



alle ruimte!

Jaarverslag 2020

2020 in het kort

Klant



90.200

telefoongesprekken
klantenservice



9,8%

mutatiegraad
sociale verhuur



98,7%

passend toegewezen
woningen

Klant-
tevredenheid
deze cijfers geeft onze klant

7,9

verhuurproces

8,0

afhandelen
reparatieverzoeken

Organisatie



19.216

verhuureenheden



16.671

woningen



2.545

overige
verhuureenheden



194 fte's

Inkomsten



€133,8
miljoen

huuropbrengsten
incl. servicekosten



€17,8
miljoen

opbrengst uit
woningverkoop



€300
duizend

overige ontvangsten

Renovatie



328

verduurzaamde
woningen



980

Aantal badkamer-,
keuken- of toilet-
verbeteringen

Uitgaven



€10,7
miljoen

uitgaven aan
sectorspecifieke
heffingen



€32,9
miljoen

uitgaven
aan rente



€37,3
miljoen

organisatie-
uitgaven



€70,8
miljoen

onderhouds-
uitgaven en
investeringen
nieuwbouw

de woonplaats

alle ruimte!

Voorwoord	4
Bestuursverslag	5
1 Huisvesting en Leefbaarheid	6
1.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid	6
1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen	12
1.3 Samenwerking met stakeholders	14
1.4 Leefbaarheid en participatie	16
1.5 Wonen & Zorg	16
1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	17
1.7 Huurincasso en ontruiming	18
1.8 Frictieleegstand en huurder	19
2 Vastgoed	20
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	20
2.2 Nieuwbouw/sloop (projecten)	24
2.3 Aankoop en Verkoop	28
2.4 Maatschappelijk vastgoed	30
3. Organisatie en Governance	32
3.1 Organisatie	32
3.2 Personeel	33
3.3 Samenwerking Domijn	34
3.4 Visitatie	34
3.5 Governance	35
3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)	36
3.7 Automatisering	37
4. Financiën	38
4.1 Financieel beleid en beheer	38
4.2 Financieel resultaat 2020	38
4.3 De coronacrisis in 2021	38
4.4 Toekomstige financiële positie	39
4.5 Ontwikkeling kengetallen	39
4.6 Vastgoedwaardering	45
4.7 Treasury	47
5. Risicomanagement	51
5.1 Risicobereidheid	51
5.2 Risicomanagement	51
Directieverklaring	56
Verslag Raad van Commissarissen	57
Jaarrekening 2020	72

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2020. Het jaar dat in het teken stond van het coronavirus. Het is mooi hoe we als wendbare organisatie het voor elkaar hebben gekregen om alles zo goed mogelijk door te laten lopen. Daarbij hielden we ons maatschappelijke oog naar buiten. Oudere huurders werden tijdens de eerste golf gebeld om een praatje te maken (droadproat), huurders in financiële problemen hielpen we met maatwerk en door snelle digitalisering verhuurden we 'gewoon' woningen binnen regelgeving van het RIVM.

Begin 2020 konden we met trots melden dat ons woningbezit gemiddeld op energielabel B zit. Hiermee lopen we voor op veel corporaties in het land. Een mooie mijlpaal, maar we gaan uiteraard door met de verduurzamingsopgave! Zo namen we in Enschede de proef op de som om voor het eerst circulair te bouwen. Hier staat herbruikbaar materiaal centraal, zo bouwen we met zo min mogelijk afval en druk op het klimaat.

We waren in 2020 actief aan het bouwen. In Enschede en de Achterhoek ontwikkelden we op verschillende plekken zeer duurzame nieuwe woningen met een hoog wooncomfort en lage lasten voor onze bewoners. Denk aan de 76 appartementen en 9 eengezinswoningen in Mekkelholt, 54 eengezinswoningen in Lage Bothof, 5 woningen aan de Limburg Stryumstraat in Groenlo en de afronding van Spek-Ende met een prachtig appartementencomplex in Winterswijk. Er kwamen niet alleen woningen bij door nieuwbouw, maar ook door het aankopen van 248 woningen van de Brabantse woningcorporatie Mooiland. De verkoop en de overdracht van de woningen kende een zorgvuldig proces en de nieuwe bewoners kregen een warm welkom.

Onze klanttevredenheid is in 2020 gestegen en daardoor behalen we onze doelstellingen. Daar zijn we trots op! Maar we blijven niet stil zitten, om de klant nog beter van dienst te zijn gaan we werken in gebiedsteams. In 2020 zijn hier alle voorbereidingen voor getroffen, zodat we in 2021 onze dienstverlening dichterbij de klant organiseren. Onze besturingsfilosofie, die in 2020 intern verder geladen werd, vertelt ons hoe we met onze klant, onze omgeving en met elkaar willen werken. Bij deze nieuwe manier van werken past ook een nieuw ondernemingsplan, de contouren hiervoor zijn opgesteld.

We werken intensief samen met onze stakeholders, zoals huurders(organisaties), gemeenten, bouwers, collega-corporaties, zorgorganisaties, andere samenwerkingspartners en toezichthouders. In 2020 hielpen zij mee aan de visitatie over de jaren 2015 tot en met 2019 van onze organisatie, met mooie resultaten. Op alle fronten heeft De Woonplaats zich verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie! Ook mochten we een keurmerk ontvangen voor Beste Werkgevers (World-class Workplace). We scoren als werkgever bovengemiddeld op werkgeverschap, organisatietrots, organisatiegerichting, waardering, werktrots & het benutten van talent.

Ook zijn we in 2020 een verkenning gestart naar een strategische samenwerking met woningcorporatie Domijn. De komende tijd willen we graag ontdekken of dit kansen biedt voor de toekomst. Door onze krachten te bundelen, denken we onze huurders en woningzoekenden nog beter van dienst te kunnen zijn.

We kijken terug op een bijzonder jaar! Ik hoop voor 2021 dat we allemaal gezond blijven en steeds meer teruggaan naar 'normaal'. De geleerde lessen nemen we mee, met als belangrijkste doel goede en betaalbare woningen voor onze huurders.

Marion Wolters
Directeur-bestuurder



alle ruimte!

Bestuursverslag 2020

1 Huisvesting en Leefbaarheid

1.1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Portefeuillestrategie

De Woonplaats heeft zich als doel gesteld dat de vastgoedportefeuille ook op de lange termijn aansluit op de behoeftes en wensen van de bewoners. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de meest recente demografische woningmarktonderzoeken. Daarbij leggen we, op basis van het ondernemingsplan, onze langetermijnstrategie met betrekking tot vastgoedactiviteiten vast in het portefeuilleplan. In 2020 is gewerkt aan een nieuw ondernemingsplan wat begin 2021 zal worden vastgesteld. In 2021 zal het ondernemingsplan worden vertaald in een nieuw portefeuilleplan. Het portefeuilleplan bevat de strategische uitgangspunten die De Woonplaats stelt aan de vastgoedvoorraad en vormt het kader voor de vastgoedsturing. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Focus op ons kerngebied

Ons primaire werkgebied bestaat uit de gemeenten Enschede, Aalten, Oost-Gelre en Winterswijk. Met deze gemeenten maken we prestatieafspraken en hier doen we maatschappelijke investeringen. Als wij investeren in het overnemen van organisaties of vastgoed, een fusie aangaan of andere vormen van samenwerking zoeken, dan doen we dat alleen:

- in Oost-Nederland;
- wanneer we met dat bezit een substantieel aandeel in de sociale woningvoorraad van een wijk of dorp verwerven.

Woningvoorraad binnen het primaire werkgebied

In de portefeuillestrategie is vastgelegd dat we ons binnen het werkgebied richten op ons bestaande bezit. In de regionale woonvisies zijn we het op hoofdlijnen eens over de gevolgen van krimp en vergrijzing, maar we constateren ook dat de voorspelde krimp telkens een aantal jaar doorschuift in de voorspellingen. Daarnaast zien we dat in 2020 de druk op sociale woningvoorraad toeneemt: de mutatiegraad daalt, het aantal reacties op woningen neemt toe net als de zoekperiode. Dit is aanleiding om in 2021 goed te onderzoeken op welke wijze we hierop gaan bijsturen.

Daarnaast focussen we ons, net als de gemeenten waarin we actief zijn, intensiever op de dorps- en stadscentra. We signaleren verdunning aan de randen van steden en dorpen en de verdichting van functies in de centra, en bewegen hierin mee. Nieuwe projecten ontwikkelen we vanuit complexen die geen lange termijn toekomstperspectief hebben.

Als gevolg van het passend toewijzen, is het van groot belang de vastgoedportefeuille zo samen te stellen dat er voldoende aanbod is voor alle inkomensgroepen binnen de sociale doelgroep. De aanpassingen in de streefhuren (zie paragraaf streefhuur) zijn onderdeel van het portefeuilleplan en integraal getoetst aan onze financiële mogelijkheden.

Maatschappelijk vastgoed

In veel wijken waar De Woonplaats actief is, bezitten we vastgoed dat een maatschappelijke functie voor buurtwerk, onderwijs, cultuur, zorg of welzijn vervult. We zijn van mening dat maatschappelijk vastgoed in de buurt van onze bewoners een positieve invloed moet hebben op het verbinden van mensen. Het moet fungeren als een plek waar burgers verantwoordelijkheid kunnen nemen voor hun woonomgeving. We handelen binnen de kaders van de nieuwe wet- en regelgeving, die voorschrijft dat corporaties terughoudend moeten handelen.

Naast de strategische uitgangspunten wordt in de portefeuillestrategie invulling gegeven aan welke maatregelen we doorvoeren op het gebied van vastgoedvoorraad. Het gaat hier bijvoorbeeld om nieuwbouw, verkoop, renovatie, huurprijsniveau of verduurzaming. Al deze onderwerpen komen in dit jaarverslag aan de orde.

Doorontwikkeling vastgoedsturing

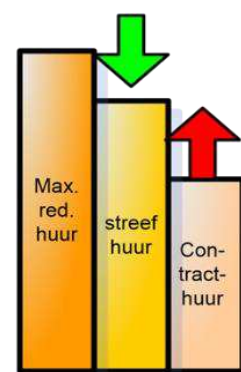
Als onderdeel van de integrale vastgoedsturing heeft De Woonplaats een multidisciplinaire werkgroep, die zich bezighoudt met het proces en de inhoud op tactisch niveau. De werkgroep heeft gebiedsgerichte bijeenkomsten georganiseerd om bij verschillende (operationele) teams input op te halen over de prestaties van complexen. Deze gebiedsgerichte sessies zijn van grote waarde voor het tot stand komen van directievoorstellingen om de doelstellingen en ambities te vertalen naar concrete plannen voor onze vastgoedvoorraad. In deze werkgroep komen vragen aan de orde, zoals:

- Als we woningen willen verkopen, welke complexen komen hier dan voor in aanmerking?
- Als we complexen gaan verduurzamen, welke komen dan als eerste in aanmerking?

In 2020 is gewerkt aan de doorontwikkeling van de vastgoedsturing. We gaan de tijd en inzet vergroten en werken met drie werkgroepen die elk een deel van de vastgoed voorraad onder de hoede hebben. Dit vergroot het integraal denken en handelen en maakt het mogelijk integrale besluiten en voorstellen te maken voor onze complexen, buurten en wijken.

Huurprijsbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. De streefhuur is de relevante huurprijs voor beleidskeuzes en daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën, de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contracthuur kan worden verhoogd. Voor het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad is het dan ook een bewuste keuze van De Woonplaats geweest om de streefhuur lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur.



Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet langer toegestaan op het gehele aanbod van huurwoningen te reageren. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhuringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor een- en tweepersoonshuishoudens) en de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In onderstaande tabellen wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven. In de eerste tabel is ons woningbezit onderverdeeld in het DAEB en niet-DAEB segment. In de tweede tabel zijn de woning uitgesplits naar huurprijscategorie van de streefhuren.

Aantal woningen (inclusief woonwagens en zorgvastgoed) per 31-12-2020, onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB			
	DAEB	niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	15.248	644	15.892
Overig Nederland	735	44	779
Totaal aantal woningen	15.983	688	16.671

Aantal woningen per categorie streefhuren (inclusief woonwagens en exclusief zorgvastgoed), per 31-12-2020 (prijspeil 2021)			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot €442,46	1.006	0	1.006
€442,46 - €633,25	7.174	374	7.548
€633,25 - €678,66	2.452	44	2.496
€678,66 - €752,33	3.728	114	3.907
vanaf €752,33	630	49	679
Eindtotaal	15.055	581	15.636

Op een deel van de woningen tussen de € 678,- en € 752,- (namelijk 1.071 woningen die voor senioren zijn gelabeld) is het twee-huren beleid van toepassing. Dat wil zeggen dat als de woning verhuurd wordt aan iemand met een inkomen onder de passendheidsgrens, deze wordt afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarmee zijn ze bereikbaar voor huishoudens die passend moeten worden toegewezen.

Woonruimteverdeling

Passend toewijzen

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving.

Bij het verdelen van de woningvoorraad maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC), zodat we passend kunnen toewijzen: de juiste huurprijs bij het juiste inkomen en de juiste gezinssamenstelling. Het passend toewijzen is in ons primaire systeem en in deze PMC's geïntegreerd. Alle woningen hebben een specifieke PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds.

In 2020 heeft 98,7% van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen gekregen.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kerngebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in ons woonruimteverdeelsysteem 'WoonVinder' reageren op passende woonruimte.

Daarnaast bestaan er collegiale samenwerkingen met andere woningcorporaties. Samen met de Enschedese corporaties Ons Huis en Domijn publiceren we de website www.ikzoekeenhuisinenschede.nl.

Woningzoekenden vinden op deze site het huurwoningaanbod van de drie Enschedese corporaties bij elkaar. Zo kunnen zij in één oogopslag zien welke woningen beschikbaar komen voor verhuur. Ze kunnen daarbij filteren op prijs, type woning, aantal slaapkamers en woningcorporatie. De woningzoekende klikt op een woning en wordt doorgeleid naar de website van de desbetreffende corporatie, waar vervolgens ook gereageerd kan worden op de woning. Dit geeft een goed overzicht en vergemakkelijkt het zoeken.

In de Achterhoek is ons aanbod huurwoningen niet alleen zichtbaar op onze eigen website, maar ook op de website www.thuisindeachterhoek.nl. Zo krijgt de Achterhoekse woningzoekende een compleet beeld van de beschikbare woningen in het gebied. Na het klikken op een woningadvertentie van De Woonplaats wordt de woningzoekende doorgestuurd naar de betreffende advertentie op onze eigen website.

In 2020 hebben we een start gemaakt met het ontwikkelen, in samenwerking met de deelnemende corporaties van WoON Twente, van een gezamenlijke website voor circa 25.000 actief woningzoekenden. Hiermee realiseren we één plek waar woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken het aanbod van alle aangesloten corporaties in Twente bij elkaar vinden. Dit is niet alleen heel prettig voor woningzoekenden, ook ons als corporaties levert het voordelen op: inzicht in de lokale en regionale sociale woningmarkt.

Actief woningzoekenden die vaak en minder selectief reageren, vinden sneller een passende woning. In 2020 heeft 86,7% van de actief woningzoekenden binnen twaalf maanden een woning kunnen vinden. Daarmee hebben we onze algemene doelstelling, dat 95% van de actief woningzoekenden binnen één jaar een woning moet kunnen vinden, niet behaald. We zien dat ook in 2020 de druk op de woningmarkt verder toeneemt en dat de afstand tot onze doelstelling wat groter wordt. Woningzoekenden die heel gericht met een specifieke woonwens reageren, bijvoorbeeld op een bepaald type woning of in een bepaalde buurt, maar ook gezinnen met kinderen, zoeken soms langer dan een jaar.

80-10-10 regeling

Het beleid van De Woonplaats is er sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling op gericht uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De verplichting om minimaal 80% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met een jaarinkomen onder de € 39.055,- is ruimschoots gehaald met 94,7 % .

In 2020 zijn er 45 huishoudens met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,- gehuisvest in de eerste 10% en hebben wij 18 huishoudens in de tweede 10 % gehuisvest (waaronder relatief veel nieuwbouw).

Voorrang kleine kernen

In de dorpskernen Boekelo en Meddo willen senioren graag in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Het lukte woningzoekenden van 55 jaar en ouder de laatste jaren minder goed om een passende seniorenwoning in het dorp te vinden. Daarom kregen inwoners van 55 jaar en ouder in de loop van 2020 eenmalig voorrang na de loting. De voorrang geldt voor de woningen aan De Mans, Jan van Elburgstraat, Meester de Wolfstraat (Boekelo) en de Geldereschweg (Meddo). De voorrang vervalt als een woningzoekende zonder goede reden een met voorrang verkregen woning heeft geweigerd. De pilot geldt in eerste instantie voor een periode van twee jaar, dus ook in 2021. Daarna gaan we evalueren.

De invloed van het coronavirus op het verhuurproces

Vanwege het coronavirus hadden we in 2020 zo min mogelijk fysiek contact met elkaar. Dit geldt uiteraard ook voor het verhuurproces. Daarom is een snelle doorontwikkeling gemaakt op het digitaliseren en aanpassen van het verhuurproces. Zo wordt bijvoorbeeld de ondertekening van de huurovereenkomst volledig digitaal afgehandeld en zijn er maatregelen getroffen om de fysieke contacten zoveel mogelijk te beperken. Hierdoor heeft ons verhuurproces grotendeels gewoon door kunnen lopen ondanks de richtlijnen van het RIVM.

Kengetallen woonruimteverdeling, De Woonplaats (2020)		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	98,7%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen.
80-10-10	94,7%	Aandeel huurwoningen (met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat in 2020 verhuurd is aan de sociale doelgroep (dat wil zeggen met een inkomen tot € 39.055,-).
Zoektijd	86,7%	Dit is het percentage woningzoekenden (sociale doelgroep) dat bij acceptatie van een woning korter dan een jaar heeft gezocht.
Mutatiegraad	9,8 %	Inclusief zorgvastgoed.
Nieuwe verhuringen	1.597	Inclusief aangekocht bezit Mooiland.

Jaarlijkse huurverhoging

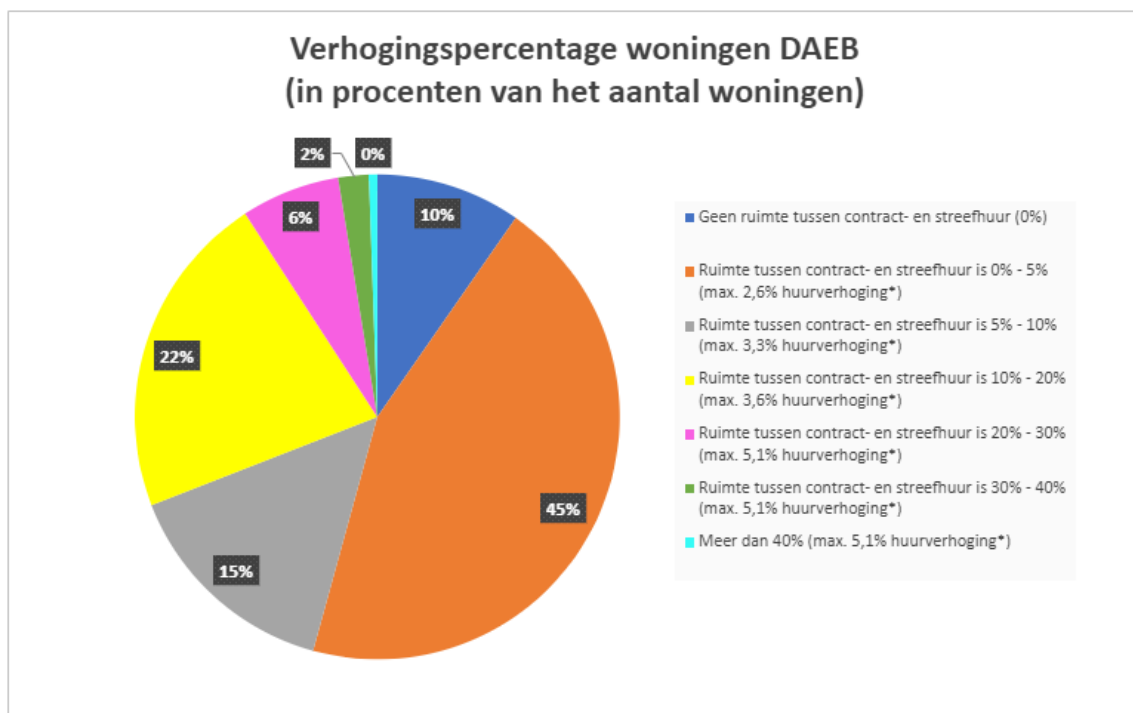
De huursombenadering biedt woningcorporaties de mogelijkheid om te differentiëren in huurstijgingen voor vergelijkbare woningen, zolang de totale huurinkomsten van de woningcorporatie (de huursom) onder de maximale huursomstijging blijft. Dat is de huidige huurprijs, plus inflatie. De maximale huursom heeft betrekking op de jaarlijkse huurverhoging én geldt per kalenderjaar (1 januari 2020 tot 1 januari 2021). De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties bedroeg in 2020 2,6% (inflatiepercentage). De gerealiseerde huursomstijging over 2020 is 2,46%.

De huursombenadering geldt alleen voor de zelfstandige sociale huurwoningen die bij aanvang een gereguleerd huurcontract hebben en die op de eerste peildatum zijn of waren verhuurd in eigendom van de toegelaten instelling.

De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2020) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2021) geldt hetzelfde principe. De stijging van de gemiddelde huur mag niet meer zijn dan inflatie.

De individuele huurverhoging op huishoudniveau mag maximaal 2,5% plus inflatie bedragen, in 2020 bedroeg dit 5,1%. De Woonplaats heeft ervoor gekozen om in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Enerzijds is hiervoor gekozen omdat de prijs en kwaliteitsverhouding van de woningen centraal staat. Anderzijds, omdat het aantal huurders dat in aanmerking komt voor inkomensafhankelijke huurverhoging dusdanig gering is waardoor de baten niet opwegen tegen de lasten.

Bij de verdeling van de huursom over de woningen heeft De Woonplaats onderstaande indeling toegepast. Te zien is dat de huishoudens met een relatief lage huurprijs ten opzichte van de streefhuur een relatief hogere huurverhoging hebben gekregen, dan de huishoudens die een contracthuur hebben die meer in lijn is met de streefhuur. Dit is gedaan om prijs en kwaliteit van de woningen meer in balans te brengen en omdat de huishoudens waarvan de contracthuur in lijn ligt met de streefhuur in absolute bedragen een hogere contracthuur hebben.



** met een maximumbedrag van €23,00 per woning per maand*

Deze huurverhogingen zijn alleen doorgevoerd waar er ruimte was binnen de streefhuur en met een maximale huurverhoging van €23,00 per woning per maand. Het maximale maandbedrag is vastgesteld na het uitgebrachte advies van het Huurdersplatform, in het kader van de betaalbaarheid.

Naar aanleiding van de huurverhoging 202 hebben we 65 bezwaarschriften ontvangen, waarvan 64 ongegrond zijn gebleken.

Klanttevredenheid

Wij hebben de klant hoog in het vaandel staan, dat moet ook terug te zien zijn in de klanttevredenheidsscores. In onderstaande tabel staat onze doelstelling op verschillende onderwerpen, dit is onderdeel van een bredere organisatiedoelstelling op het gebied van klanttevredenheid. We willen graag op de totale klantwaardering, volgens de meting in klantvisie KWH, eind 2020 minimaal gelijk of beter dan corporaties van een vergelijkbare grootte. De doelstelling 2020 was dan ook gebaseerd op de scores van de referentiecoperaties. We zijn dan ook zeer trots dat we deze doelstelling in 2020 ruimschoots behaald hebben!

Wij vergelijken ons met corporaties van dezelfde grootte, omdat dat een beter beeld geeft hoe wij het doen in de sector. Corporaties van dezelfde grootte scoren over het algemeen op het onderdeel huurdersoordeel lager dan de corporaties van een kleine omvang.

Klanttevredenheid (2020)		
Proces	Doelstelling 2020	Resultaat 2020
Huur opzeggen	7,7	7,8
Nieuwe woning	7,7	7,9
Reparaties	7,8	8,0

Sinds 2020 neemt De Woonplaats weer deel aan de Aedes Benchmark. In 2018 deden we voor het laatst mee en toen scoorden we een label C op het gebied van klanttevredenheid. In 2020 is dit verbeterd naar label B. De verschillende verbeteracties hebben hier sterk aan bijgedragen. Verschillende werkgroepen hebben acties op het gebied van verhuur, reparaties en nieuwbouw doorgevoerd in 2018, 2019 en 2020. Er wordt continue gemonitord en waar nodig direct bijgeschakeld.

Een voorbeeld hiervan is de communicatie, rondom nieuwe verhuringen en opzeggingen zijn folders duidelijker en goed leesbaar gemaakt. Ook is de terminologie aangepakt zodat het voor de klant duidelijk is wat wij bedoelen, geen vakjargon. Daarnaast nemen we bewoners beter mee in het proces, wanneer we een woning op WoonVinder plaatsen dan ontvangt de vertrekkende huurder daarvan bericht. Dat soort kleine dingen wordt erg gewaardeerd.

Door maatregelen rondom het coronavirus geeft het onderdeel huur opzeggen een wisselend beeld. Belangrijkste redenen hiervan is dat wij door de maatregelen de regels omtrent overname tijdelijk hebben moeten aanpassen om het aantal fysieke klantcontacten terug te brengen. Hierover wordt duidelijk gecommuniceerd, zodat de vertrekkende huurder weet waar hij aan toe is. De laatste maanden van 2020 is er weer sprake van een stijgende lijn in de klanttevredenheid, ondanks deze maatregelen.

Op het gebied van reparaties streven we naar het direct oplossen van een klacht, wij noemen dat 'first time fixed'. Zo hoeft een klant maar één keer in huis te zijn voor een reparatie en is hij/zij direct geholpen. Hierin scoren wij aanzienlijk beter dan de laatste jaren en hebben wij nu met een score van 8,0 een aanzienlijke hogere score dan corporaties van dezelfde grootte.

1.2 Huisvesting bijzondere doelgroepen

WoonStAP

Na de succesvolle start van WoonStAP in 2018 is net als in 2019 ook in 2020 de samenwerking voortgezet met de gemeente Enschede en de corporaties Domijn en Ons Huis. Stichting Jongeren Huisvesting Twente is inmiddels ook aangeschoven bij dit initiatief.

In 2020 blijkt de werkwijze voor mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning ook succesvol. Dit jaar zijn er precies 100 aanmeldingen gedaan bij WoonStAP. Daarvan waren er 80 officiële aanmeldingen, gedaan door bijvoorbeeld hulpverleners of WoonStAP zelf. De overige 20 waren vooraanmeldingen of besprekingen zonder een officiële aanmelding. Een aantal aanmeldingen is na overleg alsnog afgewezen. Hiervoor zijn verschillende redenen, zoals bijvoorbeeld een urgentievraag of een andere hulpvraag niet gericht op huisvesting.

Er zijn 41 intakes dit jaar geweest. Na de intelligente lockdown vanwege het coronavirus eind maart hebben er geen intakes plaatsgevonden tot begin juni. Daarna hebben er tussen juni en oktober tweemaal per week intakes plaatsgevonden om de achterstand in te halen. Een aantal intakes dat niet plaats heeft gevonden in 2020 is gepland in 2021.

In totaal zijn er 7 mensen om redenen na de intake niet geschikt gevonden voor WoonStAP, bijvoorbeeld omdat men niet akkoord was met de voorwaarden. Er is 1 persoon verhuist naar een andere gemeente. Van de overgebleven 34 heeft een deel zelf een woning gevonden door te reageren, en worden er 4 rechtstreeks bemiddeld. Er zijn nog 23 mensen zelfstandig op zoek naar een woning. Er zijn in 2020 ook weer directe toewijzingen gedaan. De Woonplaats heeft 2 directe toewijzingen gedaan, Domijn 5 en Ons Huis 3.

Door deze werkwijze wordt voorkomen dat inwoners van Enschede in de maatschappelijke opvang terechtkomen of langdurig niet bemiddelbaar zijn. Door de juiste ondersteuning voor het wegnemen en voorkomen van verdere woonbelemmeringen worden maatschappelijke gelden bespaard. Deze besparingen worden inzichtelijk gemaakt in het zogeheten huishoudboekje.

Als extra middel om instroom in de maatschappelijke opvang te voorkomen heeft De Woonplaats een drietal doorstroomwoningen aan de gemeente Enschede verhuurd. Hierin kan de gemeente bewoners die anders mogelijk in de opvang terecht zouden komen tijdelijk huisvesten om naar een definitieve oplossing te gaan.

Uitstroom Beschermd Wonen en Modulair Beschermd Wonen Enschede

Vanuit het Cimot worden er in Enschede naar rato casussen toegewezen aan de corporaties voor de uitstroom vanuit beschermd wonen of de uitstroom naar modulair beschermd wonen. Doelstelling is om binnen zes maanden na de aanvraag voor wonen de cliënt gehuisvest te hebben. Er wordt afhankelijk van de indicatie gekozen voor een driepartijenovereenkomst of een modulaire beschermd wonen overeenkomst. Een driepartijenovereenkomst wordt gesloten tussen de huurder, de zorgverlener en de corporatie waarin alle afspraken rondom begeleiding zijn vastgelegd. Bij het Beschermd Wonen Modulair huurt de zorgverlenende partij de woning ten behoeve van de cliënt.

In Enschede zijn er in 2020 15 aanvragen vanuit het Cimot gedaan. Hiervan zijn door het Cimot 7 trajecten geannuleerd, omdat de cliënt nog niet klaar bleek voor uitstroom of bij een andere gemeente werd aangemeld. Er zijn 12 woningen van De Woonplaats toegewezen (3 uitstroom Beschermd Wonen en 9 uitstroom Modulair Wonen), waarvan 3 aanvragen die in 2019 gedaan zijn.

Uitstroom Beschermd Wonen in de regio Achterhoek

Per 1 januari 2020 wordt in de regio Achterhoek gewerkt volgens de werkafspraken Uitstroom Beschermd Wonen. Deze afspraken zijn tot stand gekomen in overleg tussen de (regio)gemeente en de Achterhoekse corporaties en de zorgaanbieders. Door heldere afspraken te hebben over het proces zijn de verwachtingen over en weer duidelijk en is de kans op een succesvolle uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen Voorziening zo groot mogelijk. Vooraf werd verwacht dat er ongeveer 100 mensen in de regio zouden uitstromen. Na een korte aanloopperiode is de werkwijze bij alle partijen goed ingebed en wordt ernaar

gewerkt. In totaal zijn er ongeveer 70 aanvragen bij de Achterhoekse corporaties gedaan, waarvan 8 bij De Woonplaats. Daarvan zijn er in 2020 5 woningen toegewezen, de overige 3 aanvragen lopen nog.

Maatwerk

De Woonplaats werkt samen met gemeenten en andere ketenpartners om in bepaalde gevallen maatwerk te leveren. Het betreft hier kwetsbare mensen die vaak extra aandacht verdienen, bijvoorbeeld op het gebied van (psychische) begeleiding, woonbegeleiding en financiële huishouding. Door in samenwerking met deze ketenpartners maatwerk te leveren, vindt ook deze doelgroep een goede plek in de samenleving.

Statushouders

De Woonplaats biedt huisvesting aan statushouders in de kerngemeenten waarin zij actief is. Hiermee ondersteunen wij de taakstelling die de gemeenten opgelegd hebben gekregen van de Rijksoverheid. Bij de plaatsing wordt gekeken naar de samenstelling van het huishouden, het inkomen en de mogelijke gezinshereniging. De taakstelling voor Enschede is gehaald, er zijn zelfs 3 personen meer gehuisvest. De taakstelling is door de Enschedese corporaties gezamenlijk gerealiseerd. Er zijn 10 woningen door De Woonplaats toegewezen.

In Aalten zijn 5 woningen toegewezen aan statushouders, en in Winterswijk 11. In Oost Gelre wordt de taakstelling samen met ProWonen uitgevoerd. Daartoe heeft De Woonplaats dit jaar 2 woningen toegewezen.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen), 2020		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	28	48
Overig Nederland	0	2
Totaal De Woonplaats	28	50

1.3 Samenwerking met stakeholders

Samenwerking met het Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Belanghouders

Samenwerking met onze belanghouders staat hoog in het vaandel. We vinden een goede relatie opbouwen en onderhouden met onze huurdersorganisaties belangrijk. Zo betrekken wij al enige jaren onze huurdersorganisaties bij onze beleidskeuzes en beleidswijzigingen. Dit doen wij door hen in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken bij deze keuzes. Hierdoor is men al betrokken voor er een instemmings- of adviesaanvraag komt. Dit wordt door alle partijen als zeer positief ervaren.

In de samenwerkingsovereenkomsten met zowel het Huurdersplatform, de huurdersverenigingen als de bewonerscommissies zijn afspraken vastgelegd over vergoedingen, vergaderfrequentie en de onderwerpen waarbij er sprake is van instemmings-, advies- en informatierecht. Het afgelopen jaar is de reguliere overlegfrequentie niet gerealiseerd vanwege het coronavirus. Hoewel fysieke bijeenkomsten de voorkeur heeft, hebben we een aantal overleggen digitaal mogelijk kunnen maken.

Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van alle huurdersverenigingen is het Huurdersplatform. Zij behartigen de belangen van alle huurders van De Woonplaats. In de overleggen worden de beleids- en marktontwikkelingen besproken op regionaal en lokaal niveau.

Een overzicht van de adviesaanvragen in 2020:

- Huurverhoging 2020

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Coronacrisis en ondersteuning van huurders die daardoor in de problemen dreigen te komen
- Begroting 2020
- Jaarrekening 2019
- Strategische samenwerking Domijn
- Biedingen Enschede, Arnhem, Aalten, Doetinchem, Winterwijk en Oost Gelre
- EPV-vergoeding
- Uitkomsten KWH
- Gebiedsprioritering
- Woonruimte verdeelsysteem Twente
- Organisatieontwikkeling De Woonplaats

Naast de reguliere overleggen is er een themaoverleg geweest, samen met de directie, waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Voortgang lopende begroting
- Coronamaatregelen
- Doorontwikkeling organisatie
- Strategische samenwerking De Woonplaats en Domijn
- Toelichting op proces nieuw ondernemingsplan

Na een evaluatie van de samenwerking in 2019 zou er op basis van de uitgangspunten van de visitatie ook een evaluatie over de samenwerking in 2020 plaats vinden. Deze evaluatie is uitgesteld tot april 2021 door de lagere frequentie van overleggen in verband met de coronamaatregelen. Het Huurdersplatform heeft tevens met de RvC en directie gesproken over de visitatie.

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt regelmatig contact met de zes huurdersverenigingen: vier in de Achterhoek en twee in Enschede. Tijdens deze overleggen wordt onder meer aandacht besteed aan:

- Actuele punten vanuit zowel de huurdersverenigingen als De Woonplaats
- Afhandeling klachten
- Ontwikkelingen woonruimte verdeelsysteem

- Uitstroom beschermd wonen en uitstroom MO
- Verduurzaming
- Onderhoudsbegroting

Daarnaast vindt er regelmatig tripartite (gemeente, huurdersvereniging, De Woonplaats) overleg plaats in het kader van de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken

In de kerngemeenten Enschede, Aalten, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2020, ondanks de beperkende omstandigheden, de plan-do-check-act cycli volledig doorlopen. De tripartite overleggen, welke veelal digitaal hebben plaatsgevonden, met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie(s) stonden zowel ambtelijk als bestuurlijk in het teken van de prestatieafspraken. Voor de kerngemeenten is over het jaar 2020 een apart volkshuisvestelijk verslag opgesteld, over de activiteiten die zijn uitgevoerd. Dit verslag maakt het voor huurdersorganisaties en gemeenten mogelijk om op eenvoudige wijze terug te lezen wat er door De Woonplaats is uitgevoerd.

In Aalten, Winterswijk en Oost Gelre zijn de prestatieafspraken onderdeel van de reeds bestaande raamovereenkomst en ze vervangen de prestatieafspraken van 2019.

Aalten

In Aalten zijn de bestaande afspraken als uitgangspunt gehanteerd. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over extra inzet op het gebied van beschikbaarheid van woningen (o.a. voor senioren) en verduurzaming.

- Zo is er afgesproken dat De Woonplaats in 2020 in de gemeente Aalten een pilot uitvoert met het adverteren van 55+ woningen. Woningen met een 55+ label worden 7 dagen gepubliceerd in plaats van de huidige 3 dagen. Eind 2020 worden de resultaten en effecten van de pilot besproken. Op basis van de resultaten en effecten van de pilot wordt besloten of deze werkwijze wordt voortgezet.
- Ook is er afgesproken dat de in 2019 gestarte pilot met het te koop aanbieden van woningen met afname van een verduurzamingspakket in 2020 wordt voortgezet. Op basis van de resultaten van de evaluatie worden vervolgafspraken gemaakt.

Oost Gelre

In Oost Gelre zijn we hard aan de slag geweest om de prestatieafspraken 2020 uit te voeren. Door de coronabeperkingen is de uitvoering van een aantal afspraken, waaronder verduurzaming, wel onder druk komen te staan, omdat het bijvoorbeeld moeilijker was om de huurder thuis te bezoeken. In 2020 is gestart met de opzet voor de wijkaanpak.

Het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken (voor 2021), is aangepast. Zowel de huurdersorganisatie als de gemeente als De Woonplaats heeft een tweetal speerpunten benoemd die zijn uitgewerkt in 'snelkookpansessies'. Ten aanzien van de thema's betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid, leefbaarheid en wijkaanpak zijn op deze wijze afspraken gemaakt.

Winterswijk

Als onderdeel van de uitvoering van de prestatieafspraken over 2020 zijn we in Winterswijk, samen met de gemeente, verder gegaan met de wijkaanpak in De Pas. Deze wijk krijgt extra aandacht op het gebied van leefbaarheid en verduurzaming. Door corona is er wel een vertraging opgetreden in de uitvoering van de plannen.

Ook in Winterswijk is het proces om te komen tot nieuwe prestatieafspraken aangepast, vergelijkbaar met Oost Gelre. Hier zijn de thema's transformatieopgave, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wijkaanpak verder uitgewerkt in 'snelkookpansessies'.

Doetinchem

Voor de gemeente Doetinchem is gekozen voor voortzetting en actualisatie van de samenwerkings- en prestatieafspraken van 2019. Gezien onze beperkte bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave binnen de gemeente Doetinchem, zijn de afspraken ook in 2020 bondig en met name gericht op het voortzetten van de huidige activiteiten in de kern Wehl.

Enschede

In Enschede is in 2020 volop ingezet in het uitvoeren van de overeengekomen speerpunten. Dit zijn: monitoring, adaptief programmeren, wonen en sociaal domein en ten slotte betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Er zijn geen nieuwe inhoudelijke prestatieafspraken opgesteld: in 2020 is mede vanwege de coronaontwikkelingen het woondebat uitgesteld naar november 2020. Hierdoor is het niet mogelijk om voor de (wettelijke) aanleverdatum van 15 december eventuele wijzigingen vanuit het Woondebat door te voeren in de prestatieafspraken. De samenwerkende partijen vinden het belangrijk dat dit wel gebeurt. Dit omdat zij gezamenlijk het Woondebat zien als een belangrijk moment om bestuurlijk inzicht te krijgen of de gestelde doelen en speerpunten nog voldoende. Daarom is afgesproken voor 2021 de prestatieafspraken te actualiseren.

1.4 Leefbaarheid en participatie

Voor leefbaarheid in onze buurten en wijken is een wettelijk vastgesteld bedrag per woning beschikbaar. Het wettelijk vastgestelde bedrag van € 131,37 per DAEB-verhuureenheid, is in 2020 voldoende gebleken. In totaal is er € 1,51 miljoen uitgegeven aan leefbaarheid. Deze uitgaven bestaan deels uit salariskosten van de wijkbeheerder, consulent wonen, programmamanager wijken en teamleiders wijken, niet afrekenbare servicekosten, bijdragen aan bijvoorbeeld buurtbemiddeling, Stichting Present en uitgaven die in het kader van de wijkplannen gedaan worden.

Wij stellen jaarlijks wijkplannen op. Hierin wordt beschreven waar extra inzet naartoe gaat. Dat kan zowel in geld als in aandacht zijn. Er wordt actief gezocht naar samenwerking met partners als gemeenten, welzijnsorganisaties, politie, bewonerscommissies en andere ketenpartners. Want leefbaarheid maak je niet alleen, maar met elkaar.

1.5 Wonen & Zorg

De portefeuille

Wonen en zorg bestaat bij De Woonplaats voor een groot deel uit woonruimte die direct verhuurd wordt aan zorginstellingen voor bewoners met verblijfsindicaties. De Woonplaats bedient hier meerdere soorten zorginstellingen; zowel voor verpleging en verzorging als gehandicapten- en geestelijke gezondheidszorg. Deze portefeuille is in omvang stabiel gebleven. De zeer beperkte leegstand is bijna geheel veroorzaakt door enkele bijzondere maatschappelijke objecten die vanwege de corona eerder dan verwacht vrij kwamen.

Aantal woningen* verhuurd aan zorginstellingen, 31-12-2020	
	Aantal woningen
Oost-Nederland	837
Overig Nederland	198
Totaal De Woonplaats	1.035

*Dit betreft de wooneenheden op adresniveau, vanwege de aanwezigheid van groepswoningen (waaronder ook verpleeghuizen) is de omvang in m² en aantal bewoners ten opzichte van al het bezit van De Woonplaats groter dan het lijkt.

De omstandigheden

Vanwege de coronacrisis hebben we in 2020 vaker samen met zorgorganisaties gekeken naar veiligheidsvraagstukken, omdat het hier gaat om de meeste kwetsbare groep bewoners. Vragen over ventilatie hebben we met voorrang behandeld. Ook hebben zaken die met veiligheid en zorgprocessen te maken hebben voorrang gekregen. Legionellapreventie en onderhoud aan brandmeldinstallaties en liften is hier met hulp van de samenwerkende partijen zoveel mogelijk aangepast naar wat op de locaties mogelijk en wenselijk was. Naast de techniek hebben we in deze bijzondere tijd ook extra aandacht geschonken aan onze oudere huurders. Met het project 'Droadproat' heeft de hele organisatie meegedaan door met een telefoontje aan oudere huurders te vragen hoe het gaat en om een praatje te maken.

De opgaves

Het jaar 2020 heeft meer inzicht gegeven in de opgaves die op ons als corporatie afkomen. Vanuit verschillende bijzondere doelgroepen is een toenemende vraag naar specifieke betaalbare huisvesting. Huisvestingsvraagstukken voor deze doelgroepen (seniorenhuisvesting, verpleeghuiszorg, gehandicaptenhuisvesting, huisvesting voor GGZ doorstroom, maatschappelijke opvang, begeleid wonen voor jongeren etc.) komen voor een heel groot bij de corporaties terecht en vragen allemaal urgentie. Dit in combinatie met de huidige druk op de sociale huurwoningmarkt maakt dit vraagstuk er niet makkelijker op. Met de participatie in WoonStAP worden de meest urgente situaties en pechvogels geholpen binnen de middelen en mogelijkheden die er zijn.

De samenwerking

Voor een aantal specifieke doelgroepen konden we vanuit de prestatieafspraken samen met gemeenten, collega-corporaties en zorgorganisaties toewerken naar extra huisvesting voor dementerende ouderen en begeleid wonen voor jongeren. Daarnaast zijn er ook in onze kerngemeenten afspraken gemaakt over de huisvesting van mensen die uitstromen vanuit Beschermd Wonen.

De meeste gemeenten zijn ook bezig met het opstellen van een woonzorgvisie voor de betreffende gemeente. Hierdoor ontstaat er meer inzicht in de opgaven per gemeente en kunnen we gezamenlijke afspraken maken over hoe we omgaan met deze opgave en wat ieders rol hierin is. Waar mogelijk werken we hierin samen met de andere corporaties in ons werkgebied om vanuit WoOn Twente en het ACo de opgaves uit te werken en in te vullen.

De nieuwbouw en transformatie

In de seniorenhuisvesting ligt een opgave voor De Woonplaats om het langer zelfstandig thuis wonen te ondersteunen. De toename in de vraag volgt vooral uit het ontbreken van alternatieven, omdat verzorgingshuizen zijn afgeschaft en minder dan 5% van de senioren toegang krijgt tot een verpleeghuis. Langer thuis wonen kan soms in de huidige huurwoning, maar vaak ook niet. Met hulp van de WMO zijn technische aanpassingen vaak mogelijk. Toch is niet elke vorm van zorg overal goed thuis te leveren. Daarom is het ook van belang om voldoende geschikte sociale huurwoningen voor ouderen te hebben en tussenvormen te realiseren waarbij met extra zorg het langer thuis wonen wordt gefaciliteerd.

Aantal woningen met een 55+ label, per 31-12-2020	
Oost-Nederland	2.241
Overig Nederland	87
Totaal De Woonplaats	2.328

De bouwopgaves afgelopen jaar betroffen uitsluitend transformatieopgaves. Moeilijk verhuurbaar maatschappelijk vastgoed is verbouwd om zorgwoningen nog toekomstbestendiger te maken. Het betreft onder andere bergruimten en stalling toevoegen aan seniorenwoningen (Beukhof) en realisatie van rolstoel en rollator toegankelijke woningen (Dr. Eekmanstraat en Wamelinkhof).

1.6 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie

De Woonplaats staat voor een betrokken en professionele dienstverlening. Integriteit staat hoog in het vaandel bij De Woonplaats. Wij werken en handelen vanuit de kernwaarden. Om vragen van onze bewoners goed te kunnen beantwoorden en duidelijkheid te bieden over hetgeen men mag verwachten, is er beleid uitgewerkt. Daar waar maatwerk nodig is, kan dat na overleg met de leidinggevende geleverd worden.

Als een bewoner ontevreden is over de afhandeling van zijn vraag of probleem kan de klant een klacht indienen, zowel via onze website, als per e-mail of post. Er wordt dan binnen twee dagen een ontvangstbevestiging verstuurd dat de klacht ontvangen is en in behandeling is genomen. Binnen tien werkdagen ontvangt de bewoner een schriftelijke terugkoppeling. Als een bewoner het niet eens is met het antwoord, wordt de situatie beoordeeld door de direct leidinggevende en ontvangt de klant een tweede

reactie. Vaak gaan wij met de bewoner in gesprek om de situatie door te spreken alvorens een schriftelijke reactie te geven. Is de bewoner het nog steeds niet eens met het antwoord kan hij zich wenden tot de Klachtencommissie.

De klachten die gemeld worden zijn divers van aard en hebben betrekking op overlast in de wijk of buurt, technische klachten over de woning of klachten die een medewerker of de organisatie betreffen.

Klachtencommissie Woningcorporaties

Als de bewoner het niet eens is met de tweede schriftelijke reactie kan deze zich wenden tot de Klachtencommissie Woningcorporaties Twente. Dit kan via de website van de klachtencommissie. In 2020 zijn er 8 klachten ingediend. Daarvan zijn 4 klachten niet in behandeling genomen door de klachtencommissie, 1 klacht is ingetrokken door de huurder en 1 klacht is voordien al afgehandeld door de corporatie. Van de 2 klachten die ter zitting zijn gekomen is er 1 klacht ongegrond verklaard en zijn er bij 1 klacht een aantal aanbevelingen gedaan aan de corporatie die zijn opgevolgd.

1.7 Huurincasso en ontruiming

De Woonplaats heeft de laatste jaren een actief beleid gevoerd om woningontruiming te voorkomen. De processen die in de voorgaand jaren zijn verbeterd werpen hun vruchten af. Wij blijven ons inzetten om zo vroegtijdig mogelijk met de huurders waarbij een achterstand is ontstaan in contact te komen. Door de ingerichte werkwijze, gebaseerd op de LEAN-principes, zijn alle casussen steeds in beeld. Vooral door een brede inzet, niet alleen van de medewerkers van de afdeling Verhuur maar ook van de consultants wonen en de wijkbeheerders, lukt het om steeds sneller in contact te komen en waar nodig hulp en ondersteuning in te schakelen. Hierdoor blijft de jaren geleden ingezette daling van ontruiming zich nog steeds door te zetten.

In 2020 heeft De Woonplaats voor Twente het convenant 'Vroeg erop af' ondertekend. In 2020 zijn er ook in de Achterhoek de convenanten voor vroegsignalering getekend. Samen met de gemeente wordt er gekeken naar verdere ondersteuning van onze huurders bij schuldenproblematiek.

Voor huurders van woningen die getroffen zijn in hun inkomen door de coronamaatregelen wordt maatwerk geleverd. Huurders zijn tijdens het begin van de coronacrisis opgeroepen zich te melden wanneer zij een inkomensdaling verwachten. Dit om ontruiming en verdere problemen voor onze huurders te voorkomen. Gebleken is dat dit maar voor een zeer beperkt deel van onze huurders geldt. Eind 2020 waren er nog 67 huurders bekend waarbij dit speelt.

Voor huurders van ons bedrijfsonroerendgoed (BOG) geldt ook dat er gekeken wordt naar maatwerk en oplossingen. Ook hier treft het een deel van onze huurders met name in de branches die het zwaarst getroffen zijn zoals horeca, sportscholen en kappers.

Aantal ontruiming per regio	
	2020
Oost Nederland	13
Overig Nederland	0
Totaal De Woonplaats	13

1.8 Fictieleegstand en huurderiving

Ook voor wat betreft de verhuur van onze woningen kenmerkt het jaar 2020 zich door een aangepaste werkwijze vanwege corona. Dit heeft zijn weerslag gehad op de deriving bij de verhuur van de DAEB woningen. In eerste instantie kwam het proces kort tot stilstand in maart 2020. Die periode is gebruikt om hard te werken aan een verdere digitalisering van het proces zodat we de verhuur binnen de richtlijnen van het RIVM weer op konden pakken vanaf april 2020. De totale deriving op de DAEB woningen is 1,6%, t.o.v. de norm van 1,0% uit de kadernota. In het ondernemingsplan van De Woonplaats is de doelstelling van 1,0% deriving voor de DAEB woningen beperkt tot de woningen die niet langdurig aan het verhuurproces zijn onttrokken. Op dit deel van het DAEB woning bezit is de deriving beperkt gebleven tot 1,1%.

Huurderiving als percentage van de huuropbrengsten (2020)		
Specificatie huurderiving	Realisatie 2020	Doelstelling kadernota
Derving DAEB woningen	1,6%	1,0%
Derving DAEB BOG	2,8%	25,0%
Derving DAEB Woonzorg/MVG	2,0%	25,0%
Derving niet-DAEB woningen	2,8%	3,0%
Derving niet-DAEB BOG	4,2%	20,0%
Derving niet-DAEB Woonzorg/MVG	2,5%	20,0%

2 Vastgoed

Corona heeft ook binnen de afdeling Vastgoed een belangrijke stempel gedrukt op het hele jaar. Gelukkig niet zo zeer dat veel werkzaamheden stil kwamen te liggen, maar wel op de manier van (samen)werken en er optimaal kunnen zijn voor de (toekomstige) huurders.

Waar we bij nieuwbouw nagenoeg geen problemen zagen in de voortgang kwam vooral bij het onderhoud in de bewoonde situatie een vertraging. Deze vertraging zagen we gelukkig alleen aan het begin van de pandemie. Vanuit het protocol 'Samen veilig doorwerken' van de Rijksoverheid is namelijk goed gekeken wat er binnen alle richtlijnen nog wel allemaal mogelijk was.

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

Als we het hebben over de kwaliteit van de woningen, dan hebben we het over drie thema's. Het bestaand bezit, de kwaliteit van de nieuwbouw en de wijze waarop we er zorg voor dragen dat deze woningen door de jaren heen goed worden onderhouden. Deze drie thema's kennen een onderlinge samenhang.

De vastgoedkwaliteit willen wij daarom meer integraal benaderen. Onderhoudskosten zijn een belangrijk onderdeel van de exploitatiekosten van ons vastgoed. Het wel of niet uitvoeren van onderhoudsactiviteiten aan ons vastgoed en de leef- en woonomgeving heeft invloed op de uitstraling van ons bezit en beïnvloedt het woongenot van bewoners en de leefbaarheid van buurten en wijken. Juiste onderhoudskeuzes zorgen voor de waardevastheid van onze woningen.

De Woonplaats staat voor de uitdaging om de werkwijze rondom onderhoud en kwaliteitstoevoeging te optimaliseren. De Woonplaats wil het inzicht in de onderhoudsbehoefte van haar bezit verbeteren en beter kunnen sturen op kosten en kwaliteit, de afstemming met de nieuwbouw en duurzaamheidsbeleid. In 2019/2020 is dit vraagstuk dan ook verder integraal opgepakt, wat heeft geresulteerd in een nieuwe vastgoedkwaliteit. De vastgoedkwaliteit geeft richting aan de dagelijkse uitvoering van het onderhoud en kwaliteitstoevoeging in onze bestaande woningen en aan de projectontwikkeling van de nieuwbouw. In 2020 is veel aandacht besteed aan de implementatie van deze vastgoedkwaliteit. Er is gekozen voor een organisatie brede aanpak, zodat iedereen vertrouwd raakt met de nieuwe vastgoedkwaliteit.

Op strategisch niveau kunnen we de volgende thema's onderscheiden:

- Betaalbaar wonen: De Woonplaats stelt zich ten doel het aanbieden van betaalbare huurwoningen. De Woonplaats heeft hierin een verantwoordelijkheid bij het vaststellen van de huurprijs, maar ook in relatie tot de energetische prestaties van de woning. Er wordt de komende jaren fors ingezet op het verduurzamen van de bestaande voorraad.
- Onderhoud en kwaliteit: De Woonplaats wil niet alleen goed onderhouden woningen aanbieden, ook de kwaliteit van de woningen dient van een voldoende niveau te zijn. Deze basiskwaliteit zal bij mutatie, vraaggestuurd en bij renovaties worden aangebracht.
- Toekomstbestendigheid van de voorraad: De Woonplaats voegt geen woningen meer toe in het primaire werkgebied. De Woonplaats zal het daarom moeten doen met de huidige voorraad en daar het maximale rendement uit behalen. Er zal zwaarder worden ingezet op het investeren in de bestaande voorraad woningen zodat ook woningen met een ouder bouwjaar toekomstbestendig blijven. Slopen van woningen gebeurt alleen als de betreffende complexen geen toekomstwaarde meer hebben.
- Veilig en gezond wonen: De Woonplaats heeft de doelstelling de risico's te beheersen op het gebied van veiligheid en gezondheid. De gebouwen moeten voldoen aan de wet- en regelgeving.
- Nieuwbouw: bij (vervangende) nieuwbouw is het van belang dat deze woningen van goede kwaliteit zijn en betaalbaar voor de doelgroep van beleid.

In 2020 is weer volop ingezet op de verduurzaming van onze woningen. Bij de n=1 aanpak worden woningen vraaggestuurd en bij elke mutatie verduurzaamd naar label B. Deze aanpak werpt zijn vruchten af en heeft er inmiddels voor gezorgd dat het totale woningbezit van De Woonplaats gemiddeld een energielabel B heeft. Hiermee is de landelijke ambitie om in 2021 sectorbreed op dit energielabel uit te komen, reeds in 2019 gehaald.

Totalen Onderhoud 2020 (x € 1.000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	43.844	39.308	4.536
Geactiveerd	13.631	9.115	4.515
Onderhoudslasten	30.213	30.192	21

De onderstaande toelichting is gericht op de totale onderhoudsuitgaven:

Onderhoudsuitgaven 2020 (x € 1.000)					
	Reparatie onderhoud	Mutatie onderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	4.988	2.888	19.859	16.110	43.844
Realisatie	5.634	3.076	17.484	13.114	39.308

Reparatieonderhoud

Vanaf 2016 is er ruim meer geïnvesteerd in de kwaliteit van het bestaand bezit. Het naar basiskwaliteit brengen, bij mutatie en op aanvraag van de zittende huurder, levert een grote bijdrage aan de vermindering van reparatieverzoeken van onze huurders. Voor 2020 realiseren we een overschrijding van ongeveer € 650.000,- ten opzichte van de begroting. Het gaat hier om een hoofdzakelijk boekhoudkundige reden, in tegenstelling tot 2019 hebben we in december 2020 nog volop facturen geboekt ten laste van 2020. Toch is het stijgende uitgavenpatroon van voor 2016 wel degelijk doorbroken door ons beleid basiskwaliteit voor het bestaande bezit.

Mutatieonderhoud

Het blijkt dat bij mutatiewoningen die naar basiskwaliteit zijn gebracht, er vaak aanvullend onderhoud is uitgevoerd om de woningen verder 'af' te maken. Het gaat hier dan met name om het stucwerk van muren, het vervangend van plafonds, binnenschilderwerk en verhuur bevorderende maatregelen. Deze aanvullende werkzaamheden zijn de voornaamste reden van de overschrijding van ongeveer € 200.000,- op het mutatieonderhoud. Ook hier speelt mee dat we december 2020 nog volop facturen hebben geboekt ten laste van 2020.

Planmatig onderhoud regulier

Binnen het reguliere planmatige onderhoud is een onderschrijding ontstaan van ongeveer € 2.500.000,-. De reden hiervan is dat de doelstelling voor het totale onderhoudsuitgaven lopende het jaar is bijgesteld naar een maximum van € 40.000.000,-.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Planmatig onderhoud basiskwaliteit 2020 (x € 1.000)			
	Begroot 2020	Realisatie	Vershil
Energetische verbeteringen	7.280	5.218	2.062
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	6.750	5.484	1.266
Renovatie groot	1.225	1.312	-87
Overige basiskwaliteit	855	1.101	-246
Totaal	16.110	13.114	2.996

Het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit, kent een onderschrijding op het gebied van energetische maatregelen en het verbeteren van BKT's. De verklaring voor deze onderschrijding heeft enerzijds te maken met de invloed van het coronavirus. In het begin van de uitbraak van het coronavirus in Nederland zijn bepaalde onderhoudszaken vooruit geschoven. In een belangrijke mate gold dit voor het klantgestuurd naar basiskwaliteit brengen van het bestaand bezit, dit vanwege de werkzaamheden in bewoonde staat. Er is gewacht totdat we met de onderhoudspartijen op basis van het protocol 'Samen veilig doorwerken' een goede manier hadden gevonden om deze werkzaamheden verder op te pakken. Anderzijds is de onderschrijding te verklaren door zoals hierboven ook genoemd de bijgestelde doelstelling van maximum € 40.000.000 voor de totale onderhoudsuitgaven voor 2020.

Energetische verbeteringen	
	Aantal woningen
Totaal	328

Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT)	
	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	318
Keukenverbeteringen	372
Toiletverbeteringen	290

Duurzaamheid

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie (als een woning van huurder wisselt), maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit resulteert in minimaal energieklassering B (energie-index: beter dan 1,40). De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee tot aan de streefhuur. Daar staat, naast meer comfort, in de meeste gevallen een flinke energiebesparing (dus een lagere energierekening) tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen.

De verduurzaming van ons woningbezit is in zowel Enschede als in de Achterhoek in volle gang. De doelstelling van 2020 is met een aantal van 328 verduurzaamde woningen niet geheel behaald, maar onze ambitie zeker wel. Ook in 2020 hebben we meer zittende huurders kunnen helpen aan een comfortabele woning in plaats van de focus op mutatiewoningen.

Ook bij het realiseren van nieuwbouwwoningen ligt de ambitie hoog. In Enschede zijn er aan de Fazantstraat 76 energiezuinige appartementen en 9 NOM (nul-op-de-meter) woningen gerealiseerd, in de wijk Lage Bothof zijn 54 zeer energiezuinige woningen met als verwarmingsbron een warmtepomp (all-elektrisch). Ook in de wijk Stroinkslanden hebben we nog eens 7 energiezuinige woningen gebouwd op de oude fundering, die volledig circulair zijn. Een erg innovatief project waar we veel ervaring op gedaan hebben die we in toekomst hard nodig hebben voor al onze ambities en doelstellingen. In Winterswijk zijn aan de Jonenstraat 8 energiezuinige appartementen gerealiseerd en in Groenlo aan de Van Limburg Styrumstraat zijn 5 zeer energiezuinige woningen met als verwarmingsbron een Warmtepomp (all-elektrisch) gerealiseerd. In Stadsveld en Stroinkslanden wordt nog gebouwd aan 20 zeer energiezuinige woningen met elektrische radiatoren als verwarmingsbron waarbij de stralingswarmte extra comfort geeft.

Ook in 2020 hebben we voldoende stappen gezet in de route naar CO2-neutraal in 2050, we hebben in januari 2020 aangegeven dat we verwachten om aan het eind van 2020 op een energie index uit te komen van 1,32 en dat is ook gerealiseerd. Ondanks dat we niet het aantal woningen verduurzaamd hebben die we graag hadden gewild, heeft de nieuwbouw samen met een aantal andere verbeteringen meer dan voldoende bijgedragen om het wel te realiseren. 2020 was een vreemd en lastig jaar, maar we houden de lijn vast naar CO2-neutraal in 2050!

Pilots

Om de doelstellingen in 2050 te behalen moeten we doorgaan en kunnen we niet stil blijven staan, ook al behalen we goede resultaten. We zijn op de goede weg, maar hebben nog veel uitdagingen. Omdat de opgave erg groot is en we ervan overtuigd zijn dat er niet één oplossing komt die overal toepasbaar is, blijven we ook pilots uitvoeren. Pilots die bijdragen aan een comfortabele(re) woning, waarvan de energiekosten betaalbaar worden/blijven ondanks de prijsstijgingen. Dat betekent dus een aanzienlijke verlaging van energieverbruiken. Pilots die de kwaliteit van de woning verbeteren en een positieve bijdrage leveren aan het milieu. De pilots kunnen erg verschillend van aard zijn, maar hebben allen het doel om bij te dragen aan het uiteindelijke doel.

In 2020 hebben we:

- de ervaringen met waterstof gedeeld met andere corporaties, om de doorontwikkelingen op dit vlak te onderzoeken;
- de eerste ervaringen van een hoge-temperatuur-warmtepomp bij een label B woning geëvalueerd en doorontwikkeld;
- vacuümglas geplaatst bij een monument (glas met een zeer hoge isolatiewaarde en geringe dikte);
- 7 circulaire woningen gerealiseerd, waarbij er gekeken is wat er kan blijven bestaan en zoveel mogelijk producten hergebruikt, alles op basis van losmaakbaarheid;
- 14 zeer energiezuinige woningen in Dinxperlo uitgevraagd, deze worden circulair met veel aandacht voor recycling, die ook demontabel en verplaatsbaar worden;
- diverse mogelijkheden getest met betrekking tot monitoring en sturing van installaties.

Energiemonitoring

De Woonplaats investeert veel in energiezuinigheid bij het bouwen van woningen en het renoveren van haar woningbezit. Ook wordt het bestaande woningbezit, vraaggestuurd en bij mutatie, energetisch verbeterd. Energiemonitoring is een belangrijk instrument om te volgen of gestelde doelen gehaald worden, en zeker zo belangrijk is het om te monitoren of de installaties op een correcte wijze functioneren en/of gebruikt worden. Energiemonitoring is sinds 2014 in ons beleid verankerd en is een integraal onderdeel van de uitvraag bij verduurzaming van bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. In verduurzaamde woningen bij zittende huurders wordt, indien er een slimme meter aanwezig is, het energieverbruik gemonitord. Ook bij nieuwbouw heeft monitoring een belangrijke rol. Per project wordt er gekeken op welke wijze de monitoring ingeregeld dient te worden. De ontwikkelde methode van energimonitoring in het project Velve-Lindenhof in Enschede is een blauwdruk geworden voor de energimonitoring van nieuwbouw en verduurzaamde bestaande woningen. De huurder kan door middel van een slimme meter inloggen op een website om het energieverbruik van de woning te volgen. Daarnaast kan ook De Woonplaats, als de huurder daar toestemming voor geeft, inzicht krijgen in het energieverbruik van de woning.

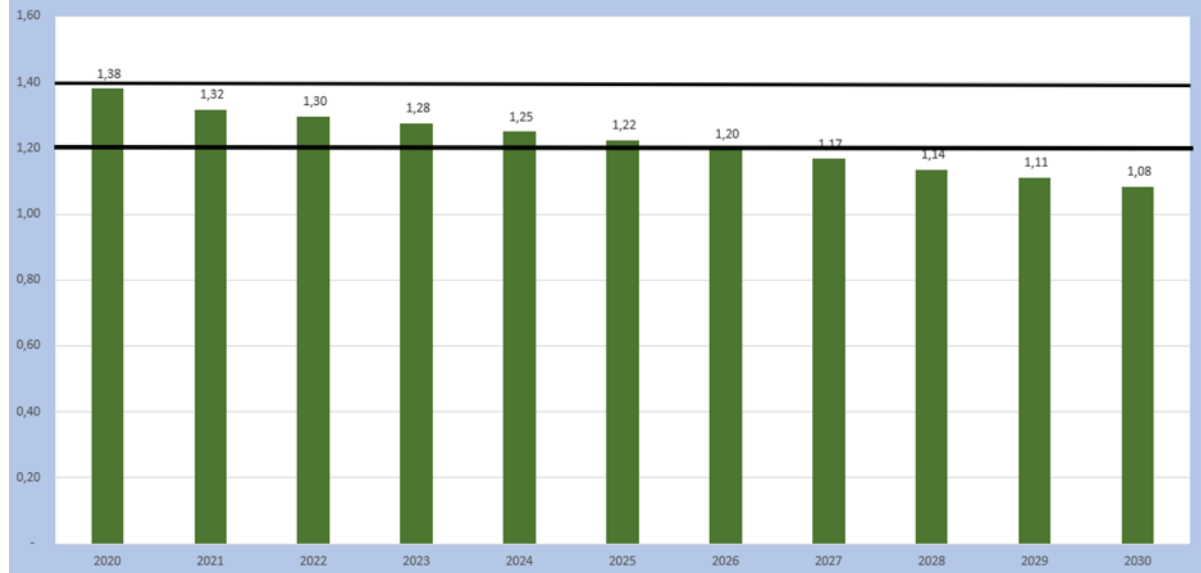
Met het monitoren van energie hebben wij onderstaande doelstellingen gerealiseerd:

- Inzicht krijgen of het werkelijke energieverbruik van de woningen overeenkomt met het berekende (lage) verbruik. En als dit niet wordt gehaald, besluiten welke maatregelen we moeten toepassen om het berekende verbruik wel te halen.
- Inzicht krijgen in het comfort van de woning: is dit daadwerkelijk goed?
- We willen de kennis die we opdoen met de monitoring gebruiken om onze duurzame producten en projecten in de toekomst verder te verbeteren. Dit is voor ons een continu leerproces waarop we blijven ontwikkelen.
- Bewoners bewust laten worden van hun invloed op het energieverbruik van hun woning.

Energie-index

De Woonplaats heeft de doelstelling om eind 2020 gemiddeld een energie-index te hebben van 1,4 of lager, reeds in 2019 behaald. Volgens de meest recent in kaart gebrachte energie-indexen, hebben onze woningen eind 2020 een gemiddelde energie index van 1,34 behaald.

Gemiddelde energie-index woongelegenheden (prognose vanaf 1-1-2021)



Het jaartal betreft 1 januari, wat gelijkstaat aan 31 december van het voorgaande jaar.

Dagelijks onderhoud

De samenwerking met Reparaad, onze partner in de uitvoering van het dagelijks onderhoud, is in 2020 voortgezet. In 2020 is wederom extra aandacht besteed aan het verbeteren van de klanttevredenheid op het gebied van het reparatieonderhoud.

De klanttevredenheid van onze huurders wordt erg belangrijk gevonden bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH).

Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2020 gemiddeld een 8,0. Dit is een stijging van 0,2 ten opzichte van 2019.

Ondanks dit prima cijfer voor het reparatieonderhoud, zijn we ons aan het heroriënteren met betrekking tot het dagelijks onderhoud. We zijn er van overtuigd dat we dit proces nog beter kunnen inrichten. Ook het verder professionaliseren van het gebiedsgericht werken wordt hier nadrukkelijk in meegenomen.

2.2 Nieuwbouw/sloop (projecten)

In 2020 zijn in onze kerngemeenten verschillende nieuwbouwprojecten opgeleverd. Ook is de bouw gestart bij diverse projecten en zijn voor enkele locaties de procedures ingezet. De projecten die we in dit verband willen noemen zijn Lage Bothof fase 4, Tweekelerveld, Mekkelholt en Circulair bouwen (Stroinkslanden) in Enschede, 't Spekende in Winterswijk, Van Limburg Styrumstraat in Oost Gelre en de Nieuwstraat in de gemeente Aalten:

Wijkaanpak Lage Bothof - Enschede

- *Doelstelling:*

Het herontwikkelen van twee grote gebieden ten noorden en zuiden van de Lage Bothofstraat in de wijk Velve-Lindenhof. De noordzijde is een voormalig fabrieksterrein en de zuidzijde bestaat uit een gebied met verworven particuliere kavels. De bedoeling is dat er woningbouw komt, bestaande uit gestapelde bouw en grondgebonden woningen, in een vitale buurt waar het plezierig wonen is. In totaal betreft het 177 eenheden, waarvan 54 in 2020.

- *Effecten:*

De wijk Velve-Lindenhof zal na de eerdere sloop-nieuwbouw opgave aangevuld met de herontwikkeling van deelgebied Lage Bothof een mooie wijk zijn in Enschede, waar zowel huurders als kopers prettig kunnen wonen. Daarmee zijn de voorgenomen ingrepen in deze wijk afgerond.

De herontwikkeling hebben we opgeknipt in een aantal deelprojecten:

- Deelgebied 1 is in 2011 opgeleverd.
- De bouw van deelgebied 2 is opgeleverd eind 2019.
- De bouw van deelgebied 4 is in 2019 gestart en is opgeleverd in april en mei 2020.

- *Middelen:*

De stichtingskosten van deelgebied 4 zijn circa € 11.300.000,-

Wijkaanpak Tweekelerveld - Enschede

- *Doelstelling:*

Tweekelerveld is grotendeels een wederopbouwwijk die tussen 1948 en 1968 is ontstaan. De woningvoorraad is vrij eenzijdig en heeft een zeer groot aandeel sociale huurwoningen. De wederopbouwperiode in Tweekelerveld is een belangrijk tijdsaspect in de ontwikkeling van de stad Enschede en verdient een gedifferentieerde waardering. De identiteit van een gebied en plek is een belangrijke inspiratiebron voor de vernieuwing. Om te zorgen dat Tweekelerveld zich richting de toekomst goed ontwikkeld is er behoefte aan een ontwikkelstrategie. Deze strategie is er op gericht te onderzoeken in hoever de ruimtelijke kwaliteit van de wijk kan worden verbeterd en hoe belangrijke onderdelen van de wijk behouden kunnen blijven. Ook vragen hedendaagse ontwikkelingen vaak een heel ander ruimtebeslag, denk bijvoorbeeld aan parkeren bij appartementen. Voor de verkenning zijn onderstaande speerpunten benoemd:

1. Stedenbouwkundige structuur met aandacht voor waardevolle plekken en identiteit van de bestaande wijk (architectonische, stedenbouwkundig);
2. Waar nodig ingrepen in de structuur om de wijk klimaatbestendig te maken;
3. Betere aanhaking van Tweekelerveld bij het Kennispark;
4. Inbedding van de toekomstige ontwikkelplekken (ROC-locatie) vanuit een stedenbouwkundige visie en ontwikkelstrategie;
5. Gedifferentieerd woningaanbod;
6. Aantrekkelijk voorzieningenniveau voor alle beoogde doelgroepen.

De visie op de transformatie van Tweekelerveld begint steeds duidelijker te worden. In 2020 is de Wijkaanpak Tweekelerveld opgesteld. Hierin zijn concrete projecten voor de korte termijn opgenomen en geeft inzicht in de komende onderzoeken en kansen. Voor de transformatie van heel Tweekelerveld moet gedacht worden aan een termijn van +/- 20 jaar. Echter het bezit van De Woonplaats stamt uit de jaren 50 en is flink verouderd en vraagt daarom om een aanpak op kortere termijn. In 2022 wordt als eerste begonnen met de renovatie van 176 appartementen aan de Maanstraat.

- *Effecten:*

In algemene zin is het zo dat Tweekelerveld opvalt door de grote hoeveelheid portiekflats zonder lift uit de jaren 50. De huren zijn laag en daardoor geschikt voor een groot deel van onze doelgroep. Doordat er grote complexen dicht bij elkaar staan en het passend toewijzen ontbreekt het aan diversiteit en het ligt voor de hand om tot meer diversificatie over te gaan.

Naast de fysieke en financiële aspecten gaat het ook over het wonen zelf in de complexen. Naast kwantitatief onderzoek is ook kwalitatief onderzoek gedaan naar de betrokkenheid en tevredenheid van de bewoners over het wonen, de woonomgeving en de leefbaarheid en veiligheid in de complexen. De aanpak van Tweekelerveld moet leiden tot een positieve impuls in de wijk op zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk vlak.

- *Middelen:*

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 71.431.965,- inclusief btw.

Mekkelholt - Enschede

- *Doelstelling:*

Er zijn aan het Fazantplein 48 appartementen met 15 winkelruimtes gesloopt. Het nieuwbouwprogramma bestaat uit 76 appartementen en 9 grondgebonden woningen. De gemeente heeft een ontwerp gemaakt voor de aanpak van de openbare ruimte. Na realisatie van de woningen wordt ook het Fazantplein opnieuw ingericht.

- *Effecten:*

Een stevige impuls in het hart van de wijk Mekkelholt. Door het ontwikkelen van de nieuwbouw en de aanpak in de openbare ruimte is beoogd om de wijk in een opwaartse spiraal te krijgen. De omgeving waar zowel particulier als Woonplaats bezit aanwezig is, moet hiervan profiteren. Ook wordt een betere verbinding gelegd tussen de reeds opgeknapte wijken Deppenbroek en Roombeek. De buurt is betrokken bij de plannen. Door bewoners en omwonenden in een vroegtijdig stadium te betrekken bij de planvorming, is er geïnvesteerd in betrokkenheid van omwonenden bij de buurt en huurders bij hun eigen woning, sociale samenhang en een prettig leefklimaat in de wijk.

De eengezinswoningen en appartementen zijn in december 2020 opgeleverd. De gemeente rondt naar verwachting de inrichting van het nieuwe Fazantplein af in het tweede kwartaal van 2021.

- *Middelen:*

Stichtingskosten € 18.147.825,- inclusief btw.

Stroinkslanden-Zuid Assinklanden - Enschede

- *Doelstelling:*

Duurzaamheid en circulair bouwen zijn belangrijke thema's bij De Woonplaats en daarom participeren we binnen de Pioneering werkplaats HTSM actief in de werkgroep die Circulair Bouwen stimuleert. Daar hebben we een case ingebracht, namelijk het vervangen van 7 grondgebonden woningen door 7 nieuwe, duurzame, circulaire woningen.

- *Effecten:*

In Nederland wordt veel gebouwd, gerenoveerd en gesloopt. Hiervoor zijn veel materialen nodig en fossiele grondstoffen raken hierdoor op. Circulair bouwen is een duurzame oplossing die economische kansen biedt en het binnenmilieu in gebouwen verbetert. Door middel van deze 7 nieuw te bouwen woningen willen we een bijdrage leveren aan de opgave voor een circulaire economie in 2050 en tevens deze beeldbepalende plek in de wijk een kwaliteitsimpuls geven.

De woningen zijn eind 2020 gereed gekomen en momenteel worden 4 van de 7 woningen verhuurd. Omdat circulaire woningen specifieke gebruikskennmerken hebben, heeft selectie door middel van een gesprek plaatsgevonden. We verwachten de overige 3 woningen snel verhuurd te hebben. Inmiddels zijn we samen met de gemeente een klimaat adaptief ontwerp aan het maken voor de (semi-) openbare ruimte. De nieuwe huurders zullen straks bij het ontwerp en de realisatie daarvan betrokken worden.

- *Middelen:*

Stichtingskosten circa € 1.600.000, - inclusief btw.

't Spekende fase 2 - Winterswijk

- *Doelstelling:*

Het slopen van een woning en vervangen door 8 appartementen.

- *Effecten:*

Met dit project hebben we het project 't Spekende afgerond en daarmee ook de PPS Winterswijk Regio Stad. Door de PPS zijn verschillende moeilijke vraagstukken in het centrum van Winterswijk opgelost en zijn daarmee klaar voor de toekomst.

In juni 2019 is de bouw van dit complex gestart. De huurders zijn geworven en zij hebben hun keuzes gemaakt voor wat betreft de afwerking van de badkamer, keuken en toilet. De bouw is volgens planning verlopen en in maart 2020 zijn de sleutels uitgereikt aan de huurders.

- *Middelen:*

Stichtingskosten circa € 1.370.000,- inclusief btw.

Van Limburg Styrumstraat - Groenlo

- *Doelstelling:*

Sloop van 14 HAT-eenheden en vervangen voor 5 zeer energiezuinige sociale huur 'generatiewoningen'

- *Effecten:*

14 HAT-eenheden voldeden niet meer aan de woonkwaliteiten van deze tijd met als gevolg leegstand. Renovatie zou geen verbetering opleveren en daarom zijn deze woningen in 2019 gesloopt. Er zijn 5 'generatiewoningen' teruggebouwd met een badkamer/slaapkamer op de begane grond en een slaapkamer op de verdieping. Deze woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen. In het voorjaar van 2020 is gestart met de bouw, medio december zijn de sleutels overhandigd aan de huurders.

- *Middelen:*

Stichtingskosten circa € 1.025.000,- inclusief BTW

Nieuwstraat - Dinxperlo

- *Doelstelling:*

Realisatie van 14 zeer energiezuinige sociale huurwoningen op een nog braakliggende inbreidingslocatie.

- *Effecten:*

In 2020 heeft de aanbesteding plaatsgevonden voor deze 14 woningen. Aannemer Fijn Wonen gaat hier 14 conceptwoningen neerzetten, 5 met 3 slaapkamers en 9 met 2 slaapkamers. Er is overeenstemming met de gemeente over het bouwprogramma en de verkaveling. Gemeente heeft het uitwerkingsplan van bestemmingsplan na aanbesteding gemaakt. In januari 2021 is begonnen met de grondwerkzaamheden, start bouw staat gepland in april 2021, verwachte oplevering oktober 2021.

- *Middelen:*

Stichtingskosten circa € 3.200.000,- inclusief btw

Proces

Aan het begin van 2020, nadat het coronavirus in Nederland een feit was, zag het er echter allemaal niet zo positief uit. De uitbraak leidde tot voor Nederland ongekende maatregelen, waarbij het maatschappelijke verkeer voor een groot deel werd stilgelegd. Gelukkig bleek al snel dat de werkzaamheden aan onze nieuwbouwprojecten door kon gaan. De bouwplaatsen bleven (binnen de geldende richtlijnen van het RIVM) open en het werkproces ging redelijk in het normale tempo door. Door de creativiteit en professionaliteit bij medewerkers van De Woonplaats konden we ook onze nieuwe huurders in deze lastige tijd 'gewoon' de sleutel overhandigen van de opgeleverde woningen.

Om de uitdagingen op het gebied van sloop en nieuwbouw aan te kunnen en daarmee de betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen te verbeteren en onze doelgroep beter te kunnen bedienen is professioneel opdrachtgeverschap noodzakelijk. Een professionele invulling van het aanbestedingsbeleid is hiermee onlosmakelijk verbonden. Door een goede aanbesteding kunnen wij onze middelen rechtmatig en doelmatig inzetten. Door een transparant aanbestedingsproces als basis te hebben, kunnen wij een optimale prijs-kwaliteitsverhouding realiseren.

De grondbeginselen van het aanbestedingsprotocol van De Woonplaats moet voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- Open
- Eerlijk
- Transparant
- Niet-discriminerende criteria
- Traceerbaar
- Toetsbaar aan marktconformiteit

Professioneel opdrachtgeverschap vraagt om andere competenties en vaardigheden dan voorheen. En gaat vaak hand in hand met het overlaten van meer taken aan de markt. De Woonplaats ontwikkelt en beheert haar vastgoedportefeuille daarom zoveel mogelijk op basis van vernieuwend aanbesteden.

Bij vernieuwend aanbesteden schrijven wij geen bestek meer, maar leggen wij de marktpartijen het gewenste resultaat voor: "Dit is wat we willen bereiken, hoe gaat u dat doen?". Daarbij hebben wij één contractpartij (de hoofdaannemer) die het werk verder uitbesteedt. Activiteiten binnen de afdeling Vastgoed worden projectmatig uitgevoerd, waarbij wij het optimale team samenstellen uit onze afdelingen. Vastgoedprojecten gaan tenslotte altijd over zowel de fysieke staat van het vastgoed als ook over de sociale impact die het heeft op de bewoners, buurt of wijk.

Bij sommige projecten gaat het om een herstructurering (sloop/nieuwbouw), hier wordt gebruik gemaakt van een sociaal plan. In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces. De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

Door de coronacrisis leek het alsof de stikstof problematiek wat naar de achtergrond was geschoven. De bouwsector, waarin wij als opdrachtgever actief zijn, loopt grote klappen op door stikstof terwijl het nauwelijks iets aan de emissies bijdraagt. Inmiddels is besloten dat er geld vrij komt om te zorgen dat de bouw duurzamer wordt. De Woonplaats heeft bij een enkel project door de stikstof problematiek vertraging opgelopen in 2020. Door aanvullende berekeningen is aangetoond dat er geen negatieve bijdrage was voor de stikstoftoename in de omliggende stikstofgevoelige natuurgebieden en kon het project verder de uitvoering in.

2.3 Aankoop en Verkoop

In het portefeuilleplan 2019-2021 is een aantal vastgoedmaatregelen opgenomen om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille op de lange termijn. Vanuit demografische ontwikkelingen geredeneerd, is verkoop een maatregel om de sociale voorraad mee te laten krimpen. Onderdeel van de complex strategieën en gebiedsvisies is, dat maatwerk wordt geleverd ten aanzien van de te verkopen woningen.

De Woonplaats hanteert het uitgangspunt van een beperkte verkoop DAEB-bezit in het primair werkgebied. Uitgangspunt is dat de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief en kwalitatief voldoende moet zijn om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien. Verkoop heeft tot doel een bepaalde spanning in de huurwoningmarkt te houden en doorstroombmogelijkheden te bieden waarbij we het criterium hanteren dat De Woonplaats geen woningen verkoopt met een slechte kwaliteit van de schil.

Het verkoopprogramma is structureel gematigd in het DAEB-bezit om te voorkomen dat de sociale voorraad te snel krimpt. Jaarlijks worden maximaal 70 DAEB woningen in ons primair gebied te koop aangeboden om aan de doelstelling uit het portefeuilleplan te voldoen. Deze zijn onderverdeeld in 44 woningen in Enschede, 11 woningen in Winterswijk, 10 woningen in Aalten, en 5 woningen in Oost Gelre.

De Woonplaats verkoopt woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (laatste in een blokje/laag aandeel in VvE complexen), verkoop van niet-DAEB en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). De Woonplaats blijft investeren in de sociale huurvoorraad. Dit wordt onder andere gedaan met de inkomsten die gegenereerd worden uit verkoop.

Aankoop bezit

De Woonplaats heeft in 2020 een portefeuille overgenomen van collega toegelaten instelling, namelijk Woningstichting Mooiland. De overgenomen portefeuille betreft 261 eenheden. De portefeuille bestaat uit 8 garageboxen; 5 maatschappelijke ruimten; 248 woningen waarvan 19 niet-DAEB eenheden en 229 DAEB eenheden waarvan 219 in Enschede en 10 in Groenlo.

Totaal overzicht van de commerciële verkopen en complexverkopen					
		Totaal doelstelling 2016-2026	Gemiddeld per jaar	Resultaat 2020	Totaal gerealiseerd
Verkoop commercieel (m ²)		7.500	750	9.082	19.317
Verkoop complex (aantal eenheden)	Verkoop DEAB Niet Primair	100	10	0	129
Verkoop complex (aantal eenheden)	Verkoop niet-DAEB Niet Primair	100	10	0	0

Woningen DAEB niet primair (complexgewijs)

Voor verkoop van DAEB-woningen buiten het primaire werkgebied zijn jaarlijks 10 eenheden begroot. Met de verkoop in 2016 van 129 verhuureenheden in Egelshoven en in Landgraaf is aan de begroting (100 eenheden) DAEB niet-primair voldaan voor de komende jaren. In 2020 hebben dan ook geen inventarisaties plaatsgevonden voor complexgewijze verkoop.

Woningen niet-DAEB primair/niet-primair (complexgewijs)

Voor niet-DAEB vastgoed, zowel binnen als buiten ons primaire werkgebied, geldt dat het de doelstelling is om dit te verkopen wanneer dit economisch wenselijk is of afstemming plaatsvindt met andere corporaties om te komen tot een herverdeling van de portefeuille door middel van het uitruilen van vastgoed. Bij verkoop genereren we kasstromen die we kunnen inzetten voor onze kerntaken. Bij uitruilen behouden we de kasstroom en is het de doelstelling het bezit te verplaatsen naar onze primaire regio. Voor 2019 is samenwerking met collega toegelaten instellingen opgezocht om te komen tot een voor partijen gunstigere portefeuillevverdeling. Dit heeft nog niet geresulteerd in concrete afspraken.

Commercieel vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsonroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten worden, indien goed te vermarkten, te koop aangeboden. Het is sterk afhankelijk van de markt of verkoop een realistisch scenario is en hoe zich dat verhoudt tot de levensvatbaarheid van de niet-DAEB tak. Vanaf 2016 zijn meer meters verkocht dan begroot en is de doelstelling tot en met 2026 overschreden. In 2020 is afstand gedaan van het complex de Twentse Welle, Het Rozendaal 10-11 en 21 te Enschede.

Maatschappelijk vastgoed

Vanuit het portefeuilleplan en het strategisch voorraadbeleid is geen doelstelling geformuleerd om maatschappelijk vastgoed en/of zorgvastgoed te verkopen. Voor bezit buiten ons kerngebied wordt de vraag vanuit de markt wel bekeken. Wanneer blijkt dat verkoop een bijdrage levert aan onze opgave in ons primair bezit of het beperken van het risico op exploitatie betekent, zal verkoop worden overwogen. Deze opgave is niet meegenomen in de begroting. In 2020 is een leeggekomen schoollocatie verkocht in Enschede. Het gaat hier om niet-DAEB bezit binnen kerngebied. Daarnaast is een leegstaande dagbestedingslocatie in Apeldoorn verkocht. Dit betreft niet-DAEB bezit buiten ons kerngebied.

Verkoop woningen 2020				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost NL	72	66	6	12
Overig NL	5	3	2	2
Totaal	77	69	8	14

Bezit De Woonplaats (31 december 2019 en 31 december 2020)						
	Aantal 31-12-2019	Verkoop	Sloop/ Samen voegen/ uit administratie	Aankoop/ splitsing/ administratie ve redenen	Nieuw	Aantal 31-12-2020
Woningen en woongebouwen ¹	16.339	77	4	261	152	16.671
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.001	4	12	33	10	2.028
Overige verhuureenheden	518	6	2	7	0	517
Totaal De Woonplaats	18.858	87	18	301	162	19.216

¹ inclusief woonwagens en standplaatsen

2.4 Maatschappelijk vastgoed

Onze samenleving en economie hebben door de coronacrisis een enorme klap gehad. De coronacrisis grijpt diep in op ons dagelijks leven, hoe we werken, hoe we leren, hoe we zorgen en op onze sociale ontmoetingen en activiteiten. Essentieel voor een prettig leefklimaat in de wijk is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Hiervoor zijn goede voorzieningen noodzakelijk. Tijdens deze coronacrisis is de toegevoegde waarde van onze wijkvoorzieningen dan ook van een grote toegevoegde waarde gebleken.

De Multifunctionele Accommodaties (MFA's) van De Woonplaats hadden onder andere de functie voor noodopvang van scholen en kinderopvang. Daarnaast hadden onze MFA's een laagdrempelige centrale spilfunctie waarbij men voor uiteenlopende zaken bij onze wijkvoorzieningen terecht kon. De wijkvoorzieningen waren een trefpunt voor bewoners in de wijk met een specifiek programma aangepast op de ontstane vragen en problematiek rondom sociale eenzaamheid en noodopvang tijdens de coronacrisis. Dit alles in samenwerking met de gemeente, scholen, kinderopvang, jongerenwerkers en welzijnsorganisaties. Er werd bijvoorbeeld samen met jongerenwerkers waar mogelijk activiteiten voor jongeren ontwikkeld. Daarnaast waren de MFA's ook de plek waar bewoners gezamenlijk maaltijden maakten en bezorgde in onze wijken of een groep bewoners die honderden muffins ging bakken en deze vervolgens huis-aan-huis gingen uitdelen om maar even met elkaar in contact te komen.

We hebben extra aandacht gehad voor de 92 verenigingen die gehuisvest zijn in onze drie MFA's die het erg zwaar hadden en financieel getroffen werden waardoor hun bestaansrecht in het geding kwam. De Woonplaats is deze verenigingen in 2020 tegemoet gekomen door de zaalhuur van de maanden oktober, november en december kwijt te schelden. Dit om te voorkomen dat verenigingen zoals de biljartclub, de vele koren maar zeker ook de sportverenigingen hun bestaansrecht zouden moeten opgeven en daarbij een zeer belangrijke sociale functie in onze wijken verloren zou gaan.

De rol van de MFA's van De Woonplaats laat zien wat het maatschappelijk nut en de noodzaak is van een wijkvoorziening tijdens deze coronacrisis voor onze bewoners in onze wijken. Sinds de oprichting van de MFA's - Prismare (2007), Stroinkshuis (2011) en Lumen (2015) - beoogt De Woonplaats immers het vergroten van het woongenot in de wijk. Essentieel voor een prettig leefklimaat in de wijk is dat bewoners elkaar kunnen ontmoeten, dat er leuke sociale contacten zijn en dat men zich verbonden voelt met de wijk. Hiervoor zijn goede voorzieningen noodzakelijk. Het activeren van onze wijkvoorzieningen wordt gedaan aan de hand van de 7 O's: Onderwijs, Opvang, Ontwikkeling, Opgroeien, Ontmoeten, Ontdekken en Ontspannen.

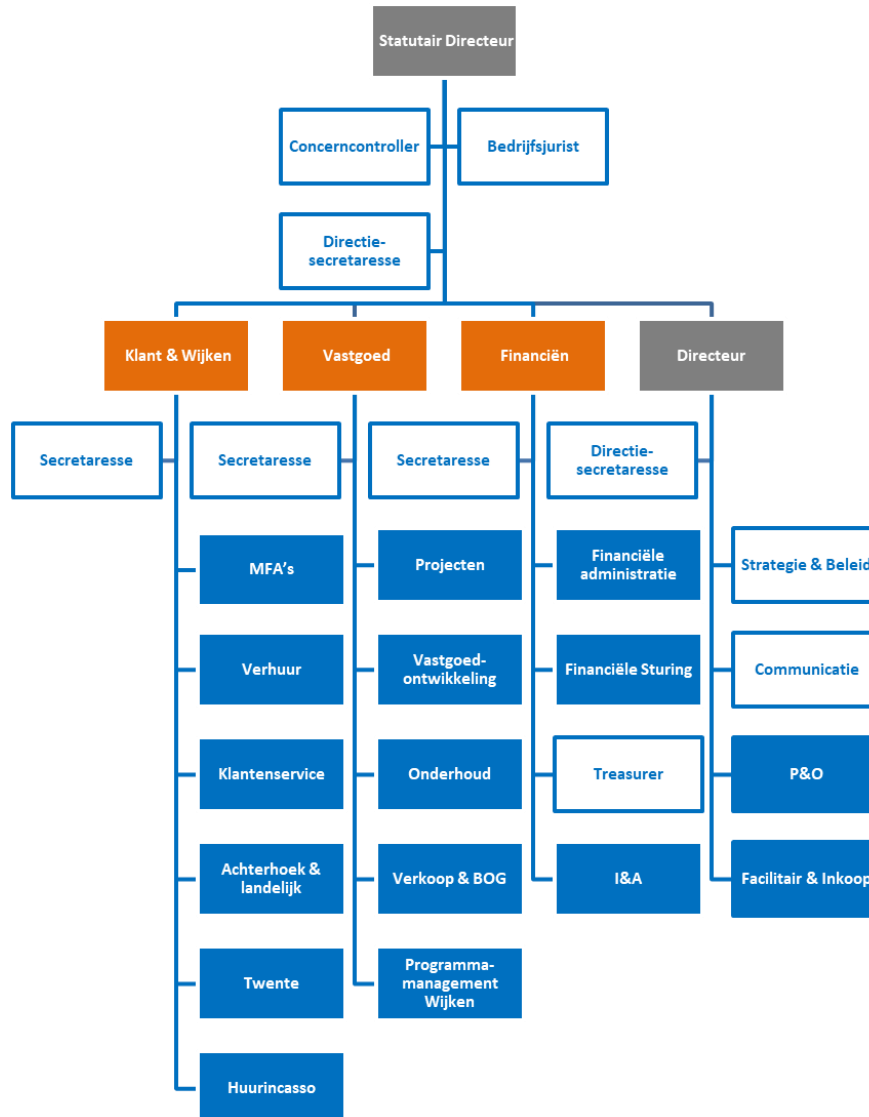
Het activeren van onze wijkvoorziening wordt gedaan door een kerngroep. Een groep die bestaat uit vaste gebruikers en partners uit onze wijkvoorzieningen. De kerngroep heeft hier daadwerkelijk een regie bij de ontwikkeling en het maken van het beleid voor onze MFA's. De kerngroep geeft gevraagd en ongevraagd advies en is daarmee de belangrijke aanjager van onze wijkvoorzieningen. De kerngroep kan gezien worden als de OR van de wijkvoorzieningen.

3. Organisatie en Governance

3.1 Organisatie

Organisatie structuur

Ons organogram ziet er per 1 september 2020 gewijzigd. Hieronder ons organisatieschema:



Noot: Blauw: Team onder leiding van Teamleider; Wit: Team onder leiding van Coördinator of rechtstreeks onder manager/directie

Doorontwikkeling organisatie

In 2020 is er hard gewerkt aan de doorontwikkeling van de organisatie. Binnen de drie deelprojecten zijn grote vorderingen gemaakt. De besturingsfilosofie is verder uitgerold in de organisatie. Er hebben bijeenkomsten plaats gevonden om samen met medewerkers de kernwaarden te laden. Daarnaast zijn medewerkers door inspiratiesessies geïnspireerd om in eigen teamverband met de waarden uit de besturingsfilosofie aan de slag te gaan. Deze aanpak loopt door in 2021. In het deelproject tactische werkgroep lag het accent op het samen bepalen wat er concreet nodig is en hoe we hier vorm aan gaan geven. Dit krijgt in 2021 een vervolg. Tot slot is het deelproject dichter bij de klant actief aan de slag geweest met het gebiedsgericht werken. Doormiddel van sprints met medewerkers uit de organisatie is samen de vorm en inhoud van het gebiedsgericht werken dicht bij de klant concreet uitgewerkt. Begin 2021 gaat dit uitgerold worden en gaan de gebiedsgerichte teams aan de slag.

Ondernemingsplan

Het ondernemersplan 2016 – 2020 liep eind 2020 af. Daarom is in het vierde kwartaal gestart met het proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan. Door directie en MT zijn de missie en visie van De Woonplaats opnieuw tegen het licht gehouden. Deze zijn geactualiseerd op basis van de huidige omgevings situatie en nieuw gestelde ambitie. Daarbij heeft een vertaling plaats gevonden naar de strategische doelen voor de komende vier jaar. Begin 2021 worden deze met de interne organisatie en externe stakeholders besproken en verder uitgewerkt naar tactische doelen en voorzien van een inhoudelijke onderbouwing. Dit leidt in het voorjaar van 2021 tot een nieuw ondernemingsplan voor de jaren 2021 tot 2025.

3.2 Personeel

Formatie

Eind 2020 bedroeg de totale formatie 194 FTE. Eind 2020 hadden 202 medewerkers een dienstverband voor onbepaalde tijd. Dit betreft 174,92 FTE. Zes medewerkers (5,33 FTE) hebben een contract voor bepaalde tijd. Eind 2020 bedroeg de inzet van inleners 6,98 FTE. In 2020 hebben 8 medewerkers onze organisatie verlaten en hebben wij 11 medewerkers aangenomen.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim over 2020 bedroeg 4,0% (exclusief zwangerschapsverlof). Dit is gelijk aan onze doelstelling van 4,0%. Doordat medewerkers gedurende de coronacrisis thuiswerken melden medewerkers zich minder snel ziek. Het langdurig verzuim blijft echter wel een aandachtspunt binnen De Woonplaats.

HRM-beleid

Het afgelopen jaar was het laatste jaar waarin we uitvoering geven aan ons strategisch HRM-plan. Onze leidinggevenden spelen een grote rol in het uitdragen van onze kernwaarden. Daarnaast willen we dat medewerkers (meer) ruimte krijgen om eigen verantwoordelijkheid te nemen. Om leidinggevenden te equiperen in het begeleiden van deze verandering is in 2019 het management development-traject van start gaan. Thema's als (persoonlijk) leiderschap, werken volgens de bedoeling en omgaan met veranderingen in de organisatie stonden tijdens dit traject centraal. In het eerste kwartaal van 2020 is dit traject officieel afgerond.

Door het coronavirus heeft er in 2020 geen fysieke bijeenkomst plaatsgevonden voor alle medewerkers. Wel is er vanuit de projectgroep besturingsfilosofie een verbinding tussen de medewerkers tot stand gebracht. Zo is er een heuse digitale escaperoom ontwikkeld, waar gemixte groepen uit de organisatie door middel van samenwerking moesten ontsnappen. Ook is er voortgang geboekt in de ontwikkeling van De Woonplaats Academie. Een van de eerste speerpunten van De Woonplaats Academie is de digitale medewerker. Daarvoor is een intern gegeven cursus voor verschillende teams georganiseerd.

In september 2020 heeft er een medewerkersonderzoek plaatsgevonden. De deelname bedroeg 84,5%. In dit onderzoek is net als in de andere onderzoeken gevraagd naar het thema bevoegenheid. Bevoegenheid scoorde nagenoeg hetzelfde als de vorige meting (8,1 vs 8,2). Als tweede thema is werkgeverschap uitgevraagd. Hier wordt onder verstaan in hoeverre medewerkers in staat worden gesteld om het werk goed te kunnen doen, trots te zijn op de werkzaamheden en op de organisatie en zich gewaardeerd te voelen. We scoorde hier een 7,6 op en dit is vergelijkbaar met de benchmark (7,7). In het medewerkersonderzoek is ook gevraagd naar de afgelopen Corona-periode. Men is over het algemeen tevreden hoe de situatie is gemanaged. Ondanks de huidige manier van werken ervaren medewerkers de werkzaamheden en werkdruk als positief. De samenwerking binnen en tussen teams is zelfs verbeterd ten opzichte van de vorige meting. Op basis van het onderzoek heeft De Woonplaats in 2020 het keurmerk voor Beste Werkgevers (World-class Workplace) ontvangen. We scoren als werkgever bovengemiddeld op werkgeverschap, organisatietrots, organisatierichting, waardering, werktrots & het benutten van talent.

Verwachte ontwikkelingen ten aanzien van personeel (toekomst)

Met ons personeelsbeleid zullen we maximaal in moeten zetten op de ontwikkeling van een lerende organisatie, zodat de flexibiliteit en veranderingsbereidheid van onze medewerkers wordt vergroot. De veranderingen volgen elkaar steeds sneller op en onze medewerkers zullen we dusdanig moeten faciliteren dat ze nu en in de toekomst klaar zijn om mee te kunnen gaan met de omgeving van ons vraagt. Dat betekent concreet inzetten op talentontwikkeling en medewerkers regie laten voeren over hun eigen loopbaan. Hiervoor zullen we meer samen moeten werken met externe partijen, denk aan scholen en andere opleidingsinstellingen,

maar ook andere corporaties, gemeenten etc. Daarnaast zullen we ook zorg moeten dragen voor vitale medewerkers. Daarin spelen thema's als werk-privébalans en duurzame inzetbaarheid een belangrijke rol. In 2021 zullen daarom strategische personeelsplanning, duurzame inzetbaarheid en De Woonplaats Academie de belangrijkste thema's van ons HRM-beleid zijn.

Impact coronavirus

De coronacrisis heeft een grote impact gehad op onze bedrijfsvoering. Deze impact is zowel positief als negatief van aard. Positief is dat onze dienstverlening naar onze huurders doorgang heeft kunnen vinden. Doordat veel processen al digitaal ingericht konden worden, hebben we onze processen vrij snel aan kunnen passen. Wat komend tijd wel aandacht nodig heeft is de psychosociale werkbelasting van onze medewerkers. Vooral de medewerkers die alleen wonen of juist de medewerkers die geconfronteerd worden met een combinatie van werk en thuisonderwijs hebben te maken gehad met een lastige tijd. De Woonplaats speelt hier op in door vooral het gesprek tussen leidinggevende en medewerkers en tussen collega's onderling te stimuleren. Zo nodig kunnen er uiteraard ook extra interventies ingezet worden.

3.3 Samenwerking Domijn

De Woonplaats en Domijn zijn beide woningcorporaties die actief zijn in Oost-Nederland en op de lange termijn voor een vergelijkbare grote maatschappelijke opgave staan. Samen kunnen we met meer slagkracht en innovatie van grotere betekenis zijn op lokaal, regionaal en landelijk niveau en zijn we een duidelijker aanspreekpunt voor stakeholders, waaronder andere corporaties in de regio. Met meer volume en door kwalitatieve versterking kunnen we zorgen dat er meer aandacht is voor de combinatie van stad en platteland, die kenmerkend is voor beide corporaties én de woningmarkt in het oosten van het land. We willen inzetten op verduurzaming, innovatie en samen optrekken in wijken, met meer synergie en minder versnippering. Dit vanuit de gedachte dat één plus één drie kan zijn. De afgelopen jaren is met succes samengewerkt op verschillende onderwerpen.

In het najaar heeft dit geleid tot het besluit een verkenning uit te gaan voeren naar de mogelijkheden tot strategische samenwerking met Domijn. De verkenning is uitgewerkt in een samenwerkingsovereenkomst. Deze samenwerkingsovereenkomst geeft de aanleiding, de doelen, de aanpak en de planning voor 2021 weer.

3.4 Visitatie

In het afgelopen jaar heeft onze visitatie weer plaatsgevonden. Eens per vier jaar wordt onze organisatie gevisiteerd. De visitatiecommissie gaat in gesprek met belanghebbenden en vormt een zelfstandig oordeel over het maatschappelijk presteren van de corporatie. Bijzonder is te vermelden dat in goed overleg met de commissie en de SWVN ook het jaar 2019 is meegenomen in deze visitatie. Dit omdat als gevolg van een aantal bestuurlijke wijzigingen in dat jaar, belangrijke besluitvorming heeft plaatsgevonden aangaande de besturing van de organisatie in de toekomst.

De visitatie van De Woonplaats is uitgevoerd door het bureau Raeflex in de periode januari tot en met april 2020, volgens de nieuwe methodiek 6.0 waarin meer aandacht is voor het maatschappelijk presteren. Ondanks het coronavirus zijn we gelukkig wel in staat geweest om heel veel nuttige informatie op te halen ten behoeve van het visitatierapport. We hadden deze uitkomsten graag in een bijeenkomst 'live' met onze partners willen delen, maar dat was helaas niet mogelijk vanwege de coronacrisis. We hebben daarom de uitkomsten via een mailing met onze belanghebbenden gedeeld.

De visitatiecommissie stelt dat De Woonplaats het erg goed doet. Op alle fronten heeft De Woonplaats zich verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie. Hier zijn we dan ook trots op, alsook op de wijze hoe en waarop onze belanghebbenden ons hebben beoordeeld. Veel waardering is er voor de manier waarop we onze middelen en kapitaal inzetten en ons maatschappelijke geld echt besteden aan het bieden van goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten voor onze huurders. We worden gezien als een actieve, innovatieve en vooruitstrevende organisatie en de samenwerking en betrokkenheid wordt door de partners gewaardeerd. Waardering is er ook voor de verregaande participatie van bewoners en onze aanpak van verduurzaming van woningen. Uiteraard kunnen we onszelf ook blijven verbeteren door meer gebruik te maken van de input van belanghebbenden bij de ontwikkeling van ons beleid en in de communicatie richting onze partners. Daarnaast zullen we ons meer in gaan zetten op het organiseren van brede maatschappelijke

betrokkenheid en ons richten op intensievere samenwerking met partijen, om samen tot de beste maatschappelijke resultaten te komen.

Als lerende organisatie gaan we aan de slag met de verbeterpunten en blijven we onszelf verder ontwikkelen. Bij de eerstvolgende visitatie in 2024 hopen wij deze mooie lijn verder door te kunnen zetten.

3.5 Governance

Governance is onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van de reflectie die dit heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van de reflectie op de samenleving als geheel en de legitimatie van het bestaan van De Woonplaats als maatschappelijke organisatie.

De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties', het kader voor goed bestuur en toezicht. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden. In de code zijn bepalingen opgenomen over onder andere integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De code richt zich niet alleen op bestuurders en commissarissen, maar zeker ook op medewerkers van corporaties. Goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. Elke medewerker binnen de organisatie wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur. De code kent de volgende vijf principes:

1. Wij hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
2. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Wij zijn geschikt voor onze taak.
4. Wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Wij beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

In 2020 verscheen de nieuwe Governancecode Woningcorporaties. Deze Governancecode 2020 is een herziening van de in 2015 ingrijpend vernieuwde Governancecode. In de nieuwe code is meer aandacht voor cultuur en gedrag, rol van gemeente en aandacht voor de positie van de corporatie in het lokale netwerk. De principes en bepalingen uit de code 2015 voldoen in de basis nog steeds en daarom is nu gekozen voor een lichte herijking. Hieronder volgt een opsomming van de wijze waarop de wijzigingen bij De Woonplaats zijn geïmplementeerd:

- De door de corporatie vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betreft van belanghebbende partijen. In 2020 zijn we gestart met een nieuw ondernemingsplan, wat in de eerste helft van 2021 wordt afgerond. In dit proces krijgt de input van belanghebbenden en partners nadrukkelijk een plek;
- Als belanghebbenden klachten hebben over de manier waarop een woningcorporatie de Governancecode Woningcorporaties 2020 heeft nageleefd, kunnen zij een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties, binnen de grenzen van het reglement dat daarvoor van kracht is. Op onze website staat vermeld bij welk loket de belanghebbende zijn klacht kan indienen (commissiegovernancecode@aedes.nl);
- Het bestuur spreekt minimaal één maal per jaar met de RvC over de omgang met belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. Dit aspect van de code is opgenomen in de RvC vergadercyclus 2020;
- De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie, onderhoudt hier contact mee en is aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht. Naast een lijst met belanghebbenden is er in de RvC vergadercyclus 2020 aandacht geweest voor het onderwerp belanghebbenden;
- Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap. Het interne aanbestedingsbeleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden, zoals gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit. Het aanbestedingsbeleid van De Woonplaats is in 2020 herijkt;
- Het specifiek opstellen van opleidingsdoelen na het introductieprogramma zal voor het eerst gehanteerd moeten worden bij de benoeming van een nieuwe bestuurder/commissaris. In 2020 is geen sprake geweest van de aanstelling van nieuwe bestuurs- of RvC leden;

- Interne reglementen zijn waar nodig geactualiseerd. Aanvullend hierop is intern een werkgroep Governance opgericht, die twee keer per jaar bijeenkomt om te evalueren en de actualiteit van de interne reglementen toetst aan de geldende wet en regelgeving en/of zorg draagt voor de aanpassing ervan;
- De integriteitscode zal in 2021 worden herzien met daarin meegenomen de opmerkingen naar aanleiding van de Autoriteit woningcorporaties uitgevoerde Governance inspectie.

In de verschillende onderdelen van dit jaarverslag leggen we als bestuur en RvC verantwoording af over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast. Daarnaast laten we onze maatschappelijke prestaties eens per vier jaar onderzoeken door middel van een visitatie door een onafhankelijk bureau. Voor de uitkomsten van deze visitatieronde verwijzen wij u naar paragraaf 3.4.

3.6 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen (MVO)

De Woonplaats heeft de duidelijke opvatting dat we maatschappelijk verantwoord willen ondernemen. We willen een grote bijdrage leveren aan mens, milieu en maatschappij. Voor nu en in de toekomst. En dat betekent: mooie en grote MVO-doelen stellen.

Daarmee zorgen we voor meer betekenisvolle impact voor onze klanten, maatschappij en andere belanghebbenden. We helpen hen écht verder. Hierop willen we als De Woonplaats herkend en erkend worden. We willen nadrukkelijk zichtbaar worden op MVO; veel meer dan we nu zijn. Juist omdat we al veel doen. We willen het verzilveren en een voorbeeldfunctie hebben.

Afgelopen jaar hebben wij alles op het gebied van MVO verwerkt tot een MVO-beleidsstuk. Dit is opgesteld in samenwerking met een externe adviseur. De huidige en nieuwe MVO maatregelen zijn gekoppeld aan de hoofddoelen van de woningcorporatie en ook de Social Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Als maatschappelijke organisatie vinden wij het belangrijk onze bijdragen expliciet te maken.

Social Return of Investments (SROI) is een uitwerking van MVO. SROI houdt in dat De Woonplaats binnen de aanbestedingen afspraken met opdrachtnemers maakt om mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie aan werkervaring te helpen, waaronder ook huurders van De Woonplaats. Dat past bij de maatschappelijke rol van de woningcorporatie. Inmiddels zijn er al 9 contracten met sociaal rendement afgesloten. De Woonplaats is hier erg trots op!

Een mooi praktijkvoorbeeld is de aanbesteding voor de bodemsanering ter voorbereiding op de bouw van de 54 eengezinswoningen in Lage Bothof. De aanbesteding is gegund aan Timmerhuis en die heeft onder andere twee mensen via Werkplein Enschede in dienst gehad. De een als asbestsaneerder en die heeft ook de benodigde keuring en een opleiding gehad. De ander als bouwplaatsbeheerder en die zorgde ervoor dat gedurende het project het terrein netjes en veilig was.

Andere praktijkvoorbeelden zijn:

- Het realiseren van groenere wijken. In het 't Getfert is samen met de bewoners en de gemeente Enschede de woonomgeving groener gemaakt. In Lage Bothof heeft de Woonplaats een wedstrijd onder de bewoners uitgeschreven wie ontwerpt de klimaatvriendelijkste tuin. Dit ten einde de bewustwording te vergroten dat iedereen een bijdrage kan leveren aan prettige duurzame woonomgeving.
- Bij ingrepen in wijken (sloop/nieuwbouw/renovatie) trekken we samen op met (toekomstige) huurders en omwonenden in participatietrajecten, zoals in Mekkelholt. Terugkeerders, toekomstige huurders en omwonenden zijn betrokken bij de aanbesteding via een klantpanel. Het is hun wijk, leefomgeving en woning. Hoe mooi is het dan dat je bij een grote verandering een steentje kunt bijdragen. Dit is ook gedaan met het ontwerp van het plein dat komend jaar in uitvoering komt.
- In onze eigen organisatie zijn we natuurlijk ook actief met bijvoorbeeld het apart inzamelen van de diverse afvalstromen. Het kantoorafval wordt gescheiden ingezameld. Ook gebruiken van elektrische middelen voor mobiliteit. Elektrische fietsen en de eerste elektrische auto is aangeschaft. Ook is alle verlichting aangepast naar LED.

Het komende jaar zullen we MVO binnen De Woonplaats integraal deel gaan laten uitmaken van ons handelen. Dit doen we tevens in samenwerking met onze stakeholders en partners.

3.7 Automatisering

Thuiswerken in coronatijd

Begin 2020 barstte de coronacrisis in alle hevigheid los en werd Nederland geconfronteerd met een lockdown. Vanaf medio maart 2020 hebben we de kantoren van De Woonplaats gesloten en moesten alle medewerkers volledig vanuit huis werken. Dat was een ultieme test voor onze ICT-organisatie, waarvoor we met vlag en wimpel geslaagd zijn. Binnen enkele dagen konden alle medewerkers vanuit huis werken met hun laptop en een goede internetverbinding, zelfs het callcenter. Het feit dat we ook daarvoor al vrijwel volledig digitaal werkten in een online omgeving, wierp op dat moment zijn vruchten af. Het is bijzonder om te zien dat de bedrijfsvoering 'gewoon' heeft kunnen doorgaan. In de dienstverlening en contacten met onze huurders hebben we ook digitale oplossingen toegepast om het aantal fysieke contactmomenten te beperken. Een voorbeeld daarvan is het digitaal ondertekenen van huurcontracten.

In het begin van de crisis lag de focus vooral op het organiseren en inregelen van het thuiswerken. In de fase daarna hebben we ook extra aandacht besteed aan de informatiebeveiliging (cybersecurity). We zien om ons heen dat, mede doordat we met zijn allen meer op afstand werken, het aantal incidenten op het gebied van cybercrime toeneemt (bv. hacking, phishing, ransomware). Naast uitgebreide technische maatregelen besteden we regelmatig aandacht aan de bewustwording bij medewerkers.

Robotic Process Automation (RPA)

Sinds enkele jaren werken wij met Robotic Process Automation (RPA). RPA is het automatiseren van relatief eenvoudige en repetitieve handelingen door middel van software. Deze werkzaamheden worden veelal door de medewerkers als saai ervaren. De robots ondersteunen de medewerkers door deze werkzaamheden sneller en in één keer goed uit te voeren. Hierdoor ontstaat er rust en ruimte bij de medewerkers om zich te richten op andere zaken die er voor onze huurder toe doen.

Het aantal robots in werking is in 2020 toegenomen van 8 naar 17. Gaandeweg gaan we met RPA over van de pilotfase naar het meer gestructureerd inbedden in onze bedrijfsvoering. In dat kader hebben we in 2020 de RPA-processen gestructureerd vastgelegd in procesbeschrijvingen om de kwaliteit van de processen te blijven borgen.

4. Financiën

4.1 Financieel beleid en beheer

Eén van de organisatiedoelstellingen van De Woonplaats is financieel gezond te zijn en te blijven. Dit vertaalt zich in financiële kengetallen (ICR, LtV, solvabiliteit, dekkingsratio, onderpandratio) die uitkomen binnen de normen die gesteld worden door de AW en WSW. Verderop in dit hoofdstuk worden deze kengetallen nader toegelicht.

4.2 Financieel resultaat 2020

De jaarrekening 2020 sluit met een positief resultaat van € 123,9 miljoen. In de begroting 2020 was een positief resultaat van € 21,0 miljoen voorzien. De gerealiseerde opbrengsten liggen in lijn met de begroting.

De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

1. Hogere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 89,7 miljoen (positief), veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde van ons vastgoed;
2. Lager verlies op overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) van € 32,1 miljoen (positief), veroorzaakt doordat een aantal grote projecten later tot uitvoering komen dan gepland. Daarnaast was er in de begroting rekening mee gehouden, dat de aankoop van woningen van Mooiland deels onrendabel zou zijn, maar door de positieve waardeontwikkeling van deze woningen in 2019 en 2020 bleek dit niet het geval;
3. Lagere last voor sectorspecifieke heffingen van € 1,4 miljoen (positief), omdat in 2020 aan het WSW geen obligoheffing en bijdrage in het saneringsfonds verschuldigd waren;
4. Hogere last uit vennootschapsbelasting van € 10,8 miljoen (negatief), dit betreft de mutatie van de belastinglatentie die op de balans staat. Er is sprake van een hoger bedrag aan afkoop derivaten dan begroot, wat van invloed is op de latentie derivaten;
5. Hogere last uit waardeveranderingen financiële vaste activa van € 7,7 miljoen (negatief). In de begroting hadden we geen resultaat opgenomen. De hogere last is veroorzaakt door een verdere daling van de negatieve waarde van de derivaten (die niet onder hedge-accounting vallen) als gevolg van een daling van de markttrente;
6. Hogere kosten voor rente derivaten van € 3,6 miljoen (negatief), als gevolg van de afkoop van een aantal derivaten. De financiële verwerking van de beëindiging amortisatie looptijdverkorting leidt tot een extra last.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste afwijkingen zich wederom voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt (punt 1, 2, 4 en 5) en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroomgerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting.

4.3 De coronacrisis in 2021

Ten tijde van het opstellen van het jaarverslag bevinden we ons nog in de crisis veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft de nodige impact op de samenleving, onze huurders en onze organisatie. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen en maatregelen van het RIVM en de Rijksoverheid. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen volgen we continue en passen we toe. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk te continueren.

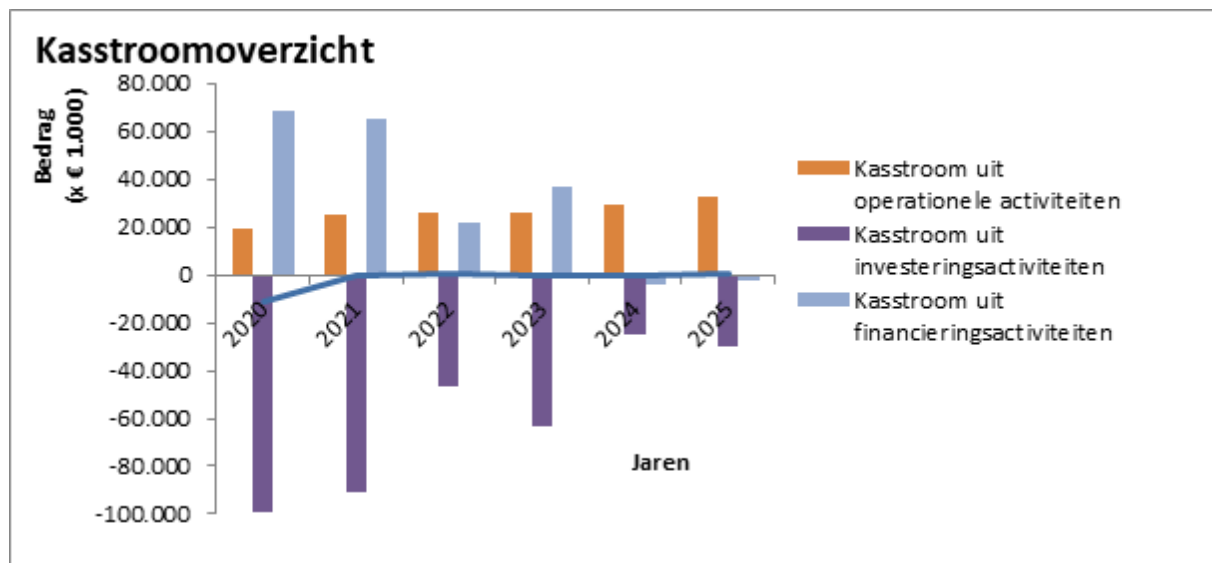
De Woonplaats heeft direct aan het begin van de crisis een Calamiteitenteam samengesteld onder leiding van de bestuurder. We waren daarmee voorbereid toen de maatregelen door de overheid werden afgekondigd. Mede doordat we de ICT-faciliteiten vorig jaar al goed op orde hadden, konden we snel overschakelen op thuiswerken. De overgang is vrijwel geruisloos gegaan. Hoewel de invloed op de dagelijkse bedrijfsvoering groot is, heeft dit niet heeft geleid tot een onderbreking daarvan, eerder een verandering van werkwijze en samenwerking. Zo blijven we staan voor onze huurders, onze partners en houden oog voor elkaar.

De Woonplaats monitort de mogelijke effecten en stelt scenario analyses op om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten en koppelen daar ook te

nemen maatregelen aan. Wij signaleren tot op heden geen belangrijke terugval in de huurinkomsten. Naar verwachting zal de impact van de Coronacrisis op onze toekomstige kasstromen gering zijn. De Woonplaats heeft voorts een goede liquiditeitspositie. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de organisatie.

4.4 Toekomstige financiële positie

De meerjarenbegroting 2021-2025 laat een redelijk stabiel verloop zien, waarbij het jaarresultaat gemiddeld genomen rond de 22 miljoen euro uitkomt. Kanttekening daarbij is dat de kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardeinstijgingen of -dalingen van het vastgoed. Daarbij spelen marktontwikkelingen een grote rol, waarop De Woonplaats vrijwel geen invloed heeft. Daarom is het van belang vooral te kijken naar de ontwikkeling van de (operationele) kasstromen en daarop te sturen.



Het saldo van de operationele kasstromen stijgt de komende jaren geleidelijk van 25 naar 33 miljoen euro, met name vanwege dalende rente uitgaven. De investeringskasstromen tonen daarentegen een grilliger verloop. De investeringsuitgaven laten in 2020 een piek zien die het gevolg is van een aantal majeure projecten en aankoop van een aantal complexen in Enschede en Groenlo van woningcorporatie Mooiland. Daarnaast is in 2020 en 2021, en in mindere mate in 2022 en 2023, sprake van forse investeringen uit hoofde van afkoop van derivaten. De derivatenportefeuille zal in de jaren tot en met 2025 volledig worden afgebouwd.

Evenals in 2020 voorzien we voor 2021 een forse financieringsbehoefte, enerzijds ter financiering voor de investeringen, anderzijds voor het afkopen van derivatencontracten (bij breaks). Voor een nadere toelichting over derivaten en breaks wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Treasury.

4.5 Ontwikkeling kengetallen

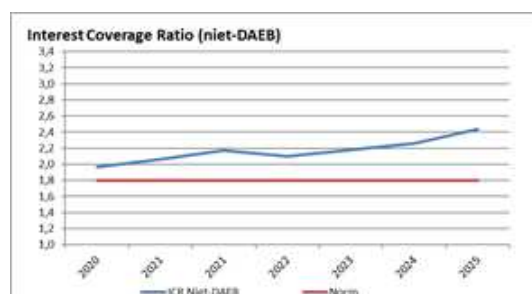
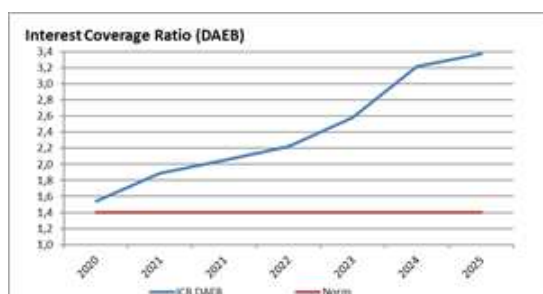
De Woonplaats heeft de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB-portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Interest Coverage Ratio (ICR)

Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t.
Niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille over 2020 komt uit op 1,5. De ICR zal in de komende jaren stijgen tot 3,4 in 2025. Dit wordt veroorzaakt door een stijgende kasstroom uit operationele activiteiten en een dalende rente-uitgaven als gevolg van het beëindigen van derivaten (met name bij breaks).
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille is in 2020 2,0 en zal zich ontwikkelen naar 2,4 in 2025. Er is sprake van een geleidelijke stijging van de ICR, voornamelijk als gevolg van de stijgende huuropbrengsten en dalende rentelasten vanwege het aflossen op de interne lening.
- De ICR voor De Woonplaats als geheel stijgt de komende 5 jaar van 1,6 naar 3,2.



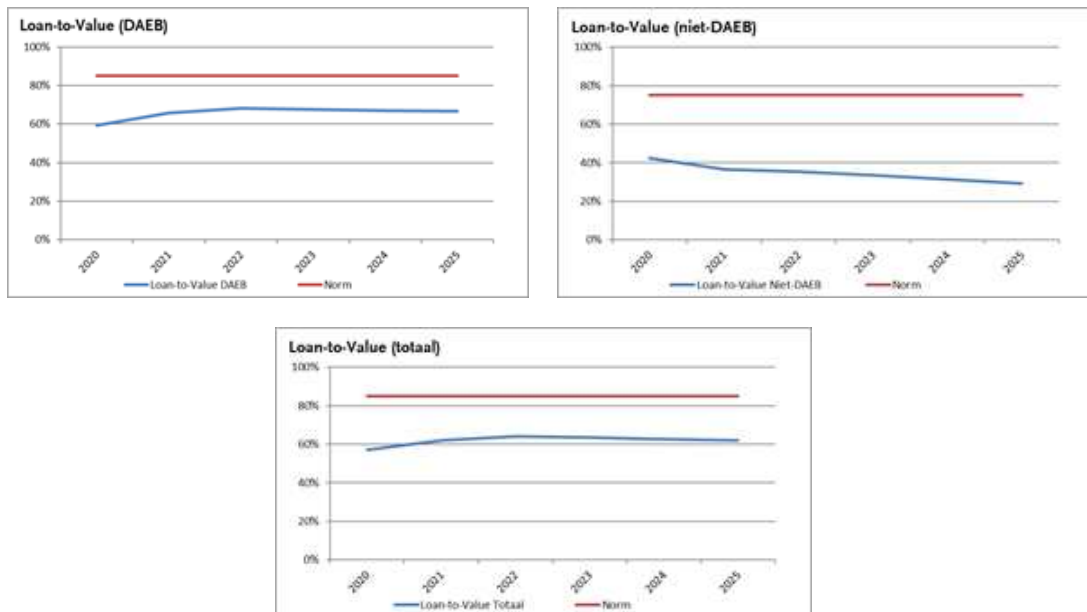
Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LTV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	85%
Niet-DAEB	n.v.t.	75%
Totaal	n.v.t.	85%

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal stijgen van 59% in 2020 tot 67% in 2025. Dit wordt veroorzaakt door een toenemende leningenportefeuille welke verband houdt met de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming, gevolg van de ambities in het kader van de 'Routekaart CO2-neutraal 2050'. Daarnaast voorzien we een forse financieringsbehoefte voor het afkopen van derivatencontracten (bij breaks). De beleidswaarde van het vastgoed zal naar verwachting navenant meegroeien, wat de geringe stijging van de LtV verklaart. Vanaf 2025 verwachten we een daling van de LtV.

- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 42% in 2020 naar 29% in 2025 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel stijgt in 2021 van 57% naar 62%, waarna deze een lichte daling laat zien.



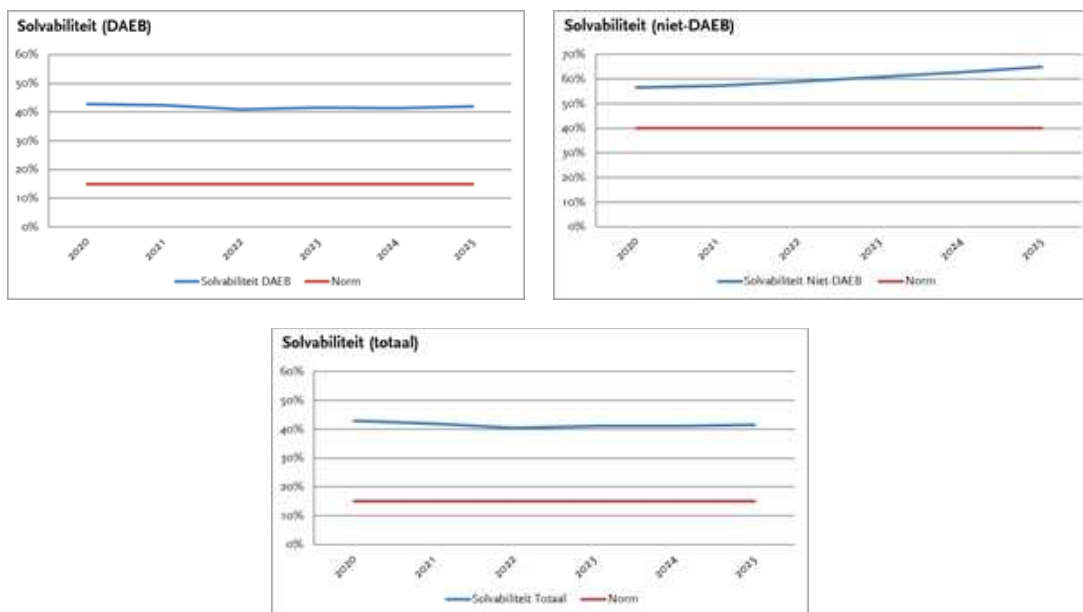
Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	15%	n.v.t.
Niet-DAEB	40%	n.v.t.
Totaal	15%	n.v.t.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille over 2020 bedraagt 43% en zal naar verwachting licht dalen tot 42% in 2025;
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 57% in 2020 naar 65% in 2025. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening;
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel blijft de komende jaren vrij stabiel en ligt ruim boven de vastgestelde ondergrenzen.



Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille en het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de ratio is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van het vastgoed en daarmee weinig beïnvloedbaar.

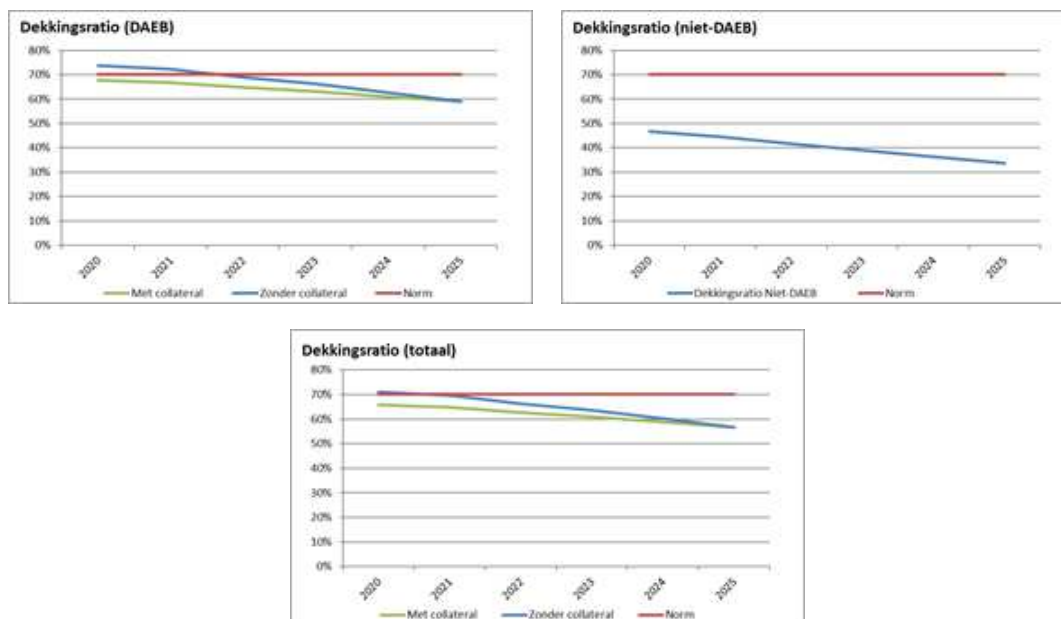
In de definitie van Aw/WSW wordt geen rekening gehouden met gestort collateral uit hoofde van derivaten. Naar onze mening is dat ten onrechte, omdat het collateral juist bij de banken is geplaatst als zekerheidsstelling voor de negatieve marktwaarde van derivaten. Daarom is het zuiverder om het collateral in mindering te brengen op de marktwaarde van de derivaten. In onderstaande grafiek maken we deze zichtbaar door middel van de groene lijn 'met collateral'.

De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

- De dekkingsratio voor de DAEB-portefeuille komt in 2020 uit op 74% en zal daarna geleidelijk dalen tot 59% in 2025. Deze daling wordt veroorzaakt door de jaarlijkse stijging (indexatie) van de marktwaarde vastgoed enerzijds en geleidelijke daling van de marktwaarde leningen en derivaten anderzijds. De dekkingsratio ligt uitsluitend in 2020 en 2021 boven de door Aw/WSW gestelde norm van 70%.
- De dekkingsratio voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 47% in 2020 naar 34% in 2025 vanwege het aflossen op de interne lening en een stijging van de marktwaarde van het vastgoed.
- De dekkingsratio van De Woonplaats als geheel bedraagt op 31 december 2020 71% en zal vervolgens naar 57% in 2025. Daarmee ligt de dekkingsratio uitsluitend in 2020 boven de in het beoordelingskader gestelde bovengrenzen. Indien rekening wordt gehouden met collateral, zoals hiervoor beschreven, dan voldoet De Woonplaats in alle jaren aan de norm van 70%.

Belangrijke kanttekening bij onderstaande grafieken is dat de ontwikkeling van de dekkingsratio en onderpandratio sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de marktrente en de marktwaarde van het vastgoed. Daardoor kunnen de grafieken aan behoorlijke schommelingen onderhevig zijn.



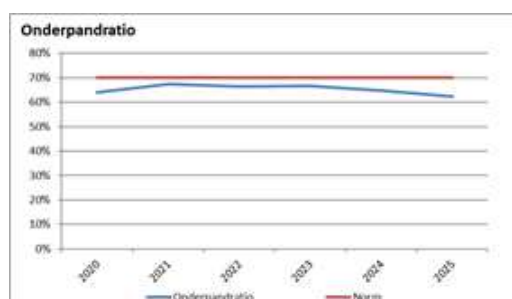
Onderpandratio

De onderpandratio toont of de (markt)waarde van het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen. De onderpandratio geldt alleen op totaalniveau en is niet van toepassing op de afzonderlijke onderdelen DAEB en niet-DAEB.

De norm volgens het beoordelingskader is:

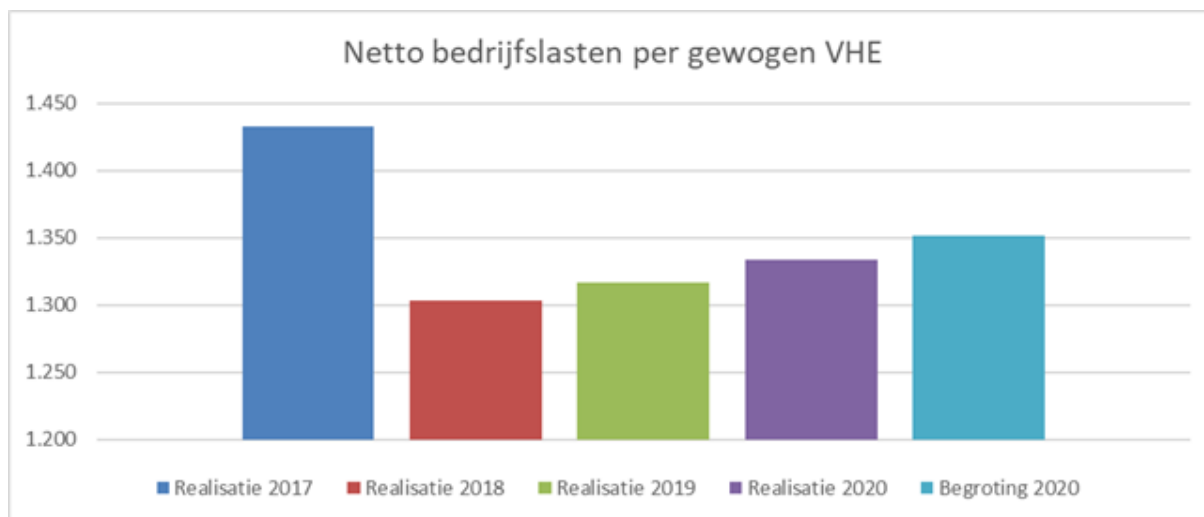
Onderpandratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
Totaal	n.v.t.	70%

De onderpandratio van De Woonplaats stijgt van 64% in 2020 naar 67% in 2021 en daalt dan geleidelijk naar 62% in 2025, door een verwachte stijging van de marktwaarde van het vastgoed. Daarmee voldoet de onderpandratio in alle jaren aan de norm van 70%.



Netto bedrijfslasten

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten (exclusief leefbaarheidsuitgaven) een norm die voor 2020 intern is vastgesteld op maximaal € 1.352 per verhuureenheid. De realisatie over 2020 bedraagt € 1.334 per verhuureenheid. Het positieve verschil ten opzichte van de begroting wordt deels verklaard door de aankoop van een aantal complexen van Woningcorporatie Mooiland, wat het aantal verhuureenheden heeft doen toenemen. In onderstaande grafiek is de realisatie over 2020 afgezet tegen de norm voor 2020 en realisatie over de afgelopen drie jaren.



Verticaal toezicht Aw/WSW

In 2020 hebben Aw en WSW het traject 'Verticaal Toezicht' afgerond. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. In het nieuwe toezichtkader richt Aw zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De nieuw geïntroduceerde financiële ratio's 'dekkingsratio' en 'onderpandratio' zijn onderdeel van het nieuwe toezichtkader.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

Eind 2020 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de 'Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019'. Aw geeft aan dat De Woonplaats voldoet aan de staatssteunregels en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Vanaf begin 2020 zijn er intensieve gesprekken geweest tussen De Woonplaats en WSW, omdat we niet goed scoorden op de nieuwe financiële ratio's; de dekkingsratio kwam net boven de maximum norm uit en de onderpandratio net eronder. WSW heeft als eis gesteld dat we dienen te voldoen aan alle ratio's. Eén van de maatregelen die WSW heeft aangekondigd, is dat WSW geen toestemming meer geeft voor het doorzakken van derivaten in leningen. Doorzakken in (geborgde) leningen maakt de onderpandratio immers nog gevoeliger voor renteschommelingen en dat wordt door WSW ongewenst geacht.

Als gevolg van deze maatregel moesten wij ons breakplan derivaten aanpassen. Bij een groot aantal derivaten hadden we namelijk 'doorzakken' als maatregel benoemd. In al deze gevallen hebben we de maatregel moeten wijzigen in 'beëindigen' (afkopen). In de praktijk betekent dit, dat onze derivatenportefeuille in een periode van 5 jaar volledig zal worden afgebouwd. Alle derivaten zullen worden beëindigd 12 maanden voordat de breakclausule vervalt. Het afkopen van derivaten leidt de komende jaren tot een forse financieringsbehoefte, bovenop de reguliere financieringsbehoefte voor investeringen in nieuwbouw en renovaties/verduurzaming. Waar nodig hebben we bijgestuurd op onze huidige en toekomstige investeringsplannen, maar wel zodanig dat de kwaliteit van ons woningbezit niet geraakt wordt.

In het vierde kwartaal van 2020 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten (inclusief benodigde financiering) zijn verwerkt in de meerjarenbegroting 2021-2025. Beide documenten zijn in nauwe samenspraak met WSW tot stand gekomen. Zoals uit de hiervoor opgenomen grafieken blijkt, zal De Woonplaats naar verwachting vanaf 2022 bij alle financiële ratio's weer aan de norm voldoen. Op deze wijze voldoen we aan de eisen die WSW stelt, zodat De Woonplaats borgbaar blijft en de komende jaren de benodigde financiering kan aantrekken binnen het door WSW afgegeven borgingsplafond.

Voor een nadere toelichting over derivaten en breaks wordt verwezen naar paragraaf 4.7 Treasury.

4.6 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van De Woonplaats heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 180 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.292 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. Daarnaast is in de markt veel kapitaal beschikbaar en slechts weinig aanbod van vastgoed. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed en het in prijzen van het risico als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting heeft een drukkend effect gehad op de waardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling 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. Per ultimo 2020 bedraagt de beleidswaarde € 1.486 miljoen (2019: € 1.436 miljoen), een toename van 3,5% ten opzichte van 2019. De waardegroei van de beleidswaarde blijft daarmee achter op de ontwikkeling van de marktwaarde. Dit is veroorzaakt door een stijging van de norm voor beheer- en onderhoudskosten vanwege de gewijzigde definitie voor onderhoudskosten en investeringen.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse 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.

Verdere ontwikkeling van de beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt De Woonplaats bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met het huurdersplatform over huursomstijging;
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteer-scenario), welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. In de beleidswaarde is rekening gehouden met het gewijzigde richtlijnen omtrent activering en onderhoud;
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Op lange termijn wordt de financiële continuïteit van De Woonplaats bepaald door de vermogenspositie. De Woonplaats stuurt daarom middels haar kasstromen op het rendement van dit vermogen. Hierdoor kan De Woonplaats op langere termijn haar maatschappelijke taak invullen. De omvang van het eigen vermogen is sterk afhankelijk van de waardering van het vastgoed. De waardering van het vastgoed in de jaarrekening is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. Onze financiële armslag wordt bepaald door de verdien capaciteit van ons vastgoed. De wijze waarop dit vastgoed in de jaarrekening wordt vertaald in een marktwaarde heeft daar niet direct invloed op. De waardering van het vastgoed op marktwaarde in verhuurde

staat maakt De Woonplaats dan ook niet rijker. Er ontstaat hierdoor geen financiële ruimte om aanvullende investeringen te doen, boven de inmiddels door ons voorgenomen investeringen.

Bij de marktwaarde wordt uitgegaan van kasstromen gebaseerd op marktgegevens zoals markthuur en objectieve normen voor onderhoud en beheer. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen en bedraagt per 31 december 2020 € 1.486 miljoen. Per 31 december 2020 is in totaal € 896 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 796 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van De Woonplaats 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 806 miljoen (2019: € 675 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen * € 1 miljoen	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2020	2.080	212
Aanpassing naar beleid door exploiteren	-49	2
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	-387	-14
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-284	-15
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-59	0
Totaal aanpassingen	-779	-27
Beleidswaarde per 31 december 2020	1.301	185

De afslagen op het gepresenteerde eigen vermogen kennen de volgende beleidsmatige oorzaken:

- de volkshuisvestelijke bestemming is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en gericht op doorexplotatie en de streefhuren welke passen bij de verwachte ontwikkeling van de omvang en samenstelling van de doelgroep, de wensportefeuille en de prestatieafspraken die in dit kader met de gemeente zijn gemaakt;
- de bedrijfsmatige bestemming wordt veroorzaakt door extra kosten die onvermijdelijk dan wel aantoonbaar nodig zijn, zoals de extra administratieve lasten als gevolg van de bijzondere eisen die aan corporaties worden gesteld op het terrein van verslaggeving en verantwoording (compliance), extra kosten voor woonruimteverdeling, sociale beheer en onderhoudskosten. Sectorspecifieke benchmarks dragen bij aan de beoordeling van ons kostenniveau in relatie tot de geleverde kwaliteit;
- het onrendabel deel van de beleidsmatig ingevulde investeringscapaciteit, is gebaseerd op ons Strategisch Voorraadbeleid en de daarover gemaakte afspraken met bewoners en gemeente. De

hoogte van de voorgenomen investeringen staan in een juiste verhouding tot de volkshuisvestelijke prestaties die ermee worden geleverd.

Met onze portefeuillesturing en een efficiënte bedrijfsvoering trachten wij de afslagen te beheersen. Informatiemanagement en adequaat risicomanagement zijn hierbij van groot belang.

Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunten voor:	2020
Disconteringsvoet	6,07%
Streefhuur per maand	€ 643 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.015 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,50 % lager	€ 154 miljoen hoger
	0,50 % hoger	€ 125 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 per woning lager	€ 83 miljoen lager
	€ 25 per woning hoger	€ 72 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per woning lager	€ 46 miljoen hoger
	€ 100 per woning hoger	€ 46 miljoen lager

4.7 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasury doelstellingen en -activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan bestuur en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Stresstest derivaten

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btiv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden. De Woonplaats heeft gedurende heel 2020 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2020 en 2019 weergegeven.

		31-12-2020	31-12-2019
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-156.799	-166.346
	Geplaatst collateral	125.900	137.610
	Buffer	40.907	61.364
	Resultaat -2% stresstest	10.008	32.628

Een nadere toelichting op de derivatenportefeuille inclusief de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2020 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

Breakclauses

In vrijwel al onze derivatencontracten zijn breakclauses opgenomen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage markttrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses.

Breakplan

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. In 2016 heeft De Woonplaats voor het eerst een breakplan opgesteld en vervolgens is het plan jaarlijks geactualiseerd. In het vierde kwartaal van 2020 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten zijn verwerkt in de (meerjaren) begroting 2021. Beide documenten zijn in nauwe samenspraak met WSW tot stand gekomen.

In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2020. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2020 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Aantal derivaten	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2020
2021	3	24.763	-25.112
2022	5	79.930	-67.668
2023	2	35.000	-53.392
2024	4	60.000	-70.401
2025	4	60.000	-39.127
2026	6	50.130	-43.797

Bedragen in € 1.000)

Conform het hierboven beschreven breakplan derivaten zullen voor de derivaten waarvan de breakclauses vervallen in 2021 en 2022 al in 2021 maatregelen worden uitgevoerd. De maatregelen betreffen het afkopen (beëindigen) van derivaten. Het doorzakken van derivaten in leningen is niet langer mogelijk, omdat het WSW hier niet meer aan wil meewerken vanwege de negatieve impact op de in 2020 geïntroduceerde 'onderpandratio WSW'.

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt op balansdatum het liquiditeitsrisico van derivaten met breaks die vervallen in de jaren 2021 en 2022 in totaal € 92,8 miljoen. In het eerste halfjaar van 2021 zijn de betreffende 8 derivaten afgekocht, zodat er tot eind 2021 geen sprake meer is van een liquiditeitsrisico uit hoofde van breakclauses. De Woonplaats beschikt per 31-12-2020 over een liquiditeitsbuffer (liquide middelen, kredietfaciliteit, niet-opgenomen deel variabele hoofdsomleningen) die toereikend is om de liquiditeitsrisico's ook in het komende jaar af te dekken.

4.8 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. Eind 2020 kent De Woonplaats nog drie verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt een locatie voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2020 bedraagt € 498.432 positief.

MFA Velve-Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve-Lindenhof vof. In samenwerking met Ons Huis, de gemeente Enschede en de wijk heeft De Woonplaats het nieuwe hart van de wijk 'Lumen' ontwikkeld. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve-Lindenhof vof over 2020 bedraagt circa € 195.921 positief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-Hegeman en VanWonen Deelnemingen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2020 bedraagt € 321.885 positief. De projectontwikkeling vanuit de cv is gereed en naar verwachting zullen alle woningen in 2021 zijn verkocht en geleverd. Hierna zal De Laares worden ontbonden.

Neighbourhood Corporation Enschede bv (beëindigd)

De Woonplaats participeerde samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in Neighbourhood Corporation Enschede (NCE) bv. De activiteiten van NCE bestonden uit het ontwikkelen van onroerende zaken. De NCE was al enkele jaren niet meer actief maar kon niet worden ontbonden omdat er nog kavels aanwezig waren waar beslag op was gelegd. In 2019 is dit beslag opgeheven en in 2020 zijn deze kavels verkocht en geleverd. Na de levering van de kavels is de NCE ontbonden.

4.9 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de jaren tot en met 2015 negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat vanaf 2016 positief is. Een verdere toekomstige waardeverhoging tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008 zal te zijner tijd ten gunste van het fiscale resultaat teruggenomen moeten worden. Het fiscaal verrekenbare verlies over de afgelopen jaren zorgt ervoor dat De Woonplaats naar verwachting ook over 2020 geen vennootschapsbelasting hoeft te betalen.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes tot en met 2016 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies kan in de negen jaren volgend op de aangifte met toekomstige winsten worden verrekend. Op basis van de fiscale meerjarenprognose vanaf 2020 verwachten we de per 31 december 2020 aanwezige verrekenbare verliezen binnen de gestelde termijn te kunnen verrekenen.

Latenties

In de jaarrekening 2020 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen, zoals hiervoor beschreven, en een latentie afschrijvingspotentieel.

De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2020 € 9,5 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. Het beleid van De Woonplaats is erop gericht alle verliezen te verrekenen binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn. Op basis van de huidige fiscale meerjarenplanning zijn alle verliezen in 2022 gecompenseerd met fiscale winsten en dient de Woonplaats vanaf dat moment vennootschapsbelasting te betalen.

Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2016 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangiften over 2017 en 2018 zijn ingediend, maar hierop zijn nog geen aanslagen ontvangen. Het aangiftetraject 2019 wordt in de eerste helft van 2021 afgerond.

5. Risicomanagement

5.1 Risicobereidheid

Het voeren van een organisatie gaat gepaard met het nemen van risico's. Van groot belang is dit op een bewuste en verantwoorde wijze te doen. De Woonplaats is een financieel gezonde organisatie die in principe een grote risicocapaciteit heeft om de financiële impact van mogelijke risico's op te kunnen vangen. De risicobereidheid (riskappetite) geeft aan in welke mate De Woonplaats accepteert dat interne en externe normstellingen en kaders niet worden gehaald. Omdat wij opereren in een sociaalmaatschappelijke sector met maatschappelijk gefinancierd vermogen wordt de risicobereidheid van De Woonplaats over het algemeen als laag (lees: beperkt) geclassificeerd. Dit betekent dat De Woonplaats risico's waar mogelijk reduceert/mitigeert, of voldoende marges aanhoudt om risico's uit vastgoedactiviteiten op te kunnen vangen.

Om geen onnodige risico's te lopen bij vastgoedprojecten en het proces van besluitvorming goed te borgen, hebben we bijvoorbeeld een investeringsstatuut. Daarin staan de procedure en de checks and balances die wij intern gebruiken om tot uiteindelijke vastgoedkeuzes te komen. We hanteren verschillende fasedocumenten en afwegingscriteria bij vastgoedprojecten, voordat besluitvorming door de bestuurder en/of Raad van Commissarissen plaatsvindt. Risico's bij vastgoedprojecten hebben hierbij een duidelijke plaats. Een belangrijk onderdeel van vastgoedprojecten is de aanbesteding. Professionalisering van ons opdrachtgeverschap vereist een aanpassing van processen en protocollen. Het aanbestedingsprotocol is in 2020 herzien, zodat het goed aansluit op het Strategie en beleidsplan Inkoop, het vernieuwde Tactische Inkoop Proces (TIP) en het Contract en Leveranciers management proces (CLM). Dit nieuwe aanbestedingsprotocol sluit aan op de huidige beleidsvisie en aanbestedingsleidraad van Aedes.

Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke-, volkshuisvestelijke- en omgevingsrisico's. We hebben onze risicobereidheid per type geformuleerd.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door het WSW en Aw gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen, die zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. We sturen daarom op een gezonde balans tussen financieel- en maatschappelijke rendement bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

Omgevingsrisico's

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het, waar nodig, bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

5.2 Risicomanagement

Het risicomanagement van De Woonplaats sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen het bestuur van een woningcorporatie en de Raad van

Commissarissen. De volgende punten van de Governancecode zijn van belang voor adequaat risicomanagement:

- Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen;
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving en voor het beschrijven van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- Het bestuur rapporteert zowel over de risico's als over de beheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie;
- De taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het risicomanagement zijn vastgelegd.

Binnen De Woonplaats wordt risicomanagement gedefinieerd als 'het beheersen van risico's ten aanzien van de continuïteit van de organisatie alsmede het beheersen van risico's welke het behalen van organisatiedoelstellingen kunnen belemmeren'. Het risicomanagementproces binnen De Woonplaats is een continu proces. Risicomanagement is geïntegreerd in alle afdelingen van de organisatie, zodat de hele organisatie de verantwoordelijkheid draagt voor de uitvoering van risicomanagement. Om de risico's in onze processen (verhuur, onderhoud, nieuwbouw, etc.) zoveel mogelijk te beperken hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. De processen worden intern en extern getoetst. Periodiek worden bestaande risico's doorgenomen met de medewerkers van de verschillende afdelingen. Waar nodig worden nieuwe risico's geïdentificeerd en worden beheersmaatregelen gedefinieerd en ingericht. Relevante onderwerpen worden periodiek getoetst op de werking van de beheersmaatregelen. Rapportage en verantwoording aan directie en Raad van Commissarissen over risico's en het risicomanagementproces vindt plaats via de kwartaalrapportage middels het risicomanagement dashboard. Naast het reguliere risicomanagementproces hadden we in 2020 bijzonder aandacht voor de coronacrisis, proces mining, softcontroles en privacywetgeving.

Coronacrisis

Momenteel bevindt Nederland zich in een derde coronagolf. De Twentse samenleving wordt getroffen door een hoog aantal besmettingen. Ondanks dat De Woonplaats in beperkte mate hinder van het virus ondervindt, blijft alertheid wel op zijn plaats. Alertheid op kleine veranderingen in de processen die op voorhand niet een grote impact lijken te hebben, maar in gezamenlijkheid dat wel kunnen hebben op de organisatie. Door alert te reageren kan de impact van de gebeurtenis tijdig worden opgevangen. De eerste signalen van kleine procesverstoringen dienen zich op dit moment aan:

- Bijeenkomsten met de bewoners moeten noodzakelijkerwijs worden afgezegd en contacten verlopen lastiger. Het risico bestaat dat de leefbaarheid in de wijken achteruit gaat;
- De leegstand van woningen en daarmee de huurderving, vertoont een lichte stijging. Deze stijging is uitlegbaar omdat de opname van de woning nu plaatsvindt nadat de sleutels zijn ingeleverd. De coronamaatregelen laten niet toe om het proces anders in te richten;
- De verduurzaming van het woningbezit van De Woonplaats loopt vertraging op. Voor 2020 zijn nieuwe doelstellingen geformuleerd, nadat nieuwe coronamaatregelen zijn afgekondigd door het kabinet.

Pilot process mining

Om gericht te kunnen blijven sturen op de risico's die belangrijk zijn voor De Woonplaats, is in 2020 onderzocht of process mining een waardevolle aanvulling kan zijn op het totale risicomanagement. Process mining werkt globaal als volgt: mensen die binnen een organisatie computersystemen gebruiken, laten sporen na. De grote hoeveelheid opgeslagen data kun je vervolgens analyseren om zichtbaar te maken hoe processen verlopen. Process mining is een IT-tool die complexe verbanden en patronen in data kan detecteren. De input van process mining bestaat uit zogenaamde event logs, audit trails, data en gebeurtenissen (events) in IT-systemen die voorzien zijn van tijdstempels. Process mining geeft ons een beeld van de governance, de compliance en de risicobeheersing binnen de processen met als doel om processen te optimaliseren. Door het verlagen van procescomplexiteit wordt een stevige bijdrage geleverd aan het beheersen van risico's. In 2021 worden de resultaten van de pilot geëvalueerd.

Softcontrols

In 2020 hebben we veel aandacht geschonken aan de ontwikkeling van de softcontrols en de professionele en persoonlijke doorontwikkeling van de medewerkers. De cultuur binnen onze organisatie is namelijk van groot belang voor risicobeheersing. Vanuit het bestuur en management is de besturingsfilosofie ontwikkeld, welke

regelmatig op de agenda's binnen de teams staat geagendeerd om deze besturingsfilosofie stevig te verankeren in de organisatie. In 2020 heeft tevens het medewerkersonderzoek plaatsgevonden, waaruit wederom bleek dat de medewerkers zeer betrokken zijn bij De Woonplaats. We hebben in samenspraak met de Raad van Commissarissen een notitie ontwikkeld omtrent de inbedding van softcontrols in de organisatie. Hieraan zullen we in 2021 invulling geven.

Privacywetgeving

Om (blijvend) te voldoen aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), heeft De Woonplaats een separate Compliance & Privacy Officer en een Security Officer benoemd. Zij zorgen ervoor dat de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging verankerd zijn binnen De Woonplaats. Het afgelopen jaar hebben we er vooral aan gewerkt het beleid en de richtlijnen op dit gebied binnen de organisatie verder te verstevigen. De risico's op deze onderwerpen worden periodiek geanalyseerd en er zijn beheersmaatregelen geformuleerd om ervoor te zorgen dat de aanwezige risico's in voldoende mate beheerst worden. We hebben met alle partijen die gegevens van ons verwerken, afspraken gemaakt over hoe persoonsgegevens verwerkt worden. In de convenanten met onze partners beschermen we de privacy van onze huurders eveneens zo goed mogelijk. Bij wijzigingen binnen processen of bij nieuwe projecten zijn privacy en informatiebeveiliging vaste aandachtspunten. Er zijn het afgelopen jaar geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Al deze constatering worden geregistreerd, waarbij tevens (gemotiveerd) de reden wordt omschreven wanneer geen melding is gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Er zijn in 2020 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

Risico's

Momenteel zijn acht strategische risico's geïdentificeerd die de continue aandacht van De Woonplaats hebben. Onze inschatting is dat de financiële gevolgen van deze risico's, na de inzet van genoemde beheersmaatregelen, voor De Woonplaats beperkt blijven.

1. Klanttevredenheid niet op het gewenste niveau

Als de klanttevredenheid niet op het gewenste niveau is, zien we dat als een belangrijk risico. We zijn er immers voor onze huurders en woningzoekenden. Als een klant niet tevreden is over de dienstverlening van De Woonplaats, kan dit tot gevolg hebben dat er meer klachten komen. Verder kan dit er toe leiden dat De Woonplaats een minder aantrekkelijk imago heeft voor zowel de bestaande als de toekomstige huurder.

Beheersmaatregelen

Er zijn verschillende acties en projecten uitgewerkt die ervoor moeten zorgen dat onze klanten (huurders en woningzoekenden) tevreden zijn en blijven over De Woonplaats. We werken continu aan bewustwording en klantgerichtheid bij onze medewerkers.

2. Het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO2-neutraal)

De landelijke duurzaamheidsdoelstelling is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat vraagt van woningcorporaties enorme (toekomstige) investeringen om het bestaande woningbezit te verduurzamen. Maar lastenverzwaring voor corporaties door overheidsmaatregelen, zoals de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting, maken het bijna onmogelijk aan deze duurzaamheidsopgave te voldoen. Daarnaast heeft de externe toezichthouder dit jaar een nieuwe financiële ratio geïntroduceerd, de dekkingsratio die gebaseerd is op de marktwaarde van de leningen en daarmee de investeringscapaciteit van De Woonplaats verder begrensd.

Beheersmaatregelen

Binnen de portefeuillestrategie worden keuzes gemaakt die passen binnen de financiële mogelijkheden van De Woonplaats en uitgaan van het 'no-regret'-principe. Samenwerking met gemeenten, energieleveranciers en marktpartijen zal de basis vormen voor succes. Daarom participeren we in verschillende bestuurlijke overleggen en nemen deel in netwerken waar we kennis en ervaring uitwisselen over verduurzaming. We voeren pilots uit met innovatieve oplossingen die ons kunnen helpen bij het behalen van de verduurzamingsdoelstelling.

3. De Woonplaats heeft geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar

Dit risico ontstaat als prijs en kwaliteit van de woningvoorraad niet in balans zijn, waardoor er geen bereikbare woningen voor onze huurders zijn. Ook het streefhurenbeleid kan onvoldoende afgestemd zijn waardoor dit

risico kan ontstaan. Daarnaast zorgen de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voor krapte en een dringende behoefte aan betaalbare woningen voor onze doelgroep.

Beheersmaatregelen

We volgen nauwgezet de termijn waarop actief woningzoekenden een woning krijgen toegewezen. Daarnaast bewaken we de leegstand van woningen. De zoektijd geeft een indicatie of we voldoende woningen hebben in een bepaald segment of gebied, de leegstand kan een indicatie geven dat we teveel woningen hebben in een bepaald segment of gebied. De uitkomsten van deze analyses nemen we mee in de jaarlijkse actualisatie van ons portefeuilleplan waarin we ernaar streven het aanbod te laten aansluiten op de vraag (in aantal, kwaliteit en huurprijs). Dit geldt zowel voor de korte als lange termijn. In 2021 herijken we het ondernemingsplan van De Woonplaats, waarop de portefeuillestrategie zal worden afgestemd.

4. Breakclausules in derivatencontracten worden uitgeoefend, bij een fors negatieve marktwaarde

Breakclausules zijn clausules in derivatencontracten, waarin op een vooraf bepaald moment het contract (wederzijds) kan worden opgezegd. Afrekening vindt plaats op basis van de dan geldende marktwaarde van het contract. Het risico bestaat dat banken gebruik zullen maken van de mogelijkheid de breakclausules uit te oefenen. De negatieve marktwaarde zal dan als verlies moeten worden genomen.

Beheersmaatregelen

Wanneer een break door een bank uitgeoefend wordt, dan dient de marktwaarde van dat moment afgerekend te worden. Daarom houdt De Woonplaats een buffer aan die gericht is op het opvangen van het liquiditeitsrisico dat voortvloeit uit de derivatenportefeuille, zowel voor margin calls als voor breaks die zich binnen een termijn van 12 maanden voordoen. Verder is er een breakplan opgesteld waarin per derivaat is uitgewerkt welke maatregelen genomen worden en zijn de maatregelen doorgerekend in onze meerjarenbegroting. De maatregelen betreffen voornamelijk het opschuiven van breaks, het doorzakken van derivaten in leningen en het afkopen van derivaten. We onderhouden goed contact met bancaire instellingen. Het is belangrijk dat we tijdig met bancaire tegenpartijen tot overeenstemming komen over het niet uitvoeren van breaks. Omdat de hiervoor beschreven beheersmaatregelen inmiddels actief zijn, is het (netto) risico met betrekking tot het effectueren van de breakclausules voor De Woonplaats enigszins afgenomen.

5. Financiële ratio's voldoen niet aan de normen

In 2020 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), wijzigingen doorgevoerd in het financieel toetsingskader voor woningcorporaties. Normen van bestaande ratio's zijn verruimd en discontinuïteitsratio's zijn toegevoegd aan het beoordelingskader. De reden voor de introductie van discontinuïteitsratio's is de ervaring die is opgedaan bij de afwikkeling van het faillissement van WSG en de inzichten vanuit het strategisch programma WSW. Hierdoor is een beter inzicht verkregen in de risico(beheersing) bij discontinuïteit van corporaties. Het risico dat De Woonplaats niet voldoet aan de normen die de externe toezichthouder stelt aan de financiële ratio's is het afgelopen jaar toegenomen, omdat:

- De discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio) zijn gebaseerd op de marktwaarde van de leningen, derivaten en het vastgoed, waarop De Woonplaats weinig tot geen invloed heeft;
- Vanuit de externe toezichthouder is via SBR-Wonen een wijziging in de definitie en systematiek is doorgevoerd voor het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, wat de omvang en ontwikkeling van de beleidswaarde direct beïnvloed;
- Corporaties worden steeds vaker gedwongen om zich bij strategische keuzes te focussen op de maatschappelijk gewenste outcome, bijvoorbeeld bij verduurzaming van vastgoed, in plaats van het financieel effect van deze keuzes.

Wanneer dit risico zich verder negatief ontwikkelt, is het gevolg dat er geen geborgde financiering wordt verstrekt door het WSW en we onze ambities neerwaarts moeten bijstellen.

Beheersmaatregelen

De effecten van het memorandum van SBR-Wonen omtrent de definities voor onderhouds- en verbeteruitgaven zijn in 2020 ingebed in onze administratie en (meerjaren)begroting. De realisatie van de investeringen, bedrijfslasten, kasstromen en de ontwikkeling van financiële ratio's bewaken we nauwlettend in kwartaalrapportages. Daarnaast sturen we krachtiger op investeringen en kasstromen door periodiek scenario's door te rekenen, zodat onderzocht kan worden of extra buffers of bijsturingmaatregelen ingebouwd moeten worden als de financiële ratio's te dicht tegen de gestelde grenzen uitkomen. Op dit

moment blijven we binnen de normen van de externe toezichthouder. In hoofdstuk 4 over financiën is dat nader toegelicht.

6. Langdurige leegstand BOG, omdat het niet voldoet aan de behoefte in de markt

Dit risico kent verschillende oorzaken. Door 'het nieuwe werken en winkelen' is de marktsituatie voor bedrijfsonroerendgoed (BOG) verslechterd. Het koopgedrag van de consument is veranderd, waardoor meer online wordt gekocht. In de kleinere kernen trekken de winkelketens zich terug, waardoor de leegstand van BOG kan toenemen. Daarnaast is het voor startende ondernemers moeilijker geworden om financiering te krijgen voor hun activiteiten. Deze effecten worden versterkt door de huidige coronacrisis, die er toe leidt dat ondernemers in betalingsproblemen komen. De huurachterstanden bij BOG laten een lichte stijging zien, maar ondanks de coronacrisis vallen deze huurachterstanden erg mee.

Beheersmaatregelen

Als een huurder zich meldt met betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis, gaan we in gesprek om gezamenlijk te zoeken naar een oplossing, zoals een betalingsregeling of tijdelijk uitstel van huurbetaling. Wanneer het financieel verantwoord is, stoot De Woonplaats bestaande winkelruimte af, wat in 2020 ook deels heeft plaatsgevonden. Bij BOG wordt nu steeds vaker gekeken of de ruimte flexibel gebruikt kan worden.

7. Netwerk is toegankelijk voor onbevoegden

Steeds vaker lezen we berichten dat onbevoegden toegang verkrijgen tot netwerken van bedrijven en in de gelegenheid zijn tot het aanbrengen van wijzigingen in het netwerk en/of applicaties. Dat kan fysiek, maar ook optreden als gevolg van cybercriminaliteit. De coronacrisis heeft dit risico vergroot, omdat in een hoog tempo en in korte tijd vele digitale noviteiten moesten worden ingeregeld om thuiswerken voor medewerkers mogelijk te maken. Ook de kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit is hierdoor groter geworden

Beheersmaatregelen

De coronacrisis heeft er mede tot bijgedragen dit risico prominenter in beeld is gekomen en de aandacht voor cybercriminaliteit onder alle medewerkers sterk is toegenomen. Daarnaast heeft onze afdeling I&A vele (technische) risico reducerende maatregelen getroffen. Het risico kent derhalve een hogere risicoscore, maar de genomen maatregelen zorgen er voor dat de netto risicoscore relatief laag blijft. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit.

8. Uitval (groot deel van het) personeel

De pandemie heeft aangetoond hoe kwetsbaar de samenleving kan zijn. Uitval van (een groot deel van het) personeel behoort hiermee ineens tot een reëel risico, wat in 2020 dan ook de volle aandacht heeft gekregen van de directie, het management en alle medewerkers. De mogelijke gevolgen voor het uitvallen van een groot deel van de medewerkers van De Woonplaats kan in eerste instantie het primaire proces raken, zoals het verhuren van woning en het onderhoud van het woningbezit en daarmee de kwaliteit en zelfs de continuïteit van onze dienstverlening negatief beïnvloeden.

Beheersmaatregelen

Uitval wegens corona is bij De Woonplaats tot op heden zeer beperkt gebleven. De risico's voor uitval van medewerkers op termijn zijn nog lastig in te schatten. Wel hebben we verschillende maatregelen getroffen om uitval van medewerkers door het coronavirus zo veel mogelijk te beperken. Iedereen werkt zo veel mogelijk thuis en medewerkers zijn daarbij gefaciliteerd met noodzakelijke middelen. Daarnaast zijn er verschillende aanpassingen geweest in de software omgeving van De Woonplaats, zodat de medewerkers goed gefaciliteerd vanuit huis kunnen werken. Verder zijn er richtlijnen opgesteld voor het veilig werken op kantoor als de werkzaamheden daarom vragen, waarbij de richtlijnen van het RIVM worden opgevolgd. In 2021 wordt invulling gegeven aan een thuiswerkbeleid, mede om aandacht te hebben voor een gezonde balans tussen de werk- en privé situatie.

Directieverklaring

In 2020 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd;
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- De interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- Er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

w.g.

Marion Wolters
Directeur bestuurder

Enschede, 22 juni 2021

Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

De balans opmaken van een bijzonder jaar

De RvC blikt terug op een jaar dat voor iedereen bijzonder is geweest. De wereld werd door het Covid-19 virus op zijn kop gezet en wij gingen, zoals velen deden, anders werken.

Het was een jaar van aanpassen en doorzetten. Van thuiswerken, Teams vergaderingen, vlogs, digitale dates en de combinatie van zorg en de scholing van de kinderen. Ook voor de RvC waren de spaarzame momenten waarop zij elkaar fysiek hebben getroffen, des te specialer.

Het was ook een jaar waarin De Woonplaats, als geheel genomen, weer goed heeft gepresteerd en haar maatschappelijke ambities daarbij niet uit het oog is verloren. Verbinding met de medewerkers, huurders, stakeholders en andere samenwerkingspartners stond daarbij centraal. Oudere huurders werden gebeld om een praatje te maken ('droadproat'), voor huurders in financiële problemen werd maatwerk geleverd en door snelle digitalisering is de dienstverlening naar huurders op peil gebleven.

Ook is er in de kerngemeenten actief gebouwd aan het woningbezit, zitten we gemiddeld op energielabel B, is een deel van de woningportefeuille van corporatie Mooiland overgenomen en gaat men door met het realiseren van onze duurzaamheidsambities.

Een ander in het oog springend feit was dat in 2020 de visitatie heeft plaatsgevonden. Op alle fronten heeft De Woonplaats zich verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie en hier zijn we dan ook trots op!

Ondanks goede prestaties, blijft doorontwikkelen altijd de ambitie. Het kenschetst De Woonplaats als een ambitieuze en lerende organisatie. Verbeterpunten vanuit de visitatiecommissie dan ook worden ter harte genomen.

Intern heeft de organisatie zich ook verder doorontwikkeld. De besturingsfilosofie heeft een verdere impuls gekregen, er wordt gestart met gebiedsgericht werken en de organisatie is eind 2020 aan de slag gegaan met het uitzetten van de visie en strategische koers voor de komende jaren.

Ook is de organisatie in 2020 gestart met een verkenning naar de mogelijkheden van een strategische samenwerking met corporatie Domijn. Beide corporaties zijn actief in Oost-Nederland en staan op termijn voor een vergelijkbare maatschappelijke opgave. In de komende periode wordt gewerkt aan die samenwerking en onderzocht of een verdere samenwerking leidt tot een meerwaarde en in welke mate deze bijdraagt aan het gezamenlijk beter realiseren van de maatschappelijke opgave.

Naast het lezen van de officiële stukken, vindt de RvC het belangrijk om over onderwerpen en vraagstukken het verdiepende dialoog te voeren. Dat gebeurt in de Auditcommissie, Projectencommissie en Remuneratiecommissie, maar ook met de voltallige Raad en met stakeholders. Zo kan vanuit meerdere perspectieven worden gekeken, komt dit de besluitvorming ten goede en kan focus worden gehouden.

Daarnaast wil de RvC in de komende periode meer inzetten op de verbinding met de stakeholders van De Woonplaats en de ontwikkelingen in de bredere samenleving. Met deze combinatie houdt de Raad toezicht op het beleid van het bestuur en de organisatie en toetst met de (toekomstige) huurders in het oog houdend, of de maatschappelijke rol op een adequate en gewenste wijze ingevuld wordt.

Alle gesprekken, vergaderingen en bijeenkomsten die de leden van de RvC of de RvC als geheel bijwonen, kleuren het beeld van de organisatie, elkaar alsook de omgeving waartoe we ons verhouden. Het delen en toetsen van de waarnemingen zijn noodzakelijk om een beeld te krijgen van De Woonplaats. Een beeld waar we met elkaar trots op mogen zijn!

De RvC kende in het jaar 2020 als team een stabiele samenstelling. Er vonden geen (her)benoemingen plaats.

De Raad bedankt alle medewerkers, huurders, stakeholders en partners waarmee De Woonplaats verbonden is, voor het behaalde resultaat in 2020. In het bijzonder spreekt de RvC haar grote trots en waardering uit voor de grote inzet, betrokkenheid en het dagelijkse werk van de medewerkers om de huurders van nu en in de toekomst van dienst te zijn. Zeker in deze bijzondere tijden vraagt het net wat extra's.

Het ontvangen keurmerk voor Beste Werkgevers is daarmee ook een pluim voor de medewerkers!

*Namens de Raad van Commissarissen,
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven, voorzitter*

1 Governancestructuur

Raad van Commissarissen

Er is een Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) en deze bestaat per 31 december uit zes leden. De RvC is conform de statuten van De Woonplaats belast met het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting en de met haar verbonden ondernemingen.

De RvC laat zich daarover door de directie regelmatig informeren en staat het bestuur met raad ter zijde.

Daarnaast adviseert de RvC de directie gevraagd en ongevraagd, is de Raad verantwoordelijk voor haar eigen functioneren en verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast.

Ook geeft de RvC de externe accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC keurt samen met het bestuur de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Woonplaats periodiek laat uitvoeren.

De RvC let verder in het bijzonder op de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.

Bij de vervulling van haar taak richten commissarissen zich niet uitsluitend op het belang van de stichting en de met haar verbonden onderneming, maar ook het te behartigen maatschappelijk belang en de belangen van iedereen die bij de stichting betrokken is (waaronder medewerkers, huurders en gemeenten).

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn beschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het RvC reglement, die naar aanleiding van de herziene Governancecode in het verslagjaar, op onderdelen is herijkt. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met een Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Projectencommissie waar aparte reglementen voor zijn opgesteld. Deze commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. De besluitvorming vindt in de RvC plaats.

Bestuur

Het bestuur bestuurt de stichting en is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving. Ook is het bestuur verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, financiering, het beleid en de behaalde resultaten. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de RvC en levert haar op tijd de noodzakelijke informatie aan om haar toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen.

Bij de vervulling van de taak en bevoegdheden richt het bestuur zich op het doel en het belang van de stichting. Dit doet het bestuur in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daarvoor weegt het de belangen van de direct betrokkenen van de organisatie af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de stichting. Hiertoe is een intern risicobeheersings- en controlesysteem opgezet en deze wordt onderhouden door de bestuurder en door haar besproken met de Auditcommissie en de RvC. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten beschreven en nader uitgewerkt in een reglement.

2 Visie op toezicht en toetsing

Toezichtvisie

In november 2020 heeft de Raad van Commissarissen het toezichts- en toetsingskader inclusief de visie op toezicht, naar aanleiding van de geactualiseerde Governancecode, opnieuw herzien en vastgesteld. Het kader is te raadplegen via de website van De Woonplaats. Hierin beschrijft de RvC hoe zij aankijkt tegen de rollen en verantwoordelijkheden, zoals voorgeschreven in de code.

De Raad onderscheidt in haar taak naast de drie rollen van toezichthouder, werkgeversrol en klankbordrol ook een belangrijke rol als het gaat om de verbinding met zowel interne als externe stakeholders.

De kernopdracht van de RvC is, zoals verwoord in de toezichtvisie, om voorwaarden te scheppen en toezicht te houden op het bereiken van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke effecten en het stimuleren en bewaken van de efficiency en effectiviteit van De Woonplaats.

Voor de uitvoering van de taak als toezichthouder vindt de RvC het van belang om te weten wat er leeft en speelt onder de interne en externe stakeholders van De Woonplaats en oog heeft voor de cultuur in de organisatie en de samenwerking met andere partijen. De verschillende rollen die de RvC uitoefent, wisselen elkaar in meer of mindere mate af. De kwaliteit van het interne toezicht is daarom mede afhankelijk van de mate waarin de commissaris van rol kan veranderen en weet wat er in een specifieke situatie nodig is. Dit vraagt om reflectiemomenten, zowel op de onderlinge samenwerking van de RvC, de taakinfilling als op de samenwerking en relatie met het bestuur, gebaseerd op vertrouwen en met oog en respect voor elkaar.

Toezicht- en toetsingskader

Bij het uitoefenen van de toezichhoudende rol maakt de RvC gebruik van zowel een extern als een intern toezicht- en toetsingskader. Dit document beschrijft naast de hard controls ook soft controls.

Het toezichtskader is daarbij richtinggevend. Het toetsingskader bevat naast de documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van De Woonplaats worden getoetst, ook andere informatiestromen die meer betrekking hebben op de beleving van de interne en externe stakeholders en maken onderdeel uit van het beoordelingskader van het bestuur en de RvC.

De RvC toetst of De Woonplaats voldoet aan de interne en externe wet- en regelgeving, zij toetst de actualiteit van de interne reglementen en ziet waar nodig toe op het zorgdragen van de actualisering van deze reglementen.

3 Governancecode woningcorporaties

Implementatie governance in 2020

Per 1 januari 2020 is de Governancecode woningcorporaties 2020 in werking getreden. Deze vervangt de Code uit 2015. De RvC hecht er grote waarde aan dat De Woonplaats de gehanteerde governanceprincipes, zoals beschreven in de diverse reglementen, statuten en overige documenten conform de Code op orde heeft en dat De Woonplaats daarnaar handelt. De RvC laat dit onderwerp met regelmaat terugkomen op de agenda. De Woonplaats heeft de code in 2020 geïmplementeerd en de benodigde wijzigingen verwerkt in haar werkwijze en governance-documenten.

4 Samenstelling en functioneren Raad van Commissarissen

Samenstelling

De RvC bestond op 31 december 2020 uit zes leden. Twee leden daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de Raad voldoende divers en in balans is met betrekking tot de aanwezige deskundigheid en competenties.

Profielchets

In de profielchets, welke openbaar is, is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene (functie-)eisen moeten voldoen. Daarnaast is het gewenst dat er binnen de Raad een aantal specifieke deskundigheidsgebieden aanwezig zijn om als team optimaal te kunnen functioneren.

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig.

De volledige profielchets is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

Opvolging en continuïteit RvC

Met het oog op het toekomstig vertrek van de heer R.J.M. van Broekhoven (voorzitter RvC) en mevrouw L.M.G. van Hövell (lid RvC) per 31 december 2021, wordt er vroegtijdig gestart met een wervingsprocedure van twee commissarissen, waarvan een voorzitter RvC en een commissaris op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging.

Vanuit efficiëncyredenen en met het oog op het toekomstig vertrek van mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof heeft de RvC ervoor gekozen om één van deze commissarissen op voordracht van huurders te werven.

Vanuit maatschappelijk oogpunt en om potentiële toezichthouders een kans te bieden en warm te laten lopen voor een functie in een RvC, wordt ook een junior-commissaris geworven. Voor de RvC is dit een nieuwe rol. De junior zal volwaardig meedraaien binnen de RvC, om zo in een bepaalde periode een goed beeld van de rol van RvC-lid te krijgen en de dynamiek van een commissariaat te ervaren. De junior-commissaris is (formeel) geen lid van de RvC en heeft geen stemrecht.

Gedurende het leertraject krijgt de junior een mentor/ coach toegewezen die hem of haar zal begeleiden.

In het voorjaar van 2021 zal ook het proces voor de herbenoeming van de heer D.H. Janssen voor een tweede zittingstermijn van vier jaar, op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging, worden ingezet.

Rooster van aftreden en samenstelling RvC per 31 december 2020

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten over het verslagjaar 2020 zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	2014	2018	2022
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	2014	2018	2022
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	2015	2019	2023
De heer D.H. Janssen	2017	-	2021
De heer mr. J.B. de Groot	2019	-	2023
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	2019	-	2023

Naam	Eerste benoeming	Herbenoeming	Jaar van aftreden	Functie binnen Raad *	Kerncommissie *)	Hoofdfunctie *)	Relevante nevenfuncties *)
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven Geboortejaar: 1959	2014	2018	2022	Voorzitter	Remuneratiecommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Algemeen directeur bij SOWECO NV (Almelo) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Stichting Profronde Almelo Beschermheer Stichting Indische Koempoelan Almelo Ambassadeur Stichting De Klup Twente
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink Geboortejaar: 1968	2014	2018	2022	Vicevoorzitter	Remuneratiecommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur bij Veilig Thuis (regio GGD Gelderland Zuid) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Commissie Aanbeveling en Beroep van de VTW
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968	2017		2021	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projectencommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF)
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof Geboortejaar: 1967	2015	2019	2023	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Auditcommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Professor of Organization Studies & Innovation, Department Head, NIKOS – Universiteit Twente (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Selectiecommissie (SC) 2SCALE European Panther programma & samenwerking Entrepreneurial MBA, lid kernteam faculteit/coaches (Flanders Business School/ KU Leuven)
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960	2019		2023	Lid	Projectencommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (Arnhem) 	<ul style="list-style-type: none"> Docent alimentatierecht- en rekenen Voorzitter Redactieraad INA-Online Lid Technische Commissie TC Delden Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel)
De heer drs. B.J. Klein Entink RA Geboortejaar: 1974	2019		2023	Lid	Auditcommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior-Organisatieadviseur bij Ros Managementregie (Eibergen) Zelfstandig financieel consultant bij KEMC B.V. (Aalten) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Commissarissen Onderlinge Verzekeringsmaatschappij "SOM" U.A. Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) Lid Raad van Advies "VBI Winkelfonds N.V.", beheerd door Annexum N.V. (Amsterdam)

**Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2020. Er hebben zich na afloop van het verslagjaar enkele wijzigingen voorgedaan. Het actuele rooster van aftreden en functies is te raadplegen op de website van De Woonplaats*

Functioneren

De RvC evalueert jaarlijks zijn functioneren en verbindt daar heldere acties en afspraken aan. Voor het komend jaar wordt extra aandacht besteed aan de rolzuiverheid van de commissaris, de verbinding én in dialoog met stakeholders, het stimuleren van vernieuwende vormen van huurdersparticipatie. De verkenning van het samenwerkingstraject met Domijn krijgt uiteraard bijzondere aandacht.

Integriteit, belangenverstrengeling en onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en overige belangen, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen de commissarissen hun taak naar behoren vervullen. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties binnen De Woonplaats. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Woonplaats of haar rechtsvoorgangers. Het bestuur en de commissarissen onderhouden geen directe of indirecte band met afnemers en/of toeleveranciers. Zowel het bestuur als de commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Woonplaats.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er door het bestuur en de commissarissen geen transacties verricht, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Leningen en garanties

De Woonplaats heeft aan het bestuur en de RvC leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

De commissarissen hechten grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot hen wenden wanneer daartoe aanleiding is.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC blijven op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector door deelname aan congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit terzake het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2020 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Informatievoorziening

Om de rol van toezichthouder goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. De verkregen informatie had betrekking op de maatschappelijke prestaties, financiële doelstellingen en resultaten, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van stakeholders.

Rapportages

Ook houdt het bestuur de RvC door middel van periodieke verslaglegging op de hoogte van de stand van zaken, de voortgang van de organisatie en de ontwikkeling van de klachten. De specifieke doelstellingen van De Woonplaats zijn via goed meetbare kritieke prestatie indicatoren (KPI's) vastgelegd en zichtbaar gemaakt. Monitoring vindt periodiek plaats middels kwartaalrapportages. Hierin kan de RvC onder andere de ontwikkelingen volgen op het gebied van klanttevredenheid, leefbaarheid, financiële situatie, vastgoedportefeuille, verduurzaming en de interne processen. Vanaf volgend jaar wordt de overstap gemaakt naar een tertiaalrapportage.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en toereikende informatie oplevert voor de toezichthoudende rol van de RvC.

Zelfevaluatie

De Raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC. Een keer per twee jaar wordt deze onder externe begeleiding uitgevoerd (deze heeft in 2019 plaatsgevonden).

Als voorbereiding op de zelfevaluatie vonden in oktober bilaterale gesprekken plaats tussen de voorzitter en secretaris van de RvC met de individuele commissarissen. De verkregen informatie uit deze gesprekken is geordend en vervat in een rapport. De oorspronkelijk, fysiek geplande tweedaagse op 30 en 31 oktober is als gevolg van het coronavirus geannuleerd.

Onderdeel van de tweedaagse was het verzorgen van een in-company masterclass in het kader van samenwerkingstrajecten en de rol van de RvC en het bestuur. De eerste sessie heeft plaatsgevonden op 30 oktober en de tweede sessie vindt plaats op 20 maart 2021. In samenspraak met de RvC en het bestuur is het onderdeel zelfevaluatie uitgesteld en gezocht naar een nieuwe datum in het voorjaar 2021, in afwachting van de verdere corona-ontwikkelingen. Vervolgens is, gezien de onzekerheid, in goed onderling overleg afgesproken om de zelfevaluatie digitaal te organiseren en deze heeft uiteindelijk plaatsgevonden op 12 maart 2021.

De Raad heeft op 12 maart haar eigen functioneren en die van de individuele commissarissen geëvalueerd. Tijdens deze zelfevaluatie is onder andere stilgestaan bij de rolzuiverheid van de commissaris, onderlinge werkwijze, balans tussen inhoud en proces, verkenning van de samenwerking met Domijn en overige vergaderaspecten. Besproken onderwerpen:

- Evaluatie van de onderlinge samenwerking van de RvC over het afgelopen jaar;
- Evaluatie van de onderlinge samenwerking tussen het bestuur en de RvC over het afgelopen jaar;
- Belangrijkste afspraken en aandachtspunten voor de rest van het jaar;

Ook heeft de Raad samen met het bestuur de onderlinge samenwerking, tijdens de zelfevaluatie op 12 maart 2021, geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zijn concrete afspraken gemaakt over de aandachtspunten van de Raad van Commissarissen voor de rest van dit jaar.

5 Commissies en vergaderingen

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de taken van de Auditcommissie, Projectencommissie en de Remuneratiecommissie. Ook wordt er ingegaan op de belangrijkste onderwerpen die daar aan de orde zijn gekomen. Ook de onderwerpen die in de RvC vergaderingen aan de orde zijn gekomen, worden in dit hoofdstuk beschreven.

De personele samenstelling van de subcommissies is opgenomen in hoofdstuk 3.

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht en ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage.

Ook ziet de Auditcommissie op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concern controller en de externe accountant. De Auditcommissie adviseert de concern controller bij het opstellen van het Auditjaarplan en volgt in overleg met de concern controller de jaarlijks uit te voeren audits. Daarnaast adviseert de Auditcommissie de RvC over zijn tak en bereidt de besluitvorming daaromtrent voor. Ook adviseren de commissie en het bestuur de Raad over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

De Auditcommissie komt voorafgaand aan de RvC vergaderingen bij elkaar. In 2020 kwam de Auditcommissie vier keer bijeen.

In de vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: gevolgen Corona-virus en impact op de bedrijfsvoering, treasury jaarverantwoording 2019, deelname Aedes benchmark, impact strategisch programma WSW, opdrachtbevestiging BDO, derivatenportefeuille inclusief voortgang van het breakplan, kwartaalrapportages (KPI's), risicomanagertrapportage, voortgangsrapportage uitvoering audits 2020, treasury rapportage, begroting 2021 inclusief Meerjarenbegroting 2021-2030, treasury jaarplan en breakplan 2021, intern auditplan 2021 en de overstap van een kwartaal- naar tertiaalrapportage.

Speciale aandacht is daarbij uitgegaan naar de impact van het strategisch programma WSW en in relatie tot de (meerjaren)begroting en het portefeuilleplan, de profielschets van de concern controller en het wervingsproces, de uitvoering van het breakplan en de afkoop van een aantal derivaten.

De besprekingen in de Raad worden uitvoerig voorbereid in de Auditcommissie. Van het verhandelde in de vergadering van de Auditcommissie wordt een verslag gemaakt, inclusief een actielijst, dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC-vergadering ter informatie wordt ingebracht. Besluiten die aan de (voltallige) RvC zijn voorbehouden, zijn na bespreking van de door de Auditcommissie gedane voorstellen in alle gevallen door de RvC overgenomen.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (controleplan, managementletters en jaarrekeningrapporten) waarbij de bevindingen en de voortgang daarop door de accountant aan de RvC worden gerapporteerd en hierover door de RvC wordt bevestigd.

Eind 2019 heeft de Raad BDO benoemd als externe accountant voor de accountantscontrole voor een duur van drie jaar met een optie tot een verlenging van maximaal twee jaar.

De externe accountant was bij de vergadering van juni gedeeltelijk aanwezig toen het accountantsverslag en de jaarstukken 2019 werden besproken. In het kader van overdracht was BDO als toevoerder hierbij aanwezig. Deze stukken zijn ook samen met KPMG besproken in de RvC vergadering van juni, zowel in aanwezigheid van het bestuur als zonder aanwezigheid van het bestuur.

In september is het controleplan besproken waarbij de genoemde punten door de voorzitter van de Auditcommissie in de terugkoppeling naar BDO zijn meegenomen. Daarnaast heeft de Auditcommissie in november met BDO gesproken over de managementletter. Beide overleggen in de Auditcommissie vonden plaats in aanwezigheid van het bestuur.

Projectencommissie

Net als de Auditcommissie komt de Projectencommissie voorafgaand aan de RvC vergaderingen. In 2020 is zij vijf keer bijeen geweest. De Projectencommissie wordt door de directie inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag. Van iedere vergadering van de commissie wordt een verslag gemaakt dat vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC ter informatie wordt ingebracht. Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investeringen vanaf een bedrag van € 3 miljoen. De voorbereiding wordt door de Projectencommissie ter hand genomen.

In de vergaderingen kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod: gevolgen Corona-virus met betrekking tot vastgoed en onderhoud, vernieuwd format kwartaalrapportages en periodieke vastgoedoverzichten, memo ontwikkelingen bouwkosten, memo niet-DAEB investeringen, all-electric projecten, warmtetransitie, pilot waterstof, overname deel vastgoedbezit van collega-corporatie Mooiland, vertraging verkoop Twentse Welle, ontwikkelingen WSW, project Nieuwstraat in Dinxperlo, casus Boswinkel rondom EPV kwestie, contractopzegging voor dagelijks onderhoud met Reparaad, invulling programma Projectendag en de routekaart CO2 neutraal. De Projectencommissie brengt hierover advies uit aan de RvC, waarna de RvC de investering goed- of afkeurt. In 2020 betrof dat de (goedgekeurde) projecten:

- Investeringsvoorstel DO1 Tweekelerveld Maanstraat inclusief vrijgave van het budget en uitwerken renovatiescenario
- Aankoop inzake overname deel vastgoedbezit collega-corporatie Mooiland (261 OGE's)
- Verkoop Twentse Welle

Projectendag

De Projectencommissie heeft ook in het afgelopen verslagjaar - in samenwerking met het bestuur - zorggedragen voor een projectenbezoek door de RvC. Deze vond in september plaats waarbij, naast een bezoek aan het nieuwbouwproject Mekkelholt, de Raad vervolgens met een aantal externe stakeholders (waaronder een zorginstelling en gemeente) afzonderlijk een verdiepende dialoog heeft gevoerd. De RvC kijkt met veel tevredenheid terug op deze rondgang, alsook de waardevolle gesprekken met de stakeholders.

Remuneratiecommissie

De RvC kent een Remuneratiecommissie die bestaat uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. De vicevoorzitter van de RvC bekleedt de functie van voorzitter in de Remuneratiecommissie. De taken van de Remuneratiecommissie zijn opgenomen in het RvC reglement dat op de website van de corporatie is

gepubliceerd. De specifieke taken die bij de werkgeversrol horen, zoals het selecteren, benoemen, belonen, beoordelen en eventueel schorsen of ontslaan van de bestuurder, zijn in de voorbereiding belegd bij de leden van de Remuneratiecommissie. De Remuneratiecommissie voert de werkgeversdialoog met de bestuurder en bereidt de jaarlijkse beoordelings- en beloningscyclus voor. Van het verhandelde in de vergaderingen van de Remuneratiecommissie zijn verslagen gemaakt die vervolgens in de eerstvolgende reguliere RvC-vergaderingen ter informatie worden ingebracht. De Remuneratiecommissie heeft in 2020 viermaal vergaderd, in aanwezigheid van het bestuur.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Terug- en vooruitblik en ontwikkelingen organisatie 2020
- Proces wervingsprocedure directeur-bestuursvoorzitter
- Doorontwikkeling organisatie
- Visiedocument verkenning strategische samenwerking Domijn – De Woonplaats
- Wijzigen en versterken topstructuur organisatie in het licht van verdere verkenning van het samenwerkingstraject met Domijn
- Versterken MT
- Voortgang verkenning strategische samenwerking met Domijn
- Ontwikkelingsplan bestuurder en arbeidsrechtelijke aspecten
- Functioneren en beoordelen van de bestuurder
- Permanente Educatie en opleidingsbehoefte bestuurder
- Vormgeven ontwikkelingsgericht beoordelen door middel van 360-graden feedback methodiek
- Evaluatie van de onderlinge samenwerking tussen het bestuur en samenwerking met de RvC;
- Bezoldiging van het bestuur en commissarissen inclusief afbouw WNT
- Soft controls en opdrachtgeverschap

De RvC als werkgever

Naast de rollen als toezichthouder en adviseur, vervult de RvC de rol als werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geeft de RvC daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin vertrouwen en de dialoog centraal staat. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de RvC haar werkgeversrol invult en uitvoert. Mevrouw M. Wolters is gedurende 2020 directeur-bestuurder geweest van De Woonplaats.

Wijziging en versterking topstructuur

De RvC heeft begin 2020, na een gedegen traject en in nauwe samenspraak met de bestuurder, ervoor gekozen om in het licht van de verkenning van de mogelijkheden voor een verregaande strategische samenwerking met Domijn, een (tijdelijke) wijziging in de topstructuur aan te brengen en de komende periode te gaan werken met een eenhoofdig bestuur. De wervingsprocedure voor een nieuwe directeur-bestuursvoorzitter is hierdoor tijdelijk stopgezet. Gelet op de huidige ontwikkelingen die er spelen, is er wel versterking in de topstructuur aangebracht en is door de bestuurder een directeur op interim-basis aangesteld, die onder haar verantwoordelijkheid valt. Aangezien in deze situatie gesproken is over de topstructuur en een directeursfunctie, is de RvC betrokken geweest bij het wervingstraject..

Doorontwikkeling organisatie

Gelet op de huidige ontwikkelingen van de organisatie, heeft de RvC in de gesprekken met de bestuurder tevens aandacht besteed aan de verdere doorontwikkeling van de organisatie. De Raad is tevreden over het feit dat er een verdere impuls is gegeven aan de gewenste cultuuromslag, de verankering van de besturingsfilosofie en het gebiedsgericht werken. Ook in de komende periode blijft dit een punt van aandacht en een onderwerp van gesprek met de bestuurder.

Beoordelingskader, beoordeling en evaluatie

Met de bestuurder vindt jaarlijks een plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprek plaats. De Raad bespreekt onderling tenminste eenmaal per jaar het functioneren van het bestuur en de afspraken die hierover worden gemaakt. De bestuurder is hierbij niet aanwezig. In samenspraak met de Raad en tijdens de besloten vergaderingen van de Remuneratiecommissie in januari, april en oktober, wordt hierover de dialoog gevoerd met de bestuurder. In het begin van het jaar is met name teruggekeken naar het afgelopen jaar, de ontwikkeling- en opleidingswensen, arbeidsrechtelijke aspecten en de planningsafspraken en uitdagingen voor het komende jaar.

In het najaar is met name gesproken is over het functioneren van het bestuur, de samenwerking met de RvC en de aandachtspunten voor 2021.

Bij de beoordeling van het bestuur wordt onder andere gekeken naar de resultaten, competenties, opleidingswensen en de diverse aandachtspunten die zowel door de RvC als door de bestuurder zijn ingebracht. De afspraken hierover zijn met de bestuurder besproken en vastgelegd.

De Raad is zeer tevreden over het behaalde resultaat in 2020 en de wijze waarop dit is gerealiseerd.

RvC vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 zes keer in reguliere vorm vergaderd. Daarnaast vonden er 2 bijeenkomsten plaats, namelijk de kick-off bijeenkomst van de visitatie en de beeldvormende bijeenkomst in het kader van het nieuwe ondernemingsplan.

Een van de rollen van de Raad is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Volgens de RvC is deze klankbordrol bedoeld om de bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd, te ondersteunen. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij de strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse thema's en (beleids)vraagstukken die gedurende afgelopen jaar deel uitmaakten van de RvC jaaragenda. Zo heeft de Raad in 2020 met de bestuurder onder andere gesproken over de organisatieontwikkeling, het nieuwe ondernemingsplan, verkenning van de strategische samenwerking met Domijn en de ontwikkelingen rondom het WSW.

De vergaderingen van februari en november betroffen combivergaderingen, die voorafgegaan zijn aan de behandeling van enkele thema's. De vergaderingen van februari en november zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergadering met het Huurdersplatform heeft medio november plaatsgevonden.

Visitatie

Begin 2020 heeft de periodieke visitatie plaatsgevonden, deze is uitgevoerd door het visitatiebureau Raeflex. Bijzonder is te vermelden dat in goed overleg met de visitatiecommissie en de SWVN ook het jaar 2019 is meegenomen in deze visitatie. Dit omdat als gevolg van een aantal bestuurlijke wijzigingen in dat jaar, belangrijke besluitvorming heeft plaatsgevonden aangaande de besturing van de organisatie in de toekomst. De visitatiecommissie stelt dat De Woonplaats het erg goed doet. Op alle fronten heeft De Woonplaats zich verbeterd ten opzichte van de vorige visitatie. Op alle onderdelen scoort De Woonplaats goed. Hier zijn we dan ook samen met het bestuur trots op, alsook op de wijze hoe en waarop onze belanghebbenden ons hebben beoordeeld.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de drive om zaken vernieuwend op te pakken op velerlei terreinen zoals het vernieuwend aanbesteden en duurzaamheid, alsmede voor de wijze waarop we onze huurders laten participeren bij herstructurering en verduurzaming.

Ook is een bevestiging in het rapport te zien dat, ondanks de bestuurswisselingen in de afgelopen periode, het rustig is gebleven in de organisatie en dat de dienstverlening naar onze huurders op peil is gebleven.

Ook is er veel waardering voor de manier waarop we onze middelen en kapitaal inzetten en ons maatschappelijke geld echt besteden aan het bieden van goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten voor onze huurders van De Woonplaats.

Uiteraard kunnen we onszelf ook blijven verbeteren door meer gebruik te maken van de input van belanghebbenden bij de ontwikkeling van ons beleid en in de communicatie richting onze partners.

Ook de suggestie van de commissie om, bij de opstelling van het nieuwe ondernemingsplan in 2021 input van belanghebbenden nadrukkelijker een plek te geven, is ter harte genomen. Zo zijn een aantal stakeholders gevraagd om mee te praten over de missie, visie en doelen van de organisatie en hier samen over van gedachten te wisselen.

Daarnaast gaat de aandacht van de RvC uit naar het organiseren van brede maatschappelijke betrokkenheid en het meer inzetten op intensievere samenwerking met partijen, om samen tot de beste maatschappelijke resultaten te komen.

Visie en strategische koers De Woonplaats

Eind 2020 is De Woonplaats gestart met het proces om te komen tot een nieuw ondernemingsplan en het uitzetten van de koers voor de komende vier jaren. Door directie en MT zijn de missie, visie en strategische doelen opnieuw tegen het licht gehouden. Begin december vond er een beeldvormende bijeenkomst plaats waarbij samen met de directie, het MT en de RvC inhoudelijk is stilgestaan bij de missie, visie en doelen. Ook is tijdens deze bijeenkomst een doorkijk gemaakt van het vervolgproces en de rol hierbij van stakeholders, OR, medewerkers en RvC. Tijdens de themavergadering van afgelopen februari is inhoudelijk stilgestaan bij een

paar bespreekpunten, de opbrengst van de gesprekken en de verdere stand van zaken.
Het nieuwe ondernemingsplan wordt in het voorjaar van 2021 door de RvC goedgekeurd.

Samenwerking met corporatie Domijn

In 2020 hebben de bestuurders, in samenspraak met de RvC van Domijn en De Woonplaats, een intentieovereenkomst getekend om de onderlinge samenwerking verder te intensiveren en te onderzoeken op welke wijze deze strategische samenwerking naar de toekomst toe verder vorm en inhoud kan krijgen. De RvC van De Woonplaats ziet uitdrukkelijk een mogelijke meerwaarde voor deze samenwerking voor de huurders en de brede maatschappelijke opgave. In de loop van 2021 zal op basis van evaluaties in gezamenlijkheid een visie op deze samenwerking op een middellange termijn ontwikkeld worden.

Verbinding met stakeholders

Gedurende het jaar bespreken het bestuur en de RvC op welke wijze De Woonplaats in contact is met de verschillende stakeholders. In het verslagjaar is dit thema expliciet aan de orde geweest, alsook de wijze waarop er vorm en invulling wordt gegeven aan de verbinding met stakeholders en het stimuleren van vernieuwende vormen van samenwerking. Het versterken van externe gerichtheid en de rol hierbij van interne en externe stakeholders, is een van de speerpunten van het bestuur en de RvC in het proces bij de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan.

De RvC hecht er veel waarde aan om verbinding te houden met de interne en externe stakeholders binnen haar toezichthoudende rol. De RvC laat zich informeren door stakeholders binnen en buiten de organisatie. Bijvoorbeeld het Huurdersplatform, de Ondernemingsraad, externe accountant en de concern controller. Ook halen de commissarissen zelf informatie op, onder andere bij diverse WoOn netwerkbijeenkomsten, de VTW, Aedes en eigen netwerkcontacten.

Tijdens de Projectendag is de RvC met een aantal externe stakeholders (waaronder gemeente en zorginstelling) in gesprek gegaan over een aantal inhoudelijke onderwerpen.

Ook nodigt de RvC management, medewerkers uit voor vergaderingen om bij te praten over specifieke onderwerpen of beleidsaspecten of door middel van themavergaderingen. In het kader van de verkenning van het samenwerkingstraject met Domijn spreekt een afvaardiging van de RvC samen met de directie enkele malen met het Huurdersplatform. Verder komt een afvaardiging van de RvC en de OR dit jaar een aantal maal bijeen om elkaar bij te praten over de stand van zaken hieromtrent.

De waarnemingen hieruit worden in de RvC gedeeld.

Besluiten

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste besluiten van de Raad in 2020:

Algemeen en bedrijfsvoering

- Overname van een deel van het vastgoedbezit van collega-corporatie Mooiland
- Verkoop Twentse Welle
- Investeringsvoorstel DO1 Twekkelerveld Maanstraat inclusief vrijgave van het budget en uitwerken van renovatiescenario
- Deelname Aedes benchmark op de onderdelen huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid en onderhoud
- Gemeentelijke biedingen Enschede, Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem en Arnhem
- Portefeuilleplan 2021
- Prestatieafspraken gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem en Arnhem

Governance en remuneratie

- Werving- en selectieprocedure directeur-bestuursvoorzitter
- Stopzetten van de search naar een directeur-bestuursvoorzitter
- In samenspraak met bestuurder inschakelen van searchbureau Talent Performance voor de werving van een directeursfunctie
- Verkenning van de strategische samenwerking met Domijn
- Wijzigen van de topstructuur van de organisatie
- Vergaderwijze en notulen van de RvC vergadering op 23 april, 23 juni en 29 september
- Bezoldiging bestuur en Raad 2020
- RvC reglement
- Aftreden per 1-1-2021 van mevrouw L.M.G. van Hövell als vicevoorzitter RvC en voorzitter Remuneratiecommissie en benoeming van de heer J.B. de Groot als vicevoorzitter RvC en voorzitter Remuneratiecommissie per 1-1-2021

- Benoeming van mevrouw L.M.G. van Hövell als lid Projectencommissie per 1-1-2021
- Deelname klankbordgroep RvC door de heer R.J.M. van Broekhoven en mevrouw L.M.G. van Hövell
- Werving junior-commissaris in 2021
- Vergaderplanning RvC 2021
- Gezamenlijke deskundigheidsbevorderingsactiviteit in de vorm van een in-company masterclass
- Déchargeverlening aan de bestuurder over het jaar 2019

Financiën

- Benoeming BDO Accountants als externe accountant van De Woonplaats, ingaande verslagjaar 2020 voor een duur van drie jaar
- Verantwoordingsdocument Treasury 2019
- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- Resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 ten gunste van de overige reserves brengen
- Klassenindeling H De Woonplaats jaar 2019
- Gedeeltelijk opschuiven van de breaks van ABN AMRO
- Afkopen van 4 derivaten bij Goldman Sachs
- Controleplan 2020 BDO
- Afkoop van 3 derivaten bij Deutsche Bank
- Begroting 2021 (inclusief Meerjarenbegroting 2021-2030)
- Treasury jaarplan 2021
- Breakplan 2021
- Overstap van een kwartaal- naar een tertiaalrapportage

Strategisch

- Bestuurlijke reactie visitatierapport
- Procesnotitie nieuw ondernemingsplan De Woonplaats
- Samenwerking met corporatie Domijn

De bijeenkomst van februari was gewijd aan het thema beleidswaarde en in de vergadering van november is stilgestaan bij de thema's wonen en zorg alsook de samenwerking in het sociaal domein.

Van het verhandelde in de vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst. Speciale aandacht is dit jaar uitgegaan naar de impact van het strategisch programma WSW en de ontwikkelingen hieromtrent, voortgang integriteitsonderzoek, voortgang van de verkenning van de strategische samenwerking met Domijn, uitvoering breakplan en de afkoop van derivaten en de continuïteit en opvolging van de Raad van Commissarissen.

6 Beloningskader en bezoldiging

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2020 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Per 1 januari 2020 is, conform de WNT, bezoldigingsklasse H van toepassing voor De Woonplaats. Dit op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Voor 2020 is de norm voor deze klasse gesteld op €201.000,-.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2020

De totale beloning van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters in 2020 bedroeg €201.000,-. Ten tijde van de aanstelling van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken zijn in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd. Mevrouw M. Wolters heeft een vaste aanstelling en zij valt qua bezoldiging onder de overgangsregeling van de WNT. Voor haar was 2020 het derde (en laatste) afbouwjaar van de overgangsregeling. Aangezien de bezoldiging over 2019 onder de maximum WNT-norm van 2020 is uitgekomen, is hiermee de overgangsregeling komen te vervallen. Hieronder is weergegeven hoe deze overgangsregeling is opgebouwd.

Stappenplan	Instructie	Uitkomst
A	Bepaal WNT-beloning 2019	€198.399
B	Bepaal WNT-norm 2020 (wanneer de WNT-norm 2014 hoger uitvalt, geldt dit als uitgangspunt. Dit bedroeg echter €185.200)	€201.000
C	Bepaal de hoogste WNT-beloning in de jaren 2013-2017 Uitkomst voorgaand jaar 2019 (200.596 – 2.197 = 198.399)	€198.399
D	Bepaal het verschil tussen C en B	-€2.601
E	Neem 50% van D	-€1.301
F	Trek E af van C	€199.700
G	Beloning 2020 is de laagste van A en F	€198.399

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H. In 2020 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. De honoraria van het bestuur en de Raad wordt in navolgende overzichten weergegeven.

Beloning bestuur 2020 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	175.830	0	25.170	201.000

Beloning commissarissen 2020 (bedragen in € en excl BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	Voorzitter	21.693
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	Vicevoorzitter	14.463
De heer D.H. Janssen	Lid	14.463
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	Lid	14.463
De heer mr. J.B. de Groot	Lid	14.463
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	14.463
Totaal		94.008

7 Permanente educatie

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. In de Governancecode is opgenomen dat corporatiebestuurders vanaf 1 januari 2015 verplicht zijn tot Permanente Educatie (PE) en dienen zij over een periode van drie kalenderjaren 108 PE-punten behalen.

Interne toezichthouders van woningcorporaties aangesloten bij de VTW dienen in twee kalenderjaren tijd 10 PE punten te behalen. Doelstelling is minimaal 5 (commissarissen) respectievelijk 36 (bestuursleden) PE-punten per persoon per jaar te behalen.

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2020
Mevrouw M. Wolters	Lid Raad van Toezicht Concordia	15-02-10	heden	30

Naam	PE-punten 2019	PE-punten 2020
De heer drs. R.J.M. van Broekhoven	14	7
Mevrouw drs. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	9	6,5
De heer D.H. Janssen	6	10,5
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof	8	6,5
De heer mr. J.B. de Groot	2	11,5
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	6	4,5

8 Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: *“een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit, waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft”*. Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. De directie informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde;
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2020 zijn er geen verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen door het bestuur aan de Raad voorgelegd.

Verklaring Raad van Commissarissen

Op 22 juni 2021 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO.

De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2020 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2020 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2020.

Het jaarverslag 2020 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 juni 2021.

Enschede, 22 juni 2021

w.g.

De heer drs. R.J.M. van Broekhoven
Voorzitter Raad van Commissarissen



Jaarrekening 2020

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2020	75
2	Winst-en-verliesrekening over 2020	77
3	Kasstroomoverzicht 2020	78
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	81
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	91
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	101
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	106
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	106
9	Toelichting op de balans per 31 december 2020	107
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020	132
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	141
12	Overige informatie	148

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	151
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	151
3	Nevenvestigingen	151

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.080.007	1.909.809
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	211.711	201.382
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.654	16.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.198	11.551
	<u>2.314.570</u>	<u>2.139.073</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.108	15.429
Financiële vaste activa	(3)	
Andere deelnemingen	8.633	8.248
Latente belastingvordering(en)	22.543	40.878
Overige vorderingen	240.267	208.200
	<u>271.443</u>	<u>257.326</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>2.600.121</u>	<u>2.411.828</u>
Vlottende activa		
Voorraden	(4)	
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.941	1.439
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	1.665	1.387
Overige vorderingen	105	263
Overlopende activa	386	176
	<u>2.156</u>	<u>1.826</u>
Liquide middelen	(6)	
	1.707	13.164
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>5.804</u>	<u>16.429</u>
	<u>2.605.925</u>	<u>2.428.257</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		897.747	796.304
Overige reserves		557.206	483.315
Resultaat boekjaar		123.861	175.333
		<u>1.578.814</u>	<u>1.454.952</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		1.289	3.685
Overige voorzieningen		2.044	2.429
		<u>3.333</u>	<u>6.114</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		824.661	767.932
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.902	15.695
Verplichtingen uit hoofde van derivaten		121.437	129.527
Overige schulden		19.496	18.914
TOTAAL LANG VERMOGEN		<u>980.496</u>	<u>932.068</u>
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan overheid		0	2.854
Schulden aan banken		24.574	10.122
Schulden aan leveranciers		875	2.095
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.396	4.073
Overlopende passiva		13.437	15.979
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		<u>43.282</u>	<u>35.123</u>
		<u>2.605.925</u>	<u>2.428.257</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 125.142	119.768
Opbrengsten servicecontracten	(12) 5.862	5.566
Lasten servicecontracten	(13) -6.279	-6.605
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -8.769	-8.317
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -36.248	-31.939
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -16.407	-15.240
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	63.301	63.233
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 18.647	12.829
Toegerekende organisatiekosten	-157	-152
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-15.942	-11.164
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.548	1.513
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) -10.096	-15.952
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 135.443	175.159
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(20) 129	120
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	125.476	159.327
Opbrengst overige activiteiten	(21) 795	827
Kosten overige activiteiten	(22) -1.385	-1.446
Nettoresultaat overige activiteiten	-590	-619
Overige organisatiekosten	(23) -4.799	-4.402
Leefbaarheid	(24) -1.513	-1.619
Bedrijfsresultaat	184.423	217.433
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25) -7.666	-8.013
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 7	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -34.193	-31.273
Financiële baten en lasten	-41.852	-39.275
Resultaat voor belastingen	142.571	178.159
Belastingen	(28) -19.045	-4.004
Resultaat deelnemingen	(29) 335	1.178
Resultaat na belastingen	123.861	175.333

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten			
<i>Operationele ontvangsten</i>			
Huren zelfstandige woningen	107.459		101.743
Huren onzelfstandige woningen	11.458		11.273
Huren overige niet woongelegenheden	7.227		7.129
Vergoedingen	7.687		7.182
Overige bedrijfsontvangsten	280		302
Ontvangen interest	7		10
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		134.118	127.639
<i>Operationele uitgaven</i>			
Erfpacht	-170		-172
Lonen en salarissen	-11.194		-11.027
Sociale lasten	-1.673		-1.748
Pensioenlasten	-1.695		-1.513
Onderhoudsuitgaven	-34.209		-25.537
Overige bedrijfsuitgaven	-22.769		-20.655
Betaalde interest	-32.901		-33.209
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-119		-126
Verhuurdersheffing	-10.571		-9.842
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-310		-391
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-115.611	-104.220
Kasstroom uit operationele activiteiten		18.507	23.419
transporteren		18.507	23.419

	2020		2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		18.507	23.419
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	16.141		10.087
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	972		1.142
Verkoopontvangsten nieuwbouw	593		0
Verkoopontvangsten grond	109		240
(Des)Investeringsontvangsten overig	0		650
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		17.815	12.119
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-26.870		-26.977
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-9.722		-18.703
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-29.211		-2
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.494		-1.287
Investeringen overig	-214		-675
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-67.511	-47.644
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-49.696	-35.525
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>			
Ontvangsten verbindingen	84		1.000
Ontvangsten overig	11.710		0
Uitgaven overig	-60.388		-45.728
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		-48.594	-44.728
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-98.290	-80.253
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>			
Nieuwe te borgen leningen		155.400	40.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>			
Aflossing geborgde leningen		-87.074	-23.826
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		68.326	16.174
		-11.457	-40.660

Mutatie liquide middelen		-11.457		-40.661
		<u> </u>		<u> </u>
Liquide middelen per 1 januari	13.164		53.826	
Liquide middelen per 31 december	<u>1.707</u>		<u>13.164</u>	
		<u>-11.457</u>		<u>-40.661</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnnummer handelsregister

Woningstichting De Woonplaats is feitelijk en statutair gevestigd op Wethouder Beversstraat 175 te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

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

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) bij deze regeling.

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

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn verder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de Handleiding functionele indeling 2020 toegepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

De cijfers over 2019 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen in de functionele winst-en-verliesrekening:

- De verdeelsleutel voor indirecte kosten is gewijzigd (zie ook toelichting schattingswijziging). Hierdoor worden de indirecte kosten behalve 'verhuur en beheer', 'verkoop' en 'overige activiteiten' ook toegerekend aan 'onderhoud' en 'overige organisatiekosten'.
- Bedragen die aan huurders worden doorberekend voor later aangebrachte voorzieningen aan huurwoningen vallen onder overige activiteiten (bijvoorbeeld zonnepanelen). Deze waren voorheen opgenomen onder de opbrengsten servicecontracten.
- Taxatiekosten voor de marktwaardewaardering vallen onder de post 'overige organisatiekosten' en niet onder de beheerlasten.
- De kosten en opbrengsten met betrekking tot het onderhoudsfonds vallen onder onderhoudslasten, in plaats van servicekosten.

Stelselwijziging

Wijziging Rtv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt De Woonplaats "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft de Woningcorporatie deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

1. Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

- **Marktwaaarde**
De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat.
- **Beleidswaarde**
Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

2. Vastgoed in ontwikkeling

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

3. Belastingen

Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de verwachte ontwikkeling van WOZ-waarden in de komende jaren evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

4. Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Schattingswijziging

Vanaf 2020 is de grondslag van de verdeelsleutel voor indirecte kosten gewijzigd. De verdeelsleutel was gebaseerd op de gerealiseerde bijdrage van de verschillende activiteiten aan de totaalexplotatie (opbrengst uit verhuur, verkopen en overige activiteiten). De kosten werden verdeeld over 'verhuur en beheer', 'verkoop' en 'overige activiteiten'. Vanaf 2020 worden de kosten ook toegerekend aan 'onderhoudsactiviteiten' en 'overige organisatiekosten'. De grondslag is gewijzigd naar een verdeling op basis van FTE. Hierbij wordt per FTE bepaald voor welke activiteit(en) een persoon is ingezet. Deze toedeling zal periodiek worden herijkt.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	%	%
Wijziging verdeelsleutel naar activiteit		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	47%	88%
Lasten onderhouds activiteiten	31%	0%
Toegerekende organisatiekosten verkoop	1%	11%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0%	0%
Kosten overige activiteiten	7%	1%
Overige organisatiekosten	14%	0%
Leefbaarheid	0%	0%

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

1. Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

2. Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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 Woonplaats 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.

3. Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

4. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijshedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd. Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en Eonia-curves.

Bij het toepassen van kostprijshedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De Woonplaats bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

Gedurende de afgelopen jaren heeft De Woonplaats een aantal maatregelen uitgevoerd om de borgen dat de derivatenportefeuille blijft voldoen aan de stresstest derivaten (cf. artikel 108 BTIV). Deze maatregelen betreffen looptijdverkorting van derivaten, doorzakken van derivaten in leningen en het beëindigen (afkopen) van derivaten. De verwerkingswijze in de jaarrekening wordt hierna per maatregel toegelicht.

- Looptijdverkorting derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De marktwaarde van de oorspronkelijke derivaten wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd. De marktwaarde van de verkorte derivaten is in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de verkorte looptijd geamortiseerd.

- Doorzakken derivaten in leningen

De marktwaarde van de derivaten op het moment van doorzakken wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd (conform RJ 290.639). Het verschil tussen de nominale en reële waarde van de nieuwe leningen wordt op basis van RJ 254.201-202 in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de looptijd van de leningen geamortiseerd.

- Beëindigen (afkoop) derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De afkoopsom wordt in de balans onder de FVA verwerkt en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de afgedekte lening (ofwel de oorspronkelijke einddatum van het derivaat).

- Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

- Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Continuïteit

Ten tijde van het opstellen van de jaarrekening bevinden we ons nog in de crisis veroorzaakt door het Coronavirus. Dit heeft de nodige impact op de samenleving, onze huurders en onze organisatie. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de richtlijnen en maatregelen van het RIVM en de Rijksoverheid. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen volgen we continue en passen we toe. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en samenwerkingspartners te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zo goed mogelijk te continueren.

De Woonplaats heeft direct aan het begin van de crisis een Calamiteitenteam samengesteld onder leiding van de bestuurder. We waren daarmee voorbereid toen de maatregelen door de overheid werden afgekondigd. Mede doordat we de ICT-faciliteiten vorig jaar al goed op orde hadden, konden we snel overschakelen op thuiswerken. De overgang is vrijwel geruisloos gegaan. Hoewel de invloed op de dagelijkse bedrijfsvoering groot is, heeft dit niet heeft geleid tot een onderbreking daarvan, eerder een verandering van werkwijze en samenwerking. Zo blijven we staan voor onze huurders, onze partners en houden oog voor elkaar.

De Woonplaats monitort de mogelijke effecten en stelt scenario analyses op om voorbereid te zijn, mochten de ontwikkelingen in de praktijk gaan afwijken van hetgeen we op dit moment inschatten en koppelen daar ook te nemen maatregelen aan. Wij signaleren tot op heden geen belangrijke terugval in de huurinkomsten. Naar verwachting zal de impact van de Coronacrisis op onze toekomstige kasstromen gering zijn.

De Woonplaats heeft voorts een goede liquiditeitspositie. De in de jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de organisatie.

Valuta

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

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

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Complexindeling

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

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Een object kan meerdere verhuureenheden bevatten. Uitgangspunt is dat de eenheden onderling goed vergelijkbaar zijn, bijv. een commerciële plint, of wanneer het contract leidend is vanuit de waarderingscontext zoals bij zorg gerelateerde eenheden het geval is. Onderling zijn de objecten naar aard en context minder vergelijkbaar en daarom worden ze in afzonderlijk waarderingscomplexen beoordeeld.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten.

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De Woonplaats waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

- Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd en wordt een interne waardering uitgevoerd op 2/3 van het woningbezit. Bezit dat onder het 2/3 deel van de portefeuille valt waarvoor onvoldoende markt evidence beschikbaar is om een interne waardering uit te voeren wordt via een markttechnische update door de externe taxateur gevalideerd. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats. Dit jaar is het volledige niet-woning bezit getaxeerd. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRvT.

- Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed. De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

- Vrijheidsgraden

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden (in de toelichting op de balans zijn de vrijheidsgraden afzonderlijk opgenomen).

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object of in geval van leegstand de mutatiehuur naar correctie voor huurdering. Na mutatie wordt in geval van niet-uitponden de huur opgetrokken naar de markthuur.

- Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaren in het complex, sluit de onderhoudsnorm aan bij de bijdrage aan de VvE voor instandhoudingsonderhoud. Deze norm is voor exploitatieonderhoud verhoogt met € 350 euro rekening houdend met eventuele mutatiekosten.

- **Leegwaarde**
De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object onder aftrek van de te maken kosten voor verkoop gereed maken en de directe transactiekosten zoals courtage en provisie. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.
- **Eindwaarde**
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

- Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

- Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

- Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor De Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de 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. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reëlewaardeontwikkeling van het achterliggend actief.

- Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

- Herclassificatie

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

- Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

- Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds ontvangen subsidies. Ook wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de ingeschatte marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op balansdatum dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

- Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt De Woonplaats de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woonplaats 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 De Woonplaats.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Met ingang van het verslagjaar 2019 voor de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV van toepassing op de beleidswaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

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.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door De Woonplaats in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De Woonplaats past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in een aantal commanditaire vennootschappen. Daarbij is De Woonplaats geen beherend vennoot en/of verricht geen beheerdaden. Het financiële risico is hiermee beperkt tot het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Deelnemingen waarin De Woonplaats de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Vorderingen

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

Belastingen

Acute belastingen

De grondslagen met betrekking tot acute belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingen

De grondslagen met betrekking tot latente belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaardering 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.

Leasing

Als De Woonplaats optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door De Woonplaats.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als De Woonplaats zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van De Woonplaats komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

De Woonplaats verwerkt de overheidsheffingen op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. Een toegekende heffingsvermindering uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing wordt in mindering gebracht op de investeringen waar de heffingsvermindering betrekking op heeft.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

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

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid zijn opgenomen de kosten voor Woonmaatschappelijk werk, waaronder kosten van personeel dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt, de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van eigen bezit en een bijdrage aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Rentebaten en rentelasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Latente belastingen

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de nettorente (de voor de toegelaten instelling geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Kasstroom uitgaven overig betreft uitgaven (uitgaande kasstroom) die niet elders in het kasstromenoverzicht worden verantwoord. Deze kunnen het resultaat zijn van:

- storting op deposito's met een looptijd langer dan één jaar.
- (negatieve) afwikkeling van breakclausules op derivaten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van De Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden [c.q. beschrijven welke andere verdeelsleutel is gehanteerd];
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden [nb betreft een voorbeeld corporatiespecifiek weergeven, ook een andere allocatiewijze is mogelijk] toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.256.565	1.185.819	251.528	251.836
Cumulatieve waardeveranderingen	653.245	526.210	-50.147	-68.871
Stand per 1 januari	<u>1.909.810</u>	<u>1.712.029</u>	<u>201.381</u>	<u>182.965</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	32.463	43.901	750	3.444
Investerings - initiële verkrijgingen	24.744	122	4.700	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	9.142	31.974	50	1.022
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-7.881	-5.470	-8.453	-4.695
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	-1.215	-1.167	3.541	2.080
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (verkrijgingsprijs)	0	81	0	-81
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (waardeveranderingen)	0	-20	0	20
Overige waardeveranderingen	-12.796	-29.800	6	-711
Aanpassing marktwaarde	125.720	158.022	9.723	17.336
Overige mutaties	20	138	13	2
Totaal mutaties 2020	<u>170.197</u>	<u>197.781</u>	<u>10.329</u>	<u>18.417</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.315.052	1.256.565	248.582	251.508
Cumulatieve waardeveranderingen	764.954	653.245	-36.871	-50.126
	<u>2.080.006</u>	<u>1.909.810</u>	<u>211.711</u>	<u>201.382</u>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.671 woongelegenheden, 2.028 garages en 517 overige verhuureenheden opgenomen. Van de regel 'investerings - uitgaven na eerste waardering' in de kolom 2019 heeft € 12,8 miljoen (DAEB) betrekking op grootschalige renovatieprojecten die in het boekjaar zijn afgerond en via de post 'vastgoed in ontwikkeling' zijn overgeboekt naar 'vastgoed in exploitatie'.

Per 31 december 2020 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 895,8 miljoen. Deze heeft voor € 861,2 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 34,6 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	2020	2019
	%	%
Woongelegenheden	6,68	6,73
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,76	8,47
Parkeergelegenheden	7,05	7,06
Intramuraal zorgvastgoed	6,38	6,93

Externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2020 is 100% van het BOG vastgoed getaxeed.
- ♦ In jaar 2020 heeft een full-waardering van één-derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige twee-derde deel heeft onder voorwaarden door middel van een interne waardering of een taxatie-update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM 5.0.12 en is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt uitgevoerd en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVV.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Conform het handboek is de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden berekend voor een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Schematische vrijheid

Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband met een afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.

Markthuurstijging

Voor het bepalen van de markthuurstijging is een matrix gehanteerd welke is opgebouwd uit klasse grootte, bouwjaar, type en leegwaarde. De markthuurstijging bevindt zich tussen de contracthuurstijging en de maximaal redelijke huurstijging volgens de woningwaardering. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten.

De bepaling van de markthuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf of wanneer de leegwaarde ratio ultimo beschouwingsperiode een afwijkend percentage laat zien in verhouding met de vastgestelde disconteringsvoet.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast. Bij de 2/3 hertaxaties wordt gebruikt gemaakt van de leegwaarde ontwikkeling van het handboek dan wel wordt de leegwaarde vastgesteld op basis van spiegeling aan de volledige taxaties.

De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen; risico vrije rentevoet -0,18%, sectorspecifieke opslag 4,98% en een opslag voor object en marktrisico. Bij de inrichting is hierbij aansluiting gezocht met een opgezet model van ValueMetrics. Dit model is ontwikkeld in samenwerking met andere corporaties en taxateurs van externe taxatiebureaus.

Mutatie- en verkoopkans

In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat wenselijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

Onderhoud

Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen waarbij het uitgangspunt is gehanteerd dat het instandhoudingsonderhoud 70% van de exploitatiekosten betreft. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.

Technische splitsingskosten

De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.

Bijzondere omstandigheden

Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

Erfpacht

Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt De Woonplaats de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woonplaats 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 De Woonplaats.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

Per 31 december 2020 is in totaal € 896 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2019: € 795 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Het bestuur van De Woonplaats 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 806 miljoen (2019: € 675 miljoen).

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

Stap	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	x € 000.000	In % r.w.	x € 000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.080	100 %	212	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	-49	-2 %	2	1 %
Stap 2: betaalbaarheid	-387	-19 %	-14	-7 %
Stap 3: kwaliteit	-284	-14 %	-15	-7 %
Stap 4: beheer	-59	-3 %	0	0 %
Beleidswaarde	<u>1.301</u>	<u>62 %</u>	<u>185</u>	<u>87 %</u>

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2020		2019	
	<i>gemiddeld</i>		<i>gemiddeld</i>	
Disconteringsvoet		6,07%		6,29%
Streefhuur per maand	€	643	€	628
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€	3.015	€	2.910

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Deze Wettelijke beperking is ingerekend in de beleidswaarde.

De normen onderhoud en beheer met betrekking tot de beleidswaarde zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2021-2030. De lasten zoals opgenomen in de begroting zijn contant gemaakt tegen de inflatiepercentages zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters dPi 2020. In de berekening van de normen is 2021 het (nominale) basisjaar waarbij de lasten vanaf 2022 contant worden gemaakt.

De beleidswaarde is voor het eerst gedurende 2018 ingevoerd, zodat dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden. Voor 2020 is dat het geval voor de aanscherping van de begrippen onderhoud / verbetering en beheerlasten.

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

	Effect op beleidswaarde	
	x € 1.000.000	%
Sensitiviteitsanalyse		
Disconteringvoet 0,5% hoger	-125,4	-8,4%
Disconteringvoet 0,5% lager	154,0	10,4%
Streefhuur 25 euro lager	-83,1	-5,6%
Streefhuur 25 euro hoger	72,4	4,9%
Lasten onderhoud en beheer 100 hoger	-46,4	-3,1%
Lasten onderhoud en beheer 100 lager	46,4	3,1%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo ca 2020 € 2.510 miljoen (2019: € 2.347 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Het vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met gemeenteleningen of met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	14.782	15.705
Cumulatieve afschrijvingen	1.549	954
Herrekende stand per 1 januari	16.331	16.659
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-1.945	-923
Waardemutaties	1.269	595
Totaal mutaties 2020	-676	-328
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	12.837	14.782
Cumulatieve waardeveranderingen	2.817	1.549
	15.654	16.331

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2020, 79 (2019: 91).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	28.700	62.190
Cumulatieve waardeveranderingen	-9.479	-9.485
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-7.670	-23.584
	11.551	29.121
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	28.938	30.742
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-1.343	-4.039
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	1.265	15.914
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-33.213	-60.187
Totaal mutaties 2020	-4.353	-17.570
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	16.450	28.700
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.847	-9.479
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-6.405	-7.670
	7.198	11.551

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 2,1 miljoen (2019: € 0,4 miljoen) aan investeringssubsidies ontvangen ten behoeve van diverse projecten. De investeringssubsidies zijn geheel in mindering gebracht op de geïnvesteerde bedragen in de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en de post 'vastgoed in exploitatie'. De investeringssubsidies worden verantwoord op het moment dat deze werkelijk zijn ontvangen.

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 1,2 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	27.058	28.100
Cumulatieve afschrijvingen	-11.629	-10.530
	<u>15.429</u>	<u>17.570</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	244	708
Desinvesteringen	0	-1.750
Afschrijving desinvesteringen	0	442
Afschrijvingen	-1.565	-1.541
Totaal mutaties 2020	<u>-1.321</u>	<u>-2.141</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	27.301	27.058
Cumulatieve afschrijvingen	-13.193	-11.629
	<u>14.108</u>	<u>15.429</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

Afschrijvingen

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Casco gebouwen: lineair 35 jaar
- Installaties: lineair 20 jaar
- Inrichting: lineair 10 jaar
- Hard- en software: lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen: lineair 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	8.248	8.129
Desinvesteringen	-1	-53
Aandeel resultaat deelnemingen	386	1.172
Dividend	0	-1.000
Stand per 31 december	<u>8.633</u>	<u>8.248</u>

31-12-2020
x € 1.000

Andere deelnemingen

GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.247
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	750
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	936
Laares CV, Enschede	19,0%	700
Neighbourhood Corporation Enschede BV, Enschede (*)	50,0%	-
		<u>8.633</u>

(*) Deze deelneming is in 2020 geliquideerd.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Verrekenbare fiscale verliezen	9.497	15.969
Derivaten	1.694	12.853
Afschrijvingspotentieel	10.331	10.819
Leningenportefeuille	556	727
Overige voorzieningen	465	510
	<u>22.543</u>	<u>40.878</u>

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,91% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 3,88% (2019; 4,13%), onder aftrek van het nominale belastingtarief.

In het jaar 2020 wordt de terugname van de waardedalingen van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover de cumulatief waardedaling per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Vennootschapsbelasting. De Woonplaats heeft in het verleden op grond van VSO2 haar vastgoed afgewaardeerd op basis van een dalende WOZ-waarde. Bij stijging van de WOZ-waarde dient de afwaardering te worden teruggenomen voor de aan het betreffende jaar toe te rekenen waardestijging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2020 rekening gehouden met een waardestijging van 5%. Deze waardestijging is gebaseerd op de door het WSW/AW voorgeschreven leegwaardestijging voor 2020. De werkelijke waardeontwikkeling kan hiervan afwijken, hetgeen ertoe kan leiden dat de fiscale positie van de Woonplaats significant afwijkt van hetgeen is verantwoord in de jaarrekening van 2020. Deze afwijking heeft voornamelijk gevolgen voor de hoogte van de latentie voor verrekenbare verliezen in mindere mate voor de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting.

De waardemutaties tot en met 31 december 2020 zijn meegenomen in de jaarrekening 2020. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2020 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van € 6,1 miljoen.

Eind 2020 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 39,4 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2007 tot en met 2014, voor De Woonplaats en Woningstichting Dinxperlo, en de definitieve aanslag over 2015 en 2016 van de fusie corporatie De Woonplaats. De (ingediende) aangiften over 2017 tot en met 2019 en de fiscale positie 2020 laten mede door de terugname van de afwaardering als gevolg van bovenstaande waardeontwikkeling een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2020 € 9,5 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de langlopende schulden (€ 0,6 miljoen), derivaten (€ 1,7 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 9,5 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,5 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 10,3 miljoen). De latenties worden niet binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 28,8 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het instandhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De toegelaten instelling heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2020 bedraagt € 1.927 miljoen en de boekwaarde ultimo 2020 bedraagt € 2.291 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 91 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, alsmede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

De Woonplaats heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2020 een bedrag ad € 19,9 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan renten lager is dan € 1 miljoen, dan wel 30% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend. Derhalve betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

Het kortlopende deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 171 duizend.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	114.367	70.590
Uitstaand collateral	125.900	137.610
	<u>240.267</u>	<u>208.200</u>

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van € 114,7 miljoen vervalt € 4,5 miljoen binnen een jaar, € 18,8 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 91,4 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	70.590	72.350
Toevoeging	60.388	0
Vrijval	-13.966	0
Amortisatie	-2.645	-1.760
Stand per 31 december	<u>114.367</u>	<u>70.590</u>

De Woonplaats heeft ervoor gekozen in 2020 7 derivaten te beëindigen. De afkoopsom van deze derivaten is geactiveerd en wordt geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de betreffende derivaten. De vrijval hangt samen met deze beëindigingen. Bij de betreffende derivaten zijn in het verleden bedragen geactiveerd als gevolg van looptijdverkortingen. Ter voorkoming van dubbele activering vallen deze bedragen nu vrij.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft onverkochte onroerende zaken, voornamelijk woningen en grond.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.941	1.439

In totaal zijn er per ultimo 2020 6 (ultimo 2019: 6) woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop.

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.305	1.056
Vertrokken huurders	1.372	1.417
	2.677	2.473
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.012	-1.086
	1.665	1.387

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,98% van de jaarhuur (2019: 0,81%).

Overlopende activa

Overige overlopende activa	386	176
----------------------------	-----	-----

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

6. Liquide middelen

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 25 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2020 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	796.304	681.439
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	106.218	118.318
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-4.775	-3.453
Stand per 31 december	<u>897.747</u>	<u>796.304</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	483.315	425.607
Stand per 31 december na resultaatbestemming	483.315	425.607
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	175.333	172.573
	<u>658.648</u>	<u>598.180</u>
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-106.218	-118.318
Overboeking gerealiseerde herwaardering	4.775	3.453
Stand per 31 december	<u>557.205</u>	<u>483.315</u>

Per 31 december 2020 is in totaal € 898 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: 796 miljoen). Hiervan heeft € 896 miljoen betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 806 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Resultaat boekjaar

Het resultaat over 2020 bedraagt € 124 miljoen. Het resultaat na belastingen over 2020 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 ten gunste van de overige reserves te brengen.

8. Voorzieningen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	3.685	6.488
Dotatie	995	1.100
Onttrekking	-3.221	-3.634
Vrijval	-170	-269
Stand per 31 december	<u>1.289</u>	<u>3.685</u>

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

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen		
Onderhoud verkochte woningen	1.583	1.967
Overige voorzieningen	462	462
	<u>2.045</u>	<u>2.429</u>

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	1.966	2.339
Dotatie	416	281
Onttrekking	-722	-504
Toevoeging rente	59	70
Vrijval	-137	-220
Stand per 31 december	<u>1.582</u>	<u>1.966</u>

Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	462	473
Onttrekking	0	-11
Stand per 31 december	<u>462</u>	<u>462</u>

Voorziening deelnemingen

Stand per 1 januari	0	234
Overige mutaties	0	-234
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Langlopende schulden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan overheid</i>		
Stand per 1 januari	2.854	2.854
Aflossing	-2.854	0
Stand per 31 december	0	2.854
Aflossingsverplichting komend boekjaar	0	-2.854
Langlopend deel per 31 december	0	0

Schulden aan banken

<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	778.054	761.880
Opgenomen gelden	155.400	40.000
Aflossing	-84.219	-23.826
Stand per 31 december	849.235	778.054
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-24.574	-10.122
Langlopend deel per 31 december	824.661	767.932

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 3,879%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2021 bedraagt € 24,6 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

De nominale waarde van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt € 863 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2020 is van de totale nominale waarde van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 849 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2020 bedraagt € 863 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 723,4 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2020 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen, inclusief de marktwaarde van de embedded derivaten, ultimo 2020 € 1.316,8 miljoen (2019: € 1.153,4 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.782	15.705
Cumulatieve waardeveranderingen	913	438
Stand per 1 januari	<u>15.695</u>	<u>16.143</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-1.945	-923
Waardeveranderingen	1.152	475
Stand per 31 december	<u>14.902</u>	<u>15.695</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	12.837	14.782
Cumulatieve waardeveranderingen	2.065	913
Stand per 31 december	<u>14.902</u>	<u>15.695</u>
	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000

Verplichting uit hoofde van derivaten

Verplichting uit hoofde van derivaten	<u>121.437</u>	<u>129.527</u>
---------------------------------------	----------------	----------------

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van € 121,4 miljoen vervalt er € 3,1 miljoen binnen een jaar, € 13,6 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 104,7 miljoen na 5 jaar.

Overige schulden

Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	19.280	18.717
Waarborgsommen	216	197
	<u>19.496</u>	<u>18.914</u>

10. Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan overheid	0	2.854
Schulden aan banken	24.574	10.123
	<u>24.574</u>	<u>12.977</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting acute last	990	280
Omzetbelasting	3.057	3.419
Loonheffing	349	374
	<u>4.396</u>	<u>4.073</u>

Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	9.621	9.577
Vooruit ontvangen huren	1.375	1.246
Overige overlopende passiva	2.441	5.155
	<u>13.437</u>	<u>15.978</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTiV en RTiV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTiV en RTiV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen. Dezelfde bepalingen zijn terug te vinden in het Reglement Financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 aangepast naar aanleiding van de mutaties in de Veegwet. Samen met het statuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Kredietrisico

Woningstichting De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitsbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Valutarisico

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

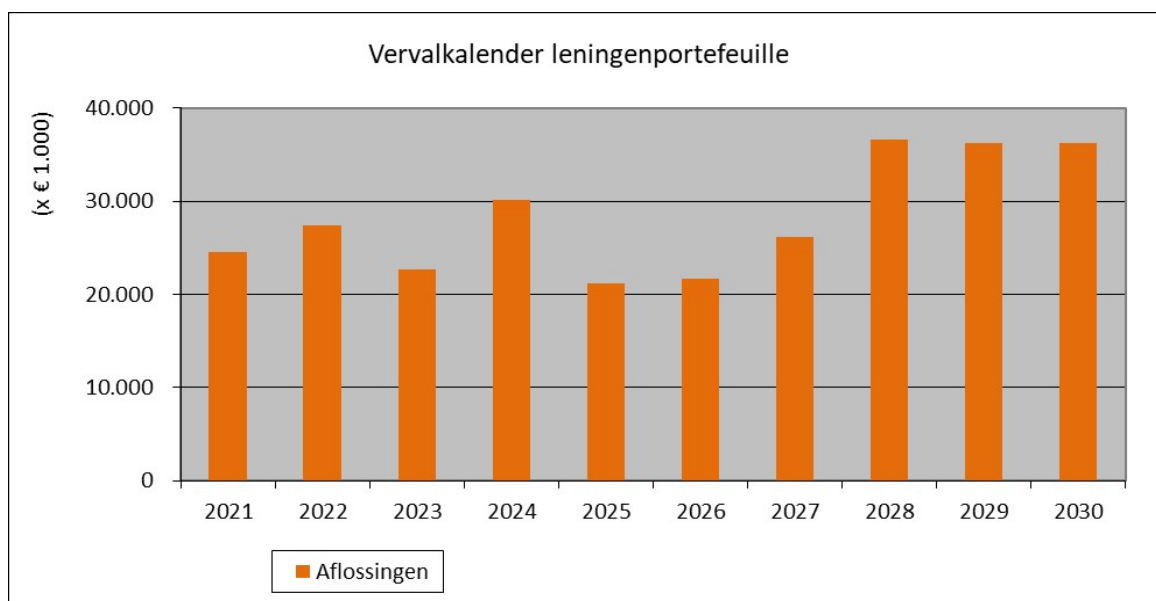
Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten (renteswaps) aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2021 t/m 2040 bedragen € 283 miljoen. In de periode 2031 t/m 2040 wordt € 182 miljoen afgelost, vanaf 2040 bedragen de aflossingen € 385 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 849 miljoen per 31 december 2020 (2019: € 781 miljoen) is € 589 miljoen (2019: € 461 miljoen) vastrentend en € 260 miljoen (2019: € 320 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2020 € 225 miljoen (2019: € 294 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 80 miljoen (2019: € 100 miljoen). De startdatum varieert tussen 2021 en 2025 en de looptijd is gemiddeld 25 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is hierna opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2020 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	24.574	101.281	723.380
Rentebetalingen leningen en derivaten	29.454	121.729	573.443
Totaal	54.028	223.010	1.296.823

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2020 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2019: € 171,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2019: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,13%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven (bedragen x 1.000):

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50105	30.000	2-4-2012	2-4-2062	3,8950	0,0400	2-4-2021
50138	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50139	2.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50140	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	-0,0200	1-11-2021
50141	10.000	3-12-2018	1-12-2034	3,7200	-0,0800	1-12-2021
50103	25.000	1-10-2009	1-10-2059	3,7250	0,1600	3-10-2022
50111	11.800	1-11-2011	1-11-2054	3,4800	0,1800	1-11-2022
50112	10.000	1-11-2011	1-11-2049	3,4850	0,1800	1-11-2022
50136	4.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50137	6.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0000	1-12-2022
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,8750	0,2500	1-7-2023
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,0500	0,1800	1-10-2023
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,1700	1-2-2024

181.800

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

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven (bedragen in €):

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-2-2007	FIX	3,89	4,25	27	1-2-2047	15.500.000	-13.076.985
50094	12-2-2008	FIX	4,6613	4,65	30	1-12-2050	20.000.000	-18.550.439

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waarderingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

Tegenpartijrisico

Het gebruik van derivaten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. Bij de lage marktrente van de afgelopen jaren is er sprake van deze situatie. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Derivaten

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2020 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten. Wel zijn er een aantal derivaten beëindigd. Dit zal nader worden toegelicht bij het onderdeel breakclauses. Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille:

Overzicht marktwaarde derivatenportefeuille per 31 december 2020

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Breakdatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
1	25.000	5,6000%	3M euribor	02-08-2010	02-08-2027	13-06-2022	Deels	-10.488
2	25.000	5,5200%	3M euribor	01-06-2010	02-09-2030	01-06-2022	Deels	-14.710
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	01-07-2025	Deels	-16.308
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	01-09-2024	Deels	-15.771
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	01-09-2024	Deels	-17.845
6	20.000	4,4000%	3M euribor	01-12-2008	03-12-2048	30-09-2023	Deels	-25.456
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	21-04-2024	Ja	-12.865
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	26-08-2024	Ja	-23.921
14	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2014	01-07-2064	01-07-2023	Ja	-27.936
15	15.000	3,9800%	6M euribor	01-07-2013	02-07-2063	01-07-2022	Ja	-27.253
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	06-05-2025	Ja	-6.736
21	10.000	3,6400%	6M euribor	02-05-2018	02-05-2042	16-03-2022	Ja	-8.090
22	25.000	3,4200%	6M euribor	02-04-2013	01-04-2021		Ja	-493
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	01-03-2025	Ja	-8.364
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	01-09-2025	Ja	-7.720
28	4.930	3,4150%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	16-03-2022	Ja	-7.127
33	10.000	3,7300%	6M euribor	02-05-2023	04-05-2048	15-03-2021	Ja	-9.525
34	11.000	3,6600%	6M euribor	15-04-2024	15-04-2049	15-03-2021	Ja	-10.247
35	3.763	3,3510%	6M euribor	01-08-2024	01-08-2064	15-03-2021	Ja	-5.340
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	15-03-2026	Ja	-2.163
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	15-03-2026	Ja	-8.848
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	15-03-2026	Ja	-8.395
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	15-03-2026	Ja	-7.972
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	15-03-2026	Ja	-2.929
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	15-03-2026	Ja	-13.490
Totale marktwaarde per 31 december 2020								-299.991
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden)								-17.972
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde								-282.018

Het saldo "Niet in de balans opgenomen marktwaarde" betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast.

Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de onderliggende hoofdsom van de forward starting swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

Nummers 1 t/m 5

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de indexelementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen. De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2020 € 3,7 miljoen.

Nummer 6

Dit is een cancellable payerswap. Binnen deze transactie heeft de bank in 2018 het recht gehad om de transactie te beëindigen. Feitelijk bestaat een cancellable payerswap uit twee derivaten: een renteswap en een door De Woonplaats geschreven swaption. De bank heeft geen gebruik gemaakt van haar recht om de swap te beëindigen. Dat betekent dat de swap doorloopt tot de 2048. Bij het aangaan van de transactie hebben de swap en de swaption een tegengestelde waarde: de swap positief en de swaption negatief. Per saldo is de waarde van het product op afsluitdatum nihil. Op basis van RJ 290 wordt voor de swap kostprijs hedge-accounting toegepast. Op de geschreven swaption kan geen hedge-accounting worden toegepast. De swap is in de balans opgenomen onder de financiële vaste activa (tegen kostprijs). De swaption is in de balans opgenomen onder de langlopende schulden (tegen de negatieve marktwaarde). De marktwaarde op de ingangsdatum wordt over de looptijd van de swap geamortiseerd. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot dit derivaat is ultimo 2020 € 14,3 miljoen.

Margin calls

Artikel 108 lid 1 sub a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepaalt dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden.

De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2020 € 300 miljoen negatief (2019: € 298 miljoen negatief). De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2020 € 125,1 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 125,9 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan. Daarnaast beschikt De Woonplaats eind 2020 over een liquiditeitsbuffer van € 40,9 miljoen (2019: € 61,4 miljoen).

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van marktrente per 31-12-2020	-299.990	125.112
Daling marktrente met 1,00%	-435.671	138.459
Daling marktrente met 2,00%	-621.738	156.799

(bedragen x € 1.000)

Het verschil tussen de margin call verplichting in bovenstaande tabel en het bedrag aan collateral op de balans betreft een tijdelijk verschil. De verplichting wordt op balansdatum bepaald en vlak na balansdatum afgewikkeld.

De Woonplaats heeft gedurende heel 2020 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2020 en 2019 weergegeven.

		31-12-2020	31-12-2019
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-156.799	-166.346
	Geplaatst collateral	125.900	137.610
	Buffer	40.907	61.364
	Resultaat -2% stresstest	10.008	32.628

(bedragen x € 1.000)

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). De Woonplaats had oorspronkelijk in haar contracten slechts mutual breakclauses opgenomen. In de loop der jaren zijn daar bij herstructureringen in de meeste gevallen mandatory breaks voor in de plaats gekomen. Een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses is onderaan deze paragraaf opgenomen.

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een actueel plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. De Woonplaats beschikt over een actueel breakplan.

Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige extreem lage marktrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2020. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2020 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2020
2021	24.763	-25.112
2022	79.930	-67.668
2023	35.000	-53.392
2024	60.000	-70.401
2025	60.000	-39.127
2026	50.130	-43.797

(bedragen x € 1.000)

In verband met de 12-maands termijn in de stresstest derivaten, zullen voor de derivaten waarvan de breakclauses vervallen in 2021 én 2022 al in 2021 maatregelen worden uitgevoerd. De maatregelen zijn beschreven in ons breakplan en betreffen het afkopen (beëindigen) van derivaten. Het doorzakken van derivaten in leningen is niet langer mogelijk, omdat het WSW hier niet meer aan wil meewerken vanwege de negatieve impact op de in 2020 geïntroduceerde 'onderpandratio WSW' (zie ook hierna 'Financieel kader Aw/WSW').

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, bedraagt op balansdatum het liquiditeitsrisico van derivaten met breaks die vervallen in de jaren 2021 en 2022 in totaal € 92,8 miljoen. In het eerste halfjaar van 2021 zijn de betreffende 8 derivaten afgekocht, zodat er tot eind 2021 geen sprake meer is van een liquiditeitsrisico uit hoofde van breakclauses.

De Woonplaats beschikt per 31-12-2020 over een liquiditeitsbuffer (liquide middelen, kredietfaciliteit, niet-opgenomen deel variabele hoofdsomleningen) die toereikend is om de liquiditeitsrisico's ook in het komende jaar af te dekken.

Financieel kader Aw/WSW

In april 2020 is het 'Financieel kader Aw/WSW' gepubliceerd, met daarin een tweetal nieuwe ratio's: de dekkingsratio en de onderpandratio WSW. In deze ratio's wordt de marktwaarde van leningen en derivaten afgezet tegen de marktwaarde van het vastgoed/onderpand. Eind 2019 voldeed De Woonplaats aan alle ratio's, met uitzondering van de dekkingsratio DAEB. Die kwam met 72% hoger uit dan de maximale norm van 70%. In 2020 is de dekkingsratio licht verbeterd tot 71%. Aangezien de dekkingsratio boven de maximale norm van 70% uitkomt en de onderpandratio WSW met 64% net onder de norm, staat het WSW ons niet toe derivaten door te zakken in leningen. Dat zou immers negatieve impact hebben op de onderpandratio. Bij toekomstige schommelingen in de marktwaarde van het vastgoed of de leningen zou de onderpandratio dan boven de norm kunnen uitkomen en dat vindt het WSW ongewenst.

In onze exploitatie- en investeringsplannen sturen we zodanig, dat de ratio's de komende jaren verder zullen verbeteren. Dat is ook zichtbaar in onze meest recente meerjarenbegroting. Onze operationele kasstromen zijn en blijven gezond zijn en onze ratio's voldoen aan de normen. Mede op basis daarvan geeft het WSW aan dat De Woonplaats borgbaar is, hetgeen betekent dat WSW de nu bekende verplichtingen in de borgingsruimte zal meenemen, hetgeen zal leiden tot verhoging van het borgingsplafond voor de noodzakelijke financieringsbehoefte in 2021.

TOEZICHT BELEMMERENDE BEPALINGEN

In artikel 106 lid 2 BTiV staat dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen: de zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In de afgelopen jaren heeft De Woonplaats diverse maatregelen genomen om de TBB in derivatencontracten te verwijderen. Dat heeft er toe geleid dat er eind 2020 nog slechts één bank is waarbij de contracten TBB bevatten. Deze bank heeft aangegeven niet mee te zullen werken aan het verwijderen van deze bepalingen. Inmiddels zijn deze (drie) derivaten in maart 2021 beëindigd als gevolg van het vervallen van de breakclauses in dat jaar. Daarmee is er geen sprake meer van contracten met TBB.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

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. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woningstichting De Woonplaats een aangegane obligoverplichting van € 32,8 miljoen (2019: € 30,4 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.

Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren, te betalen:

Binnen één jaar	€ 131.000
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 176.000
Meer dan vijf jaar	€ -

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	119.521	114.334
Onroerende zaken niet zijnde woningen	8.395	8.694
	<u>127.916</u>	<u>123.028</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-2.774	-3.260
	<u>125.142</u>	<u>119.768</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 2,39 (2019: 1,52%).

Vanaf 2020 telt de harmonisatie niet meer mee voor de bepaling van de huursomstijging. Tevens is de gemiddelde huursomstijging vanaf 2020 gelijk gesteld aan de inflatie. Het inflatiepercentage voor de huursomstijging 2020 wordt vastgesteld op de gemiddelde inflatie over de periode van 1 december 2018 tot en met 1 december 2019. Dit percentage bedraagt 2,6%. De door De Woonplaats gerealiseerde huursomstijging over 2020 bedraagt 2,46%.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	6.012	5.726
Vergoedingsderving wegens leegstand	-150	-160
	<u>5.862</u>	<u>5.566</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>6.279</u>	<u>6.605</u>
--------------------------	--------------	--------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>8.769</u>	<u>8.317</u>
--------------------------------	--------------	--------------

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	10.242	9.913
Sociale lasten	1.659	1.735
Pensioenlasten	1.679	1.501
	<u>13.580</u>	<u>13.149</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2020 had De Woonplaats 180 werknemers in dienst (2019: 179). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

	2020	2019
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	3,80	2,00
Beleid & Organisatie	14,40	15,60
Klant & Wijken	80,50	83,90
Vastgoed	46,30	43,40
Financiën	35,20	34,50
	<u>180,20</u>	<u>179,40</u>

Pensioenlasten

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	21.482	17.621
Mutatieonderhoud	3.076	3.228
Klachtenonderhoud	5.783	5.476
Toegerekende organisatiekosten	5.907	5.614
	<u>36.248</u>	<u>31.939</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	10.801	9.842
Erfpacht	183	181
Zakelijke lasten	5.423	5.217
	<u>16.407</u>	<u>15.240</u>
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 316.134 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-9.231	-15.468
Planontwikkelingskosten	-113	-273
Gerealiseerde waardeverandering VOV	321	218
Afwaardering grondposities	-1.398	-283
Boekwaarde sloop	325	-146
	<u>-10.096</u>	<u>-15.952</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	125.720	157.823
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.723	17.336
	<u>135.443</u>	<u>175.159</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>129</u>	<u>120</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	320	370
Overige bedrijfsopbrengsten	327	328
Bijdrage zonnepanelen	148	129
	<u>795</u>	<u>827</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>1.385</u>	<u>1.446</u>
23. Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.364	2.261
Overige personeelskosten	97	225
Kosten RVC	99	89
Overige kosten	1.160	679
Toegerekende organisatiekosten	1.079	1.148
	<u>4.799</u>	<u>4.402</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	175	0
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	13	0
Controle van de jaarrekening KPMG Accountants N.V.	39	196
Andere controlewerkzaamheden KPMG Accountants N.V.	0	36
	<u>227</u>	<u>232</u>
<p>Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij De Woonplaats zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).</p>		
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsuitgaven	600	743
Toegerekende organisatiekosten	913	876
	<u>1.513</u>	<u>1.619</u>

Financiële baten en lasten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	-7.666	-8.013

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	7	12
--------------------	---	----

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-18.058	-18.137
Rente derivaten	-14.481	-12.125
Rente kortlopende schulden	-1.718	-1.345
Rente liquide middelen	-538	-422
Af: geactiveerde rente	602	756
	-34.193	-31.273

28. Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute last	-615	-280
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-96	0
Mutatie belastinglatentie	-18.334	-3.724
	-19.045	-4.004

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 13,4% (2019: 2,3%).

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	142.572	178.159
Waardeveranderingen	-118.239	-151.576
Afschrijvingen	-4.264	-5.213
Opwaardering o.b.v. WOZ-waarden	2.466	6.146
Overige fiscale correcties	9.048	-1.070
Resultaat voor fiscale verliesverrekeningen	31.583	26.446
Bedrag voor verliesverrekening	-29.056	-25.279
Belastbaar bedrag	2.527	1.167

De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. Vanaf 2019 ontstaat er een acute last doordat de fiscale winst van 2019 en latere jaren die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van deze systematiek de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo overstijgt. De verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo zijn daarmee ultimo 2019 volledig verrekend, waardoor De Woonplaats in een betalende positie komt voor zover de fiscale winsten toegerekend worden aan voormalig Woningstichting Dinxperlo. In 2020 leidt dit tot een belastbaar bedrag van € 2,5 miljoen en een verwachte acute belastinglast over 2020 van € 0,6 miljoen.

29. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	249	913
MFA Velve Lindenhof VOF	75	50
Winterswijk Regio Stad CV	-50	8
WOM Laares Beheer BV	1	7
Laares CV	61	202
Neighbourhoud Corporation Enschede BV	-1	-2
	335	1.178

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

WNT-VERANTWOORDING 2020 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 201.000.

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. Wolters

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

175.830

Beloningen betaalbaar op termijn

25.170

Subtotaal

201.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

201.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

201.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2019 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

176.342

Beloningen betaalbaar op termijn

22.056

Subtotaal

198.398

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

194.000

Bezoldiging

198.398

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.693	14.463	14.463	14.463
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	R.J.M. van Broekhoven	L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	18.218	12.146	12.146	12.146
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	19.400	19.400

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	J.B. de Groot	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.463	14.463
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
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.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	J.B. de Groot	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	23/5 - 31/12	26/8 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	7.368	4.278
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.799	6.750

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

11 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.080.006	0	1.909.810	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	211.711	0	201.382
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.654	0	16.331
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.120	79	11.149	402
	<u>2.087.126</u>	<u>227.444</u>	<u>1.920.959</u>	<u>218.115</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	13.898	210	15.142	287
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	156.670	0	143.552	0
Interne lening	78.243	0	79.671	0
Andere deelnemingen	0	8.633	0	8.248
Latente belastingvordering(en)	20.584	1.959	38.148	2.730
Overige vorderingen	240.267	0	208.200	0
	<u>495.764</u>	<u>10.592</u>	<u>469.571</u>	<u>10.978</u>
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.941	0	1.439
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.519	146	1.249	138
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	15.757	0	13.944
Overige vorderingen	105	0	262	0
Overlopende activa	386	0	146	30
	<u>2.010</u>	<u>15.903</u>	<u>1.657</u>	<u>14.112</u>
Liquide middelen	1.648	59	12.104	1.060
	<u>3.658</u>	<u>17.903</u>	<u>13.761</u>	<u>16.611</u>
	<u>2.600.446</u>	<u>256.149</u>	<u>2.419.433</u>	<u>245.991</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	897.747	36.581	796.304	30.027
Overige reserves	557.205	106.971	483.316	92.828
Resultaat boekjaar	123.861	13.118	175.333	20.698
	<u>1.578.813</u>	<u>156.670</u>	<u>1.454.953</u>	<u>143.553</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.289	0	3.685	0
Overige voorzieningen	1.735	310	2.112	317
	<u>3.024</u>	<u>310</u>	<u>5.797</u>	<u>317</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	824.661	0	767.932	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	14.902	0	15.695
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	121.437	0	129.527	0
Overige schulden	13.642	5.854	12.909	6.005
Interne lening	0	78.243	0	79.671
	<u>959.740</u>	<u>98.999</u>	<u>910.368</u>	<u>101.371</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	0	0	2.854	0
Schulden aan banken	24.574	0	10.122	0
Schulden aan leveranciers	875	0	2.095	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.757	0	13.944	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.290	106	3.964	108
Overlopende passiva	13.373	64	15.336	642
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>58.869</u>	<u>170</u>	<u>48.315</u>	<u>750</u>
	<u>2.600.446</u>	<u>256.149</u>	<u>2.419.433</u>	<u>245.991</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	112.905	12.236	108.048	11.720
Opbrengsten servicecontracten	5.364	498	5.195	371
Lasten servicecontracten	-5.629	-650	-5.804	-802
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.587	-1.182	-7.455	-862
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.476	-3.771	-28.801	-3.138
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-15.690	-717	-14.532	-708
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	56.887	6.414	56.651	6.581
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.933	7.715	8.585	4.244
Toegerekende organisatiekosten	-142	-16	-138	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.672	-7.270	-7.537	-3.627
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.119	429	910	605
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.507	411	-14.796	-1.156
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	125.720	9.723	157.823	17.336
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	129	0	120
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	115.213	10.263	143.027	16.300
Opbrengst overige activiteiten	200	596	180	647
Kosten overige activiteiten	-942	-443	-1.023	-424
Nettoresultaat overige activiteiten	-742	153	-843	223
Overige organisatiekosten	-4.312	-487	-3.957	-445
transporteren	169.165	16.772	195.788	23.264

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	169.165	16.772	195.788	23.264
Leefbaarheid	-1.513	0	-1.619	0
Bedrijfsresultaat	167.652	16.772	194.169	23.264
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-7.666	0	-8.013	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.794	1	11	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.840	-3.141	-28.084	-3.190
Financiële baten en lasten	-38.712	-3.140	-36.086	-3.189
Resultaat voor belastingen	128.940	13.632	158.083	20.075
Belastingen	-18.197	-849	-3.448	-555
Resultaat deelnemingen	13.118	335	20.698	1.178
Resultaat	123.861	13.118	175.333	20.698
Resultaat na belastingen	123.861	13.118	175.333	20.698

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren zelfstandige woningen	100.532	6.927	95.345	6.397
Huren onzelfstandige woningen	11.261	197	11.068	206
Huren overige niet woongelegenheden	2.175	5.053	2.145	4.984
Vergoedingen	6.842	846	6.464	718
Overige bedrijfsontvangsten	249	31	271	30
Ontvangen interest	2.795	1	2.873	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	123.854	13.055	118.166	12.336
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-151	-19	-154	-17
Lonen en salarissen	-10.074	-1.120	-10.026	-1.002
Sociale lasten	-1.510	-164	-1.593	-155
Pensioenlasten	-1.527	-169	-1.376	-137
Onderhoudsuitgaven	-30.703	-3.506	-23.123	-2.415
Overige bedrijfsuitgaven	-20.264	-2.505	-18.589	-2.066
Betaalde interest	-32.901	-2.788	-33.209	-2.864
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-44	-75	-125	0
Verhuurdersheffing	-10.571	0	-9.804	-38
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-310	0	-391	0
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-108.055	-10.346	-98.390	-8.694
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.799	2.709	19.776	3.642
transporteren	15.799	2.709	19.776	3.642

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	15.799	2.709	19.776	3.642
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.961	5.180	7.381	2.706
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	972	0	1.142
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	593	0	0
Verkoopontvangsten grond	109	0	240	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	650	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	11.070	6.745	8.271	3.848
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-26.281	-589	-24.274	-2.702
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-9.706	-17	-18.644	-59
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-24.548	-4.663	-2	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.494	0	-1.287
Investeringen overig	-190	-24	-608	-68
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-60.725	-6.787	-43.528	-4.116
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-49.655	-42	-35.257	-268
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	84	0	1.000
Ontvangsten overig	13.138	0	2.167	0
Uitgaven overig	-60.388	0	-45.728	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	-47.250	84	-43.561	1.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-96.905	42	-78.818	732
transporteren	-81.106	2.751	-59.042	4.374

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-81.106	2.751	-59.042	4.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	155.400	0	40.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-87.074	0	-23.826	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-1.428	0	-2.167
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-87.074	-1.428	-23.826	-2.167
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	68.326	-1.428	16.174	-2.167
	-12.780	1.323	-42.868	2.207
Mutatie liquide middelen	-10.456	-1.001	-37.661	-3.000
Wijziging kortgeldmutaties	-2.324	2.324	-5.207	5.207
	-12.781	1.323	-42.868	2.207
Liquide middelen per 1 januari	12.104	1.060	49.766	4.060
Liquide middelen per 31 december	1.648	59	12.104	1.060
	-10.456	-1.001	-37.661	-3.000

12 OVERIGE INFORMATIE

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

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

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

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 22 juni 2021

w.g.

mevr. M. Wolters

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 22 juni 2021

w.g.

dhr. R.J.M. van Broekhoven

w.g.

mevr. L.M.G. van Hövell van Wezeveld en Westerflier-Wolberink

w.g.

dhr. D.H. Janssen

w.g.

mevr. P.C. de Weerd-Nederhof

w.g.

dhr. J.B. de Groot

w.g.

dhr. B.J. Klein Entink

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen op pagina 152 tot 160 van dit rapport.

2 Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3 Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor in Enschede (Nederland) heeft De Woonplaats de volgende nevenvestigingen:

- De Woonplaats locatie Winterswijk, Winterswijk (Nederland)
- Prismare, Enschede (Nederland)
- Stroinkshuis, Enschede (Nederland)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Woonplaats.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting De Woonplaats 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 basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting De Woonplaats zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 45,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,3 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 132.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd.

Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Woningstichting De Woonplaats [en groepsmaatschappijen] alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkoop geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2.315 miljoen wat neerkomt op 89% van het balanstotaal van Woningstichting De Woonplaats. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Woonplaats waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina's 91-93 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Woningstichting De Woonplaats externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').</p>

<p>De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting De Woonplaats aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output</p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Woningstichting De Woonplaats toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateurs is gewaardeerd.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK

<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina's 110-111 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Woonplaats gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
<p>VERWERKING EN WAARDERING VAN DERIVATEN</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK</p>
<p>Van de leningportefeuille van Woningstichting De Woonplaats van € 849 miljoen per 31 december 2020 is € 225 miljoen, ofwel 27% afgedekt met derivaten. In 2020 zijn enkele derivaten voor een totaalbedrag ad € 60 miljoen afgekocht.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het verwerken en waarderen van de derivatenportefeuille vastgesteld.</p>

<p>Vanwege het belang en de relatieve omvang van de derivatenportefeuille bij Woningstichting De Woonplaats is de verwerking, waardering en de daarmee verband houdende toelichting in de jaarrekening een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p> <p>Wij verwijzen in dat verband naar pagina's 126-130 en verdere van de toelichting op de jaarrekening waar de situatie met betrekking tot de derivaten nader is beschreven.</p>	<p>Wij hebben de waarde van de derivaten, met behulp van onze waarderingsexperts van financiële instrumenten, geverifieerd aan de hand van overzichten van de bank en de door Woningstichting De Woonplaats ingeschakelde deskundigen. Tevens hebben wij de verwerking en toelichting van de derivaten in de jaarrekening, inclusief de afkoop in 2020, beoordeeld op basis van de hedgedocumentatie, de hieraan ten grondslag liggende effectiviteitsberekening en de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p>
--	--

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:

- ▶ Voorwoord;
- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting De Woonplaats vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, 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 vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de Auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Hengelo, 22 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
