

Woningstichting Eigen Haard

Jaarstukken 2020

INHOUDSOPGAVE

1. BESTUURSVERSLAG.....	3
2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	6
3. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020.....	27
4. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020	29
5. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT OVER 2020	30
6. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020	33
7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS	61
8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN	88
9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	94
10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING	97
11. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020.....	107
12. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020	109
13. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020	110
14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS	112
15. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	122
16. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN- VERLIESREKENING	123
OVERIGE GEGEVENS.....	140
BIJLAGEN	141

1. BESTUURSVERSLAG

Kerncijfers 2020

Verhuur	2020		2019
Mutatiegraad alle woningen	6,1%		5,9%
Opzeggingen alle woningen	3.407		3.311
Gemiddelde huur per maand sociale huur ultimo boekjaar	€ 581		€ 559
Gemiddelde huur per maand middensegment ultimo boekjaar	€ 970		€ 970
Huurachterstand	1,35%		1,3%
Huisuitzettingen	21		33
Leegstandsderiving sociale huur	1,1%		1,1%
Leegstandsderiving middensegment huur	1,7%		1,7%

Organisatie	2020		2019
Aantal medewerkers in loondienst (ultimo stand)	593		551
Gemiddeld aantal FTE in loondienst	520,7		510,8
Ziekteverzuim	4,1%		5,6%

Financieel	2020		2019
Resultaat (x 1 miljoen)	609		1.051
Eigen vermogen (x 1 miljoen)	10.925		10.315
ICR	1,9		2,2
LTV	44%		49%

Ons vastgoed	2020		2019
Sociale huurwoningen	51.593		51.710
Middensegment huurwoningen	4.726		4.436
Bedrijfsruimten	1.510		1.524
Parkeerplaatsen en garages	5.416		5.370

Ons vastgoed	Gebouwd	Gekocht	Verkocht	Gesloopt	Liberalisaties/ overig
Sociale huurwoningen	+242	-	-35	-174	-150
Middensegment huurwoningen	+118	+1	-2	-	+173
Bedrijfsruimten	-	-	-2	-10	-2
Parkeerplaatsen en garages	+60	-	-12	-	-2

2020 in vogelvlucht

Als er één jaar was waarin onze wendbaarheid op de proef werd gesteld, dan was het 2020 wel. Terugkijkend op 2020 ging een groot deel van de bouw door dankzij het protocol Samen Veilig Bouwen. Een groot deel van onze medewerkers werkte thuis dankzij effectieve ICT-aanpassingen. Ons ziekteverzuimpercentage daalde van 5,6% naar 4,1%. Onze huurders misten wel onze persoonlijke dienstverlening, maar de klanttevredenheid van nieuwe huurders scoorde toch een 7,6.

Ruim 350 nieuwe woningen

We leverden in 2020, ondanks de veranderende omstandigheden ruim 350 nieuwe woningen op. Dat waren veelal sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en koopwoningen. Bovendien namen we ruim 880 woningen in aanbouw. Dit resultaat was onder meer te danken aan de snelle aanpassing van de bouwsector en onze mensen. Binnen een mum van tijd lag er een Covid-19-protocol 'Samen Veilig Bouwen' en kon de bouw door!

Ketensamenwerking in de nieuwbouw

De nieuwe vorm van ketensamenwerking met onze bouwpartners is essentieel om continu te innoveren en om - ondanks de veranderende wetgeving - onze nieuwbouwambitie voor de lange termijn waar te maken. In 2020 selecteerden we daarom drie vaste partijen gebaseerd op criteria als samenwerking, kostenefficiëntie, duurzaamheid en innovatie.

Wij houden ons daarbij aan de nieuwste richtlijnen van de overheid, zoals Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en onderzochten in 2020 met acht Noord-Hollandse corporaties de mogelijkheid om gezamenlijk conceptwoningen in te kopen.

Nieuwbouwbezoeken in Covid-19-tijd

De groepsbezoeken bij de oplevering van de nieuwbouw organiseerden we nu heel anders. We maakten video's van de verschillende typen woningen in een nieuwbouwcomplex en plaatsten die op WoningNet. Het is een service die woningzoekenden enorm waarderen, maar alleen via internet beslissen is voor velen toch een stap te ver. Voor de meest kansrijke kandidaten organiseerden we daarom ook bezoeken in levende lijve met sleutelkastjes. Deze mix van digitale en persoonlijke service werd gewaardeerd.

Bovendien hadden onze actieve doorstroommaatregelen in 2020 succes. We verleidden ruim 500 sociale huurders om door te stromen naar een meer passende woning.

Betaalbaar wonen

Wij willen dat de huur van onze woningen goed past bij onze huurders en hun inkomen. We kijken naar de hoogte van de huur, de inkomensgrens huurtoeslag, de grootte van het huishouden, het inkomen en de leeftijd. Dat betekende onder meer dat wij in 2020 tegemoetkomingen in de huur toekenden en soms huurbevoorziening toepasten.

Concreet kregen 1.638 Amsterdamse huurders, die langdurig een laag inkomen hadden en in verhouding een hoge huur, een tegemoetkoming van Eigen Haard van gemiddeld € 40 per maand.

Een grote groep huurders ontving daarentegen een huurverhoging van 4,4%. Die huurverhoging is zo fors omdat de inflatie met 2,6 % relatief hoog is en deze huurders een lage huur betaalden. Ondanks deze verhoging dragen wij eraan bij dat onze bewoners betaalbaar wonen.

Vanwege Covid-19-maatregelen deed circa één procent van onze sociale en vrije sectorhuurders een verzoek voor een betalingsregeling.

Wonen in prettige buurten

Ons werk in de wijken bestaat uit het schoon, heel en veilig houden van wijken. Maar ook uit het bemiddelen bij en aanpakken van overlast. Met onze wijkelectie analyse 2020 meten we hoe de wijken ervoor staan. In 2020 hebben we aan 17 buurten het label 'interventiebuurt' gegeven.



Al onze buurten hebben een wijkbeheerder en dat was in 2020 goud waard. In maart 2020, tijdens de eerste lockdown, belden zij en andere collega's met alle bewoners. Soms om ze concreet te helpen, vaker alleen voor een praatje. Bovendien introduceerden wij de Veelmeldersaanpak, het Alarmsysteem Medewerkers en Signaleren Achter De Voordeur.

Oog voor bijzondere groepen

In 2020 verhuurden wij 139 woningen aan jonge statushouders. Met 362 jongeren sloten we in 2020 een speciaal jongerencontract af voor 5 jaar. Soms verhuurden we woningen eerst aan een zorginstelling, die bewoners huisvestten met extra begeleiding. In totaal ging het in 2020 om 208 woningen. Soms is er maatwerk nodig. In 2020 wezen we 27 keer een woning toe binnen de maatwerkregeling, omdat de reguliere regelgeving niet volstond.

Een prettige buurt heeft ook ondernemers nodig. In 2020 hadden de horeca en de detailhandel het zwaar, terwijl juist zij bijdragen aan de leefbaarheid in onze buurten. Als een ondernemer in onze buurt vanwege Covid-19-maatregelen in de problemen kwam, gingen we in gesprek. Als het nodig en zinvol was, spraken we een maatwerkregeling af.

Goede kwaliteit is goed onderhoud

We richtten onze pijlen in 2020 op duurzaamheid, goed onderhoud, structureel innoveren en verbeteren van de toegankelijkheid. Onze vakmannen werkten met beschermingsmiddelen en instructies om veilig hun werk te doen en het besmettingsrisico voor iedereen te minimaliseren.

We verduurzaamden en renoveerden ruim 1200 woningen. Door de Covid-19-maatregelen liepen sommige projecten vertraging op. Zonder bewonersbijeenkomsten was het moeilijker om het benodigde draagvlak te behalen. Met een persoonlijke benadering behaalden we wel draagvlak voor het [project Aquarius](#) in Amstelveen.

En wat zijn we trots en blij met de oplevering van het schitterende tweede blok van architect Michel de Klerk aan het Spaarndammerplantsoen. Een van de hoogtepunten van de Amsterdamse School.

Een ander prachtig pand dat we opleverden in 2020 is de voormalige [Papaverschool](#). In dit volledig gerenoveerde Amsterdamse School-pand wonen nu jongeren en statushouders in een eigen community.

Bouwopgaven en financiële middelen

Een aantal ministeries, toezichthouders en AEDES hebben de financiële positie van de corporaties en de noodzakelijke maatschappelijke opgaven onderzocht, zoals nieuwbouw en de energietransitie. Het rapport 'Opgaven en Middelen Woningcorporaties', dat in 2020 werd uitgebracht door BZK, laat zien dat de financiering van die opgaven op de (middel) lange termijn onhaalbaar is en concludeerde dat corporaties maar 75% van het vereiste totale investeringsvolume kunnen opbrengen. Voor de MRA specifiek geldt dat over vier tot vijf jaar corporaties al tegen de grenzen/normen lopen van hun investeringsmogelijkheden. Een belangrijke factor in de beperking was en is nog steeds de jaarlijkse verhuurderheffing.

Onze dienstverlening

We hebben in 2020 de basiskwaliteit van ons vastgoed verder verbeterd. We hebben daartoe 56.415 reparaties verricht en we zijn gestart met een slimmere manier van samenwerken met een deel van onze leveranciers, gericht op minder administratieve stappen, inzicht in planning en werkzaamheden, focus op kwaliteit en de specialist direct na

contact met de klant aan het werk. Daarnaast maakten we een professionaliseringsslag in ons inkoopproces.

Vanaf half maart 2020 werken de meeste collega's thuis vanwege de Covid-19-maatregelen. We pasten de belangrijkste bedrijfsprocessen snel aan om te zorgen dat onze dienstverlening op niveau bleef. We hebben de digitale dienstverlening via het klantportaal significant uitgebreid.

Iedereen, van onderhoudsmedewerker, kantoorpersoneel tot huismeester, deed behoedzaam zijn of haar werk. Wijkbeheerders spraken bewoners op straat en niet op kantoor. Bij huisbezoeken zorgden we dat er maar één kandidaat per keer in de woning was. Ons kantoor aan de Arlandaweg werd ingericht op 1,5 meter en onder andere voorzien van verplichte looproutes. Met een uitgebreide belactie creëerden we toch nabijheid tot onze bewoners. Wij hebben ons werk beduidend anders georganiseerd.

Aedes Benchmark

2020 was ook in het kader van de Aedes Benchmark een zeer uitdagend jaar. Met onze bedrijfslasten per woning bleven we ruim onder het gemiddelde ten opzichte van andere corporaties. Het gaat hier om zaken als salarissen, ICT en huisvesting. Het gemiddelde bedrag bij vergelijkbare corporaties is

€ 826 per woning, bij ons is dat in 2020 € 764. We scoorden hiervoor een A. Het oordeel van huurders met een reparatieverzoek zakte licht terug. Daarmee daalde onze overall score voor het huurdersoordeel met een miniem verschil toch van A naar B.

Tot slot

Covid-19 heeft ons er in 2020 van overtuigd, dat het versterken van het persoonlijke contact met onze huurders en partners essentieel is. We blijven het een mooie uitdaging vinden om onszelf te verbeteren en onze dienstverlening wendbaar te houden.

2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen kijkt terug op een enerverend en bijzonder jaar. Een jaar dat volledig werd gekleurd door de Covid-19-crisis waarbij we allemaal werden gedwongen afstand te houden. Voor iedereen was en is deze tijd intensief. De omslag naar thuiswerken, de aangepaste dienstverlening, de zorg voor collega's en bewoners en het aanpassen van processen moesten doordacht in goede banen worden geleid. De wendbaarheid is beproefd en daar is Eigen Haard goed doorheen gekomen. Bestuur, medewerkers en onze huurders verdienen daarvoor veel lof. Voor de Raad van Commissarissen heeft toezicht houden op afstand hierdoor een bijzondere betekenis gekregen.

Ondanks de Covid-19-crisis staat Eigen Haard als een huis en is onverminderd koers gehouden om de doelstellingen en ambities te realiseren. Huidige en toekomstige bewoners vragen immers om beschikbaarheid en betaalbaarheid; er moeten genoeg betaalbare woningen zijn. Ook moet er plaats zijn voor kwetsbare mensen in wijken die krachtig genoeg zijn om die kwetsbaren op te vangen. Tegelijkertijd staat Eigen Haard voor de uitdaging om haar woningen te verduurzamen. Het gaat erom goede keuzes te maken en het beschikbare budget zo goed mogelijk te besteden. Regelmatig hebben we met het bestuur gesproken over de haalbaarheid van gestelde doelen en ambities en de mogelijkheid om - indien noodzakelijk - vroegtijdig bij te sturen. We hebben geconstateerd dat Eigen Haard verantwoorde keuzes maakt en binnen haar mogelijkheden goed bijdraagt aan de maatschappelijke doelen.

In 2020 hebben we intensief gesproken over de uitdagingen voor de komende jaren. Ook naar de toekomst toe kiest Eigen Haard voor een bestendige lijn. Zo wordt maximaal bijgedragen aan de grote opgave die er ligt om voldoende betaalbare en duurzame woningen aan te bieden voor mensen die dit het meest nodig hebben. Daarbij wordt uitgegaan van een langetermijnperspectief waarbij de buurt centraal staat.

Eigen Haard is een financieel solide woningcorporatie en wil dat blijven. Betaalbaar wonen, onderhoud, renovatie, nieuwbouw en de energietransitie kosten veel geld, terwijl de heffingen en belastingen die worden afgedragen aan de overheid fors stijgen. Hierdoor wordt tegen de financiële grenzen aan gelopen. Al onze ambities richting huurders en gemeenten willen we echter blijven waarmaken. Dat is een forse uitdaging.

Het Rapport Opgaven en Middelen maakt duidelijk dat er ook op sectorniveau geen match meer zal zijn tussen de middelen en de opgave. Vanuit die gedachte is een nieuw Woonakkoord (actieagenda) tot stand gekomen onder regie van Aedes met meer dan 33 andere organisaties, die allemaal actief zijn op het brede werkveld van het wonen, bouwen en op het werkveld van zorg en ondersteuning. Met een ambitieus maar haalbaar woningbouwprogramma. Met stevige investeringen in verduurzaming. En met extra maatregelen om woonlasten voor mensen beheersbaar te houden. Een pakket dat tegelijkertijd een enorme impuls

kan zijn voor werkgelegenheid en economie. Dat is hoognodig na de Covid-19-tijd.

Met het oog op de behandeling in de Tweede Kamer, de verkiezingsprogramma's en de formatie van een nieuw kabinet is het van belang dat vanuit de sector én vanuit Eigen Haard de opinievorming op orde is. Wij hebben geconstateerd dat Eigen Haard goed is aangesloten bij deze ontwikkelingen en bij de (kern)boodschap die vanuit de sector (Aedes) zal worden uitgedragen.

We zijn trots op de resultaten en de bestendige cijfers over de bedrijfslasten en klanttevredenheid die ondanks de Covid-19 maatregelen zijn behaald. Dit is ook het effect van consistent beleid en adequate sturing van de afgelopen jaren.

In 2020 was Bert Halm een groot deel van het jaar enige bestuurder. Het risico van tijdelijk één bestuurder is door de Raad van Commissarissen als aanvaardbaar beoordeeld. Wij zijn positief over de wijze waarop hij deze periode en tijdens de crisis samen met het directiebestuur sturing en leiding heeft gegeven aan de organisatie. Hoewel er veel online overlegd moest worden, zijn de ambities en zorgen uitgebreid gedeeld. Door frequente rapportages en het open, transparante overleg in de verschillende reguliere overleggen en commissies hebben wij onze rol als onafhankelijk toezichthouder toch goed kunnen invullen.

In gesprek met Huurdersfederatie Alert

Wij hebben het afgelopen jaar diverse keren (digitaal) met Alert gesproken. Vooral om vinger aan de pols te houden rond de Covid-19-crisis. Meer in het bijzonder ging het daarbij over de beleidsaanpassingen in het huurbeleid en op het gebied van betaalbaarheid. Ook hebben we in zijn algemeenheid stilgestaan bij de dienstverlening, de samenwerking en de wijze waarop met de adviezen van Alert wordt omgegaan. Ook heeft Alert geparticipeerd in het wervingstraject van een nieuwe huurderscommissaris en is hen hierover advies gevraagd. Aandachtspunten en suggesties uit het overleg leggen wij terug in de organisatie. Wij hebben geconstateerd dat het over het algemeen goed gaat met de huurdersparticipatie en de samenwerking met de huurdersorganisaties. Wel hebben we geconstateerd dat het lastig is voor de huurdersorganisaties om zich goed intern te organiseren. Het is belangrijk hier aandacht voor te hebben en waar nodig ondersteuning te bieden.

Ondernemingsraad

In november 2020 spraken wij samen met het bestuur, in het kader van artikel 24 WOR, met de ondernemingsraad over de algemene gang van zaken en enkele specifieke, inhoudelijke onderwerpen. Daarnaast sprak de contactpersoon in de Raad van Commissarissen, mevrouw Dessing, met een delegatie van de Ondernemingsraad (OR).

Uit de gesprekken blijkt dat het proces rond medezeggenschap goed is georganiseerd en dat de relatie met de OR goed is. De contacten en gesprekken tussen het bestuur en de OR zijn constructief en open. De OR is positief kritisch en voelt de vrijheid om punten naar voren te brengen en het gesprek met het bestuur hierover aan te gaan.

In dialoog met stakeholders

De dialoog met stakeholders is van belang om de volkshuisvestelijke opgave goed uit te voeren. Eigen Haard geeft op diverse niveaus actief invulling aan het contact met haar stakeholders. Bijvoorbeeld door bestuurlijke overleggen met de bezitsgemeenten en periodieke contacten met externe toezichthouders. Wij laten ons hierover goed informeren door het bestuur.

Implementatie Governancecode 2020

Wij hebben met het bestuur gesproken over de Herziening Governancecode die op 1 januari 2020 in werking is getreden. Daarbij is specifiek stil gestaan bij de wijze van implementatie en de onderdelen uit de code die nog aandacht behoeven: onder andere betrokkenheid Ondernemingsraad en Bewonersorganisatie bij de werving van bestuur en commissarissen, Beloningsbeleid van bestuur publiceren in jaarverslag en op de website en het eigen functioneren raad van commissarissen en individuele leden bespreken. Aan deze acties is in 2020 opvolging gegeven.

Onderwerpen ter goedkeuring

Overschrijding project SuHa
Aankoopbesluit Distelweg BV
Ontwerpbesluit VVA terrein Aalsmeer (nieuwbouw)
Benoeming Hamit Karakus als nieuw RvC-lid
Benoeming Dieuwke Boxman als nieuw RvC-lid
Herbenoeming Madeline Dessing
Benoeming Vera Luijendijk als bestuurder
Ontwerpbesluit Kelbergen
Uitvoeringsbesluit Kramatweg
Reglement financieel beheer en beleid
GRC-reglement
Portefeuillestrategie 2021-2025

Investeringsvoorstel Victoriapark (nieuwbouw)
Bod Amsterdam 2021 en regiogemeenten
Gewijzigde Klokkenluderregeling
Aangaan verbinding Beheervereniging Wickevoort
Visie op toezicht en besturen
Reglement RvC en commissies

Ter bespreking, kennisname of advies

Diverse mogelijke kansrijke acquisities
Aedes Benchmark 2020
Stopzetten project Thorb-RAW module concept Thorb-Raw
Integraal risicomanagement / interne beheersing
Oordeelsbrieven ILT-Aw (basisbeoordeling 2020 en oordeel rechtmatigheid)
Beoordeling business risks WSW
Oordeel WSW inzake borgbaarheid
Thematisch onderzoek verbindingen Aw
Stand van zaken bedrijfsvoering (M-rapportages)
Actualisatie acquisitiekader (naar aanleiding van uitbreiding werkgebied)
Ontwikkelingen tekenen prestatieafspraken gemeente Amstelveen
Plan van aanpak werving nieuwe RvC-leden
informatievoorziening Informatievoorziening Woningcorporatiesector
Implementatie herziening Governancecode 2020
Notities huurdersaangelegenheden
Resultaten Innovatiescan
Periodieke update (s) Covid-19 1.
Rapport Opgave en Middelen
Media-aandacht bij projecten
Ontwikkelingen digitale transformatie
Opbouw projectenportefeuille, investeringscapaciteit en de wijze van sturing en monitoring
Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW)

Ontwikkelingen met betrekking tot treasury en strategisch financieel kader

Nieuw Woonruimteverdeelsysteem

Jaarverslag Geschillencommissie EH 2019

Implementatie governancecode 2020

Implementatie nieuwe ondernemingsstrategie

Planning & Control cyclus Ter vaststelling of goedkeuring

Jaarverslag en jaarrekening 2019

Bedrijfsjaarplan 2021

Meerjarenbegroting 2021-2025

De raad

Wij hebben Hamit Karakus en Dieuwke Boxman als nieuwe RvC-leden benoemd en Madeline Dessing voor een tweede termijn herbenoemd. Rob Zuidema is eind 2020 conform het aftreedschema als RvC-lid en voorzitter afgetreden. Huib de Kanter heeft het voorzitterschap overgenomen. De raad bestaat hiermee vanaf 2021 uit zes personen en is zowel kwantitatief als kwalitatief goed ingevuld. Een breder spectrum aan achtergronden, ervaringen en relevante deskundigheden is nu vertegenwoordigd. Deze verbreding en verdieping achten wij nodig gezien de huidige complexiteit en verantwoordelijkheden als toezichthouder. Hamit Karakus brengt een schat aan volkshuisvestelijke ervaring en kunde mee, terwijl Dieuwke Boxman een senior executive is met brede kennis van IT en digitalisering. Met zes leden achten wij de continuïteit van het toezicht afdoende gewaarborgd.

De vergoeding die door ons wordt ontvangen, past binnen de wettelijke kaders (WNT). Voor 2020 was al besloten de vergoeding op 90% van de VTW-beroepsregel te zetten. Hiervan is in 2020 niet afgeweken.

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij vinden het belangrijk dat er binnen de raad en de organisatie sprake is van een integere en open cultuur. Naast het feit dat integriteit periodiek onze aandacht heeft, hebben wij ook geconstateerd dat dit onderwerp binnen de organisatie aandacht krijgt door hierover een open dialoog te voeren. Ook bespraken wij de strategische HR-thema's over diversiteit en de waarde van pluriforme teams, organisatieverandering, leiderschapsprofiel en personele wisselingen in de top.

Elke commissaris voldeed in 2020 aan de regels van integriteit en onafhankelijkheid van de Governancecode Woningcorporaties. Mogelijke tegenstrijdige belangen worden gemeld in de plenaire vergaderingen van de raad. De bestuurders melden mogelijke tegenstrijdige belangen bij de voorzitter. In die gevallen waar mogelijk een schijn van belangentegenstelling aan de orde is, praten we hier

open met elkaar over. De regel is ook dat bij eventuele conflicterende belangen door het betreffende RvC-lid niet aan de vergaderingen c.q. besluitvorming wordt deelgenomen.

Evaluatie en opleiding

Elke jaar evalueren wij ons eigen functioneren. In 2020 deden we dat bewust zonder externe begeleiding, maar met ondersteuning van de bestuurssecretaris. Het aantal mutaties in de bezetting van de Raad, precies op het moment van de evaluatie, maakte een uitgebreide extern begeleide sessie wat minder effectief. Komend jaar zullen we ons weer extern laten begeleiden, vermoedelijk al gedurende het jaar in de vorm van een aparte off-site.

We functioneren als raad ondanks de Covid-19-perikelen adequaat, tonen veel betrokkenheid bij Eigen Haard en de sfeer is prettig en open. Er is sprake van een betrokken en professionele samenwerking, positief maar kritisch naar elkaar. Onze beleving is dat er een goed besef is van en goede balans is in de vervulling van onze rollen (toezicht, klankbord van het bestuur en werkgever).

Rob Zuidema heeft als voorzitter leiding aan de raad gegeven met een goede combinatie van technisch voorzitterschap, zoals agendering, vergaderdiscipline en aandacht voor het individu, en een mooie balans tussen scherpte en humor.

Hij heeft hierbij ook ruimte gelaten voor ieders inbreng. Hoewel we ons goed laten informeren door het bestuur over de relatie met onze stakeholders voelen we de behoefte om als raad wat structureler, zowel binnen als buiten de organisatie, de voelsprietten uit te steken.

De relatie met het bestuur is gezond en onze inbreng en bijdrage aan discussies worden gehoord en zien wij, waar van toepassing, terug in de uitvoering. Wij hebben over het algemeen voldoende zicht op de gang van zaken en op de belangrijkste issues. De informatievoorziening aan de raad is solide en adequaat. We werden goed gefaciliteerd en (secretarieel) ondersteund.

De heer Drs. R. Zuidema

Geslacht:	man
Nationaliteit:	Nederlandse
Geboren:	1968
Functie:	Voorzitter
Eerste benoeming:	2012
Treedt af:	2020
Herbenoembaar:	Nee
Beloning:	€ 22.613
Nevenfuncties:	Directeur-bestuurder Zwolse theaters

De heer Mr. H. de Kanter

Geslacht: man
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1963
 Eerste benoeming: 2014
 Functie: Auditcommissie
 Treedt af: 2022
 Herbenoembaar: Nee
 Beloning: € 18.090
 Nevenfuncties: Interim manager
 Non-executive Chairman of the Board
 Corpag Holding BV

Mevrouw Drs. M. Dessing

Geslacht: vrouw
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1969
 Eerste benoeming: 2017
 Functie: Commissie S&R
 Treedt af: 2025
 Herbenoembaar: Nee
 Beloning: € 18.090
 Nevenfuncties: Managing Director Korn Ferry
 Netherlands

De heer Drs. D. Gort

Geslacht: man
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1969
 Eerste benoeming: 2019
 Functie: Auditcommissie
 Treedt af: 2023
 Herbenoembaar: Ja
 Beloning: € 18.090
 Nevenfuncties: CEO ASR Vastgoed Projecten BV
 CEO ASR Real Estate BV

Mevrouw Drs. D. Boxman (per 1 november)

Geslacht: vrouw
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1975
 Eerste benoeming: 2020
 Functie: -
 Treedt af: 2024
 Herbenoembaar: Ja
 Beloning: € 3.217
 Nevenfuncties: CIO Integrated Gas, Shell

De heer H. Karakus (per 1 november)

Geslacht: man
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1965
 Eerste benoeming: 2020
 Functie: -
 Treedt af: 2024
 Herbenoembaar: Ja
 Beloning: € 3.217

Nevenfuncties: Algemeen directeur IVO en
 Platform 31

Mevrouw Drs. Y. Wilders RA

Geslacht: vrouw
 Nationaliteit: Nederlandse
 Geboren: 1963
 Eerste benoeming: 2014
 Functie: Auditcommissie (voorzitter)
 Treedt af: 2022
 Herbenoembaar: Nee
 Beloning: € 18.090
 Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Alrijne Zorggroep

Educatie en bevordering deskundigheid

Naast algemene kennis en vaardigheden moeten wij specifieke deskundigheden hebben, zoals vastgelegd in de profielschets. De leden zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en we houden ons aan de uitgangspunten voor wat betreft Permanente Educatie (PE).

Op 19 juni hebben wij gezamenlijk deelgenomen aan een incompany expertmeeting over duurzaamheid door Annelies Huygen, bijzonder hoogleraar Ordening van de Energiemarkten aan de VU van Amsterdam. Zij nam ons mee in de markten voor gas en elektriciteit die zich de laatste vijftien jaar in een permanente staat van verandering bevinden.

Voor deze bijeenkomst (2 uur) staan twee PE-punten. Daarnaast bezochten de leden op individuele basis bijeenkomsten en masterclasses. Elk lid geeft de PE-punten in de VTW-portal aan. De PE-lidmaatschapseis voor 2020 bedraagt vijf PE-punten.

Behaalde PE-punten in 2020

M. Dessing	7
H. de Kanter	11
Y Wilders	36
R. Zuidema	5
D. Gort	7
H. Karakus	-
D. Boxman	-

In het komende jaar zullen we als raad systematischer werken aan onze gezamenlijke trainings- en/of opleidingsbehoefte.

Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de raad volgens het 'Reglement Auditcommissie'. De commissie rapporteert haar bevindingen aan de raad op het gebied van financiële verslaglegging, het systeem van interne beheersing en controle, beheersing (financiële) risico's, het controleproces van de accountant en het treasurybeleid. In 2020 kwam de commissie drie keer regulier bijeen en hebben we op meerdere momenten afstemming gehad met het bestuur over specifieke onderwerpen.

- a) We spraken in het bijzijn van de accountant over de jaarstukken 2019. De commissie adviseerde de raad deze vast te stellen. Wij hebben geconcludeerd dat onder de gegeven omstandigheden van een soepel verloop van de jaarrekeningcontrole sprake is geweest. De beoordeling door KPMG was positief en er is goed inzicht verkregen in de staat van (financiële) beheersing. De wisselingen in de financiële functie bij Eigen Haard zijn goed opgevangen en de gedwongen thuiswerk-situatie en de impact daarvan op de samenwerking zijn goed opgepakt, mede door aanvullend gemaakte afspraken inzake de afstemming op afstand.
- Al met al dus een positief beeld, waarbij de stijgende lijn van 2019 werd doorgezet. Verbeteringen zijn nog mogelijk door meer te documenteren en door het vastleggen van processen. Deze handschoen wordt door de organisatie het komende jaar opgepakt.
- b) We namen kennis van de voortgang op de aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2019. We zijn daarbij ingegaan op de belangrijkste aandachtsgedebieden, detailbevindingen, actiepunten voor de jaarafsluiting en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving. In 2020 is hard gewerkt aan de zichtbare verbetering van de organisatie en de beheersing van de (financiële) processen. Hiermee is een fundament gelegd voor doorontwikkeling en verdere professionalisering van de financiële organisatie en processen in de komende jaren. Wij hebben het bestuur gecompimenteerd dat veel punten zijn opgepakt en afgerond.
- c) Wij zijn geïnformeerd over de ontwikkeling van de rendementen aangaande de nieuwbouw en renovatieprojecten en hebben geconcludeerd dat op totaalniveau de rendementen worden gehaald. Er wordt op gestuurd dat het gemiddelde rendement over de gehele portefeuille (zowel SH als MSH) positief is.
- d) Wij zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen met betrekking tot treasury en aan het bestuur is mandaat gegeven voor het aantrekken van de ongeborgde financiering en de hiervoor benodigde vrijgave van onderpand.
- e) In het bijzijn van de directeuren Vastgoed beheer en Ontwikkeling & zakelijk beheer bespraken we de ontwikkeling van risicomanagement en de inschatting van de risico's van de ontwikkel- en renovatieportefeuille alsmede de verbindingen. Tevens is een toelichting gegeven op de methodiek,

die in 2020 ingrijpend is veranderd. De belangrijkste risico's (financiële risico's en planningsrisico's) zijn de risico's in procedures en vergunningen, het verkrijgen van draagvlak, de herhuisvesting van bewoners en de milieurisico's. Ook is er nog steeds sprake van een stijging van de bouwkosten. Eigen Haard beheert de risico's goed en er zijn passende maatregelen getroffen.

- f) We hebben kennis genomen van de positieve oordeelsbrieven van het WSW en de Aw en we zijn geïnformeerd over het resultaat van het onderzoek naar onze verbindingen.
- g) In het bijzijn van de manager R&A bespraken we de notitie over integraal risicomanagement. Er is uitgebreid inzicht verstrekt in de status van het risicomanagement binnen Eigen Haard, de belangrijkste risico's en de relevante ontwikkelingen op het gebied van Risk en Compliance binnen Eigen Haard. Tevens is stilgestaan bij de jaarlijkse herijking van de strategische risico's.
- h) Eigen Haard monitort haar fiscale positie nauwlettend en in dat kader zijn we op hoofdlijnen geïnformeerd over zowel de fiscale positie, alsmede de voorgenomen fiscale strategie.
- i) We bespraken de begroting 2021 en adviseerden deze goed te keuren. Het bestuur heeft ons uitgebreid inzicht verschaft in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de ambities en in de effecten hiervan op de financiële positie. Tevens is stilgestaan bij diverse externe ontwikkelingen, zoals bouwkostenstijging, verhuurderheffing en overige belastingmaatregelen.
- j) We bespraken de impact van de OOB-status en het keuzetraject voor een nieuwe accountant. De OOB-status heeft grote gevolgen voor accountantsorganisaties en corporaties. Met name de strikte scheiding tussen controle en advies en de daarvan afgeleide 'cooling-in'-periode leidt tot een aantal praktische uitdagingen. In 2019 is het contract met KPMG verlengd tot en met 2021 om de effecten van de 'cooling-in' goed op te vangen. In 2021 wordt een inkoop- en selectietraject doorlopen voor een nieuwe accountant. Een plan van aanpak is hiertoe opgesteld.
- k) We gingen akkoord met het interne controle programma van de afdeling R&A (risicoanalyses, audits en toetsen) en stonden stil bij de belangrijkste bevindingen ten aanzien van de uitvoering van het programma van de afdeling R&A. Door Covid-19 is de opstart van veel geplande audits vertraagd. Naar verwachting zullen de audits begin 2021 zijn afgerond. Onze bijzondere aandacht is uitgegaan naar de niet-gestarte audits bij Informatiemanagement en Processen (I&P). Met het bestuur en manager I&P zijn afspraken gemaakt over invulling en timing hiervan.
- l) Alle investeringen in nieuwbouw en acquisities boven € 3 miljoen zijn door ons beoordeeld en ter goedkeuring aan de raad voorgelegd.

Selectie en remuneratiecommissie (S&R)

De S&R-commissie doet voorstellen over het benoemen, beoordelen en belonen van bestuurders. Het reglement bevat de taken en bevoegdheden van de commissie. In 2020 kwam de commissie drie keer bijeen.

De volgende onderwerpen zijn onder andere behandeld:

- Aandacht voor effecten van Covid-19
- Beoordeling en beloning bestuur
- Benoeming nieuwe bestuurder en (her)benoeming RvC-leden
- Onboarding nieuwe bestuurder
- Diversiteit in de samenstelling van bestuur en management.
- Samenstelling van de Raad

Met betrekking tot de bezoldiging van het bestuur is getoetst of hierin een consistent beleid wordt gevoerd en of het passend is binnen wettelijke kaders.

Op 1 november 2020 hebben wij Hamit Karakus en Dieuwke Boxman verwelkomd als nieuwe RvC-leden. Nadat een functieprofiel was opgesteld, is er een transparante selectieprocedure doorlopen waarbij een extern wervingsbureau de werving heeft begeleid. De Aw heeft naar aanleiding van de aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid laten weten geen feiten of omstandigheden aangetroffen te hebben, die een bezwaar vormen tegen de voorgenomen benoemingen en heeft positieve zienswijzen afgegeven.

Madeline Dessing hebben wij voor een tweede termijn herbenoemd mede op basis van een positief advies van huurdersorganisatie Alert en na goedkeuring van de Aw (positieve zienswijze).

In september hebben wij, na een zorgvuldig extern werving- en selectieproces en na goedkeuring door de Aw, Vera Luijendijk benoemd als nieuwe bestuurder van Eigen Haard. Zij vult hiermee de vacature in die was ontstaan na het vertrek van Mieke van den Berg die tot eind 2019 werkzaam was als bestuurder.

Zij bezit ruime financiële expertise in relatie tot vastgoed en beschikt over brede bedrijfseconomische kennis en kent de Amsterdamse regio goed. Ze heeft een duidelijke binding met Amsterdam en goed zicht op de volkshuisvestelijke en de duurzaamheidsopgaven waar Eigen Haard voor staat. Ze past bij onze visie en we zijn ervan overtuigd dat met haar benoeming als bestuurder de ingezette koers kan worden voortgezet en we onze ambities kunnen realiseren.

De bestuursrapportage geeft ons periodiek informatie over actuele HR-onderwerpen. We spraken over bezetting en formatie, verzuimcijfers, inzetbaarheid en mobiliteit. We zijn door het bestuur meegenomen in actuele thema's als leiderschap, personele ontwikkelingen, belonen en waarderen en vitaliteit in relatie tot Covid-19. Verder hebben de voorzitter en de leden van de commissie S&R diverse malen met het bestuur gesproken.

Aanwezigheid bij vergaderingen

De leden van de Raad van Commissarissen en de commissieleden waren allen 100% aanwezig bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, de Auditcommissie en S&R commissie.

Beoordeling bestuur

Het bestuur is beoordeeld aan de hand van afspraken over duurzaamheid, klanttevredenheid en huurdersoordeel, investeren naar vermogen en implementeren en borgen ondernemingsstrategie. Managementrapportages en mondelinge toelichting hebben inzicht gegeven in de realisatie van de begroting en de geformuleerde doelen in het bedrijfsjaarplan. Uit het strategisch dashboard (jaarplan 2020) blijkt dat ondanks de Covid-19 maatregelen op nagenoeg alle concreet meetbare KPI's de doelstellingen zijn behaald.

Door Covid-19 stond voornamelijk de participatie van bewonerscommissies onder druk en dit heeft geleid tot vertraging bij Save (-35%). Renovatie en nieuwbouw hebben realisatie-indices tussen ca. 90% (oplevering nieuwbouw) en 105% (start nieuwbouw) opgeleverd. Tevens hebben wij in het kader van de onze beoordeling de positieve oordelen van de Aw en WSW meegenomen.

Onze algemene indruk van het bestuur is positief. Er is voldoende grip op de processen en de bedrijfsvoering en er wordt adequaat sturing gegeven aan de gestelde doelen. Gedurende de wisseling van de medebestuurder heeft Bert Halm de organisatie een tijd als enige bestuurder geleid. Hij heeft dat goed gedaan. Met de benoeming van Vera Luijendijk en haar specifieke profiel heeft het bestuur duidelijk weer aan complementariteit gewonnen. Naar ons oordeel trekken zij goed samen op, stralen eenheid uit maar gaan een constructieve dialoog met afwijkende standpunten niet uit de weg. Een nadere focus op de ontwikkeling van het directieberaad als geheel (dus inclusief directeuren en managers) steunen we. Dit is voor ons als raad ook een aandachtspunt bij het uitvoeren van onze rol.

De communicatie tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen is open en kritisch en er is sprake van goede informatie-uitwisseling. We vinden wel dat we nog strakker kunnen sturen op opvolging van acties en afspraken. Verder zullen we de komende periode nog duidelijker belangrijke thema's en strategische onderwerpen agenderen tegenover de reguliere vergaderonderwerpen.

De raad blijft werken met twee voorbereidende commissies, de Audit- en de S&R commissie. Daarnaast zullen op specifieke thema's zo nodig ad hoc commissies worden gevormd voor nadere verdieping.

Voor 2021 hebben wij betaalbaarheid, rol en positie van woningcorporaties, nieuwbouw versus verduurzaming en IT en digitalisering als belangrijke thema's benoemd.

We zijn als raad trots op de manier waarop Eigen Haard zich door de bijzondere tijden heen slaat, met onverstoorbare professionaliteit en een solide lange termijn visie, maar niet doof voor de extra noden die onze huurders en medewerkers juist nu hebben.

Namens de Raad van Commissarissen
Amsterdam, april 2021

Huib de Kanter
Voorzitter

Onze organisatie

Eind 2020 waren er 593 medewerkers in dienst met in totaal 544 FTE. Er werkten 292 mannen en 301 vrouwen bij Eigen Haard. De gemiddelde leeftijd in 2020 was 46 jaar. Het aantal nieuwe (jonge) mensen is dit jaar opnieuw toegenomen. Wij verwelkomden 93 nieuwe collega's en we zwaaiden 47 collega's uit.

“Investeren in werkgeluk bij Eigen Haard als sleutel naar woongeluk voor iedereen.”

Leeftijden	2020	2019
Tot en met 24	17	8
25 tot en met 35	110	93
36 tot en met 45	144	141
46 tot en met 55	242	180
56 jaar en ouder	80	129
Gemiddelde leeftijd in jaren	46	46

Eigen Haard kende in 2020 een verloop van 9%. Het hogere aantal nieuwe collega's past bij de bewuste keuze om een aantal inleencontracten naar vaste dienstverbanden om te zetten. Uitgedrukt in FTE is het aantal inleners van 102 FTE in januari gedaald naar 50 FTE eind december. De daling is dus vooral waarneembaar bij de externe inzet. Tot slot switchten 42 medewerkers intern van functie.

Naast deze doorstroom naar andere posities, wordt door een goed gebruik van onze HR instrumenten aan een aantal collega's breder perspectief en persoonlijke doorgroeimogelijkheden geboden.

De benodigde personele capaciteit voor de uitvoerende administratieve taken neemt af door digitalisering. De verbeterde datagedreven sturing op formatie en personele capaciteit zorgt ervoor dat de focus steeds meer ligt op kwalitatieve interventies.

Gezond en veilig werken, vitaliteit en dalend ziekteverzuim
Het verzuimpercentage daalde van 5,6% in 2019 naar 4,1% in 2020. Dit is een significante daling ondanks Covid-19. We hebben in dit bijzondere jaar veel aandacht besteed aan gezond en veilig werken op locatie, in de wijken, bij en met onze huurders en aan vitaal werken. Ook in de Covid-19-periode is er alert gereageerd op mogelijke (vroegtijdige) signalen over vitaliteit en verzuim, zodat hier passende interventies voor werden ingezet. De opgedane inzichten en beschikbare data worden na afloop van de Covid-19-crisis ingezet bij het opstellen en inrichten van een eigentijdse visie op 'wendbaar werken'.

Versterkt Arbobeleid

In 2020 is het traject Versterkt Arbobeleid gestart met het uitvoeren van de RI&E (Risico-inventarisatie & evaluatie). Na de rondgang langs het hoofdgebouw, de regiokantoren en

alle externe werklocaties, zijn door het direct anticiperen op de Covid-19-risico's in de RI&E's passende maatregelen getroffen om gezond & veilig te blijven werken.

Voor de inzichten rondom de psychosociale arbeidsbelasting (PSA), zoals werkdruk, agressie & geweld en ongewenste omgangsvormen werden de uitkomsten uit de vitaliteitsscan verwerkt in de RI&E en het vereiste Plan van Aanpak. Dit is een doorlopende activiteit in 2021.

Mobiliteitspas

Vanaf 1 oktober 2020 maken we gebruik van de mobiliteitspas om alleen het werkelijke woon-werk en zakelijke verkeer voor onze medewerkers te registreren en dat leverde positieve uitkomsten op. Het brengt gebruiksgemak mee voor medewerkers én verlaging van de administratieve handelingen rondom mobiliteit. Dit is een voorbeeld van wat de Covid-19-periode ons als voordeel in de bedrijfsvoering bracht.

Integriteit en klachten

In 2020 hebben we de klokkenluidersregeling (vermoeden van een misstand, integriteitsmelding) bij onze externe vertrouwenspersoon CVP+ ondergebracht. Het CVP+ was al de vertrouwenspersoon voor meldingen van ongewenste omgangsvormen. Hiermee heeft Eigen Haard nu één loket voor alle vertrouwenskwesies. Er zijn geen integriteitsmeldingen binnengekomen; er is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling. Bij de externe vertrouwenspersoon CVP+ is in 2020 - net als in 2019 - een dalend aantal meldingen binnengekomen van ongewenste omgangsvormen.

2018	2019	2020
12	9	6

Bij de externe klachtencommissie is in 2020 geen klacht binnengekomen.

Wendbaar Organiseren

Tijdens de Covid-19-crisis werd ons organisatieconcept Wendbaar Organiseren uitgedaagd en werd het aanpassingsvermogen van medewerkers beproefd. Het anders werken, een mix van werkende collega's op locaties, in de wijken en thuis gaf een enorme boost aan het digitaliseren van het dagelijks werk en aan vernieuwingstrajecten. Het bracht nieuwe kansen, zowel intern, als in samenwerking met derden.

Het leiderschapsprogramma 2020 is in het voorjaar van 2020 omgebogen naar een digitaal aanbod: "Leidinggeven op afstand". Leidinggevend inspireerden daarbij elkaar en ontvingen relevante artikelen. Zij vulden een scan in, zodat zij via de feedback van directe collega's en coaching konden werken aan de passende aansturing van team, collega's & zichzelf. Daarnaast werd er door een gericht aanbod aan trainingen en coaching aan alle medewerkers geïnvesteerd in hun inzetbaarheid. De focus lag hierbij vooral op het omgaan met de Covid-19-omstandigheden. De ontwikkeling van onze medewerkers staat hoog in het vaandel.

We gingen in 2020 door met het stevig investeren in het vinden én binden van medewerkers. Het was een tijd waarin we collega's, juist door de veranderende manieren van werken, uitnodigden om te blijven werken aan hun inzetbaarheid. Dit vraagt ook om persoonlijk leiderschap en regie nemen door medewerkers. En om als werkgever kansen te faciliteren. Het meerjarige bedrijfsbrede traject Lean is inmiddels verankerd in de continue aandacht voor vernieuwing en verbetering in ons dagelijks werk.

Diversiteit en inclusiviteit

Vanaf 2020 wordt bewust aandacht gegeven aan de brede dialoog over diversiteit en inclusiviteit. Bij Eigen Haard staan

wij voor gelijke kansen voor iedereen. We willen dat dit zichtbaar is in onze keuzes, omgang met (nieuwe) collega's en aandacht voor de verschillen, die onze gemêleerde organisatie en brede dienstverlening verder versterken.

Wij delen kennis

Onze jarenlange deelname aan diverse kennisnetwerken en-platforms kwam ons in 2020 handig van pas om op de realiteit van Covid-19-maatregelen in te springen. We inspireerden, deelden en ontvingen veel inzichten en materialen, waardoor we onze klanten, derden en medewerkers zo effectief mogelijk door deze periode heen loodsten.

We zijn lid van:

- De Vernieuwde Stad en nemen deel in het kennisplatform Corpovenista.
- De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)
- SWEMP ; we delen hierbij ICT-inzichten met vier andere stedelijke corporaties die gebruik maken van hetzelfde administratieve systeem.
- Het Loopbaan Oriëntatie Centrum (LOC) van de Amsterdamse Corporaties. We zijn partner.
- Het HR Platform van Aedes.

Het bestuur

Bert Halm en Vera Luijendijk vormen vanaf 1 september 2020 samen het bestuur van Eigen Haard. Collectief verantwoordelijk, maar ieder met een eigen aandachtsgebied, intern en extern.

Vera Luijendijk – per 1/9/2020	
Intern	Finance & Control, Wonen, Risicocontrol & Audit, Bestuurszaken
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Oost, Zuidoost, Centrum en Zuid, Aalsmeer, Landsmeer, Ouder-Amstel, Uithoorn
Organisaties	Aedes, WSW ILT-Aw
Nevenfuncties	beoogd lid van de raad van Toezicht van het Nationaal Warmtefonds
Bert Halm	
Intern	Strategie, Vastgoedbeheer, Ontwikkeling & Zakelijk Beheer, Informatiemanagement & Processen, Human resources, Ondernemingsraad
Gemeenten	Amsterdam Stadsdelen Noord, Nieuw-West en West, Amstelveen, Almere, Haarlemmermeer, Zaanstad
Organisaties	Aedes, AFWC, De Vernieuwde Stad
Nevenfuncties	Lid dagelijks bestuur van De Vernieuwde Stad

PE-punten

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 PE-punten halen. Wij voldoen aan onze verplichting. Het aantal behaalde PE-punten is verantwoord in de Aedes PE-portal. Wij blijven leren en ontwikkelen om onze taak goed uit te voeren. Wij hebben de afgelopen periode dan ook regelmatig seminars, themabijeenkomsten, leergangen en trainingen gevolgd die te maken hebben met leiderschap en cultuur, strategie en beleid, veranderingkunde en innovatie en duurzaamheid.

Beloning

De beloning van onze bestuurders voldoet aan de WNT en het overgangsrecht.

Soort	Bert Halm	Vera Luijendijk
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	€ 188.810	€ 53.660
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 25.083	€ 8.007
Totaal	€ 213.893	€ 61.667

In verband met de bestuurstransitie was Mieke van den Berg tot 1 februari 2020 in dienst van Eigen Haard. Zij ontving daarvoor in 2020 een vergoeding van € 18.456. Haar vergoeding was conform de WNT-regelgeving. Ze heeft daarnaast een transitievergoeding gekregen.

Risicobeheersing

Om de risico's te beheersen die van invloed kunnen zijn op het realiseren van onze doelstellingen is ons risicomanagement zo ingericht dat we inzicht hebben in deze risico's en de mate waarin we ze beheersen.

Drie verdedigingslijnen

Ons risicomanagement gaat uit van het three lines model:

- Het lijnmanagement; zij identificeren en beheersen de risico's binnen hun processen als eerste.
- De afdelingen die het lijnmanagement hierbij ondersteunen; zij coördineren, monitoren en ondersteunen het lijnmanagement op het gebied van risicomanagement. Denk hierbij aan risicoproces- en business control.
- De interne audit; zij zijn verantwoordelijk voor een oordeel over de inrichting van het risicomanagementsysteem en de effectiviteit van de interne beheersing door de eerste en tweede linie.

Risicocontrol en de interne audit vallen samen onder de afdeling Risicocontrol & Audit. Deze afdeling monitort ook de opvolging van geconstateerde verbeterpunten die voortkomen uit onder meer de auditrapporten en aanbevelingen van de accountant. In dit kader is er vanuit deze afdeling in 2020 veel aandacht geweest voor het oppakken van verbeterpunten rondom het inkoopbeleid.

Integraal risicomanagement

Wij passen risicomanagement toe in de dagelijkse sturing en besluitvorming. Dit doen we vanuit het perspectief van integraal risicomanagement: op strategisch niveau wordt beoordeeld of besluitvorming bijdraagt aan de lange termijn doelstellingen. Op tactisch en operationeel niveau ligt de nadruk op de beheersing van operationele risico's en op implementatie en borging van maatregelen. In 2020 hebben wij de integraliteit van het risicomanagement verbeterd. Dit hebben we gedaan door de doorvertaling van strategische risico's naar tactisch en operationeel niveau, de opzet van een vernieuwde periodieke rapportagestructuur voor het bestuur en directiebestuur t.a.v. zaken gerelateerd aan risico's en interne beheersing. Bij de beheersing hebben we zowel aandacht voor "harde" en "zachte" maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen.

De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag, openheid in communicatie en aanspreekbaarheid. Bij de invulling van ons risicomanagement, maar ook bij de interne audits, hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur.

Strategische Risicoanalyse 2020

Jaarlijks worden de risico's van strategische aard die de doelstellingen van Eigen Haard bedreigen herijkt. De risico's worden gezien vanuit de doelstellingen, wensen en ambities en in- en externe ontwikkelingen. Deze risico's zijn gewogen op basis van de kans dat het risico zich voordoet, de impact van het risico en de mate waarin interne beheersing van het risico plaatsvindt.

De risico's zijn besproken met het bestuur, directie en de raad van commissarissen. Hieronder staan de top strategische risico's beknopt toegelicht inclusief de wijze waarop wij deze beheersen.

Landelijke politiek

Risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van de doelstellingen en/of de financiële positie van Eigen Haard.

Voorbeelden hiervan zijn de verhuurderheffing en de algehele huurbevrozing. Op 3 juli publiceerde de Rijksoverheid het rapport Opgaven en Middelen; corporaties raken uit balans. Hieruit blijkt dat de Rijksoverheid onderkent dat corporaties in zwaar financieel weer dreigen te komen en dat om corporaties ook in de toekomst in staat te stellen hun maatschappelijke opgaven op te pakken er gezocht moet worden naar een structurele oplossing.

Eigen Haard zet hier ook op in door actief deel te nemen aan o.a. DVS netwerk, Aedes-lobby, deelnemersraad WSW en Amsterdamse Federatie. Beheersing van dit risico bevindt zich grotendeels buiten onze invloedssfeer. Onze inspanning in de mate van beheersing van het risico beoordelen we als voldoende.

Datakwaliteit

Risico dat wanneer datakwaliteit onvoldoende is dit gevolgen heeft voor de kwaliteit van stuurinformatie en besluitvorming.

De behoefte aan het gebruik van data in de (primaire) processen neemt toe. De ervaring leert echter dat deze nog niet altijd van voldoende kwaliteit zijn. De afgelopen jaren zijn veel verbeterstappen gezet maar aanvullende beheersing is noodzakelijk. De mate van beheersing beoordelen we daardoor nu als matig. Aanvullende beheersing wordt opgepakt via de lijn, datagovernance en business intelligence & analytics .

Kwetsbare huurders

Risico dat het aandeel kwetsbare huurders (mensen die in armoede leven, zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag) in woningen en wijken, toeneemt in relatie tot de draagkracht.

Met de toenemende druk op de sociale woningmarkt en de extramuralisering in de zorg zien we de vraag naar woningen voor kwetsbare c.q. bijzondere doelgroepen toenemen. We zetten in op het verhogen van de groei van bijzondere woonvormen in het (her)ontwikkelproces. Daarnaast proberen we meer inzicht te verkrijgen in aard en omvang van 'kwetsbare huurders' onder andere door onderzoek te doen naar achtergronden van overlast gevende huurders en voor hen passende woonvormen te zoeken. Omdat we hier nog niet voldoende zicht op hebben, schatten we de mate van beheersing van dit risico vooralsnog in op matig.

We hebben kwantitatieve afspraken met Amsterdam over het toewijzen van nieuwe kwetsbare huurders. We proberen buurten die al kwetsbaar zijn (onze interventiebuurten), te ontzien bij de toewijzing van nieuwe kwetsbare huurders. Door de huur van woningen in deze buurten waar mogelijk

te verhogen tot boven de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag, zorgen we dat dat instroom in deze buurten (bij verhuizingen en bij vastgoedprojecten) zoveel mogelijk bestaat uit mensen met inkomen uit werk. Daarmee neemt de draagkracht van de buurten (langzaam) toe.

Beschikbaarheid bouwlocaties

Risico dat de beschikbaarheid van geschikte bouwlocaties onvoldoende is om groeiambitie te realiseren. Het vinden van geschikte bouwlocaties waarmee we binnen onze financiële randvoorwaarden onze groeiambities kunnen realiseren wordt een steeds grotere uitdaging. Om dit te beheersen zullen we extra inzetten op acquisitie.

Tactische/operationele risico's

Conform onze nieuwe werkwijze inventariseren we per divisie /stafafdeling de (tactische) risico's die het bereiken van hun doelstellingen in de weg staan. We hebben ook voor onze kritische processen een overzicht van de belangrijkste risico's en hoe deze beheerst worden. Deze worden in het bestuur en directie besproken op basis van de R&A kwartaalrapportages.

In 2020 hebben we onder andere veel aandacht besteed aan de volgende risico's:

- Covid-19 crisis en de impact ervan op de dienstverlening en bedrijfsvoering
- Milieuwetgeving (Stikstof, PFAS, geluidsbelasting)
- ICT gerelateerde risico's (verstoringen, cybersecurity en IT-uitbesteding)
- Autorisaties

Risico's op fraude en corruptie vormen een integraal onderdeel van onze risicomangementproces. Belangrijke (bruto) risico's die we hierin belichten zijn o.a. frauderisico's bij vastgoedtransacties, inkoop van producten- en diensten, betalingen en woningtoewijzing. Ter beheersing van deze risico's hebben wij een code gedrag en integriteit, een klokkenluidersregeling en een set van hard- en soft controls in de specifieke processen. Te denken valt dan aan o.a. het inrichten van functiescheiding, procedures m.b.t. zakelijke totstandkoming van overeenkomsten, voorbeeldgedrag en bespreekbaarheid. In dat kader zullen we in 2021 aan de slag gaan met dilemmatrainingen. In onze jaarlijkse risicoanalyses actualiseren wij de specifieke frauderisico's en bijbehorende beheersmaatregelen. De toetsing op de werking ervan is onderdeel van ons interne audit proces. Zo zijn in 2020 op basis hiervan verbeteringen aangebracht in het inkoopproces bij de divisies Ontwikkeling & Zakelijk Beheer en Vastgoedbeheer, alsmede in het Verhuurmutatieproces. Er zijn in 2020 geen integriteits-/fraude-incidenten gemeld. Wel is door de afdeling R&A als onderdeel van haar werkwijze een aantal specifieke onderzoeken naar mogelijke fraude uitgevoerd. Ook hierbij zijn geen bijzonderheden aan het licht gekomen.

Ook het komende jaar zullen we blijven inzetten op de combinatie van hard en soft controls om de risicobeheersing en het risicobewustzijn binnen de organisatie verder te versterken. De focus hierbij zal liggen op het bestendigen en verder ontwikkelen van de strategische en tactische risicoanalyses en het monitoren van de geplande beheersing daarvan.

Onze financiën

Eigen Haard heeft een gezonde financiële positie, een hoog jaarresultaat als gevolg van de stijging van de marktwaarde van onze woningen en een operationele kasstroom die onder druk staat door de verhuurderheffing.

Financiële positie

De financiële positie van Eigen Haard is gezond. Onze financiële ratio's voldoen ook in 2020 aan de gestelde eisen. Dit geldt voor zowel de toegelaten instelling als voor de individuele DAEB en de niet-DAEB tak. Wij investeren naar vermogen in nieuwbouw en verbeteren en verduurzamen ons bestaande bezit.

Tegelijkertijd houden wij de huren betaalbaar. In totaal investeerden wij zodoende circa € 180 miljoen. Om deze investeringen mogelijk te maken, benutten wij onze leencapaciteit. Dat doen wij met name voor de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Als gevolg hiervan nam de omvang van onze leningenportefeuille dan ook toe met circa € 111 miljoen.

Jaarresultaat

Het hoge jaarresultaat wordt grotendeels verklaard door de waardestijging van ons vastgoed. De waarde van ons bezit steeg over 2020 met € 0,6 miljard, oftewel 5% in een jaar tijd. De waardestijging is lager dan voorgaande jaren, maar duidt wel op een gespannen woningmarkt. Dit betreft echter wel een 'ongerealiseerd' resultaat. Pas wanneer de woningen verkocht worden is het resultaat 'gerealiseerd'. Ons beleid is er juist op gericht om zo min mogelijk woningen te verkopen. De stijging levert voor ons dan ook geen extra bestedingsruimte op.

Een nadelig effect van de waardestijging is dat de verhuurderheffing die wij moeten betalen ook sterk stijgt. Deze is immers gekoppeld aan de WOZ-waarde. Dat voelt onrechtvaardig, omdat de stijging van de WOZ-waarde voor ons in de praktijk niet leidt tot extra huurinkomsten. In 2020 maakten wij circa

€ 63 miljoen verhuurderheffing over aan het rijk. Dat is ongeveer € 7 miljoen meer dan vorig jaar.

In lijn met de Actieagenda Wonen pleiten we samen met Aedes voor de afschaffing van de verhuurderheffing.

Operationele kasstroom

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedraagt over 2020 circa € 49 miljoen. Ondanks onze focus hierop is de operationele kasstroom de afgelopen jaren juist afgenomen. De belangrijkste oorzaak van deze afname is dat de huurinkomsten afgelopen jaren maar beperkt zijn toegenomen, terwijl de exploitatiekosten, de verhuurderheffing en de vennootschapsbelasting fors zijn gestegen. Deze

ontwikkeling zet zich naar verwachting de komende jaren door en baart ons dan ook zorgen. Wij streven er immers naar de operationele kasstroom op een zodanig niveau te houden dat hieruit de investeringen kunnen worden gedaan die nodig zijn om de bestaande woningportefeuille gezond te houden.

Huursombenadering

De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau is gemaximeerd. In 2020 mocht de huursom niet toenemen met meer dan inflatie, met een extra bandbreedte van +1% als daar afspraken over zijn gemaakt met de gemeenten. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een sociaal huurcontract. Woningen die opnieuw worden verhuurd met een aangepaste huurprijs, de huurharmonisatie, vallen buiten de huursom.

Via de jaarlijkse huurverhoging geven wij invulling aan de huursom. We differentiëren de huurprijs van sociale huurwoningen op basis van de betaalbaarheid van doelgroepen. Dat doen we door sociale huurwoningen met een relatief hoge huur minder te verhogen dan woningen met een relatief lage huur. De huurverhoging van ons bedrijfs-onroerend goed is conform de afspraken die in het contract zijn opgenomen. Daar waar geen afspraken zijn opgenomen verhogen we met inflatie. Van de middensegment huurwoningen verhogen we het merendeel met hetzelfde percentage als de indexatie van onze bovengrens voor het middensegment (€1,032 in 2020). Hiermee blijven ook onze middensegment woningen betaalbaar voor de doelgroep.

Marktwaarde en beleidswaarde

Als corporatie zijn wij verplicht ons vastgoed tegen marktwaarde te waarderen in onze jaarrekening. De marktwaarde van ons vastgoed is het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed – complexgewijs – zou kunnen worden overgedragen in een marktconforme transactie aan een bereidwillige koper, waarbij de koper het vastgoed op maximale wijze laat renderen. Dit betekent dat de koper bij de eerste huurmutatie de huur verhoogt of het vastgoed verkoopt (uitpandt). De totale waarde van ons vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) op basis van marktwaarde bedraagt circa € 12,7 miljard (2019: €12,0 miljard).

De marktwaarde betreft een potentiële waarde die wij vanwege onze sociaal maatschappelijke doelstellingen en het bijbehorende (huur- en verkoop)beleid echter niet kunnen realiseren. Om onszelf niet rijk te rekenen hanteerden wij voor onze (financiële) sturing tot voor kort de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde was gebaseerd op ons eigen beleid en onze eigen prognose(s) ten aanzien van de exploitatie van ons vastgoed. De bedrijfswaarde vervulde tot 2018 tevens een centrale rol binnen het (financieel) toezichtskader. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben er echter voor gekozen om de bedrijfswaarde met ingang van 2018 te vervullen voor de beleidswaarde. Deze overstap is onder andere ingegeven door de wens om corporaties onderling beter en op een efficiëntere wijze te kunnen vergelijken.

Vertrekpunt van de beleidswaarde vormt de marktwaarde. Door aan te sluiten op de 'bestaande' waardering van marktwaarde wordt voortgebouwd op de reeds bestaande systematiek en uitgangspunten. Het enige verschil is, dat de berekening aangepast wordt op onderdelen die duiding geven aan onze sociale maatschappelijke opgave. Dit betreft een aanpassing voor 'beschikbaarheid' (doorexploiteren van het bezit in plaats van uitponden, inclusief het afzien van verkoop als complex waardoor ook de overdrachtsbelasting vervalt), 'betaalbaarheid' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor huur), 'kwaliteit' en 'beheer' (geen marktconforme maar onze eigen beleidskasstromen voor onderhoud en beheer). De beleidswaarde dient te worden berekend voor zowel zelfstandige en onzelfstandige DAEB en niet-DAEB woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Markt- & beleidswaarde (*€ 1.000)	Waarde
Marktwaarde	€ 12.657.658
Aanpassing beschikbaarheid	-/- € 12.948
Aanpassing betaalbaarheid	€ 6.570.005
Aanpassing kwaliteit	€ 1.519.421
Aanpassing beheer	€ 282.272
Beleidswaarde	€ 4.298.908

Fiscaliteit

Wij hebben (blijvend) aandacht voor fiscaliteit. Kennis over dit vakgebied is ondergebracht bij onze interne fiscalisten die ieder hun eigen specialisme hebben. Daarnaast hebben wij naar analogie van de

treasury commissie een fiscale commissie ingesteld. Actuele kennis, ontwikkelingen en risico's op het gebied van de fiscaliteit worden daar gedeeld met een externe belasting adviseur.

Treasurybeleid

Alle activiteiten op het gebied van treasury zijn ondergeschikt en dienend aan onze missie. Onze treasury activiteiten omvatten het cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. De richtlijnen en voorwaarden zijn vastgelegd in ons treasury statuut. Met onze treasury activiteiten zorgen we ervoor dat zowel de lange- als de korte termijn financiering concernbreed verzekerd is. Binnen de wettelijk voorgeschreven en door ons aanvaardbare risicogrenzen.

Financieel Reglement en Treasury statuut

De voorwaarden voor het afsluiten van financiële instrumenten zijn vastgelegd in het financieel reglement en ons treasury statuut. Het financieel reglement en het treasury statuut worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast om wijzigingen in regelgeving en interne richtlijnen op te nemen. Het treasury statuut wordt geëvalueerd in de Treasury Commissie. Aanpassingen worden op voordracht van het bestuur - na overleg met de auditcommissie - vastgesteld. De Raad van Commissarissen

keurt vervolgens het treasury statuut goed. Daarnaast hebben wij een treasury jaarplan en een treasury handboek.

Interne beheersing

Wij verlagen het risico door de inperkingen van het treasury statuut en het gebruik van financieringsproducten met een relatief laag risicoprofiel. We hebben een scheiding aangebracht tussen de frontoffice en backoffice van de treasury functie. Vanuit de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en wordt het bestuur van Eigen Haard over treasury activiteiten geadviseerd. In de back office vindt de afhandeling en vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van onze planning- en control cyclus.

Het daadwerkelijk uitvoeren van de strategische treasury activiteiten - bijvoorbeeld het aantrekken van financiering - gebeurt op basis van een onderbouwd verzoek (mandaataanvraag) van de treasurer. Dit verzoek moet worden goedgekeurd door het bestuur. Pas daarna bereidt de treasurer de uitvraag van de offerte voor. De directeur Finance & Control ontvangt de geoffeerde tarieven, waarna door de directeur en treasurer - volgens het mandaat

- wordt besloten wie de financiering mag verstrekken. Uitgangspunt is dat - onder gelijke voorwaarden - wij kiezen voor het laagste tarief. De treasurer communiceert de uitkomst van de offerteronde aan het bestuur en de backoffice. Dit dient als input voor de beoordeling van de te ontvangen contracten van de geldgever.

Derivatenbeleid

Binnen ons treasury beleid dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente) risico's. In het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde financieel reglement en treasury statuut wordt het gebruik van financiële instrumenten - waaronder derivaten - onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. Financiële instrumenten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Wij houden ons - bij het gebruik van financiële instrumenten - aan de in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 opgenomen artikelen (103 t/m 108) voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen. Wij lopen geen liquiditeitsrisico over de marktwaarde van door ons in het verleden afgesloten financiële instrumenten.

In het verleden zijn rentederivaten afgesloten met een aantal wederpartijen. Wij sloten financiële overeenkomsten waarin de wederzijdse verplichtingen en rechten zijn vastgelegd. Voor verdere details hierover verwijzen wij naar de betreffende hoofdstukken in de jaarrekening.

Borgen van kennis

Het waarborgen van de benodigde kennis op het gebied van treasury gebeurt op een aantal manieren. Wij hebben een eigen treasurer. De treasurer zorgt - met kennisbijeentkomsten en opleidingen - voor borging van de benodigde treasury kennis. Bovendien wordt kennis over actuele financieringsproducten gedeeld in de treasury

commissie. Hierbij wordt ingegaan op mogelijke risico's gekoppeld aan deze producten. De externe deskundige zorgt voor een onafhankelijke blik van buiten en een deskundige bijdrage aan de Treasury Commissie.

Verantwoording

In onze periodieke treasury rapportage wordt naast de liquiditeitsontwikkeling de marktwaarde van de afgesloten rentederivaten gemonitord. Deze rapportages worden in de treasury commissie besproken.

Wij monitoren de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoorden periodiek. Niet alleen intern, maar ook aan bijvoorbeeld de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Voor de

berekening van de marktwaardes van rentederivaten gebruiken wij Aareon Treasury en de Thesor toolkit. Ook krijgen wij van de betreffende banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarden zoals berekend door de banken. In de afgesloten contracten zijn geen toezichtbelemmerende bepalingen opgenomen. De rentederivaten houden we aan tot we deze tegen neutrale voorwaarden kunnen beëindigen.

Soorten financiële risico

Wij lopen drie belangrijkste soorten risico's: renterisico, liquiditeitsrisico en kredietrisico. Daarvan zijn de financiële consequenties van het renterisico het grootst. Wij willen bij herfinanciering jaarlijks niet meer dan 15% renterisico lopen. Daarmee sluiten we aan bij de bestaande sectorbrede richtlijn van het WSW. Het renterisico in de komende jaren is maximaal 9,43% in 2030.

Leningportefeuille (*€ 1.000)

Leningen	Bedrag
Vastrentend	€1.413.438
Variabel rentend	€ 94.000
Extendend	€ 30.000
Basisrente	€ 296.702
Totaal	€ 1.834.140

De annuïtaire-, roll-over-, lineaire- en bijna alle fixe leningen hebben een voorspelbaar karakter. Deze leningen worden respectievelijk tussentijds, jaarlijks of aan het eind van de looptijd afgelost. De extended lening is een vastrentende lening, waarin een optie is de lening vervroegd aflosbaar te stellen. Het rentetarief van de basisrenteleningen bestaat uit een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar is. Na vijf jaar moet een nieuwe liquiditeitsopslag worden overeengekomen.

Wij hebben hoofdzakelijk langlopende onderhandse leningen met WSW-borging. Deze borging is nodig om de kosten zo laag mogelijk te houden. Positieve operationele

kasstromen zijn daarbij essentieel. Een efficiënte bedrijfsvoering en het kritisch zijn op de kosten dragen hier aan bij.

De relevante kengetallen voldoen aan de normen van het WSW en externe financiers. Daar sturen we bewust op. Wij zijn hierin voorzichtig en hebben een lange termijn perspectief.

Aangetrokken leningen

We hebben in 2020 circa € 33,1 miljoen op onze kredietfaciliteiten afgelost en trokken € 186 miljoen aan nieuwe leningen aan bij institutionele beleggers en voor een groter deel bij (sector)banken. Dit betrof €111 miljoen aan leningen met WSW borging en €75 miljoen aan leningen zonder WSW borging. Ter meerdere zekerheid verschaften wij voor de ongeborgde financiering een hypotheekinschrijving van €105 miljoen op 465 eenheden met een marktwaarde van € 146 miljoen.

Rente-ontwikkeling

Door de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt daalde het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille (zonder effect rente-instrumenten) in 2020 verder naar 2,65%. Dit was 2,97% in 2019. Wij verwachten dat dit verder daalt in 2021. Onze financieringsbaten en -lasten bedroegen per saldo bijna € 55 miljoen op een leningenportefeuille van circa € 1.834 miljoen.

Waarde ontwikkeling derivaten

Wij onderkennen de mogelijkheden van het gebruik van rentederivaten, maar geven de voorkeur aan het spreiden en beperken van renterisico's, door gebruik te maken van traditionele instrumenten. In 2020 zijn dan ook geen nieuwe derivaten of swaps afgesloten.

Wij dekken renterisico's af met zes eerder aangetrokken renteswaps ('plain vanilla'). Deze hebben een totale nominale waarde van € 85 miljoen en een resterende looptijd van gemiddeld 5 jaar. De renteswaps zijn één op één gekoppeld aan zes variabele leningen met een gelijke looptijd. Hiermee dekken wij het renterisico op de leningen af. Eén van de onderdelen van de beleidsregels is dat de afgesloten (ISDA) contracten geen toezichtbelemmerende bepalingen mogen bevatten.

Op basis van de actuele definitie is er in onze contracten geen sprake van toezichtbelemmerende bepalingen. De reële waarde van de renteswaps bedraagt ultimo 2020 € 18,0 miljoen negatief. Dit was ultimo 2019 € 20,3 miljoen negatief.

Wij sloten in 2010 een extendible lening af met Fortis. Deze lening bevat een "embedded derivaat" die op basis van RJ 290 afzonderlijk tegen actuele waarde gewaardeerd moet worden. Dit is een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht - maar niet de plicht - heeft om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De actuele waarde op 31 december 2020 van het embedded derivaat bedraagt -€ 31,3 miljoen (2019 -€ 22,3 miljoen). Het gebruik van rentederivaten is - met uitzondering van fixed rate agreements - niet toegestaan.

Obligaties

Een deel van ons vermogen - circa € 17,7 miljoen - wordt belegd in staats- en bedrijfsobligaties. De obligaties worden beheerd door een professionele partij en kennen een gemiddelde AA rating. Periodiek rapporteert de externe

vermogensbeheerder aan de Treasury Commissie over de marktwaarde ontwikkeling van de obligaties. De beleggingen die wij hebben in obligaties en spaarsaldi voldoen aan de actuele regelgeving uit artikel 41 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015.

In gesprek met...

“De huurdersverenigingen waren extra alert op de bereikbaarheid en dienstverlening tijdens de Covid-19-periode.”

Onze huurders

Onze huurdersorganisaties bestaan uit ruim honderdvijftig bewonerscommissies, zes huurdersverenigingen en de huurdersfederatie Alert. Hiermee zijn de huurders op alle niveaus vertegenwoordigd. Met de bewonerscommissies overlegden wij ook in 2020 minimaal twee keer per jaar, met de lokale huurdersverenigingen in ieder geval drie keer per jaar en met de huurdersfederatie Alert staan jaarlijks in ieder geval vijf overleggen gepland. Deze overleggen vonden door de Covid-19-maatregelen voornamelijk digitaal plaats. Vooral de vrijwilligers hebben in 2020 extra inspanningen geleverd om digitaal te blijven overleggen met Eigen Haard en de achterban en dat is goed gelukt.

Bewonerscommissies

De bewonerscommissies behartigen de belangen van de bewoners in een wooncomplex. Wij overlegden in 2020 tijdens een voor- en najaarsoverleg. Op sommige onderwerpen heeft een bewonerscommissie adviesrecht. Afspraken leggen we vast in een sociaal- en een projectplan. Als er in een project geen bewonerscommissie is, neemt de lokale huurdersvereniging die rol over. In sloop-nieuwbouw-, SAVE- en renovatieprojecten werken we samen met tijdelijke bewonerscommissies. Deze worden opgericht om de belangen van de huurders tijdens een project te behartigen en de overeenkomst ligt vast in een participatieplan.

Huurdersverenigingen

In 2020 waren de bereikbaarheid en dienstverlening van Eigen Haard tijdens de Covid-19-periode onderwerpen waar de huurdersverenigingen extra alert op waren. Mede door de signalen van de huurdersverenigingen hebben we een aantal verbeteringen doorgevoerd om die op peil te houden.

Huurdersfederatie Alert

Aan Huurderfederatie Alert - bestaande uit lokale huurdersorganisaties - is in 2020 advies gevraagd over de jaarlijkse huuraanpassing. Eerder had Alert ongevraagd advies gegeven op dit onderwerp. Wij hebben dit ongevraagd advies niet overgenomen, maar het heeft wel geleid tot aanpassingen in de uiteindelijke adviesaanvraag.

Ook gaf Alert advies op de portefeuillestrategie. En tweemaal hebben zij hun zienswijze gegeven. Eenmaal op verkoop van een tweetal woningen in Lisse en eenmaal op deelname aan een beheervereniging voor de nieuw te realiseren wijk Wickevoort in Cruquius/Haarlemmermeer.

In 2020 kwamen wij vijf keer regulier bijeen. Alert houdt zich - namens al onze huurders - bezig met de onderwerpen en het beleid op bedrijfsniveau. Het bestuur van Alert wordt gekozen door de leden van lokale huurdersverenigingen. In 2020 vond halverwege het jaar een aantal bestuurswijzigingen plaats bij Alert.

Jaarrekening 2020 Woningstichting Eigen Haard

Door de beperkingen vanwege Covid-19 is een gesprek tussen de bestuursleden van Alert met de bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen van Eigen Haard in onderling overleg uitgesteld naar een later moment. Alle partijen vonden het belangrijk om met elkaar in gesprek te gaan zonder de beperkingen van een digitaal overleg.

Eliane Schoonman, Voorzitter, namens het bestuur van Alert: *“Het bestuur van Alert is blij met goed functionerende bewonerscommissies en huurdersbelangenorganisaties. De eersten weten wat leeft in de wijk en kunnen huurders direct ondersteunen. De tweeden zijn het contactpunt van de commissies en gesprekspartner van wethouders en Eigen Haard bij de prestatieafspraken. Alert, als overkoepelende organisatie voor de zes huurdersorganisaties, bespreekt met Eigen Haard de thema's die alle huurders aangaan, zoals de hoogte van de huur, het toewijzen van woningen, duurzame verbeteringen en het huisvesten van kwetsbare groepen. Dat kan gaan over de vraag hoeveel niet-Nederlands sprekende mensen er in een bepaalde wijk komen wonen of hoeveel 'verwarde' mensen, vooral als er weinig ondersteuning is vanuit het maatschappelijk veld. Maar ook omgekeerd: kan iemand met een (grote) psychische belasting zich in iedere buurt veilig voelen? En zo zijn er tal van onderwerpen waarover we informeel praten of formeel advies uitbrengen. Alert is met regelmaat en constructief in overleg met de Raad van Bestuur, de directeuren en diverse andere medewerkers van Eigen Haard.*

In Alert krijgen huurders een stem die uitstijgt boven het individuele bewonersbelang, en Eigen Haard een prettige relatie met een meedenkende huurdersvertegenwoordiging.”

Onze stakeholders

Het belangrijkste gespreksonderwerp van onze regelmatige overleggen met gemeenten en huurdersorganisaties zijn de prestatieafspraken. In dit tripartite-overleg kunnen partijen elkaar aanspreken op ieders verantwoordelijkheid in de uitvoering van de afspraken. De partijen zijn daarin gelijkwaardig en hebben elkaar nodig om dingen voor elkaar te krijgen en elkaars ambities te realiseren.

De samenwerking gaat over het algemeen goed en wij tekenden in het merendeel van onze bezitsgemeenten de prestatieafspraken voor 2021. Eigen Haard is in 2020 aan de slag gegaan met een verbeterplan om invulling te geven aan de aanbevelingen uit de visitatie van 2019.

De communicatie met huurders blijft veel aandacht krijgen, net als de interne afstemming en de zichtbaarheid in de regio gemeenten.

Over klachten

We onderhouden talloze contacten met onze huurders. Er gaat echter ook wel eens iets mis. Onze huurders hebben dan de mogelijkheid om een klacht in te dienen. Komen we er samen niet uit, dan kan de kwestie worden voorgelegd aan de Geschillencommissie van Eigen Haard.

De Geschillencommissie adviseerde in 2020 over 21 zaken (in 2019: 14). Het merendeel, namelijk 12 klachten, betrof (al dan niet gedeeltelijk) gegronde klachten. Deze (deels) gegronde klachten gingen voornamelijk over de communicatie met huurders. De

meeste klachten hebben te maken met overlast of onderhoud.

Wij werken hard aan het verbeteren van de afhandeling van klachten en geschillen met onze huurders. Dit doen wij onder meer door onze huurders in een vroeg stadium te voorzien van de juiste informatie over het verdere verloop van een verzoek of klacht. Onze dienstverlening is steeds onderwerp van gesprek. De cijfers worden periodiek gerapporteerd aan het bestuur en de Raad van Commissarissen.

2021 en verder

In 2021 beweegt onze dienstverlening mee met de ruimte van de Covid-19-maatregelen. We willen een zo goed mogelijke dienstverlening, juist in deze bijzondere tijden. De Tweede Kamerverkiezingen leiden hopelijk tot een regeerakkoord dat ruimte geeft aan een gezonde sociale huisvesting. Naast deze externe factoren hebben we uiteraard ook onze eigen ambities die zorgen dat meer mensen prettig en betaalbaar wonen in onze regio.

Ruim vierduizend nieuwe woningen in vijf jaar

We starten de komende 5 jaar de bouw van 4.094 woningen; sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en koopwoningen. Soms vervangen we oude woningen door nieuwe of bouwen we op nieuwbouwlocaties. Onze projecten zijn zeer divers qua architectuur, omvang en doelgroep. Met deze nieuwbouw bevorderen we gemengde wijken en we investeren in duurzaamheid, veiligheid en comfort. We zoeken daarbij naar innovatieve en duurzame oplossingen voor goede woningen die betaalbaar zijn.

Betaalbaarheid: huurbevriezing en huurverlaging

De huurbevriezing, die - in aanloop naar de verkiezingen van 2021 - door het kabinet is opgelegd, voeren we uit. De compensatie van de Rijksoverheid die we hiervoor ontvangen is zeer welkom. Wij hadden echter veel liever de huuraanpassingen met zorgvuldig maatwerk willen invullen. Zeker na dit Covid-19-jaar. We willen zorgen dat huurders, die na het Covid-19-jaar te maken krijgen met een inkomensteruggang, een beroep kunnen doen op huurverlaging. We gaan daarbij uit van maatwerk. We zorgen dat de regelingen duidelijk zijn en dat de administratieve hindernissen voor huurders die er recht op hebben zo klein mogelijk zijn.

Wijkontwikkeling in balans

Woongeluk voor iedereen: we handelen steeds meer vanuit buurten en bewoners zelf. We krijgen met ons bewonersonderzoek en wijkselectie-analyse steeds beter zicht op de knelpunten. Die oplossingen zijn echter vaak complex. Ook omdat we stedelijke vernieuwing, de energietransitie en een sociaaleconomisch programma willen combineren.

We willen zeker het debat aan met gemeenten en de huurdersvereniging over de instroom en spreiding van kwetsbare bewoners. Deze groep groeit. In het belang van een prettige wijk voeren we regie over welke doelgroepen waar gaan wonen. Dat knelt af en toe wel met beschikbare woningen voor bijvoorbeeld de kwetsbaren omdat we in bepaalde wijken kiezen voor een andere doelgroep.

Duurzame woningen

Verduurzaming is inmiddels een van onze basistaken. Het vraagt om slimme keuzes waar we later geen spijt van krijgen. De duurzame woningen waar we naar streven zijn woningen met lagere stookkosten, een beter comfort en een gezond binnenklimaat. Ook dat draagt bij aan zoveel mogelijk woongeluk voor onze bewoners.

Veel van de verduurzaming vindt plaats in bewoonde staat. Dat kan vanwege de Covid-19-maatregelen voor vertraging zorgen. We willen de lichte achterstand die in 2020

ontstond, inlopen en in 2021 zo'n 2400 woningen verduurzamen.

Aardgasvrij en circulair

We zijn goed op weg naar een gemiddeld label B voor al onze woningen in 2023. In 2030 willen we dat 90 procent van onze woningen klaar is om van het aardgas te worden afgehaald. Al onze nieuwbouwwoningen moeten in 2021 al voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen).

We beperken stapsgewijs het gebruik van fossiele brandstoffen om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. De energie en grondstoffen die we gebruiken moeten zo duurzaam mogelijk zijn, zodat wij ons vastgoed milieuvriendelijk en energiezuinig kunnen beheren.

In 2021 bouwen we voort op de ervaringen van de afgelopen tijd. Zoals het ombouwen van vijf ketelhuizen van gas naar stadswarmte in de Zonnehof in Duivendrecht.

We hebben de afgelopen jaren kennis en ervaring opgedaan met circulair werken. We zetten bewust stappen om de experimentenfase te overstijgen. Dat doen we door er bij projectbesluiten systematisch bij stil te staan.

Ketensamenwerking

Innovatie en duurzaamheid in combinatie met ketensamenwerking vinden wij essentieel. Ketensamenwerking is daarom als een van de speerpunten voor de aankomende tijd benoemd om vanuit inkoop naar een slimmere manier van samenwerking met onze partners te bewegen.

Ketensamenwerking vraagt om een andere verhouding tussen de partners dan nu gebruikelijk is. Minder opdrachtgever – opdrachtnemer, meer gelijkwaardigheid op basis van vertrouwen. Dat heeft ook effect op de verdeling van verantwoordelijkheden en beslissingsbevoegdheden en op de wijze waarop de samenwerking geformaliseerd wordt. Door het projectoverstijgend leren, bouwen we hiermee de nodige ervaring op.

Inmiddels werken we niet alleen met de aannemer, maar ook direct met de architect en amoveerder (sloper), zoals onder meer bij het project Rivierenhuis. Door middel van deze aanpak brengen we de samenwerking in de keten in beweging.

Onze dienstverlening

Onze klanten willen dienstverlening met zo min mogelijk regels en bureaucratie. Daar blijven wij in 2021 natuurlijk op

inspelen. We vereenvoudigen onze processen stapje voor stapje. We digitaliseren en verbeteren zonder de menselijke maat en het persoonlijke contact uit het oog te verliezen. We optimaliseren permanent onze organisatie en streven ernaar om de dienstverlening zo soepel en prettig mogelijk te laten verlopen.

We willen de gestegen waardering voor onze dienstverlening van de afgelopen jaren natuurlijk behouden. Daarom streven wij in 2021 naar een AA-status in de AEDS benchmark.

Wij geven in 2021 ook meer aandacht aan de complexen met een Vereniging van Eigenaren, waar huurders en kopers bij elkaar wonen.

Huurdersorganisaties

De huurdersorganisaties zijn voor ons belangrijke gesprekspartners. Ook in 2021 willen we de constructieve overleggen voortzetten en kijken waar we de huurdersorganisaties nog beter kunnen ondersteunen.

ICT

De afgelopen jaren hebben we delen van onze ICT-dienstverlening uitbesteed. Het doel hiervan is dat deze daardoor betrouwbaarder is en sneller is aan te passen zodat onze dienstverlening nog verder kan worden verbeterd.

Investeringsambitie

Voor de komende vijf jaar wordt ruim € 1,4 miljard geïnvesteerd in de vastgoedportefeuille. Deze investeringsambitie ligt € 120 miljoen hoger dan in de vorige begrotingsperiode is opgenomen.

Deze investeringsambitie en de daarmee samenhangende toename van onze leningenportefeuille trekt samen met de verhuurderheffing een zware wissel op onze toekomstige kasstromen.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting is onderhevig aan diverse ontwikkelingen. Zo is de Belastingdienst sinds 2016 kritisch op de vorming van een voorziening grootonderhoud. Voor ons vormt deze voorziening een belangrijke component van de fiscale meerjarenplanning. Desondanks is uit voorzichtigheidsoverwegingen besloten de voorziening in de aangifte 2020 te laten vrijvallen. De voorziening wordt opnieuw opgebouwd zodra een positief standpunt van de Belastingdienst bekend is.

Verder is met ingang van 2019 de mogelijkheid tot renteaftrek beperkt (ATAD). Gelet op onze investeringsambities en de daarmee samenhangende toename van onze leningenportefeuille heeft dit een negatief effect op onze toekomstige kasstromen. Als gevolg hiervan nemen onze (fiscale) lasten naar verwachting met € 14,0 miljoen toe over de periode 2020-2024.

Daar waar mogelijk voeren wij onze investeringen op zo'n manier uit dat wij een beroep kunnen doen op de regelingen voor vermindering van de verhuurderheffing. Zowel bij investeringen op het gebied van verduurzaming als bij nieuwbouw. De toepassing van deze regelingen wordt verwerkt in de marktbenadering.

De financiën

De financiële positie van woningcorporaties is de afgelopen jaren (verder) onder druk komen te staan. Voornaamste oorzaak hiervan is de sterke stijging van de exploitatielasten (onder andere als gevolg van de verhuurderheffing en de toegenomen belastingdruk). Dit in combinatie met de geringe stijging van de exploitatieopbrengsten (onder andere als gevolg van de beperkte stijging van de huren, respectievelijk de huurbevriezing). Deze ontwikkeling zet ook de ruimte voor investeringen op de middellange tot lange termijn onder druk.

Bij investeringen in nieuwbouw en renovatie is de uiteindelijke waarde van het vastgoed (op basis van beleidswaarde) lager dan de investeringskosten. Voor duurzaamheidsinvesteringen geldt dat nagenoeg geen extra opbrengsten of waarde worden gerealiseerd. Corporaties teren als gevolg van deze investeringen dan ook in op hun eigen vermogen.

Door adequaat te blijven sturen op (de ontwikkeling van) onze kasstromen en met behulp van verschillende (financiële) scenarioanalyses houden wij blijvend grip op de ontwikkeling van onze financiële positie. Daarbij is ons doel om zowel nu als in de toekomst te kunnen voorzien in betaalbare woningen van goede kwaliteit.

Verhuurderheffing

Wij droegen in 2020 € 63 miljoen af. De verhuurderheffing loopt tot 2025 op tot € 72 miljoen. Over de periode 2021 – 2025 betalen wij € 348,4 miljoen. Liever bouwen we hier 1.700 woningen voor. De heffing wordt berekend op basis van de WOZ-waarde van sociale huurwoningen. Het tarief bedraagt in 2021 0,562% en daalt naar 0,502% in 2025. Sinds 2018 worden rijksmonumenten vrijgesteld en is de WOZ-waarde gemaximeerd. Met ingang van 2020 bedraagt de grondslag maximaal € 294.000 per woning. Ondanks dit maximum betalen wij relatief veel als gevolg van de hoge WOZ-waarde. Wij zien dan ook graag dat de grondslag van de heffing wordt aangepast zodat iedere corporatie op een gelijkwaardige basis wordt belast.

Kengetallen

Op het niveau van de toegelaten instelling voldoen de kengetallen aan de normen van de toezichthouders. Wel bewegen de indicatoren zich langzaam richting de grenzen.

Kengetallen	2021	2025	WSW norm
LTV TI	47,3%	60,3%	<85%
LTV DAEB	49,7%	72,1%	<85%
LTV niet-DAEB	42,9%	39,3%	<75%
ICR TI	2,1	2,5	>1,4
ICR DAEB	1,6	2,1	>1,4
ICR niet-DAEB	4,1	4,1	>1,8
Solvabiliteit TI	52,5%	41,9%	>20%
Solvabiliteit DAEB	54,6%	44,4%	>20%
Solvabiliteit niet-DAEB	60,1%	63,2%	>40%
Dekkingsratio TI	21,9%	22,3%	<70%

Dekkingsratio DAEB	20,0%	21,5%	<70%
Dekkingsratio niet-DAEB	29,8%	25,8%	<70%

Gezonde basis

Onze financiële basis blijft gezond. We hebben de risico's goed in beeld en deskundig gewaardeerd. Waar nodig hebben we voorzieningen opgenomen. De financiële buffer is voldoende om eventuele

tegevallen op te vangen. Zo kunnen wij op een verantwoorde wijze investeren. Nu en in de toekomst. Het financiële beleid berust op vier belangrijke pijlers:

- Solvabiliteit: een solide vermogenspositie
- Liquiditeit: een solide positie
- Rendementssturing: maatschappelijk én financieel
- Risicoprofiel

Solvabiliteit: een solide vermogenspositie

De solvabiliteit biedt inzicht in de vermogenspositie van de corporatie. Het is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit van de TI daalt over de periode 2020-2030 met circa 20 procentpunt; van 55% in 2020 naar 32% in 2030. De solvabiliteit van DAEB daalt van 55% in 2020 naar 34% in 2030. Deze dalingen zijn het gevolg van zowel de lage (voorgeschreven) autonome ontwikkeling van de beleidswaarde als de onrendabele investeringen (op basis van beleidswaarde). Als gevolg hiervan daalt het aandeel van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De daling van het eigen vermogen bedraagt circa € 700 miljoen, van € 2,6 miljard in 2020 naar € 1,9 miljard in 2030.

De solvabiliteit van niet-DAEB stijgt van 59% in 2020 naar 68% in 2030. De solvabiliteit stijgt door de toename van het eigen vermogen; op basis van beleidswaarde stijgt deze van € 1,1 miljard in 2020 naar € 1,5 miljard in 2030. Het eigen vermogen stijgt sneller dan het balanstotaal als gevolg van beperkte (in aantal en omvang) onrendabele investeringen, alsmede een afname van de totale leningenportefeuille.

Liquiditeit: een solide positie

De liquiditeitspositie meten we via de Interest Coverage Ratio (ICR). Deze ratio is belangrijk voor ons, onze stakeholders en voor de WSW-borging.

Rendementsturing

In de meerjarenbegroting en via de financiële kaders sturen we op onze exploitatierendementen. De investeringsrendementen staan centraal in de

Investeringscommissie. Organisatie breed sturen we op een verantwoord evenwicht tussen maatschappelijk en financieel rendement.

Risicoprofiel

Het WSW geeft elke corporatie een risicoscore op basis van financial en business risks. De financial risks worden bepaald aan de hand van de actuele dVi en dPi. De business risks worden bepaald door de corporatie te scoren op 24 kwalitatieve business risk vragen. De risicoscore bepaalt de ruimte voor groei van de leningenportefeuille, de mogelijkheden voor financiering en de periode waarvoor het WSW het borgingsplafond vaststelt. Ons borgingsplafond is voor de periode 2020-2022 vastgesteld op € 1.816 miljoen. Jaarlijks vragen wij een verhoging van het plafond aan. Hiermee kunnen wij nieuwe, door het WSW geborgde, financiering aantrekken voor de realisatie van onze ambities.

Oplossing Vestia

Op 9 februari 2021 spraken corporaties tijdens het Aedescongres over de benodigde structurele oplossing voor Vestia. Een grote meerderheid (88%), waaronder ook wij, stemde voor een leningruil.

Hierbij ruilt Vestia haar dure leningen met een hoge rente en met relatief lange looptijden voor goedkope leningen (tegen huidige marktrente) met korte looptijden, zodat de financiële positie van de corporatie (sterk) verbetert. Naar onze mening wordt hiermee zowel een probleem voor de huurders van Vestia als voor de sector opgelost.

Ten slotte: een belangrijk verkiezingsjaar

Het is niet verwonderlijk dat 'wonen' in 2021 terug is als verkiezingsthema. De roep om een sterk ministerie, dat zich bezighoudt met ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, lijkt - als we de partijprogramma's doorlezen - te worden gehoord. Het is broodnodig, gezien het schrijnend tekort en de zeer lange wachttijden, dat een nieuw kabinet de verhuurderheffing afschaft en zich nog meer inzet in het belang van de volkshuisvesting.

Wij zullen er, als woningcorporatie, alles aan doen om – met onze collega's – de uitdagingen op te pakken. We steunen de hoofdlijn van de actieagenda wonen en willen hier graag onze schouders onderzetten.

Het bestuur,
Bert Halm en Vera Luijendijk

3. GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

(in € 1.000,- vóór resultaatbestemming)

	ref.	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	10.072.188	9.526.083
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.1	2.585.470	2.432.965
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.2	39.964	45.340
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	121.288	94.327
		12.818.910	12.098.715
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4	22.722	23.006
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	7.5	45.600	47.267
Latente belastingvordering(en)	7.6	13.014	8.436
Overige effecten	7.7	17.189	17.275
Overige vorderingen	7.8	7.919	9.253
		83.722	82.231
Totaal van vaste activa		12.925.354	12.203.952
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	7.9	1.662	34.780
Overige voorraden	7.10	17.586	23.686
		19.248	58.466
Onderhanden projecten	7.11	5.749	265
Vorderingen			
Huurdebiteuren	7.12	2.171	1.823
Overheid	7.13	1.797	2.495
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	7.14	2.911	3.047
Latente belastingvordering(en)	7.15	392	-
Belastingen en premies van sociale verzekering	7.16	-	18.262
Overige vorderingen	7.17	4.752	2.217
Overlopende activa	7.18	1.628	3.910
		13.651	31.754
Liquide middelen	7.19	24.022	30.100
Totaal van vlottende activa		62.670	120.585
TOTAAL VAN ACTIVA		12.988.024	12.324.537

	ref.	31-12-2020	31-12-2019
PASSIVA			
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	7.20	10.924.948	10.315.740
Totaal van groepsvermogen		10.924.948	10.315.740
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	7.21	26.759	10.754
Latente belastingverplichtingen	7.22	-	51.418
Overige voorzieningen	7.23	3.063	2.897
Totaal van voorzieningen		29.822	65.069
Langlopende schulden			
Schulden aan banken	7.24	1.757.435	1.648.259
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.25	36.753	42.233
Overige schulden	7.26	47.507	38.347
Totaal van langlopende schulden		1.841.695	1.728.839
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken	7.27	77.799	109.173
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		10.356	13.311
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	1
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	7.28	32.490	15.670
Schulden ter zake van pensioenen		763	623
Overlopende passiva	7.29	70.151	76.111
Totaal van kortlopende schulden		191.559	214.889
TOTAAL VAN PASSIVA		12.988.024	12.324.537

4. GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

(in € 1.000,-)

	ref.	2020	2019*
Huuropbrengsten	10.1	424.687	409.903
Opbrengsten servicecontracten	10.2	14.347	13.787
Lasten servicecontracten		-15.043	-14.845
Overheidsbijdragen		650	1.117
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.3	-27.264	-26.409
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.4	-136.280	-108.832
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.5	-90.655	-82.622
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		170.442	192.099
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		53.473	43.116
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-33.538	-31.207
Toegerekende organisatiekosten		-970	-642
Toegerekende financieringskosten		-255	-268
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	10.6	18.710	11.000
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		9.679	25.424
Toegerekende organisatiekosten		-707	-1.712
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.186	-23.529
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	-1.215	183
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	10.8	-110.523	-27.333
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.9	620.229	936.092
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		68	534
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-465
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		509.774	908.828
Opbrengsten overige activiteiten		4.663	5.421
Kosten overige activiteiten		-2.730	-2.609
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	10.10	1.933	2.812
Overige organisatiekosten	10.11	-7.128	-8.551
Kosten omtrent leefbaarheid		-4.417	-4.630
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	10.12	-10.766	-7.973
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	10.13	45	19
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.14	7.855	8.041
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.15	-55.180	-58.447
Totaal van financiële baten en lasten		-58.046	-58.360
Totaal van resultaat voor belastingen		630.054	1.043.382
Belastingen	10.16	-21.031	6.325
Resultaat uit deelnemingen		185	1.044
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		609.208	1.050.751

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast vanwege een presentatiewijziging. Voor de toelichting op deze presentatiewijziging wordt verwezen naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening.

5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020

	ref.	2020	2019
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	10.1	426.160	410.246
Vergoedingen		14.667	13.424
Overheidsontvangsten		675	599
Overige bedrijfsontvangsten		8.353	5.793
Ontvangen interest	10.14	653	1.401
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		450.508	431.463
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	10.5	1.647	1.985
Betalingen aan werknemers	10.5	41.089	39.293
Onderhoudsuitgaven	10.4	119.741	94.814
Overige bedrijfsuitgaven		72.460	74.232
Betaalde interest	10.15	56.261	60.719
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		422	447
Verhuurderheffing	10.5	63.004	55.885
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		2.902	3.488
Vennootschapsbelasting	7.16	43.137	21.968
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		400.663	352.831
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		49.845	78.632
(Des)investeringsactiviteiten			
<i>MVA ingaande kasstroom</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.7	9.862	21.255
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	10.6	3.000	2.046
Verkoopontvangsten nieuwbouw		54.130	32.011
Verkoopontvangsten grond		6.986	7.209
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		73.978	62.521

	ref.	2020	2019
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>			
Nieuwbouw huur	7.3	92.743	81.362
Verbeteruitgaven	7.1	86.814	107.757
Aankoop	7.1	-	1.526
Nieuwbouw verkoop		17.067	15.017
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop		3.512	2.835
Investerings overig		3.951	2.068
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>		204.087	210.565
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-130.109	-148.044
<i>Financiële vaste activa</i>			
Ontvangsten verbindingen		323	641
Ontvangsten overig		5.259	4.566
Uitgaven verbindingen		-4.536	-
Uitgaven overig		-5.229	-3.936
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-4.183	1.271
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-134.292	-146.773
Financieringsactiviteiten			
<i>Ingaand</i>			
Nieuwe te borgen leningen	7.24	111.000	194.000
Nieuwe ongeborgde leningen	7.24	75.000	-
Overige	7.24	-	1.500
<i>Uitgaand</i>			
Aflossing geborgde leningen	7.24	-64.503	-111.879
Aflossing ongeborgde leningen	7.24	-10.433	-1.179
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		111.064	82.442
Toename (afname) van geldmiddelen		26.617	14.301
Wijziging kortgeld	7.19	-32.695	-10.628
		-6.078	3.673
Geldmiddelen aan het begin van de periode		30.100	26.427
Geldmiddelen aan het eind van de periode		24.022	30.100
Mutatie geldmiddelen		-6.078	3.673

Kasstroom uit operationele activiteiten

De kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt in 2020 € 49,8 miljoen. Dit is een daling van € 28,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De ontvangen huren (+€ 15,9 miljoen) en overige bedrijfsontvangsten (+ € 2,6 miljoen) stegen. De ontvangen interest daalde met € 0,7 miljoen. De uitgaven stegen met € 47,8 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Er is meer betaald aan vennootschapsbelasting (+ € 21,2 miljoen) , hogere onderhoudsuitgaven (+ € 24,9 miljoen), en hogere verhuurderheffing (+ € 7,1 miljoen) die maar gedeeltelijke gecompenseerd worden door lagere betaalde interest (- € 4,5 miljoen) en overige bedrijfsuitgaven (- € 1,8 miljoen). De mutaties in balansposten zoals die blijken uit het kasstroomoverzicht wijken bij de vennootschapsbelasting en de investeringsactiviteiten af van de mutaties tussen de balansen aan het begin en het einde van de periode. Dit wordt veroorzaakt doordat er in 2020 aanslagen van andere jaren zijn betaald. Het verschil van de investeringsactiviteiten wordt voornamelijk veroorzaakt door een timingsverschil.

Kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten

De kasstroom uit desinvesteringsactiviteiten bedraagt in 2020 € 74,0 miljoen. Dit is een stijging van € 11,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. De daling bij bestaande huur is het gevolg van minder complexmatige verkopen. Daarnaast werden er meer nieuwbouw woningen verkocht (+ € 22,1 miljoen).

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

De kasstroom uit investeringsactiviteiten bedraagt in 2020 € 204,1 miljoen. Dit is een daling van € 6,5 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Binnen vastgoed in exploitatie is € 20,9 miljoen minder geïnvesteerd dan vorig jaar in woningverbetering en duurzaamheid. Daarnaast is er meer aan nieuwbouw huur (+ € 11,4 miljoen) besteed. Nieuwbouw verkoop is toegenomen met € 2,1 miljoen. De in- en uitgaande kasstroom van de financiële vaste activa was negatief € 4,2 miljoen in 2020 terwijl deze vorig jaar positief € 1,3 miljoen was.

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Er is in totaal € 186,0 miljoen aan nieuwe leningen opgenomen. Het saldo van de reguliere aflossingen bedraagt in het verslagjaar € 74,9 miljoen. Tot slot is € 32,7 miljoen afgelost op bankkredieten.

6. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2020

ALGEMEEN

Toegelaten instelling

Woningstichting Eigen Haard, hierna ook genoemd: de Woningstichting, gevestigd te Amsterdam, Arlandaweg 88, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 33006516, is een stichting met de status van (landelijk) toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling is de Metropoolregio Amsterdam.

Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de Woningstichting als de geconsolideerde maatschappijen van de Woningstichting.

De Woningstichting is een woningcorporatie; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed.

De activiteiten van de Woningstichting en van de groep vinden plaats in Nederland.

Toegepaste standaarden

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 (aangepast 2018) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. 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.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat geëindigd is op balansdatum 31 december 2020.

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

Algemeen

De cijfers over 2019 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

Toezicht AW van 'Overige directe operationele lasten' naar 'Overige organisatie kosten'

De kosten van toezicht op de toegelaten instelling zijn in de jaarrekening van 2019 verantwoord onder de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. Echter dienen deze volgens de handleiding 'toepassen functionele model' onder de overige organisatie kosten verantwoord te worden. Dit heeft als gevolg dat de overige directe operationele lasten exploitatie bezit 2019 € 447.000 lager zijn en de overige organisatie € 447.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Aanpassing toerekening systematiek

In 2020 is de toerekening van de overige organisatiekosten gewijzigd naar aanleiding van een analyse op de verdeling van de overige bedrijfslasten. Deze wijziging is doorgevoerd wegens een beter inzicht in het resultaat van het functioneel model en betere vergelijkbaarheid tussen corporaties. De wijziging in de toerekening heeft voor het boekjaar 2019 als gevolg dat de 'Overige organisatiekosten' € 9.359.000 lager zijn en de post 'Overige waardeveranderingen' € 9.359.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Uit dezelfde analyse is gebleken dat baksteen-gerelateerde uitgaven zijn verantwoord onder de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. Gezien de aard van deze kosten heeft de Woningstichting ervoor gekozen om deze uitgaven onder de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' te verantwoorden. Deze wijziging heeft als gevolg dat de post 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in 2019 € 2.281.000 lager zijn en de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' € 2.281.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen, worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen, en niet van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in

de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de Woningstichting niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

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.

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.

Presentatie en functionele valuta

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

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt, schattingen en veronderstellingen maakt, die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

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

- DAEB en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde 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 meerdere externe deskundigen;
- Voor de bepaling van de beleidswaarde wordt gebruik gemaakt van prospectieve aannames ten aanzien van de streefhuur en de onderhouds- en beheerlasten;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureren. Deze 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 Woningstichting en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen voor toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de Woningstichting. 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 en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden (specifiek: voorraad grond ontwikkelposities: 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;

- Bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen voor het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de invloed die dit onderscheid heeft op de dotatie en onttrekking aan de voorziening groot onderhoud, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten;
- Bij de waardering van financiële instrumenten. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot de te hanteren rentecurve in bepaling van de reële waarde van het desbetreffende financiële instrument.

Grondslagen voor consolidatie

Consolidatiekring

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van de Woningstichting en haar dochtermaatschappijen in de groep, andere groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Dochtermaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting (en/of een of meer van haar dochtermaatschappijen) meer dan de helft van de stemrechten in de algemene vergadering kan uitoefenen, of meer dan de helft van de bestuurders of van de commissarissen kan benoemen of ontslaan. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin de Woningstichting een meerderheidsbelang heeft, of waarop op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten betrokken die potentiële stemrechten bevatten en zodanig kunnen worden uitgeoefend dat ze daardoor de Woningstichting meer of minder invloed verschaffen.

Belangen die uitsluitend worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd indien bij verwerving al het voornemen bestaat om het belang af te stoten, de verkoop binnen een jaar waarschijnlijk is en op overnamedatum (of binnen een korte periode daarna) aan andere indicatoren wordt voldaan. Deze belangen worden opgenomen onder de vlottende activa, onder effecten ('slechts aangehouden om te vervreemden').

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

Deelnemingen waarin de Woningstichting de zeggenschap als gevolg van samenwerking in de vorm van een rechtspersoon of personenvennootschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), waarbij geen van de deelnemers individueel beleidsbepalende invloed heeft in de joint venture, maken geen deel uit van de consolidatiekring.

Voor een overzicht van de geconsolideerde groepsmaatschappijen wordt verwezen naar de paragraaf 14.3

Consolidatiemethode

De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden opgesteld volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling van de groep.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge aandelenverhoudingen, schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd. Tevens zijn de resultaten op onderlinge transacties tussen groepsmaatschappijen geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd en er geen sprake is van een bijzondere waardevermindering. Bij een transactie waarbij de Woningstichting een niet-100%-belang heeft in de verkopende groepsmaatschappij, wordt de eliminatie uit het groepsresultaat pro rata toegerekend aan het minderheidsbelang op basis van het aandeel van de minderheid in de verkopende groepsmaatschappij.

De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd. Er is geen sprake van minderheidsbelangen.

Stelselwijziging

De volgende stelselwijzigingen hebben plaatsgevonden.

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

Stelselwijziging vasgoed in exploitatie

Als gevolg van de toegevoegde RJ 645.218 dient voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) waarvoor in rechte afdwingbare dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan beoordeeld te worden of er sprake is van een verlieslatend contract. Dit betekent dat indien de verwachte uitgaven als gevolg van de investering hoger is dan de verwachte stijging van de marktwaarde een voorziening voor onrendabele investeringen moet worden gevormd.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van aan de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten'.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities beheer evenals die van onderhoud en verbeteringen als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. De toegelaten instelling maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken.

Dit betekent dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie volgens (de definities van) artikel 14a Rtiv verwerkt. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

Dit betekent tevens dat de toegelaten instelling vanaf 1 januari 2020 de beheerkosten volgens (de definitie van) artikel 14a Rtiv toegerekend. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

In RJ 645.504 is tevens bepaald dat bovenstaande stelselwijzigingen in het kader van de vergelijkbaarheid (uitsluitend) kwalitatief mogen worden toegelicht.

De stelselwijzigingen beïnvloeden de volgende posten:

Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

De post 'Vastgoed in exploitatie' en de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' alsmede de posten 'Onderhoudsuitgaven' en 'Verbeteruitgaven' van het Kasstroomoverzicht. Voor het mutatieonderhoud leidt dit tot een verschuiving van € 16 miljoen, bij de SaVe projecten is dit € 6,5 miljoen.

Stelselwijziging waardering vastgoed in exploitatie

De balansposten Vastgoed in exploitatie en Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen alsmede de post Overige waardeveranderingen en Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de Winst- en verliesrekening. De Overige waardeveranderingen met betrekking tot de investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) bedragen in 2020 € 87 miljoen.

Stelselwijziging toerekening beheerkosten

De posten ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’, ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ en ‘Overige organisatiekosten’ van de Winst- en verliesrekening. Als gevolg van de stelselwijziging vindt er een verschuiving van € 0,4 miljoen plaats.

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: gekochte obligaties, verstrekte leningen en overige vorderingen, investeringen in eigenvermogensinstrumenten, 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.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de economische realiteit van de contractuele bepalingen. Presentatie vindt plaats op basis van afzonderlijke componenten van financiële instrumenten als financieel actief, financiële verplichting of als eigen vermogen. 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 de economische kenmerken en risico's 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 waarderinggrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname 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.

Gekochte obligaties

Obligaties waarvan de Woningstichting de intentie heeft deze tot het einde van de looptijd aan te houden, en hiertoe ook in staat is, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie gekochte leningen en obligaties behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekke leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve-rente-methode. De effectieve rente wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijshedge model wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Hedge accounting bij waardering van afgeleide instrumenten op kostprijs

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting, wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

De Woningstichting documenteert de hedgerelaties in generieke 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 Woningstichting 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 hedgerelatie.

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 afdekkingsinstrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie.

Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waarde wijzigingen 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: 1. financiële problemen van de rechtspersoon of de schuldenaar die het instrument heeft uitgegeven, 2. contractbreuk zoals het niet nakomen van betalingsverplichtingen en/of achterstallige betalingen met betrekking tot rente of aflossingen, 3. herstructurering van een aan de Woningstichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de Woningstichting anders niet zou hebben overwogen, 4. aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan of waarschijnlijk tot een financiële reorganisatie zal overgaan, en 5. het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect. Daarnaast worden subjectieve indicatoren samen met objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardevermindering overwogen. Voorbeelden hiervan zijn het wegvallen van actieve markten in het geval van financiële activa met een beursnotering, een verlaging van de kredietwaardigheid van de andere partij zijnde de rechtspersoon of schuldenaar van het uitgegeven instrument of een daling van de reële waarde van een financieel actief beneden de kostprijs of geamortiseerde kostprijs.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen en beleggingen, die door de Woningstichting worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden zowel op het niveau van specifieke activa als op collectief niveau in aanmerking genomen. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen wordt beoordeeld of deze individueel onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering. Van afzonderlijk belangrijke vorderingen en beleggingen die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering en van afzonderlijk niet belangrijke vorderingen wordt collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen en beleggingen met vergelijkbare risicokenmerken.

Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering, gebruikt de Woningstichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen, het tijdsbestek waarbinnen incassering plaatsvindt en de hoogte van gemaakte verliezen. De uitkomsten worden bijgesteld, als het management van de Woningstichting 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.

Een bijzonder waardeverminderverslies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief, wordt bepaald als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief. Bijzondere waardeverminderversliezen 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 waardeverminderversliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waarde wijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderverslies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de Woningstichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de Woningstichting 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.

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Classificatie

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

De herclassificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB en niet-DAEB heeft op 1 januari 2017 plaatsgevonden op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties ("Aw") goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat verhuurd is 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 basis van de verhuurmutaties in 2020 is beoordeeld of de verhuring heeft geleid tot een herclassificatie. De huurprijs is hierbij leidend geweest. De herclassificaties worden tussen DAEB en niet-DAEB verwerkt als aan- en verkooptransacties welke, afhankelijk van de aard en feitelijke situatie, zijn verrekend tegen de leegwaarde dan wel de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is in overeenstemming met de voorgeschreven verwerkingswijze van de Aw.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Marktwaarde (vervolgwaardering)

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling

toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

In de verdere toelichting van de geconsolideerde balans zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex). Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

De onderhoudslasten worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Waardemutaties

De waardeveranderingen in vastgoed in exploitatie volgend uit de mutatie van actuele waarde van het vastgoed in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste of ten laste van de winst-en-verliesrekening in de post nage realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verantwoord in de periode waarin de waardeverandering zich voortdoet.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. De toegelaten instelling definieert dit als het moment waarop de laatste huurder het complex heeft verlaten om te kunnen starten met de (her)ontwikkeling.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als er sprake is van een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing.

De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is.

Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

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 Woningstichting een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op WOZ-waarde 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 reële waardeontwikkeling van het achterliggend actief.

Waardeveranderingen

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

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 RTIV vermeldt de toegelaten instelling 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 Woningstichting 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 Woningstichting.

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

1. Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. 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 marktwaarde'. 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 de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst-en-verliesrekening.

4. Inrekening van toekomstige beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals deze met ingang van het verslagjaar 2020 worden verwerkt onder de post 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en de post 'Overige directe operationele lasten' in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing.

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft nieuw te ontwikkelen vastgoed en vastgoed in ontwikkeling dat bestemd is voor de toekomstige verhuur.

Waardering bij eerste verwerking

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

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

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen.

Voor investeringen in nieuwbouwprojecten waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt jaarlijks beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking.

Waardering na eerste verwerking

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Zie de grondslag Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen voor een nadere uitwerking van de waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. De Woningstichting definieert dit als het moment dat de onroerende zaken zonder enige vorm van belemmering geschikt zijn voor de verhuur. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

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.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende zaken 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 economische voordelen met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan de Woningstichting 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 Woningstichting 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.

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 materiele 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 volgende afschrijvingstermijnen worden hierbij gehanteerd (ongewijzigd t.o.v. 2019):

Componenten	Afschrijvings- termijnen	Afschrijvings- percentage	Restwaarde
Bedrijfsgebouwen	5-50 jaar	2-20%	
Overige roerende zaken - Automatisering	3 jaar	33,33%	nihil
Overige roerende zaken - Inventarissen	5-10 jaar	10-20%	

De Woningstichting bepaalt het af te schrijven bedrag zonder rekening te houden met een restwaarde.

Materiële vaste activa met een beperkte gebruiksduur worden afzonderlijk afgeschreven. In het geval dat de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn en verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object. Indien er geen sprake is van verlenging van de

gebruiksduur en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden, worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De materiele vaste activa waarvan de Woningstichting en haar groepsmaatschappijen op grond van een financiële leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige lease-termijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen met invloed van betekenis

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Indien waardering tegen nettovermogenswaarde niet kan plaatsvinden doordat de hiervoor benodigde informatie niet kan worden verkregen, wordt de deelneming gewaardeerd volgens het zichtbaar eigen vermogen. Bij de vaststelling of er sprake is van een deelneming waarin de Woningstichting invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, wordt het geheel van feitelijke omstandigheden en contractuele relaties (waaronder eventuele potentiële stemrechten) in aanmerking genomen.

Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de Woningstichting gehanteerd.

Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt gewaardeerd, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht naar rato van het relatieve belang dat derden hebben in de deelnemingen verwerkt (proportionele resultaatbepaling). Een verlies dat voortvloeit uit de overdracht van vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa wordt wel volledig verwerkt. Resultaten op transacties waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, worden geëlimineerd voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De niet gerealiseerde winst wordt geëlimineerd uit het resultaat van de Woningstichting. Deze correctie wordt verwerkt door eliminatie op netto-omzet en het opnemen van een overlopende post.

De Woningstichting realiseert de geëlimineerde winst als gevolg van verkoop aan derden, afschrijvingen of door middel van het verantwoorden van een bijzondere waardevermindering door de desbetreffende deelneming.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is.

Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de Woningstichting echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de Woningstichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen zonder invloed van betekenis

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de Woningstichting een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of

het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

Samenwerkingsverbanden

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

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten waarbij iedere deelnemer zelf de uitsluitende zeggenschap over die activa houdt, verwerkt de Woningstichting de activa waar zij zeggenschap over heeft evenals de zelf aangegane verplichtingen, zelf gemaakte kosten en het aandeel in het resultaat op verkopen en/of dienstverlening door de joint venture.

In geval van samenwerking door het gezamenlijk uitvoeren van activiteiten gebruik makend van activa waarover de deelnemers gezamenlijk zeggenschap hebben, verwerkt de Woningstichting de gemeenschappelijke activa, verplichtingen, kosten en opbrengsten proportioneel.

Bij inbreng in of verkoop van activa door de Woningstichting aan een joint venture, verantwoordt de Woningstichting dat deel van het resultaat in de winst-en-verliesrekening dat correspondeert met het relatieve belang van de andere deelnemers in de joint venture. Er wordt geen resultaat verantwoord als de door de deelnemers ingebrachte niet-monetaire activa ongeveer aan elkaar gelijk zijn wat betreft aard, gebruik (in dezelfde bedrijfsactiviteit) en reële waarde. Eventuele niet verantwoorde resultaten worden in mindering gebracht op de nettovermogenswaarde van de joint venture. Eventuele verliezen op vlottende activa of bijzondere waardeverminderingen van vaste activa verantwoordt de Woningstichting daarentegen direct en volledig.

Bij verkoop van activa door de joint venture aan de Woningstichting, verantwoordt de Woningstichting het aandeel in de winst of verlies van de joint venture op die verkoop pas in de winst-en-verliesrekening als het betreffende actief is (door)verkocht aan een derde. Als echter sprake is van een verlies op vlottende activa of een bijzondere waardevermindering van vaste activa, neemt de Woningstichting zijn aandeel in dit verlies direct.

Overige financiële vaste activa

Kapitaalbelangen die niet worden aangemerkt als deelneming worden onder de effecten gerubriceerd.

Vorderingen op niet-geconsolideerde deelnemingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, vermeerderd met direct toerekenbare transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder de grondslag "Financiële instrumenten".

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld. Dividenden van deelnemingen die worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, worden verantwoord als opbrengst uit deelnemingen (onder de financiële baten).

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd) die niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. 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 kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardevermindingsverlies van een kasstroom genererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroom genererende eenheid. Een eventueel restantverlies 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 waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies 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 waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende 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 waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Een bijzonder waardevermindingsverlies voor goodwill wordt niet teruggenomen in een volgende periode.

In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald voor de volgende activa (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering):

- immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen;
- immateriële vaste activa die worden afgeschreven over een levensduur van meer dan 20 jaar (gerekend vanaf het moment van ingebruikname).

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop betreft opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop dat ultimo boekjaar nog niet is verkocht. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft investeringen in bouwterreinen en bouwwerken voor eigen rekening en risico bestemd voor de verkoop. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor de verkoop vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. De investeringen worden bij de start als vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop geclassificeerd. Wanneer eenheden verkocht zijn wordt dat deel van de investering als onderhanden projecten geclassificeerd.

In de waardering van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van grond en terreinen), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. Verwachte verliezen op vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening als last verwerkt.

Overige voorraden

Voorraad materialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Handelskortingen, rabatten en soortgelijke (te) ontvangen vergoedingen met betrekking tot de inkoop van voorraden worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Herclassificatie onroerende zaken in exploitatie naar voorraden

Herclassificatie van vastgoed onder voorraden naar vastgoedbeleggingen vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van de duurzame exploitatie (vastgoedbeleggingen in exploitatie);
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie (onroerende zaken verkocht onder voorwaarden);
- daadwerkelijk in ontwikkeling nemen van onroerende zaken bestemd voor de verhuur (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie).

De verkrijgingsprijs van de voorraad in de opvolgende waardering onder vastgoedbeleggingen geschiedt tegen de kostprijs van de voorraad dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van de herclassificatie.

Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen.

De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode). De mate waarin prestaties van een onderhanden project zijn verricht wordt bepaald aan de hand van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Verwerking vindt plaats zodra een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het resultaat van een onderhanden project.

Het resultaat van een aanneemcontract kan betrouwbaar worden ingeschat als de totale projectopbrengsten, de vereiste projectkosten om het project af te maken en de mate waarin het onderhanden project is voltooid betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Het resultaat van een regiecontract kan betrouwbaar worden ingeschat als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen naar de Woningstichting zullen toevloeien en de aan het onderhanden project toe te rekenen projectkosten duidelijk te onderscheiden zijn en op betrouwbare wijze te bepalen zijn.

Indien het resultaat van een onderhanden project niet betrouwbaar kan worden ingeschat, worden de projectopbrengsten slechts verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Onder projectopbrengsten wordt verstaan de in het contract overeengekomen opbrengsten vermeerderd met eventuele opbrengsten op grond van meer- of minderwerk, claims en vergoedingen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat de opbrengsten zullen worden gerealiseerd en betrouwbaar kunnen worden bepaald. De projectopbrengsten worden bepaald op de reële waarde van de tegenprestaties die is of zal worden ontvangen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, worden als onderdeel van het onderhanden werk verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwerking van de projectkosten in de winst-en-verliesrekening vindt plaats als de prestaties in het project worden geleverd en zijn gerealiseerd. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag van het verlies wordt bepaald ongeacht of het project reeds is aangevangen, het stadium van realisatie van het project of het bedrag aan winst dat wordt verwacht op andere, niet gerelateerde projecten.

Vorderingen en effecten

De grondslagen voor de waardering van vorderingen en effecten zijn beschreven onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Liquide middelen

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van de toegelaten instelling, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

Eigen vermogen / Groepsvermogen

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

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd op waarderingscomplexniveau voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.

Voorzieningen

Algemeen

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer sprake is van:

- een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt; en
- het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch de Woningstichting noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor de Woningstichting nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, wordt beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in bestaande complexen waarbij de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van de investering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed onder de post Vastgoed in exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

In het geval per balansdatum sprake is van in rechte afdwingbare dan wel feitelijke investeringsverplichtingen voor toekomstige investeringen in nieuwbouwprojecten waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde van het te ontwikkelen nieuwbouwproject bij oplevering, wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds gedane uitgaven met betrekking tot een investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

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 toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande

verplichtingen inzake investeringen in bestaande complexen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is bij nieuwbouwprojecten gekoppeld aan het ontwerpbesluit in het besluitvormingsproces van de toegelaten instelling.

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen onder de posten vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie alsmede de dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen:

Voorziening reorganisatiekosten

Een reorganisatievoorziening wordt getroffen indien op balansdatum een gedetailleerd reorganisatieplan is geformaliseerd en uiterlijk op opmaakdatum van de jaarrekening de gerechtvaardigde verwachting van uitvoering van het plan heeft gewekt bij hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben. Van een gerechtvaardigde verwachting is sprake als is gestart met de uitvoering van de reorganisatie, of als de hoofdlijnen bekend zijn gemaakt aan hen voor wie de reorganisatie gevolgen zal hebben.

In de reorganisatievoorziening worden de als gevolg van de reorganisatie noodzakelijk kosten opgenomen die niet in verband staan met de doorlopende activiteiten van de Woningstichting.

Voorziening deelnemingen

De voorziening in verband met deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde. Zie de grondslag onder het hoofd 'Financiële vast activa'.

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden.

Voorziening loopbaanbudget

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao bepalingen.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder de grondslag 'Financiële instrumenten'.

Voor de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken' wordt verwezen naar hetgeen onder de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd 'Financiële instrumenten'.

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VAN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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 Woningstichting. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders op basis van afgesloten servicecontracten welke integraal deel uitmaken van huurcontracten ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten die worden gegenereerd uit de (op de huurexploitatie) afgesloten servicecontracten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen worden aanvankelijk in de balans opgenomen als vooruitontvangen baten zodra er redelijke zekerheid bestaat dat zij zullen worden ontvangen en dat de Woningstichting zal voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden.

Subsidies ter compensatie van door de Woningstichting gemaakte kosten worden systematisch als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening opgenomen in dezelfde periode als die waarin de kosten worden gemaakt. Subsidies ter compensatie van de Woningstichting voor de kosten van een actief worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Exploitatiesubsidies worden ten gunste van de winst-en-verliesrekening van het jaar gebracht ten laste waarvan de gesubsidieerde bestedingen komen of waarin de opbrengsten zijn gedeerd of het exploitatietekort zich heeft voorgedaan. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag. De vooruitontvangen bedragen (zowel kort- als langlopend) worden onder de overlopende passiva opgenomen en worden systematisch in de winst-en-verliesrekening opgenomen gedurende de gebruiksduur van het actief.

Indien een premie ingevolge een investeringsregeling of eenmalige investeringsaftrek wordt beschouwd als een belastingfaciliteit, dan wordt het recht daarop in het jaar waarin daaraan voor het eerst een waarde kan worden toegekend ineens dan wel over een aantal jaren gespreid ten gunste van de post belastingen in de winst-en-verliesrekening gebracht.

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.

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 onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RTIV.

De onderhoudscomponent en reservefondscomponent van de jaarlijkse VVE-bijdrage wordt direct ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht en worden niet als vooruitbetaalde onderhoudslasten verantwoord.

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.

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.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de omzet onderhanden projecten, de lasten onderhanden projecten, toegerekende organisatiekosten en toegerekende financieringskosten. De omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling worden conform de grondslagen onder onderhanden projecten verantwoord.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten.

Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

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 waarderen marktwaarde.

Bij verkoop uit voorraad betreft dit 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.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De kosten verdeelstaat is opgesteld conform de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening 2019' van SBR Wonen. Naast rechtstreekse toerekening van directe kosten, vindt op basis van verdeelsleutels, tevens toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening plaats. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling dienen de lasten te worden toegerekend aan een bepaalde activiteit. De volgende methoden zijn gehanteerd voor de toerekening:

- De directe kosten (bijvoorbeeld uren van direct personeel (lijn) en materialen) worden rechtstreeks vanuit het grootboek één op één toegewezen aan gerelateerde activiteiten;
- De indirecte kosten (ofwel algemene kosten als bijvoorbeeld uren van indirect personeel (staf)) worden niet rechtstreeks, maar via voor gedefinieerde verdeelsleutels (zoals bijvoorbeeld FTE's en gewogen eenheden) toegerekend c.q. verbijzonderd aan activiteiten.

Personeelsbeloningen

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 Woningstichting.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave, winstdelingen en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

Voor op balansdatum bestaande verplichtingen tot het in de toekomst doorbetalen van beloningen (inclusief ontslagvergoedingen) aan personeelsleden die op balansdatum naar verwachting blijvend geheel of gedeeltelijk niet in staat zijn om werkzaamheden te verrichten door ziekte of arbeidsongeschiktheid wordt een voorziening opgenomen.

De verantwoorde verplichting betreft de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting op balansdatum af te wikkelen. De beste schatting is gebaseerd op contractuele afspraken met personeelsleden (cao en individuele arbeidsovereenkomsten). Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor arbeidsongeschiktheidsrisico's die zijn verzekerd wordt een voorziening getroffen voor het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremie dat rechtstreeks toe te rekenen is aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting. Als geen betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de verzekeringspremies dat rechtstreeks is toe te rekenen aan het individuele schadeverleden van de Woningstichting, wordt geen voorziening opgenomen.

Nederlandse pensioenregelingen

Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan de pensioenuitvoerder 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 Woningstichting 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. De disconteringsvoet voor belasting geeft de actuele markttrente per balansdatum van hoogwaardige ondernemingsobligaties / rendement op staatleningen weer, de risico's waarmee bij het schatten van de toekomstige uitgaven reeds rekening is gehouden worden hierin niet betrokken.

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

Ontslagvergoedingen

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 Woningstichting 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 de grondslag '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.

Leasing

De Woningstichting kan financiële en operationele leasecontracten afsluiten. Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst. Per balansdatum zijn er geen financiële leases afgesloten.

Operationele leases

Als de Woningstichting 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-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot (toekomstige) investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Het betreft hier de investeringen (inclusief dekking geactiveerde productie) op de posten DAEB en niet-DAEB-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 ontwikkelposities 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) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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 de 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.

Netto resultaat overige activiteiten

De hieronder verantwoorde kosten en opbrengsten hebben betrekking op kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), het beheer (van VvE's) voor derden, kosten en opbrengsten van VOV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Overige organisatiekosten

De organisatiekosten inzake governance en bestuur, portfolio management, asset management, treasury, jaarverslaggeving en control en HR worden verantwoord onder de overige organisatiekosten. Tevens wordt het niet geactiveerde deel van de organisatiekosten inzake nieuwbouw huur en woningverbeteringen hieronder verantwoord.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Tevens worden hieronder kosten van personeel verantwoord die zich specifiek met leefbaarheid bezig houden.

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.

Financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten

Zie de grondslag 'Financiële vaste activa' voor de verwerking van de wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten.

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten en rentelasten en soortgelijke kosten

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

Agio, disagio en aflossingspremies worden verantwoord als rentelast in de periode waartoe zij behoren. De toerekening van deze rentelast en de rentevergoeding over de lening is de effectieve rente die in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt. In de balans is (per saldo) de amortisatiewaarde van de schuld(en) verwerkt. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het agio en de al in de winst-en-verliesrekening

verwerkte aflossingspremies worden verwerkt als verhoging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben. De nog niet in de winst-en-verliesrekening verwerkte bedragen van het disagio worden verwerkt als verlaging van de schuld(en) waarop ze betrekking hebben.

De meerkosten verbonden aan het gebruik van meer dan gebruikelijk leverancierskrediet worden als rentelast verantwoord.

Rente op schulden behorende bij een actief waarvoor noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd benodigd is om het gebruiksklaar of verkoopklaar te maken (kwalificerende activa) wordt in de vervaardigingsprijs van een actief opgenomen, indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over de specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen, onder aftrek van eventueel verkregen beleggingsopbrengsten met betrekking tot tijdelijke belegging van de opgenomen leningen. Voor zover de vervaardiging wordt gefinancierd door leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van bepaalde activa kunnen worden toegerekend, wordt de te activeren rentepost berekend door de gewogen rentevoet van die leningen te vermenigvuldigen met de uitgaven voor vervaardiging, rekening houdend met de periode van de vervaardiging. Onder het bedrag van de uitgaven voor vervaardiging wordt verstaan de voor de vervaardiging toegerekende bedragen, onder aftrek van ontvangen termijnbedragen van afnemers en uit hoofde ontvangen overheidssubsidies en vergelijkbare faciliteiten inzake de investering in de betreffende actiefpost. Het bedrag van de berekende te activeren rente is niet hoger dan de werkelijk over die periode verschuldigde rentekosten.

Indien het bedrag van de verwachte uiteindelijk te activeren kosten van het kwalificerende actief uitstijgt boven de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderverslies verwerkt.

Belastingen

De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V., een fiscale eenheid voor de vennootschaps-belasting. De vennootschapsbelasting is in elk van de rechtspersonen opgenomen, voor dat deel dat de desbetreffende rechtspersoon als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met voor de Woningstichting geldende fiscale faciliteiten en vervolgens geconsolideerd. De cijfers van de fiscaal transparante deelnemingen (VOF's en CV's) worden meegenomen in de cijfers van de deelnemende lichamen.

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen 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.

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.

Voor belastbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingverplichting opgenomen tenzij de Woningstichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst niet zal aflopen.

Voor verrekenbare tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures wordt een latente belastingvordering opgenomen uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst afloopt en er fiscale winst beschikbaar zal zijn ter compensatie van het tijdelijk verschil.

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 Woningstichting 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 Woningstichting geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief).

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de Woningstichting en de met haar in de fiscale eenheid gevoegde lichamen, bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van ondernemingen 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 uit 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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van 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, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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).

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in de verworven groepsmaatschappij aanwezige geldmiddelen zijn van de aankoopprijs in aftrek gebracht.

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

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.

Bepaling reële waarden

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald aan de hand van de biedprijs;
- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen;
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve, zonder rekening te houden met krediet- en liquiditeitsopslagen, 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 vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen.

Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie toelichting op de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening voor de geïdentificeerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS

7.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
<u>Stand per 1 januari</u>		
Aanschafprijs	2.833.820	842.164
Cumulatieve waardeveranderingen	6.692.263	1.590.801
Marktwaarde	9.526.083	2.432.965
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
<i>Investerings:</i>		
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	82.640	15.414
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	62.237	39.363
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	177
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-7.855	-2.328
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-22.948	-742
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-	-
<i>Overige mutaties:</i>		
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	-22.655	22.655
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	30.349	-30.349
Overige waardeveranderingen	-80.818	-6.758
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	505.155	115.073
Saldo	546.105	152.505
<u>Stand per 31 december</u>		
Aanschafprijs	2.970.261	897.675
Cumulatieve waardeveranderingen	7.101.927	1.687.795
Marktwaarde	10.072.188	2.585.470

Voor (toekomstige) investeringen in bestaande complexen is geen voorziening benodigd en derhalve nihil. Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 7.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings.

Actuele waarde

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is 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 waarden marktwaarde bij deze regeling. Eigen Haard kiest voor de modelmatige waardering conform de full versie.

Waarderingscomplex

Het waarderingscomplex is bepaald aan de hand van vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwkundige en architectonische eenheid, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het complex als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat te kunnen worden verkocht. Alle verhuureenheden van de Woningstichting maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Taxatieronde en taxateur

De externe taxateurs MVGM en Colliers International zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. Jaarlijks wordt minimaal een derde (steeds wisselend) deel van de woningen en parkeerplaatsen getaxeerd op basis van een volledige taxatie. Voor het overige (twee derde) deel heeft een interne waardering plaatsgevonden, waarbij een doorvertaling gemaakt wordt van het deel dat getaxeerd wordt op basis van een volledige taxatie. Het bedrijfsmatig onroerend goed wordt altijd getaxeerd door een externe taxateur op basis van een volledige taxatie of een markttechnische update. Het waarderingsproces is beschreven in het waarderingsprotocol. In 2020 heeft een taxateurselectie plaatsgevonden. Daarbij zijn Colliers International en MVGM geselecteerd voor een periode van drie jaar. Colliers International is opnieuw geselecteerd en aangesteld en MVGM heeft Cushman & Wakefield opgevolgd.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM van Reasult BV en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

Vrijheidsgraden

De full versie maakt gebruik van enerzijds de verplichte parameters conform het Handboek Modelmatig waarden marktwaarde en anderzijds de vrijheidsgraden. Het gebruik van vrijheidsgraden betekent dat op onderdelen voor de waardering van woongelegenheden kan worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in de basisversie van het Handboek. Het gebruik van de vrijheidsgraden heeft plaatsgevonden in overleg met de taxateur. De belangrijkste vrijheidsgraden waar de Woningstichting afwijkt van de basisversie zijn hieronder beschreven. De toelichting per vrijheidsgraad is van toepassing op alle vastgoedcategorieën (woongelegenheden, bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en zorg onroerend goed en parkeergelegenheden) tenzij anders aangegeven.

Markthuur(stijging)

De markthuur van een woning wordt vastgesteld met de markthuurtabel die wordt vastgesteld in het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad (hierna Kennisplatform). De tabel bepaalt op basis van de leegwaarde-klasse (per m²) en de grootte-klasse (m²) de markthuur als een percentage van de leegwaarde. De percentages en de index voor de markthuur worden afgestemd in het Kennisplatform. De tabel wordt opgebouwd op basis van individuele referentietransacties van vergelijkbare woningen waarvoor o.a. de NVM-transactiedatabase, het aanbod van Pararius, Direct Wonen en grote makelaarskantoren en de eigen verhuringen van corporaties in de vrije sector de bron vormen. De index wordt eveneens vastgesteld in het Kennisplatform. Concreet wordt de langjarige inflatieverwachting conform CPB gevolgd. De markthuur voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed wordt uiteindelijk door de taxateur vastgesteld, omdat dergelijke ruimten niet middels een interne waardering gewaardeerd worden. Voor de indexering wordt het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 gevolgd.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarden zijn op individuele basis vastgesteld met behulp van de leegwaarde-applicatie van AmWoCo en door taxateurs getoetst aan referentietransacties. De ontwikkeling van leegwaarde is gelijk aan de indexering van de leegwaarden in de generieke parameters (per buurt/wijk) van het Kennisplatform. Bovenstaande is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. Daarnaast is voor parkeergelegenheden geen gebruik gemaakt van de leegwaarde-applicatie.

De aanwezigheid van een (lange) wachtlijst, verhuringen in het recente verleden, het buurtprofiel en de fysieke kenmerken van de parkeergelegenheden (losse boxen, boxen onder flat, etc.) dragen bij aan hun

oordeelsvorming over de leegwaarden van parkeergelegenheden. De gehanteerde leegwaarden voor parkeergelegenheden zijn vervolgens ook direct of indirect door de taxateurs getoetst.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is per complex vastgesteld en is opgebouwd uit de volgende vier elementen:

1. De risicovrije rentevoet (conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde);
2. Vaste opslagen ter compensatie van het onroerend-goedrisico (conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde);
3. Een dynamische opslag voor de specifieke aan het complex verbonden exploitatierisico's;
4. Handmatige opslagen ter compensatie van specifieke risico's.

De vaste opslagen zijn onafhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario en betreffen:

- Locatie: risico naar woningmarktregio in combinatie met de kwaliteit van de buurt/wijk (incl. nabijheid voorzieningen);
- Type onroerend goed: risico van het vastgoedtype in combinatie met de bouwjaarklasse;
- Duurzaamheid: risico naar duurzaamheidsklasse in combinatie met wel of niet gasloos;
- Omvang van complex: risico naar de complexgrootte in combinatie met de locatie landelijk of Randstad.

De hoogte van de dynamische opslag is afhankelijk van het gehanteerde waarderingsscenario:

- Opslag exploitatie: exploitatierisico uitgedrukt in een ratio contractuur/mutatiehuur t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad;
- Opslag uitponden: uitpondrisico uitgedrukt in een ratio huur/leegwaarde t.o.v. de gemiddelde mutatiegraad.

Handmatige opslagen worden gebruikt in geval van specifieke risico's:

- Verkoopbeperking: risico naar de complexgrootte en of de beperking wel of niet van toepassing is;
- Specifieke beperkingen: resterende risico's die niet al verwerkt zijn in de voorgaande opslagen of in de kasstroom zelf.

De opbouw van de disconteringsvoet wijkt voor punt 3. en 4. af voor parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed. De exploitatierisico's (3.) worden voor deze vastgoedcategorieën bepaald op basis van een objectopslag en een marktcorrectie. Daarnaast wordt voor parkeergelegenheden een risico-opslag gehanteerd bij het uitpondscenario in vergelijking tot het doorexploiteerscenario.

De vastgestelde disconteringsvoet, wordt getoetst aan de in de markt toegepaste disconteringsvoeten. Wanneer referentietransacties daartoe aanleiding geven, zal een extra op- of afslag worden toegepast (marktcorrectie).

Door de aanhoudende druk op de beleggersmarkt zijn de rendementen gedaald en dat leidt tot een lagere disconteringsvoet. We zien eenzelfde daling van de gemiddelde disconteringsvoet in het doorexploiteerscenario als in het uitpondscenario.

Onderhoud

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud voor woongelegenheden is ingerekend conform de VEX-normen conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. De ingerekende kosten van planmatig onderhoud van parkeergelegenheden en bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend sluiten aan bij het Handboek.

Achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud is voor alle eenheden ingerekend die zijn opgenomen in de meerjarenbegroting. Op basis van grootteklasse zijn normbedragen opgenomen voor ingrijpend te renoveren eenheden. In de bedragen zijn de

kosten voor asbestsanering, brandveilig maken, vernieuwing van gasleidingen en elektrabedraging opgenomen, en funderingsherstel indien van toepassing.

Mutatie- en verkoopkans

De historische mutatiegraad is gehanteerd als uitgangspunt voor de mutatie-en verkoopkans in de jaar 1 t/m 5. Hierbij is in lijn met het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad een onder- en bovengrens gehanteerd, namelijk van 5% respectievelijk 12%. Daarnaast is voor complexen in bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld een complex met een klein aantal verhuureenheden of een pas opgeleverde nieuwbouwcomplex) de gemiddelde mutatiegraad van 5,26% gebruikt voor gereguleerde contracten en 7,6% voor geliberaliseerde contracten. Voor het jaar 6 t/m jaar 15 geldt dat de mutatiegraad verlaagd is naar 70% van de mutatiegraad in jaar 1 t/m 5. Voor parkeren is in overleg met de taxateur een standaard percentage gehanteerd van 6%. De mutatie- en verkoopkans is niet van toepassing op bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

Erfpacht

De benadering van erfpacht in de basisversie sluit onvoldoende aan bij de feitelijke situatie van onze portefeuille. Met behulp van het taxatiemanagementsysteem (Reaturn TM) wordt het effect van de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden op de waarde zo goed mogelijk benaderd. De praktische invulling is vastgelegd in erfpachtprotocol van het Kennisplatform Marktwaarde Noordelijke Randstad.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad wordt traditioneel vooral bij bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed gebruikt. In overleg met de taxateur zijn marktconforme exit yields toegepast. Voor woon- en parkeergelegenheden geldt in principe de eindwaardeberekening conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde gebruikt en is de exit yield een resultante. Waar nodig heeft de taxateur een meer marktconforme exit yield toegepast.

Overige veronderstellingen

Alle overige veronderstellingen zijn conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Methoden, relevante veronderstellingen en disconteringsvoet

Op basis van artikel 31 BTIV wordt er onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed: woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Deze laatste categorie is geen onderdeel van het vastgoed van de Woningstichting. Bij alle categorieën wordt de discounted cash (DCF) methode gehanteerd. Dit houdt in dat op basis van de geschatte toekomstige kasstromen de marktwaarde wordt vastgesteld.

Voor categorieën vastgoed in de portefeuille van de Woningstichting zijn de onderstaande gemiddelde disconteringsvoeten gehanteerd:

- Woongelegenheden: 5,8% (2019: 6,1%);
- Parkeergelegenheden: 6,2% (2019: 6,6%);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed: 6,7% (2019: 6,8%).

Scenario's

Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat van een complex is de hoogste waardering van de beide scenario's voor dat complex.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de verplichte parameters conform het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde inclusief de macro-economische parameters, en de vrijheidsgraden waaronder de belangrijkste hiervoor beschreven zijn. De volgende macro-economische parameters zijn voor 2020 voorgeschreven:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
	verslagjaar	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6 e.v.
Prijnsinflatie	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	2,5%	1,4%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging	3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Categorieën vastgoed - Woongelegenheden

De woongelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten woningen	2020	2019
<i>bedragen x €1</i>		
Taxatiewaarde per woning	217.700	206.100
Leegwaarde per woning	338.300	315.300
M2 gbo per woning	76	76
Leegwaarde per m2 gbo	4.500	4.100
Contracthuur per maand	605	591
Maximale gereguleerde huur per maand	878	843
Markthuur per maand	1.199	1.169
Mutatiegraad	6,2%	6,4%
Disconteringsvoet	5,8%	6,1%

De leegwaarde is de waarde die bepaald kan worden onder de veronderstelling dat de huurwoning na beëindiging van de huurovereenkomst op de vrije markt wordt verkocht tegen de marktprijs. De contracthuur betreft de huurprijs van een vastgoedobject zoals contractueel overeengekomen tussen eigenaar en gebruiker. De markthuur is de huurprijs van huurwoningen uit de vrije sector. Oftewel, woningen waarbij de huurprijs bepaald wordt door de lokale markt, en niet begrensd wordt door de voorwaarden en huurprijlimieten van de sociale huursector.

Categorieën vastgoed - Parkeergelegenheden

De parkeergelegenheden worden gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten parkeren	2020	2019
<i>bedragen x €1</i>		
Taxatiewaarde per parkeergelegenheid	18.900	16.900
Leegwaarde per parkeergelegenheid	24.500	23.500
M2 gbo per parkeergelegenheid	15	15
Contractuur per maand	78	82
Markthuur per maand	107	104
Mutatiegraad	6,0%	6,0%
Disconteringsvoet	6,2%	6,6%

Categorieën vastgoed – Bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

Het bedrijfsmatig vastgoed wordt gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is gebaseerd op de marktwaarde verminderd met de 'kosten koper', waaronder overdrachtsbelasting en notariskosten. Belangrijke uitgangspunten en veronderstellingen die gebruikt zijn bij de bepaling van de taxatiewaarden van het vastgoed in exploitatie:

Uitgangspunten BOG	2020	2019
<i>bedragen x €1</i>		
Totaal verhuurbaar vloeroppervlak (m2 wo)	193.000	196.000
Theoretische huur (m2 wo per jaar)	128	130
Markthuur (m2 VVO per jaar)	145	140
Bruto aanvangsrendement	7,3%	7,0%
Exit yield	8,6%	8,7%
Leegstand (% markthuur)	4,9%	6,8%
Disconteringsvoet	6,7%	6,8%

De theoretische huur is een samenstelling van de huur van de vorige periode (geïndexeerd), huurderving tegen markthuur en verhuur tegen nieuwe huur. Ofwel voor verhuurde eenheden is de theoretische huur de huidige contractuur en voor leegstaande eenheden de markthuur.

De markthuur is het geschatte bedrag waartegen een bepaalde ruimte op een bepaald moment is te verhuren door ter zake goed geïnformeerde en tot een transactie bereid zijnde partijen. Deze dienen onafhankelijk te zijn en partijen dienen voorzichtig en zonder dwang op te treden. Het bruto aanvangsrendement (BAR) geeft de verhouding weer tussen de bruto markthuur in het eerste jaar en de totale investering vrij op naam. De exit yield betreft het marktrendement bij desinvestering na afloop van de beschouwde periode, als het ware de BAR van de nieuwe koper/eigenaar. Het leegstandspercentage wordt berekend door de geschatte markthuur van de leegstaande ruimten te delen door de geschatte markthuur van de totale vastgoedportefeuille. De gepresenteerde percentages betreffen gewogen gemiddelden.

Waardeveranderingen

De totale waardeveranderingen bedragen € 699 miljoen (2019: € 1.086 miljoen). Factoren die de waardemutatie van de woningen hebben beïnvloed, zijn:

- 2,4% stijging van de contracturen van € 591 naar gemiddeld € 605 per maand per woning;
- 2,6% stijging van de markthuren van € 1.169 naar gemiddeld € 1.199 per maand per woning;
- 7,29% stijging van de leegwaarden van € 315.300 naar gemiddeld € 338.300 per woning;
- 0,3 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,1% naar 5,8%.

Factoren die de waardemutatie van de parkeergelegenheden hebben beïnvloed, zijn:

- 4,9% daling van de contracturen van € 82 naar gemiddeld € 78 per maand per parkeerplaats;
- 2,9% stijging van de markthuren van € 104 naar gemiddeld € 107 per maand per parkeerplaats;
- 4,3% stijging van de leegwaarden van € 23.500 naar € 24.500 gemiddeld per parkeerplaats;
- 0,4 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,6% naar 6,2%.

Factoren die de waardemutatie van het bedrijf onroerend goed hebben beïnvloed, zijn:

- 1,5% daling van de theoretische huur van € 130 naar € 128 gemiddeld per m² vvo;
- 3,6% stijging van de markthuren van € 140 naar € 145 gemiddeld per m² vvo;
- 1,9 procentpunt verlaging van de leegstand van 6,8% naar 4,9%;
- 0,1 procentpunt verlaging van de disconteringsvoet van 6,8% naar 6,7%.

Contractuele verplichtingen

Voor contractuele verplichtingen met betrekking tot aankoop, bouw of ontwikkeling van onroerende zaken bestemd voor exploitatie wordt verwezen naar punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

Woningen bestemd voor de verkoop

Het aantal woningen behorend tot het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, welke zijn geclassificeerd voor de verkoop bedraagt 1.376 (2019: 1.445). Het aantal woningen dat naar verwachting komend jaar verkocht zal worden bedraagt 50 (2019: 50) gesplitst in 48 DAEB en 2 niet-DAEB. De verwachte opbrengstwaarde van de 1.080 woningen bedraagt € 250,1 miljoen (2019: € 239,7 miljoen). De boekwaarde van deze woningen bedraagt € 199,7 miljoen (2019: € 250,1 miljoen).

Hypothecaire zekerheden

De financiering van het vastgoed in exploitatie is (nagenoeg) geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. De Woningstichting heeft hiervoor een volmacht aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw kan indien het dit noodzakelijk acht, hypotheek op het onderpand vestigen. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder punt 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

Uitzondering hierop vormen leningen van in totaal € 91,0 miljoen (2019: € 26,4 miljoen), die niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn geborgd. Hiervan is € 15,9 miljoen (2019: € 17,0 miljoen) gegarandeerd door de gemeente Aalsmeer, € 0,15 miljoen (2019: € 0,22 miljoen) door de Gemeente Amsterdam en er is één lening in de vorm van een hypotheek ad € 75,0 miljoen (2019: nihil).

Beleidswaarde

Woningcorporaties realiseren doorgaans niet de marktconforme kasstromen, en daarmee de waarde, die de marktwaarde weerspiegelt. Een deel van de marktwaarde in verhuurde staat wordt niet gerealiseerd omdat corporaties hun vastgoed aanwenden als middel voor sociale huisvesting. Zo zijn ten behoeve van de sociale doelgroep doorgaans huren lager en kosten mogelijk hoger. Dit resulteert vanuit corporatie perspectief in een lagere netto kasstroom en daarmee een lagere waarde van het vastgoed.

Dit betekent dat een deel van de marktwaarde in verhuurde staat (en daarmee het eigen vermogen op de balans) niet kan worden gerealiseerd en is daarmee 'bestemd door het maatschappelijke beleid'. Dit terwijl de doelstelling van corporaties continuering van dat maatschappelijke beleid is. Een deel van het vermogen is dus niet beschikbaar voor toekomstige financiële verplichtingen of als buffer om risico's aan te gaan of op te vangen.

In de beoordeling van de financiële continuïteit achten de toezichthouders (de Aw en het WSW) het daarom van belang om rekening te houden met het 'maatschappelijke beleid' en dit tot uiting te laten komen in de waardering. Vanuit deze gedachte is de 'beleidswaarde' geïntroduceerd. Dit betreft een aan de marktwaarde in verhuurde staat gerelateerd waardebegrip.

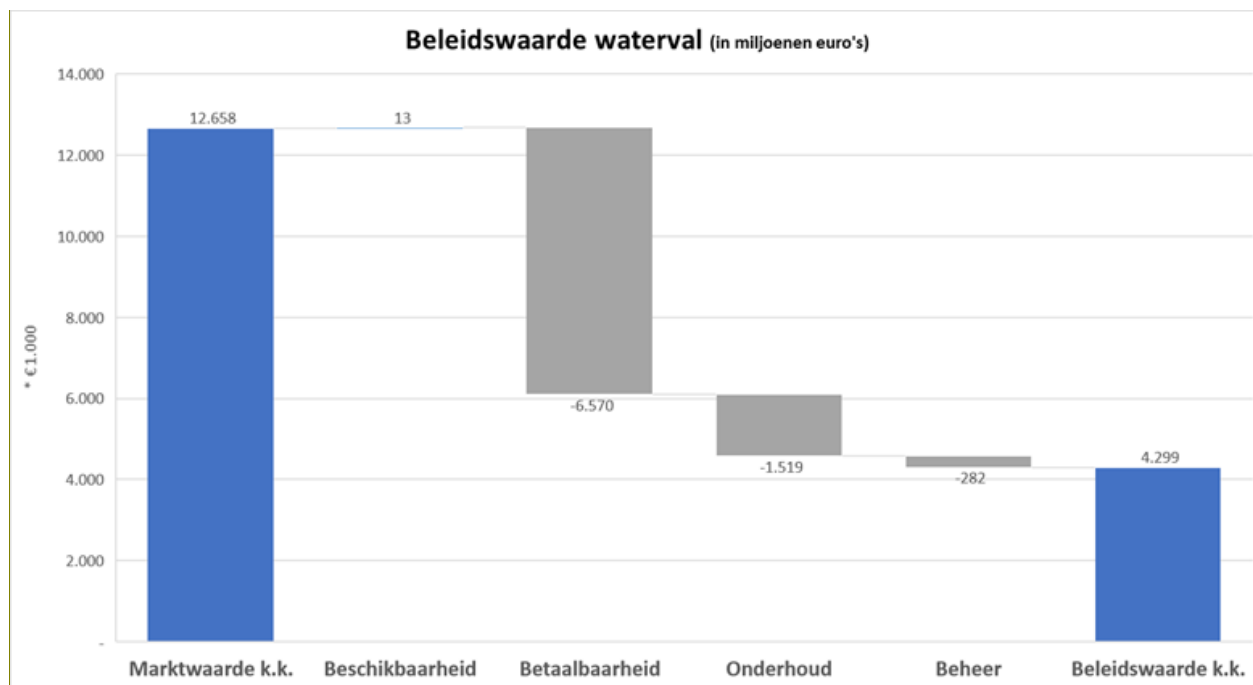
In het beoordelingskader dat per 1 januari 2019 is ingegaan, neemt de beleidswaarde de plaats in van de bedrijfswaarde. Vertrekpunt bij het bepalen van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Het maakt gebruik van de bestaande marktwaardeberekening en daarmee dezelfde waarderingmethodiek als de

marktwaarde in verhuurde staat. Door aan te sluiten op de bestaande waardering van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voortgebouwd op de bestaande systematiek en uitgangspunten.

Zo bestaat naast de marktwaarde in verhuurde staat geen nieuwe waarderingmethodiek, en is de berekening van de beleidswaarde toepasbaar binnen de bestaande taxatie managementsystemen die corporaties gebruiken voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Berekening beleidswaarde

Zoals eerder aangegeven vormt het vertrekpunt voor de beleidswaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Deze bedraagt op 31 december 2020 € 12.658 miljoen (2019: € 11.959 miljoen). De omvorming van de marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats aan de hand van vier separate aanpassingen ten aanzien van de discounted cashflow (DCF) berekening. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde, deze bedraagt ultimo 2020 € 4.299 miljoen (2019: € 3.584 miljoen). De gehanteerde disconteringsvoet bij de beleidswaarde betreft de gebruikte disconteringsvoet bij de marktwaarde in verhuurde staat op basis van doorexploiteren. De gemiddelde disconteringsvoet voor woningen over 2020 is 5,43% (2019: 5,73%). Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming', deze bedraagt aldus € 8.359 miljoen (2019: € 8.375 miljoen). Onderstaande figuur geeft visueel de stappen van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde weer voor de Woningstichting. Deze worden vervolgens kort toegelicht.



Aanpassing 1: beschikbaarheid

Corporaties zorgen dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor de doelgroep. De omvang van de sociale woningvoorraad is afgestemd met gemeenten. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde in verhuurde staat het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van doorexploiteren gewaardeerd. Het effect van de aanpassing voor beschikbaarheid bedraagt voor de Woningstichting circa € 13 miljoen (0,1%) (2019: +/- € 703 miljoen (6%)). Dit jaar is het effect licht positief als gevolg van de wijziging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2020 van 2% naar 8%.

Aanpassing 2: betaalbaarheid

Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden voor de doelgroep, is de maximaal te vragen huur begrensd door de streefhuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de Woningstichting bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Deze valt in bijna alle situaties lager uit dan de markthuur. Het effect van het betaalbaar houden van de woningen voor de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa -/- € 6.570 miljoen (52%) (2019: -/- € 5.921 miljoen (50%)).

Aanpassing 3: kwaliteit

Om voldoende sociale huurwoningen op lange termijn beschikbaar te houden, voert de Woningstichting een onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn. De kosten voor onderhoud kunnen hierdoor hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor onderhoud worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het onderhoudsbeleid dat gericht is op de lange termijn bedraagt voor de Woningstichting circa -/- € 1.519 miljoen (12%) (2019: -/- € 1.454 miljoen (12%)).

Aanpassing 4: beheer

Het exploiteren van een sociale woningvoorraad zorgt, vanwege het specifieke karakter van de doelgroep, mogelijk voor extra kosten. Deze extra kosten leiden ertoe dat de ingerekende beheerkosten hoger zijn dan die van een (commerciële) marktpartij. Het effect hiervan komt tot uiting in de kosten die als norm voor beheer worden ingerekend, deze wijken af (zijn hoger) dan de in de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde marktnormen. Het effect van het beleid aangaande het sociale beheer ten behoeve van de doelgroep bedraagt voor de Woningstichting circa -/- € 282 miljoen (2%) (2019: -/- € 298 miljoen (2%)).

De beleidswaarde van bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Sensitiviteitsanalyse

De hoogte van zowel de streefhuren als de onderhouds- en beheerlasten vormen belangrijke parameters waar de Woningstichting invloed op heeft. Bij het bepalen van de beleidswaarde zijn de onderstaande parameters gehanteerd. Deze parameters zijn in overeenstemming met het huidige beleid.

	2020	
	DAEB	Niet-DAEB
Streefhuren (gemiddeld per vhe)	639	877
Onderhouds- en beheerlasten (gemiddeld 5 jaar MJB 2021-2025)	3.192	3.380

	2019	
	DAEB	Niet-DAEB
Streefhuren (gemiddeld per vhe)	617	845
Onderhouds- en beheerlasten (gemiddeld 5 jaar MJB 2020-2024)	3.230	3.331

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke impact van een beleidsmatige wijziging op de streefhuren en/of de onderhouds- en beheerlasten is een tweetal alternatieve beleidsscenario's doorgerekend:

- De scenario's 1 en 2 veronderstellen een wijziging van de streefhuur. De streefhuur wordt met € 25 per maand verlaagd of verhoog. Bij de wijzigingen is geen rekening gehouden met de samenstelling van de portefeuille (verhouding geliberaliseerd/niet-geliberaliseerd). De huidige gemiddelde streefhuur bedraagt voor de DAEB-portefeuille circa € 639 en biedt daarmee voldoende ruimte voor een verhoging. Het effect van de wijziging is in het scenario van verhogen groter dan bij verlagen. De reden hiervan is dat de ingerekende verhuurdersheffing in het scenario van verhogen aanzienlijk lager is.
- De scenario's 3 en 4 veronderstellen een wijziging van de jaarlijkse lasten voor onderhoud en beheer. Deze kosten nemen met € 100,- af of toe.

De uitkomst van beide scenario's is als volgt:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op beleidswaarde (* € 1 mln)	%
Streefhuur per maand	-/- € 25	€	-382	-8,9%
	+ € 25	€	329	7,7%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	-/- € 100	€	203	4,7%
	+ € 100	€	-203	-4,7%

7.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020
<u>Stand per 1 januari</u>	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	30.697
Cumulatieve waardeveranderingen	14.643
Boekwaarde	45.340
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Herclassificatie naar DAEB-vastgoed in exploitatie	-
Herclassificatie naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-156
Vervallen MGE bepalingen	-5.796
Beëindiging 15-jaarstermijn - waardeverandering	-1.305
Waardeveranderingen	1.881
	-5.376
<u>Stand per 31 december</u>	
Contractprijs (verkochte woningen en voorraad)	24.745
Cumulatieve waardeveranderingen	15.219
Boekwaarde	39.964

Het aantal woningen opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt 171 (2019: 192). Ultimo boekjaar waren hiervan 5 (2019: 4) woningen gelabeld voor verkoop onder voorwaarden, echter nog niet verkocht. De waardeverandering betreft de waardeverandering in de geïndexeerde WOZ-waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2020</u>
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	125.675
Cumulatieve waardeverminderingen	-42.102
Boekwaarde	<u>83.573</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>10.754</u>
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	94.327
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	98.527
Overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.596
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-39.363
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-62.237
Overboeking vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	742
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	22.948
Waardeveranderingen	-15.258
	<u>10.955</u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	146.548
Cumulatieve waardeverminderingen	-52.019
Boekwaarde	<u>94.529</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>26.759</u>
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	121.288

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag ad € 3,7 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2019: EUR 4,2 miljoen). Bij niet specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3% (2019: 3,75%) voor de DAEB activiteiten en 3,75% (2019: 4,5%) voor de niet-DAEB activiteiten.

Voor het verloop van de voorziening wordt verwezen naar de toelichting van 7.21 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

7.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen	Overige roerende zaken	Totaal
<u>Stand per 1 januari</u>			
Verkrijgingsprijs	32.311	30.791	63.102
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-14.777	-25.319	-40.096
Boekwaarde	17.534	5.472	23.006
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Investeringen	437	3.008	3.445
Afschrijvingen	-555	-3.174	-3.729
Totaal mutaties	-118	-166	-284
<u>Stand per 31 december</u>			
Verkrijgingprijzen	32.748	33.799	66.547
Cumulatieve afschrijvingen (inclusief bijzondere waardeverminderingen)	-15.332	-28.493	-43.825
Boekwaarde	17.416	5.306	22.722

Onder onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn activa opgenomen voor een bedrag van € 16,6 miljoen (2019: € 17,0 miljoen) waarvan de beschikbaarheid berust op een beperkt genotsrecht namelijk erfpachtrecht. Dit erfpachtrecht is afgekocht voor een periode van 50 jaar en loopt tot en met 31 december 2056. Het gaat hier om de Arlandaweg 88 welke als hoofdkantoor van de Woningstichting gebruikt wordt.

De historische aanschafwaarde van de volledig afgeschreven onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt € 31,3 miljoen per 31 december 2020 (2019: € 28,6 miljoen).

7.5 Andere deelnemingen

	2020	2019
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijs	45.815	45.815
Cumulatieve waardeveranderingen	1.452	381
Boekwaarde	47.267	46.196
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Aandeel in resultaat deelnemingen	198	1.617
Ontvangen dividend	-235	-350
Verrekening/saldering vorderingen	156	162
Liquidatie deelnemingen	-	-358
Nieuwe consolidatie	-1.786	-
Totaal mutaties	-1.667	1.071
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingprijzen	44.029	45.815
Cumulatieve waardeveranderingen	1.571	1.452
Boekwaarde	45.600	47.267

Voor het overzicht van 'Andere deelnemingen' zie paragraaf 14.3.

In 2020 heeft Eigen Haard indirect de overige 50% van de aandelen van Distelweg overgenomen. Hierdoor wordt Distelweg B.V. een 100% deelneming en behoort deze niet meer onder de post "Andere deelnemingen".

Andere deelneming Stadsherstel Amsterdam N.V.

Na de juridische afsplitsing van activa en passiva van Stadsherstel Amsterdam N.V. (oud) naar Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) in 2013, heeft Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) op basis van de hierna vermelde overeenkomst in het kader van de schuldverhouding bij de splitsing 200 preferente aandelen van elk € 450 nominaal uitgegeven aan Stichting Stadsherstel Amsterdam (Stadsherstel Amsterdam N.V. oud). Door de fusie van de Woningstichting met Stichting Stadsherstel zijn de aandelen overgegaan.

Krachtens de op 1 mei 2013 tussen Stichting Stadsherstel Amsterdam (nieuw) en Stadsherstel Amsterdam N.V. (nieuw) gesloten overeenkomst, verband houdende met afsplitsing en door de fusie, kan de Woningstichting onder beperkte voorwaarden, onder meer ingeval van financiële nood van de stichting, terugbetaling eisen van Stadsherstel Amsterdam N.V. van het gezamenlijke bedrag van de nominale waarde van de door de Woningstichting gehouden preferente aandelen en het bedrag van de agioreserve van de preferente aandelen, vermeerderd met de inflatiecorrectie als bedoeld in art. 30.6 van de statuten van Stadsherstel Amsterdam N.V.. De Woningstichting is te allen tijde bevoegd om over te gaan tot gehele of gedeeltelijke voldoening van het hiervoor omschreven financiële belang aan Stichting Stadsherstel Amsterdam. Een (gehele of gedeeltelijke) voldoening zal steeds kunnen geschieden tegen gelijktijdige inkoop door de Woningstichting van een zodanig aantal preferente aandelen als relatief overeenkomt met het bedrag waarmee het financiële belang wordt voldaan. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met afsplitsing gedateerd 1 mei 2013.

De algemene vergadering van Stadsherstel Amsterdam N.V. kan, indien en voor zover voor de winst van de vennootschap blijken uit de door de algemene vergadering vastgestelde winst- en verliesrekening dit toelaat, besluiten een winstuitkering te doen op de gewone aandelen van een bedrag dat niet groter is dan vijf procent

(5%) van het totaal van de op de gewone aandelen gestorte bedragen. Indien en voor zover na een uitkering op de gewone aandelen voor uitkering beschikbare winst resteert, kan de algemene vergadering besluiten op de preferente aandelen een winstuitkering te doen van een bedrag gelijk aan een procent (1%) van het nominaal bedrag van de preferente aandelen.

De Woningstichting kan Stadsherstel Amsterdam N.V. verzoeken preferente aandelen in te kopen. De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de overeenkomst verband houdende met de afsplitsing, gedateerd 1 mei 2013.

7.6 Latente belastingvorderingen

Bij de introductie van de integrale belastingplicht is een fiscale openingsbalans opgesteld waarbij alle activa en passiva voor de toen geldige marktwaarde zijn opgenomen. Daarover zijn in een vaststellingsovereenkomst sector brede afspraken gemaakt met de Belastingdienst (de zogenaamde VS02). Naast afspraken over de waardering van de openingsbalans bevat de VS02 een aantal afspraken over de wijze waarop het fiscale resultaat moet worden berekend in een aantal specifieke gevallen, zoals bij combiprojecten. De Woningstichting heeft de VS02 in 2009 ondertekend. De VS02 heeft een looptijd tot en met 1 december 2012. Na deze periode wordt de VS02 stilzwijgend voor steeds een jaar verlengd, tenzij een van de partijen voor 1 december heeft opgezegd. De VS02 is noch door de Belastingdienst, als door de Woningstichting opgezegd voor 1 december 2019 en derhalve van toepassing op de jaren 2019 en 2020.

	2020	2019
Stand per 1 januari	8.436	4.288
Terugname saldering met latente belastingverplichtingen	2.036	6.491
Terugneming kortlopende deel	-	3.819
Dotatie ten gunste van het resultaat	3.601	4.915
Vrijval ten laste van het resultaat	-667	-9.041
Saldering met latente belastingverplichting	-	-2.036
Kortlopende deel van de latente belastingvorderingen gepresenteerd onder de vlottende activa	-392	-
Stand per 31 december	13.014	8.436

De post 'Latente belastingvorderingen' betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen.

De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 2,20% (2019: 2,42%). Naar verwachting is van deze vorderingen een bedrag ad € 0,4 miljoen binnen een jaar verrekenbaar. De post is verantwoord onder de vlottende activa.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingvordering met betrekking tot tijdelijke verschillen bedraagt nominaal € 14,9 miljoen (2019: € 13,6 miljoen). De contante waarde bedraagt € 13,4 miljoen (2019: € 10,5 miljoen). Van deze vordering is naar verwachting € 0,4 miljoen (2019: € 0,4 miljoen) compensabel binnen een jaar.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen.

- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd, bedraagt € 3,8 miljard negatief (2019: € 3,52 miljard negatief). Deze zaken wikkelen fiscaal slechts af via afschrijvingen. De Woningstichting heeft namelijk voor dit deel van het bezit aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Het tijdelijke verschil valt in twee delen uiteen. Een deel, groot € 90,9 mln, komt binnen afzienbare termijn tot

afwikkeling. De latente belastingvordering bedraagt nominaal € 22,7 miljoen en de contante waarde € 16,8 miljoen. Op basis van de huidige fiscale bepaling (VS02) zal bij het resterende deel bij vervangende nieuwbouw sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling plaatsvinden in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De fiscale waarde van dit vastgoed betreft een bedrag van € 8,6 miljard (2019: € 8,2 miljard). De boekwaarde van dit vastgoed bedraagt € 12,3 miljard (2019: € 11,6 miljard). De niet tot waardering gebrachte latente belastingvordering bedraagt nominaal € 929 miljoen negatief (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde; (2019: € 740 miljoen negatief).

- Het tijdelijke verschil inzake het vastgoed in exploitatie waarvan wordt verwacht dat zij worden verkocht vanuit de balansposten DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, danwel vanuit de post Vastgoed bestemd voor de verkoop, bedraagt € 0,4 miljoen. Dit betreft de woningen in de verkoopvijver met een hogere fiscale waarde (€ 1,8 miljoen) dan de commerciële boekwaarde (€ 1,4 miljoen). De latentie is contant gewaardeerd op 25% van het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde en bedraagt € 0,1 miljoen. De naar omvang gewogen gemiddelde looptijd van de vordering is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan een jaar bedraagt nihil. Sinds boekjaar 2019 kennen wij geen waarde meer toe aan de latentie van de verkoopvijver.
- Daarnaast vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde. De latente belastingvordering heeft een contante waarde van € 3,7 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt € 6,5 miljoen. De fiscale waarde is hoger dan de boekwaarde. De daarbij behorende latente belastingvordering bedraagt € 1,6 miljoen. Gelet op het ontbreken van de beschikkingsmacht bij de Woningstichting inzake het moment van terugkoop van deze woningen is dit tijdelijke verschil niet in de balans gewaardeerd.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningportefeuille bedraagt € 6,1 miljoen. De latente belastingvordering is gewaardeerd op € 1,4 miljoen. De gemiddelde gewogen looptijd van dit tijdelijke verschil is langer dan vijf jaar. Het bedrag met een looptijd kleiner dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen.
- Het tijdelijke verschil inzake projectontwikkeling wordt veroorzaakt door een afwijkende grondwaarde bij sloop-/ nieuwbouwprojecten. Deze grondwaarde blijft echter gehandhaafd in de fiscale balans. De geactiveerde waarde schuift vervolgens door naar de volgende exploitatie. Er vindt geen zelfstandige fiscale afwikkeling plaats. Dit betekent dat sprake is van tijdelijke verschillen die niet leiden tot een latentie. Eventuele effecten worden bij de daadwerkelijke fiscale afwikkeling verwerkt in de commerciële jaarrekening.
- In de balanspost 'Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie' bevindt zich een waarderingsverschil van € 6,1 miljoen, waarbij de fiscale waarde hoger is dan de boekwaarde. De latentie ad € 1,5 miljoen is gewaardeerd tegen een tarief van 25,0% tarief van het waarderingsverschil. Dit bedrag is volledig kortlopend.
- De verrekenbare fiscale verliezen uit eerdere jaren worden begroot op nihil. In 2020 zijn de verrekenbare verliezen in de aanslag over 2016 verrekend. Zodoende resteert er ultimo 2020 geen verrekenbaar verlies meer. De latente belastingvordering bedraagt nihil.
- Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Het saldo niet aftrekbaar rente bedraagt ultimo 2020 nihil. Om deze reden is er geen actieve belastinglatentie opgenomen.

- Het tijdelijke waarderingsverschil inzake derivaten bedraagt € 27,3 miljoen, waarbij de derivaten niet op de fiscale balans zijn gewaardeerd. Dit leidt tot een latente belastingvordering van € 6,8 miljoen.

7.7 Overige effecten

	2020	2019
Stand per 1 januari	17.275	17.469
Investerings	6.032	3.880
Desinvesterings	-5.775	-4.135
Af. waardemutaties	-343	61
Stand per 31 december	17.189	17.275

De post overige effecten betreft beurs- en niet beursgenoteerde effecten die bestemd zijn om duurzaam te worden aangehouden. De marktwaarde van de ter beurze en niet ter beurze genoteerde effecten, die tegen verkrijgingsprijs dan wel lagere marktwaarde worden gewaardeerd, bedraagt per 31 december 2020 € 17,2 miljoen (2019: € 17,3 miljoen).

7.8 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Inleg Starters Renteregeling	752	1.000
Vordering New Property Holding B.V.	7.167	8.253
	7.919	9.253

De Starters Renteregeling (SRR) is alleen van toepassing op koopwoningen. De SRR is een verkoop bevorderende maatregel, waarbij de korting voor de koper niet eenmalig via het object wordt gerealiseerd, maar tot uiting komt in een lagere maandelijkse woonlast. Een percentage van de koopsom (doorgaans circa 10%) wordt gestort in een speciaal daarvoor opgericht coöperatie (waar de Woningstichting lid van is), om via de coöperatie een korting op de hypotheek van de koper te financieren. De regeling kent geen terugkoopplicht.

De Woningstichting heeft een vordering op New Property Holding B.V. van € 12,0 miljoen. In de voorgaande jaren is er € 3,9 miljoen voorzien op de oorspronkelijke vordering. In het boekjaar 2020 heeft de jaarlijkse analyse plaatsgevonden op de waardering van de vordering. Hierbij is een netto contante waarde berekening gemaakt. Uit de analyse is gebleken dat de waardering van de vordering moet worden bijgesteld als gevolg van verslechterde marktcondities voor New Property Holding B.V. De voorziening op de vordering is met € 0,9 miljoen verhoogd naar een bedrag van € 4,85 miljoen. In 2020 is € 0,14 miljoen aflossing ontvangen op de uitstaande vordering. Het aflossingsschema is gebaseerd op de liquiditeitsprognose. Er wordt geen rente in rekening gebracht. Als zekerheid heeft de Woningstichting recht op hypotheek op het onderliggend vastgoed.

7.9 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.069	35.176
Bijzondere waardeverminderingen	-407	-396
	1.662	34.780

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,2 miljoen (2019: € 1,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 3,75% (2019: 4,5%). De afname van deze post wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat een groot deel van de projecten afgerond zijn en verkocht.

7.10 Overige voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
Kosten grond en ontwikkelposities	34.267	39.845
Bijzondere waardeverminderingen grond- en ontwikkelposities	-17.324	-16.802
Onderhoudsmaterialen	643	643
	17.586	23.686

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen).

De marktwaarde van de grond- en ontwikkelposities bedraagt per 31 december 2020 € 16,9 miljoen (2019: € 23,2 miljoen).

7.11 Onderhanden projecten

	31-12-2020	31-12-2019
Geactiveerde kosten, toegerekende winsten verminderd met voorziene verliezen	32.684	22.786
Af. Gedeclareerde termijnen kopers	-26.935	-22.521
	5.749	265

In het boekjaar werd ter zake van onderhanden projecten in opdracht van derden een bedrag ad € 0,9 miljoen (2019: € 21 duizend) aan bouwrente geactiveerd. Bij niet specifiek-gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 3,75% (2019: 4,5%).

7.12 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	4.049	3.379
Af. Voorziening dubieuze debiteuren	-1.878	-1.556
	2.171	1.823

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 220 duizend (2019: € 15 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

7.13 Overheid

	31-12-2020	31-12-2019
Voorschotten, subsidies en afrekeningen	1.797	2.495
	1.797	2.495

De post Overheid bestaat vrijwel geheel uit de vorderingen op overheden inzake subsidies en overige overheidsbijdragen. Van deze post heeft € 1,4 miljoen een looptijd korter dan 1 jaar.

7.14 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.346	5.184
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.440	-2.284
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Breekover V.O.F.	-	142
Vorderingen aan participanten met betrekking tot Ontwikkelgroep Saendelft C.V.	5	5
	2.911	3.047

Aan Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V. is een kredietfaciliteit van maximaal € 5,3 miljoen verstrekt tegen een rentevergoeding van 4%. Als zekerheid is een recht van 2e hypotheek verleend.

De vorderingen hebben een looptijd langer dan 1 jaar, omdat het projectfinancieringen betreffen.

7.15 Latente belastingvordering(en)

	31-12-2020	31-12-2019
Latente belastingvordering(en)	392	-
	<u>392</u>	<u>-</u>

7.16 Belastingen en premies van sociale verzekering

	31-12-2020	31-12-2019
Vennootschapsbelasting	-	18.262
	<u>-</u>	<u>18.262</u>

Voor de toelichting van de vennootschapsbelasting wordt verwezen naar 7.28 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen.

7.17 Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Vorderingen op overige debiteuren	3.681	2.068
Vorderingen op vertrokken huurders	190	85
Andere vorderingen	881	64
	<u>4.752</u>	<u>2.217</u>

De post 'vorderingen op overige debiteuren' betreft vorderingen op debiteuren die niet-huurcontract gerelateerd zijn. In de vorderingen op overige debiteuren is een bedrag begrepen van € 598 duizend (2019: € 143 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft een bijzondere betalingsafpraak met een deurwaarder.

7.18 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde erfpacht	239	375
Rente	208	269
Gelden onderweg notaris	-	279
Vooruitbetaalde kosten	1.139	599
Nog te ontvangen bedragen	42	2.388
	<u>1.628</u>	<u>3.910</u>

Alle vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

7.19 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening- courant banken	24.012	30.089
Kasmiddelen	10	11
	24.022	30.100

Het bedrag aan liquide middelen staat volledig vrij ter beschikking (2019: idem).

7.20 Groepsvermogen

Eigen vermogen

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting behorende tot de enkelvoudige jaarrekening.

Mutatieoverzicht van het eigen vermogen van de rechtspersoon als onderdeel van het groepsvermogen:

	2020	2019
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 1 januari	10.315.740	9.264.989
Geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de toegelaten instelling	609.208	1.050.751
Rechtstreekse vermogensmutaties in het eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen	-	-
Totaal resultaat boekjaar van de toegelaten instelling	609.208	1.050.751
Eigen vermogen van de toegelaten instelling als onderdeel van het groepsvermogen per 31 december	10.924.948	10.315.740

7.21 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	Toekomstige investerings in bestaande complexen	Toekomstige investerings in nieuwbouw projecten	Totaal
Stand per 1 januari	-	10.754	10.754
Mutatie voorziening gedurende het boekjaar	-	16.005	16.005
Stand per 31 december	-	26.759	26.759

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten en wordt naar verwachting tussen de 1 en 5 jaar afgewikkeld.

7.22 Latente belastingverplichtingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	51.418	68.647
Terugname saldering met latente belastingvordering	2.036	6.491
Vrijval ten gunste van het resultaat	-53.454	-21.684
Saldering met latente belastingvordering	-	-2.036
Stand per 31 december	-	51.418

De Woningstichting heeft tot en met 2019 fiscaal een voorziening voor groot onderhoud getroffen. Ultimo 2019 was deze begroot op € 263,4 miljoen. De voorziening is in 2020 vrijgevallen. In de commerciële balans is een dergelijke voorziening nimmer opgenomen geweest. Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening leidde tot een verschil in de waardering volgens de commerciële en de fiscale balans. Er was sprake van een uitvoeringsverschil doordat er een timingsverschil ontstaat (verschuiving in de tijd) van de onderhoudslasten. Voor de jaren 2016 tot en met 2019 is met de fiscus afgesproken hoe om te gaan met de voorziening. Gelet op het aflopen van deze afspraken in het belastingjaar 2020 en de onduidelijkheid over de houdbaarheid van een voorziening groot onderhoud bij woningcorporaties is besloten de voorziening in 2020 te laten vrijvallen. De tot waardering gebrachte latente belastingverplichting wordt gewaardeerd op een bedrag van nihil (2019: € 53,5 miljoen).

Daarnaast heeft een deel van de verkoopvijver een hogere commerciële waarde, € 250,0 miljoen (2019: € 236,1 miljoen) dan de fiscale boekwaarde € 158,8 miljoen (2019: € 160,3 miljoen). De latentie voor deze woningen bedraagt nominaal € 22,8 miljoen. Voor deze woningen wordt verwacht dat de boekwinst bij verkoop aan de herinvesteringsreserve wordt gedoteerd. Het waarderingsverschil wordt zodoende voortgewenteld in de volgende exploitatie. Het afwikkelmoment verschuift daardoor zover naar de toekomst dat de latentie op nihil wordt gewaardeerd. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de toelichting inzake de verkoopvijver bij de latente belastingvorderingen.

7.23 Overige voorzieningen

	Voorziening reorganisatie kosten	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2020
Stand per 1 januari	11	1.601	1.285	2.897
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	162	245	407
Onttrekking	-11	-102	-128	-241
Stand per 31 december	0	1.661	1.402	3.063

Jubileumvoorziening

De jubileumvoorziening betreft een voorziening voor toekomstige jubileumuitkeringen. De voorziening betreft het geschatte bedrag van de in de toekomst uit te keren jubileumuitkeringen. De berekening is gebaseerd op gedane toezeggingen, blijfkansen en leeftijden. Bij de bepaling van de voorziening zijn de volgende belangrijkste actuariële grondslagen gehanteerd:

- Disconteringsvoet: 2% gebaseerd op de gemiddelde rente van de lening portefeuille;
- Jaarlijkse loonstijging: 2% gebaseerd op de gemiddelde CAO stijging;
- Jaarlijkse uitstroom: 6,5% gebaseerd op de gemiddelde actuele en verwachte uitstroom;
- Overlevingskansen: Levensverwachting CBS Statline

Loopbaanvoorziening

De voorziening loopbaanbudget wordt opgenomen voor verwachte lasten voor opleidingen gedurende het dienstverband voortkomend uit de cao bepalingen.

De overige voorzieningen hebben voornamelijk een looptijd korter dan 5 jaar, behoudens de voorziening jubilarissen. Het deel van de overige voorzieningen met een looptijd korter dan een jaar bedraagt circa € 0,4 miljoen.

Langlopende schulden

	Waarvan loopjaar 1-5 jaar	Waarvan looptijd > 5 jaar	Totaal
Schulden aan kredietinstellingen	292.354	1.465.081	1.757.435
Verplichtingen uit hoofde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	889	35.864	36.753
Overige schulden	-	47.507	47.507
	293.243	1.548.452	1.841.695

7.24 Schulden aan banken

	2020	2019
Stand per 1 januari	1.723.195	1.641.679
Nieuw opgenomen leningen	186.000	194.000
Afsluitprovisies	-337	-246
Amortisatie provisiekosten	62	40
Amortisatie embedded derivaat	156	781
Aflossingen	-74.936	-113.059
Subtotaal	1.834.140	1.723.195
Af: aflossingsverplichting komend jaar	-76.705	-74.936
Stand per 31 december	1.757.435	1.648.259

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van rente-instrumenten, bedraagt 2,93% (2019: 3,23%).

Zekerheden

De door Woningstichting Eigen Haard aangegane leningen zijn aangewend ter financiering van vastgoed in exploitatie en ontwikkeling, als ook voor eigen exploitatie. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt € 1,75 miljard (2019: € 1,70 miljard). Aan het WSW is hiervoor zekerheid verstrekt door middel van een volmacht waarbij Eigen Haard voor een bedrag ad € 3,8 miljard het onderliggend vastgoed in exploitatie niet zonder toestemming kan bezwaren, vervreemden of teniet te doen gaan.

Naast WSW geborgde leningen zijn er nog 10 leningen (in totaal € 15.9 miljoen) welke een 100 % garantie kennen van de gemeente Aalsmeer. De Woningstichting heeft één ongeborgde lening bij de Handelsbanken van € 75,0 miljoen afgesloten.

Samenstelling leningportefeuille

De leningportefeuille overheid en kredietinstellingen ultimo 2020 bestaat uit de volgende soorten leningen:

	31-12-2020	31-12-2019
Vastrentende leningen	1.413.438	1.294.602
Variabel rentende leningen	94.000	94.000
Extended lening	30.000	30.000
Basisrenteleningen	296.702	304.593
	1.834.140	1.723.195

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

- Het moment van renteherziening, indien deze hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening, met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op 3-maands of 6-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van -3 tot 62 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor 85 miljoen afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps).

De extended lening betreft een vastrentende lening tot het herzieningsmoment. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage.

Het risico van deze lening betreft:

- Het moment van renteherziening, voortzetting van de lening indien de contractuele rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- Het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van de RJ290 Financiële instrumenten, is één embedded derivaat in de vorm van een optie afgescheiden van het basiscontract van de extended lening.

Het betreft een optie (callable swap) ter grootte van 30 miljoen, die onderdeel uitmaakt van de extended lening met een looptijd tot 2059. De geldgever heeft of de optie om in het jaar 2038 de lening van 30 miljoen te verlengen tegen een vooraf overeengekomen percentage, of de lening vervroegd te laten aflossen.

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt.

Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 11 en de 48 basispunten.

Voor een overzicht van renteherzieningsmomenten van de leningen wordt verwezen naar de risicoparagraaf 'Renterisico' van de toelichting 'Financiële Instrumenten'.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening-courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2020 € 50 miljoen (2019: € 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,50 %. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING N.V. bedraagt per 31 december 2020 € 45 miljoen (2019: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus 1,35 %. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantiefaciliteit overeengekomen tot een bedrag van € 4,5 miljoen.

Rentelasten

De rentelasten over de financiële instrumenten bestaat uit de rente op afgesloten leningen en op afgesloten rentederivaten. Over het boekjaar 2020 bedroeg de rentelast inzake de renteswaps € 4,2 miljoen (2019: € 4,1 miljoen). Gecombineerd met de rentelast over de leningportefeuille van € 49,9 miljoen bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 2,93% (2019: 3,23%) over de gehele portefeuille.

Looptijd

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 20,9 jaar (2019: 20,9 jaar).

Convenanten

De Woningstichting heeft in 2020 een ongeborgde lening bij de Zweedse bank Svenska Handelsbanken AB (publ) afgesloten van € 75 miljoen voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening van de DAEB tak aan de Niet DAEB tak. De lening is conform de wettelijke vereisten aangetrokken en heeft een looptijd van 10 jaren. Aan deze lening zijn o.a. de volgende financiële convenanten verbonden:

- De rentedekkingsratio bedraagt minimaal 3,0
- De marktwaardedekkingsratio bedraagt (LTV) bedraagt maximaal 65 %.
- De solvabiliteit op basis van marktwaarde van de Niet DAEB tak bedraagt minimaal 40%

Met de banken die ongeborgde kredietfaciliteiten hebben verstrekt, zijn onder andere de volgende kwantitatieve convenanten overeengekomen:

- Solvabiliteit op basis van marktwaarde minimaal 45 %; - Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,4;
- De meerjaren kasstroomprognose dient meerjarig positief te zijn.

Ultimo boekjaar 2020 wordt aan de convenanten voldaan.

Rentederivaten

De Woningstichting heeft door het afsluiten van een aantal rente-instrumenten renterisico's afgedekt. Dit betreft zes renteswaps ('plain vanilla') met een totale nominale waarde van € 85 miljoen en een resterende looptijd van 5 jaar. Hierbij betaalt de Woningstichting een vaste rente en ontvangt een variabele rente gebaseerd op Euribor. Ultimo 2020 heeft de Woningstichting de volgende (payer) renteswaps:

Hoofdsom	Rente vast	Rente variabel	Startdatum	Einddatum	Hedge-relatie	Marktwaaarde 31-12-2020
15.000	4,515%	3M Euribor	01-09-2007	01-09-2021	Ja	-742
15.000	4,556%	3M Euribor	03-12-2007	01-12-2022	Ja	-1.539
15.000	4,610%	3M Euribor	01-09-2008	01-09-2023	Ja	-2.316
15.000	4,635%	3M Euribor	01-12-2008	02-12-2024	Ja	-3.124
15.000	4,680%	3M Euribor	01-09-2009	01-09-2025	Ja	-3.906
10.000	4,000%	6M Euribor	01-09-2010	03-09-2035	Ja	-6.351
						-17.978

Alle renteswaps betreffen plain vanilla interest rate swaps waarbij de Woningstichting een vaste rente betaalt en een variabele rente gebaseerd op Euribor ontvangt. Er is sprake van een effectieve afdekking (hedge) van het renterisico verbonden aan de variabele leningen door het gebruik van de renteswaps.

Indien de rente per 31 december 2019 met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast verbonden aan de variabele leningen met € 0,94 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de renteswap contracten, die verbonden zijn met de variabele leningen, ook met € 0,85 miljoen stijgen.

7.25 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Stand per 1 januari	42.233	42.303
Vermindering als gevolg van terugkoop	-3.388	-2.709
Vermindering als gevolg van verjaring terugkoopverplichting	-1.209	-2.759
Vermindering als gevolg van vervallen verplichtingen	-5.594	-
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.200	2.040
Waardemutatie terugkoopverplichting	1.511	3.358
Stand per 31 december	36.753	42.233

De Woningstichting heeft ultimo 2020 uit hoofde van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) een terugkoopverplichting inzake 171 woningen (2019: 188 woningen). Deze regeling is ontstaan om het voor starters en mensen met een laag inkomen mogelijk te maken om een woning te kopen. Bij verkoop onder voorwaarden geeft de Woningstichting een korting op de waarde in het economisch verkeer (WEV). Deze korting kan variëren, maar bedraagt over het algemeen maximaal 30% van de WEV. Bij verkoop is de koper verplicht de woning te verkopen aan de Woningstichting, de zogenaamde terugkoopverplichting. Bij aankoop wordt in de koopovereenkomst een verdeling van de eventuele winst en/of verlies tussen koper en verkoper vastgelegd.

7.26 Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	16.504	16.087
Derivaten	31.003	22.260
	47.507	38.347

Waarborgsommen

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen woningen en bedrijfsruimtes	15.543	15.079
Rente waarborgsommen	961	1.008
	16.504	16.087

De waarborgsommen betreffen o.a. de uit hoofde van de huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen. Deze dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag, dat bij de beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder eventueel verschuldigd is voor mutatiekosten, veranderingen/verbouwingen en achterstallige huur. De waarborgsom inclusief rente wordt bij de beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Derivaten

	2020	2019
Stand per 1 januari	22.260	13.859
Waardemutatie verslagjaar	8.899	9.182
Amortisatie embedded derivaat	-156	-781
Stand per 31 december	31.003	22.260

De Woningstichting ziet toe op de vraag of al dan niet sprake is van nauwe verbondenheid tussen de lening en eventueel aanwezige in contracten besloten afgeleide instrumenten (embedded derivaten). Indien geen sprake is van nauwe verbondenheid, dan moeten derivaat en lening ten behoeve van de verslaglegging worden gescheiden en separaat worden gewaardeerd. De Woningstichting heeft een lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden.

Het betreft hierbij enerzijds een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. Anderzijds is er de embedded interest swap die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage.

7.27 Schulden aan banken

	31-12-2020	31-12-2019
Kortlopend deel langlopende schulden	76.705	74.936
Rekening courant faciliteit bank	1.094	34.237
	77.799	109.173

Rekening Courant faciliteit bank

De Woningstichting en haar deelnemingen hebben voor het beheer van hun liquide middelen rekening courant faciliteiten met bijbehorende kredietvoorwaarden bij de huisbanken BNG en ING. Hiervan is ultimo 2020 € 93,9 miljoen nog niet benut (2019: € 60,8 miljoen).

	Debet rente	Credit rente
Bank Nederlandse Gemeenten (€ 50 miljoen)	1M Euribor + 150 bp	-25bp > € 2,5 miljoen
ING Bank (€ 25 miljoen)	1M Euribor + 135 bp	

7.28 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Omzetbelasting	14.289	13.375
Loonheffing	2.167	2.141
Vennootschapsbelasting	15.809	-
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	225	154
	<u>32.490</u>	<u>15.670</u>

In 2020 is er voor het eerst sprake van een schuld inzake de vennootschapsbelasting. Dit is voornamelijk te verklaren doordat er per balansdatum geen verrekenbare verliezen meer zijn.

7.29 Overlopende passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Te betalen rente op leningen	22.325	23.062
Vooruitontvangen huren	11.478	11.075
Schulden aan VVE's	16.682	18.871
Nog te betalen bouwfacturen	3.097	1.909
Nog te betalen kosten	14.219	18.744
Af te rekenen leveringen en diensten	2.350	2.450
	<u>70.151</u>	<u>76.111</u>

De schulden aan VVE's betreft de reservering van de onderhoud component van de VVE bijdragen die pas wordt afgestort door de Woningstichting wanneer de VVE de uitgaven doet. Vanwege het meerjaren karakter van het onderhoud zal een groot gedeelte van de reservering langer dan 1 jaar uitstaan.

8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De Woningstichting maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de Woningstichting blootstellen aan marktrisico, reële waarde- renterisico, (kasstroomrenterisico en prijsrisico), kredietrisico en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen en de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van de Woningstichting te beperken, heeft de Woningstichting beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld.

Treasury beleid

De hoofddoelstelling van alle activiteiten op het gebied van treasury binnen Eigen Haard is het leveren van een belangrijke bijdrage aan het waarborgen van de financiële continuïteit in brede zin. Financiële instrumenten mogen hierbij niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. De voorwaarden waaronder de Woningstichting financiële instrumenten af kan sluiten zijn vastgelegd in het treasury statuut. Naast een treasury statuut heeft de Woningstichting een meerjarenbegroting, een treasury jaarplan en een treasury handboek en actualiseert deze stukken conform een vaste cyclus. Het laatste treasury statuut en treasury handboek dateren van 25 September 2019.

Binnen het treasurybeleid van de Woningstichting dient het gebruik van derivaten alleen ter mitigatie van financiële (rente)risico's. In het treasury statuut wordt het gebruik van financiële instrumenten (waaronder derivaten) onder strikte voorwaarden en zeer beperkt toegestaan. De Woningstichting conformeert zich bij het gebruik van financiële instrumenten aan de in de BTIV opgenomen artikelen 105 t/m 108 voor het gebruik van financiële derivaten voor toegelaten instellingen.

Interne beheersing

De Woningstichting heeft de interne beheersing inzake treasury activiteiten vorm gegeven door scheiding aan te brengen tussen de frontoffice en backoffice van de treasuryfunctie. In de frontoffice worden de strategische treasury beslissingen voorbereid en het bestuur van de Woningstichting aangaande treasury activiteiten geadviseerd. In de backoffice vindt de afhandeling en vastlegging van alle treasury activiteiten plaats. Daarnaast maakt de uitvoering van de betalings- en financieringsprocessen onderdeel uit van de planning en control cyclus van de Woningstichting.

De Woningstichting monitort dagelijks de waardeontwikkeling van de rentederivaten en verantwoordt periodiek hierover via de treasury rapportage in de treasury commissie. Jaarlijks worden aan de Aw en het WSW de posities en marktwaarderingen gerapporteerd. Voor de berekening van de marktwaarde van rentederivaten heeft de Woningstichting Aareon Treasury en de Thésor toolkit in gebruik. Daarnaast ontvangt de Woningstichting van betrokken banken periodiek een overzicht van de actuele marktwaarde, zoals berekend door de banken.

De Woningstichting hoeft geen liquiditeitsbuffer aan te houden voor eventuele 'margin' verplichtingen ten aanzien van afgesloten rentederivaten. In de afgesloten contracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Kredietrisico

De Woningstichting loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, handels en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat de Woningstichting loopt bedraagt € 59,9 miljoen, bestaande uit vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen ad € 2,9 miljoen, overige effecten ad € 17,2 miljoen, huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen, overige vorderingen ad € 12,7 miljoen en liquide middelen ad € 25 miljoen.

De vorderingen van de Woningstichting uit hoofde van de huurdebiteuren (minus voorziening) ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. De vorderingen op deelnemingen bedragen in totaal (langlopend en kortlopend) € 2,9 miljoen en hebben betrekking op meerdere deelnemingen. De Woningstichting heeft geen vorderingen verzekerd bij kredietverzekeringsmaatschappijen.

Kredietmitigerende maatregelen

- De vorderingen uit hoofde van de huurdebiteuren ad € 2,2 miljoen zijn gespreid over een groot aantal huurders. Voor vorderingen op haar deelnemingen ad € 2,9 miljoen heeft de Woningstichting zekerheden ontvangen in de vorm van hypotheekrechten.
- De beleggingen in beurs- en niet beursgenoteerde effecten worden aangehouden conform artikel 41 lid 1 uit de RTIV zoals opgenomen in het treasury statuut van de Woningstichting.
- De Woningstichting maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen, zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut. Naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Renterisico en kasstroomrisico

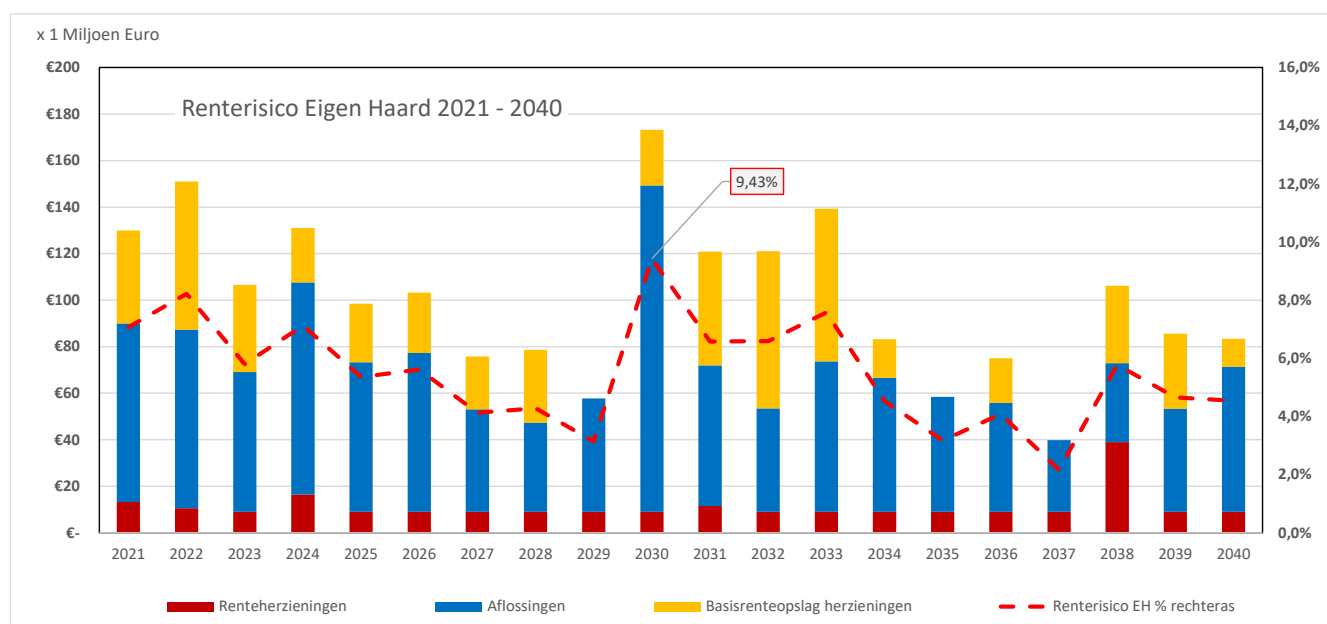
De Woningstichting loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de Woningstichting risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden heeft de Woningstichting risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabele rentende schulden heeft de Woningstichting interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente.

Het rente- en looptijdenbeleid van de Woningstichting is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het eind van het verslagjaar) wordt berekend als de som van:

- Het bedrag aan aflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met:
- De restant hoofdsom van rentetypisch langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgt;
- De restant hoofdsom van rentetypisch kortlopende financiering die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgt; verminderd met:
- De som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten.

Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 0,94 miljoen stijgen. Echter ter compensatie zal de te ontvangen rente uit de zes rentederivaten, die verbonden zijn aan 6 variabele leningen met € 0,85 miljoen stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Op basis van de lening portefeuille ziet het renterisico tot 2040 er als volgt uit:



Het renterisico voor de komende jaren bedraagt maximaal 9,43% (in 2030). Hiermee blijft het renterisico in de komende jaren ruim onder het door de Woningstichting gestelde maximum van 15% per jaar.

Reële waarde risico

Het reële waarde risico is het risico dat de reële waarde van financiële instrumenten met een vaste rente (inclusief derivaten) verandert als gevolg van veranderingen in de marktrente. De rentegevoeligheid van de financiële instrumenten wordt gemeten door middel van de duratie (gewogen gemiddelde van de contante waarde van de kasstromen). De duratie geeft de gevoeligheid van de reële waarde weer van financiële instrumenten bij een wijziging van de marktrente.

Een verandering in de reële waarde van financiële instrumenten heeft niet direct een liquiditeits- of kasstroomrisico voor de Woningstichting als gevolg. Dit is enkel het geval bij een verplichting tot het afgeven van aanvullend onderpand bij rentederivaten of indien een lening of rentederivaat vervroegd wordt beëindigd. De leningen en rentederivaten die de woningstichting heeft aangetrokken worden normaliter aangehouden tot het einde van de looptijd.

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2020 € 2.387 miljoen (2019 € 2.159 miljoen). De reële waarde is gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) verdisconteerd tegen de interest rate swap curve uit Aareon Treasury per 31 december 2020 (gebaseerd op actuele markttrentes). De boekwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 1.834 miljoen (2019: € 1.723 miljoen).

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2020, bedraagt -/- € 18 miljoen (2019: -/- € 20,3 miljoen) en is opgenomen in hoofdstuk 9 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'. De genoemde afgeleide financiële instrumenten zijn opgenomen in een volledig effectieve hedgerelatie, waardoor geen ineffectiviteit is verantwoord.

Op balansdatum is de duratie van de opgenomen leningen exclusief afgeleide rente-instrumenten 12,2 (2019: 11,0) en inclusief afgeleide instrumenten 12,2 (2019: 11,1). Dit betekent dat bij een rentestijging van 1% de reële waarde van leningen inclusief afgeleide instrumenten bij benadering met € 290 miljoen (2019: € 242 miljoen) daalt. In de berekening van de reële waarde als gevolg van een stijging in de rente is de waardemutatie van het embedded derivaat van -/- € 0,29 miljoen niet meegenomen.

Mutatie reële waarde financiële instrumenten	2020	2019
Boekwaarde leningen per 31 december	1.834.140	1.723.195
Reële waarde leningen per 31 december	2.387.143	2.158.930
Reële waarde rentederivaten per 31 december	17.941	20.336
Totaal reële waarde	2.405.084	2.179.266
Duratie Leningen & Derivaten	12,2	11,1
Mutatie reële waarde bij 1% renteverandering (indicatie)	294.195	241.899

Embedded derivaten

De Woningstichting heeft één lening ter grootte van € 30 miljoen met een zogeheten af te scheiden embedded derivaat. Het afscheiden hiervan heeft reeds in 2014 plaatsgevonden. Het betreft hierbij een optie in de lening waarbij de geldgever eenmalig het recht, maar niet de plicht heeft, om de lening per 15 juli 2038 vervroegd aflosbaar te stellen. De optie heeft een negatieve marktwaarde van -/- € 0,42 miljoen op 1 januari 2020 en heeft gedurende 2020 een positieve waardeontwikkeling gekend. Eind 2020 bedroeg de negatieve waarde van het embedded derivaat -/- € 0,29 miljoen.

De embedded swap, die besloten is in het verlengen van de lening met een vast percentage, heeft op 1 januari 2020 een negatieve marktwaarde van € 21,8 miljoen en op 31 december 2020 een negatieve marktwaarde van € 30,7 miljoen.

	2020	2019
Stand per 1 januari	22.260	13.859
Waardemutatie verslagjaar	-8.743	-8.401
Stand per 31 december	31.003	22.260

De totale waardeverandering van de embedded derivaten in 2020 ad € 8,7 miljoen, is in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post 'waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten'.

Overige financiële instrumenten

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan. De reële waarde van de tot het einde van de looptijd aangehouden gekochte leningen en obligaties, bedraagt ultimo 2020 € 17,2 miljoen (2019: € 17,3 miljoen). De boekwaarde, voor afwaardering naar lagere beurswaarde, van deze financiële instrumenten bedraagt ultimo 2020: € 17,7 miljoen (2019: € 17,5 miljoen).

Valutarisico

De Woningstichting is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's op haar activiteiten.

Prijrisico

De Woningstichting heeft een obligatieportefeuille en loopt mogelijk prijsrisico als gevolg van koersfluctuaties. Voor een nadere toelichting op de reële waarde van deze obligaties wordt verwezen naar de toelichting op de reële waarden in dit hoofdstuk.

Liquiditeitsrisico

De Woningstichting bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet er op toe dat steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen van de Woningstichting te kunnen voldoen. Tevens zorgt het management voor voldoende financiële ruimte binnen de beschikbare faciliteiten, zodat de Woningstichting steeds aan de gestelde lening convenanten kan blijven voldoen. De Woningstichting heeft hiervoor o.a. kredietfaciliteiten tot een hoogte van € 95 miljoen.

De liquiditeitsbehoefte voor 2021 van € 194,3 miljoen zal door (on)geborgde financiering worden ingevuld. Voor de beschikbaarheid van financiering is de Woningstichting sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW. In de liquiditeitsbegrotingen voldoet de woningstichting aan de financiële ratio's en solvabiliteitsvereisten van het WSW.

De Woningstichting ziet erop toe dat er voldoende opvraagbare tegoeden zijn en/of leencapaciteit is om de verwachte operationele kosten te kunnen dekken en om aan haar financiële verplichtingen te voldoen.

De Woningstichting heeft geen derivatencontracten waarin breakclausules zijn opgenomen. Er is beperkt sprake van liquiditeitsrisico bij basisrenteleningen. Indien op het moment van herziening van de kredietopslag de bank en de Woningstichting geen overeenstemming bereiken over de opslag, wordt de kredietovereenkomst beëindigd en dient de lening te worden terugbetaald. Op de herzieningsdatum dient de Woningstichting de contante waarde van het verschil tussen de basisrente en de actuele kapitaalmarktrente over de resterende looptijd af te rekenen. Alle basisrenteleningen zijn afgesloten bij de sectorbanken (BNG Bank en NWB Bank) om dit risico te mitigeren.

De woningstichting houdt geen liquiditeitsbuffer aan uit hoofde van BTIV artikel 108 lid1 voor eventuele onderpand verplichtingen uit afgesloten rentederivaten. Er zijn geen onderpandverplichtingen aan banken voor afgesloten rentederivaten.

Concentratie liquiditeitsrisico

De Woningstichting zorgt voor diversificatie van de liquiditeitsbronnen en het behoud van toegang bij meerdere banken en andere financiële instellingen waar liquiditeiten kunnen worden verkregen, en besteedt aandacht aan de gevolgen van het wegvallen van deze financieringsbronnen. De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

Geldgever	Schuldrestant	%
N.V. Bank Nederlandse Gemeenten	941.269	51,3%
Nationale Waterschapsbank N.V.	400.999	21,9%
Overige bankinstellingen	136.262	7,4%
Financiële instellingen (niet zijnde banken)	355.610	19,4%
	1.834.140	100%

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico hoofdzakelijk is geconcentreerd bij de Bank Nederlandse Gemeenten en de Nationale Waterschapsbank. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het risico dat leningen worden opgeëist bij een faillissement is hiermee voor deze banken beperkt.

Het deel van de leningenportefeuille dat openstaat bij financiële instellingen (niet zijnde banken) is afkomstig van grote Duitse en Nederlandse verzekeraars, waaronder Alte Leipziger Lebensversicherung, Aegon Pensioen en Levensverzekering NV en Achmea.

In 2020 heeft de Woningstichting een "onbegornde" financiering aangetrokken van € 75 miljoen met een looptijd van 10 jaar bij Handelsbanken NV. Het is de eerste grote onbegornde financiering die de woningstichting heeft aangetrokken waarbij als zekerheid een hypotheek is verstrekt op 393 Niet DAEB woningen en 76 bijbehorende parkeerplaatsen. Het betreffende onderpand is gevrijwaard van de volmacht van het WSW.

De niet DAEB financiering van de BNG Bank van € 9,2 miljoen waarbij 40 woningen als onderpand met een hypotheekrecht zijn bezwaard is in 2020 afgelost en het hypotheekrecht is doorgehaald.

Kredietfaciliteit

Naast het gebruik van leningen maakt de woningstichting gebruik van kredietfaciliteiten bij de BNG Bank en ING Bank N.V. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de BNG Bank bedraagt per 31 december 2020 € 50 miljoen (2019:€ 50 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,5%. De kredietfaciliteit in rekening courant bij de ING Bank N.V. bedraagt per 31 december 2020 € 45 miljoen (2019: € 45 miljoen), en de rente Euribor (1 maands) plus een kredietopslag van 1,20%. Naast de kredietfaciliteit bij de ING Bank N.V. is ook een garantie faciliteit overeengekomen tot een bedrag van €4,5 miljoen.

Zekerheden

De woningstichting heeft aan zekerheden het volgende aan partijen verstrekt:

- Een volmacht aan het WSW op 16 April 2014 ter hoogte van € 3,844 miljard op het onderpand wat door eigen haard eerder aan het WSW is verstrekt, ter dekking van de afgesloten geborgde leningen.
- Een hypotheekinschrijving op 24-12-2020 van € 105 miljoen euro op 469 eenheden aan Handelsbanken NV als onderpand voor een lening van € 75 miljoen. De lening is aangetrokken voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening door de Niet DAEB tak van de woningstichting.
- Een volmacht aan de ING Bank ter hoogte van € 90 miljoen euro op vastgoed wat als onderpand (zekerheid) voor de afgesloten kredietfaciliteit ad € 45 miljoen is verstrekt conform de richtlijn kort geld faciliteiten van het WSW .

Convenanten

De Woningstichting heeft in 2020 een ongeborgde lening bij de Zweedse bank Svenska Handelsbanken AB (publ) afgesloten van € 75 miljoen voor de herfinanciering van aflossingen op de interne lening van de DAEB tak aan de Niet DAEB tak. De lening is conform de wettelijke vereisten aangetrokken en heeft een looptijd van 10 jaren. Aan deze lening zijn o.a. de volgende financiële convenanten verbonden:

- De rentedekkingsratio bedraagt minimaal 3,0;
- De marktwaardedekkingsratio bedraagt (LTV) bedraagt maximaal 65 %;
- De solvabiliteit op basis van marktwaarde van de Niet DAEB tak bedraagt minimaal 40%

Met de banken die ongeborgde kredietfaciliteiten hebben verstrekt, zijn onder andere de volgende kwantitatieve convenanten overeengekomen:

- Solvabiliteit op basis van marktwaarde minimaal 45 %; - Interest coverage ratio bedraagt minimaal 1,4;
- De meerjaren kasstroomprognose dient meerjarig positief te zijn.

Ultimo boekjaar 2020 wordt aan de convenanten voldaan.

9. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 186,7 miljoen (2019: € 118,3 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 165,7 miljoen (2019: € 99,3 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 21 miljoen (2019: € 19 miljoen). Van de verplichtingen heeft € 185,5 miljoen (2019: € 117 miljoen) betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar en € 1,3 miljoen (2019: € 1,3 miljoen) op aangegane verplichting langer dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	164.428	21.051	185.479
> 1 jaar	1.269	-	1.269
	165.697	21.051	186.748

Aansprakelijkheidsverplichting

De Woningstichting draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor samenwerkingsverbanden zonder specifieke rechtspersoonlijkheid, in de vorm van vennootschappen onder firma en als beherend vennoot in commanditaire vennootschappen. Daarnaast is de Woningstichting commanditair vennoot in commanditaire vennootschappen, waarbij de aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag in de vennootschapsovereenkomst.

Vergoeding bij vervreemding VOV

In 2020 zijn terugkoopverplichtingen van 7 VOV woningen (2019: 16) vervallen in verband met het bereiken van de 15 jaarstermijn. In de overeenkomst met de kopers is naast deze terugkoopverplichting ook een vergoeding bij vervreemding (te ontvangen door de Woningstichting) afgesproken in het 16e jaar tot en met het 30e jaar na aankoop van de VOV woning. Deze vergoeding is gelijk aan de aan de koper verleende koperskorting vermeerderd met een indexering.

Onderhoud op contractbasis

Het jaarlijkse bedrag aan verplichtingen voor contracten met betrekking tot onderhoud bedraagt in totaal € 16,5 miljoen (2019: € 15,4 miljoen). De contracten hebben hoofdzakelijk een looptijd van 1 jaar en het onderhoud op contractbasis wordt in 2021 voortgezet. Dit type onderhoud is gericht op onder andere daken, CV's en liften.

Erfpachtverplichting

De Woningstichting en haar deelnemingen zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 14,3 miljoen (2019: € 21,2 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 1,6 miljoen en na 5 jaar € 7,8 miljoen. Voor de periode tot en met 2030 heeft Eigen Haard voor € 18,1 miljoen (2019: € 24,3 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,0 miljoen en na 5 jaar € 9,4 miljoen.

Bij de afkoopsommen, is sinds 2016 al rekening gehouden met de verlaging van de afkoopsommen van de woningen per 1 juli 2016 naar € 4.756,-- voor elke woning. Per 1 januari 2021 is de afkoopsom € 5.101,-- (2019 € 5.022,--) voor elke woning. In het kader van een meer marktconforme erfpachtrelatie tussen de corporaties en de gemeente is bij de Samenwerkingsafspraken overeengekomen om vanaf 1 juli 2016 een aanvullende jaarlijkse canon te betalen voor woningen die worden geliberaliseerd, maar wel op sociale erfpacht staan. Hierdoor is er een stijging van de verplichting aan erfpacht voor de komende jaren. Deze stijging van de canon is in de hier genoemde canonbedragen opgenomen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed is nihil (2019: € 0,1 miljoen). Er zijn geen verplichtingen die binnen 5 jaar komen te vervallen.

Contractuele verplichtingen

Voor softwarelicenties, telefonie en printers zijn meerjarige contracten afgesloten. De aangegane verplichting bedraagt € 3,7 miljoen (2019: € 5,4 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 1,4 miljoen (2019: € 1,9 miljoen), en langer dan één jaar, maar korter dan 5 jaar € 2,2 miljoen (2019: € 3,5 miljoen).

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020 € 67,3 miljoen (2019: € 65,5 miljoen EH). De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85 (2019 3,85%) over het schuldrestant van de geborgde leningen, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Dit obligo is opeisbaar, indien blijkt dat het totale garantievermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw niet voldoende is om de aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw te dekken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft onderzoek uitgevoerd naar de liquiditeitsrisico's, samenhangend met door woningcorporaties gehouden derivatenportefeuille. Bij een aantal corporaties is vastgesteld dat zij niet beschikken over voldoende buffer om margin calls als gevolg van een eventuele rentedaling op te kunnen vangen. Onzeker is thans of dit risico zal leiden tot aanspraken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en hierdoor het obligo opeisbaar wordt.

Heffing voor saneringsteun

De Autoriteit Woningcorporaties heeft middels een besluit conform artikel 115 Btiv aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. Voor 2020 heeft de minister besloten geen saneringsheffing te incasseren. Overeenkomstig de berekeningswijze in artikel 116 Btiv wordt deze heffing verdeeld over alle toegelaten instellingen. Aangegeven is dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2025 van een bedrag gebaseerd op 1% van de totale jaarhuur van de woongelegenheden in het betreffende jaar. Dit geldt voor de jaarhuur binnen zowel de DAEB- als de niet-DAEB tak binnen de toegelaten instelling. De Woningstichting verwacht dat de heffing in de komende jaren in totaal €22,1 miljoen zal bedragen, waarvan €4,2 miljoen in 2021.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Autoriteit Woningcorporaties. Hiertoe moet de Autoriteit Woningcorporaties jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van het BTIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure.

De bijdrageheffing AW is een jaarlijks terugkerende heffing. De bijdragenheffing van de AW kent een tarief voor alle woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen en een tarief per EUR 1.000 WOZ-waarde (beide) op 31 december van het voorgaande jaar.

De meerjarenbegroting van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de jaren 2021 en verder) is nog niet vastgesteld. In de bijlage bij brief Bijdrageheffing Aw 2020 heeft de minister aangegeven dat de jaarlijkse kosten van de Autoriteit Woningcorporaties (voor de komende jaren) circa EUR 13 miljoen zullen bedragen en dit betekent voor de toegelaten instellingen een tarief van circa EUR 2,73 per woongelegenheden en circa EUR 0,02 per EUR 1.000 WOZ-waarde van de woongelegenheden in eigendom van de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen.

Verhuurderheffing

Over 2021 is de verhuurderheffing wettelijke vastgesteld op 0,526% van de WOZ-waarde van de woningen. Dit is een daling van 0,036% ten opzichte van 2020. De heffing wordt berekend over de totale WOZ-waarde van de huurwoningen (in 2021 tot € 752,33 per maand), verminderd met 50x de gemiddelde WOZ waarde van de woningen. Rijksmonumenten worden vrijgesteld van deze berekening. De WOZ-waarde per object wordt in 2021 voor maximaal € 315.000 (2020: € 294.000) ingerekend.

Kredietfaciliteiten

De Woningstichting heeft aan meerdere deelnemingen kredietfaciliteiten toegezegd. Ultimo 2020 bedraagt de nog niet benutte kredietfaciliteit € 8,6 miljoen (2019: € 8,6 miljoen).

Bankgaranties

De Woningstichting is met de ING Bank een garantiefaciliteit overeengekomen voor een bedrag van € 4,5 miljoen waarvoor de Woningstichting bankgaranties kan uitgeven aan derden. Op basis van het bedrag aan daadwerkelijk uitgegeven garanties wordt er een jaarlijks marktconforme garantieprovisie in rekening gebracht. In totaal is uit de garantiefaciliteit per 31 december 2020 voor een bedrag aan € 3,6 miljoen (2019: € 3,6 miljoen) aan garanties uitgegeven.

Er is onder andere aan de gemeente Uithoorn, in het kader van de realisatie van een openbaar gebied, een bankgarantie verstrekt van € 2,0 miljoen. Daarnaast is in het kader van de realisatie van het project Breekoever aan de gemeente Landsmeer een bankgarantie verstrekt van € 1,4 miljoen. De overige bankgaranties ad € 0,2 miljoen hebben betrekking op diverse projecten.

Garantstelling

Er zijn geen lopende garantstellingen.

Claims

Tegen de Woningstichting en groepsmaatschappijen zijn geen claims van materiële invloed op de financiële positie ingediend.

Leaseverplichtingen

Er zijn langlopende onvoorwaardelijke verplichtingen aangegaan ter zake van operationele leasing. De verplichting die binnen een jaar vervalt is € 1,0 miljoen, en langer dan een jaar € 1,2 miljoen.

Ontwikkelrecht

De Woningstichting heeft middels een eerste recht van hypotheek een ontwikkelrecht op mogelijke toekomstige bebouwing in Alphen a/d Rijn.

10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING

10.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Nettohuur	431.227	415.804
Huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid	-6.540	-5.901
	424.687	409.903

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland. De netto huur is per 1 juli 2020 verhoogd met gemiddeld 3,34% (2019: 2,55%).

De huur van sociale-huurwoningen mag vanaf 1 juli 2017 maximaal inflatie + procentpunt stijgen. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie).

Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 2,6% (2019: 1,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 3,6% (2019: 2,6%).

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Opbrengsten servicecontracten	16.838	16.438
Af: Te verrekenen met bewoners op basis van afrekening over het boekjaar	-2.200	-2.400
	14.638	14.038
Af: Vergoedingsderiving wegens leegstand	-291	-251
	14.347	13.787

10.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Directe kosten verhuur- en beheer	551	585
Toegerekende organisatiekosten	-27.815	-26.994
	-27.264	-26.409

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten.

10.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Reparatieverzoeken	-24.064	-22.490
Contractonderhoud	-13.525	-14.828
Mutatieonderhoud	-30.901	-15.664
Planmatig onderhoud	-50.630	-38.009
Toegerekende organisatiekosten	-17.160	-17.841
	-136.280	-108.832

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten. Als gevolg van een stelselwijziging zijn de onderhoudslasten in 2020 toegenomen. Voor een nadere uitwerking van deze wijziging wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling.

10.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Erfpacht	-2.028	-2.068
Verzekeringen	-1.704	-1.527
Belastingen exploitatie	-21.397	-20.596
Verhuurderheffing	-63.004	-55.885
Overige	-2.522	-2.546
	-90.655	-82.622

10.6 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	53.473	43.116
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-33.538	-31.207
Toegerekende organisatiekosten	-970	-642
Toegerekende financieringskosten	-255	-268
	18.710	11.000

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopprijs onroerende zaken	11.367	26.705
Boekwaarde	-10.186	-23.529
Externe verkoopkosten	-1.688	-1.281
Netto verkoopopbrengst	-507	1.895
Toegerekende organisatiekosten	-708	-1.712
	-1.215	183

10.8 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen grond- en ontwikkelposities	-450	2.538
Waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-87.576	-
Waardeveranderingen onrendabele investeringen bestemd voor eigen exploitatie	-15.258	-20.825
Waardeveranderingen onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	12	440
Dekking geactiveerde productie	6.801	3.891
Toegerekende organisatiekosten	-13.344	-13.250
Overigen	-708	-127
	-110.523	-27.333

10.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	505.155	762.171
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	115.073	173.921
	620.229	936.092

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Voor een nadere toelichting op de niet-gerealiseerde waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie (paragraaf 7.2).

10.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
Opbrengsten overige activiteiten	4.663	5.421
Kosten overige activiteiten	-2.730	-2.609
	1.933	2.812

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid. Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

10.11 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Totale organisatiekosten	-74.030	-73.115
Bij: toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	27.815	26.994
Bij: toegerekende organisatiekosten onderhoud	17.160	15.560
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop nieuwbouw	970	642
Bij: toegerekende organisatiekosten verkoop bestaand bezit	707	1.712
Bij: toegerekende organisatiekosten overige waardeveranderingen	13.344	13.250
Bij: toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	4.176	3.796
Bij: toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	2.731	2.609
	-7.127	-8.551

De toegerekende organisatiekosten zijn gebaseerd op een interne schatting van de urenbesteding naar activiteiten, waarbij in hoofdlijnen onderscheid wordt gemaakt naar exploitatie, verkoop, projectontwikkeling en leefbaarheid.

De organisatiekosten hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, alsmede overige bedrijfskosten. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Op de organisatiekosten zijn voor verdeling de opbrengsten van derden in mindering gebracht. De organisatiekosten die worden doorberekend hebben onder andere betrekking op lonen en salarissen, afschrijvingen en overige bedrijfskosten. De dotatie aan de overige voorziening is verwerkt in de overige organisatiekosten.

De organisatiekosten zijn als volgt opgebouwd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen	-51.221	-51.010
Afschrijvingen	-3.729	-3.943
Overige bedrijfskosten	-19.080	-18.162
	<u>-74.030</u>	<u>-73.115</u>

Lonen en salarissen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Salarissen	-31.064	-29.828
Sociale lasten	-5.013	-5.009
Pensioenlasten	-5.145	-4.526
Uitzendkrachten	-9.999	-11.647
	<u>-51.221</u>	<u>-51.010</u>

Personeelsbestand

Eind december 2020 had de Woningstichting 593 (Ultimo 2019: 551) werknemers in dienst. Gedurende het boekjaar 2020 bedroeg het gemiddeld aantal werknemers (exclusief ingehuurd personeel) bij de Woningstichting omgerekend naar volledige mensjaren 520,7.

Deze personeelsomvang gedurende het verslagjaar is als volgt onder te verdelen naar verschillende personeelscategorieën:

	<u>2020</u>
Wonen	158,8
Vastgoedbeheer	138,0
Ontwikkeling & Zakelijk Beheer	68,9
Finance & Control	63,3
Staf en overige	91,8
	<u>520,7</u>

Alle personen zijn werkzaam in Nederland.

Pensioenlasten

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken.

De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. De uitvoeringsovereenkomst met het pensioenfonds kent een onbepaalde looptijd. De belangrijkste afspraken die zijn opgenomen in deze uitvoeringsovereenkomst zijn de volgende:

- Indexatie geeft wel/geen aanleiding tot premie aanpassingen.
- Premiereductie of –terugstorting vindt plaats indien en voor zover sprake is van een beleidsdekkingsgraad volgens de normen van DNB van 160% en het bestuur van het fonds daartoe besloten heeft.
- De maximale premie bedraagt 25% over de pensioengrondslag.
- In geval van een reservetekort van het pensioenfonds neemt de Woningstichting overeenkomstig hetgeen overeengekomen is haar aandeel daarin.

Per 31 december 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van SPW 103,1% (eind december 2019: 110,7%). De beleidsdekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van DNB.

De beleidsdekkingsgraad is de dekkingsgraad waarop pensioenfondsen hun beleidsbeslissingen baseren en wordt berekend als het gemiddelde van de dekkingsgraden van de laatste 12 maanden. De wettelijk vereiste eigen vermogen (beleidsdekkingsgraad) volgens DNB is 126,0% (2019: 126,6%). Als de beleidsdekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. Ultimo 2020 heeft het fonds een reservetekort (idem ultimo 2019). Het fonds heeft voor 1 april 2020 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Afschrijvingen op materiele vaste activa

	2020	2019
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-3.729	-3.943
	<u>-3.729</u>	<u>-3.943</u>

10.12 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten

	2020	2019
Waardeveranderingen deelnemingen	-763	358
Waardeveranderingen effecten	-343	61
Waardeveranderingen embedded derivaten	-8.743	-8.401
Waardeveranderingen overig	-917	9
	-10.766	-7.973

10.13 Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren

	2020	2019
Rente en verkoopresultaat overige effecten	45	19
	45	19

10.14 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	7.514	7.162
Overige rente	341	879
	7.855	8.041

10.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente op schulden kredietinstellingen	-53.892	-55.765
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-1.288	-2.682
	-55.180	-58.447

10.16 Belastingen

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2020 bedraagt € 21,0 miljoen (2019: -/- € 6,3 miljoen) en bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
Mutaties latente belastingen inzake tijdelijke verschillen	56.387	26.297
Mutaties latente belastingen inzake compensabele verliezen	-	-8.739
Overige mutaties	-	-
Latente belastingen boekjaar	56.387	17.558
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	629.903	
Af: Resultaat niet dan wel zelfstandig belastingplichtige entiteiten	-	629.903
Verschillen:		
Waardeveranderingen vastgoed	-518.604	
Afschrijvingen	-1.628	
Verkoop onroerende goederen	507	
Koopprojecten	-14.584	
Onderhoudslasten	228.595	
Overige bedrijfsbaten	-	
Overige bedrijfslasten	-	
Waardeveranderingen financiële vaste activa en derivaten	8.743	
Beperking renteaftrek	-	
Financieringslasten	-602	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VOV	-	
Totaal	-	-297.573
Belastbaar bedrag		332.330
Af: verliesverrekening		-
Fiscaal resultaat		332.330
Acute belastingen boekjaar		83.083
	2020	2019
Belastingen deelnemingen buiten fiscale eenheid	-676	-110
Latente belastingen boekjaar	56.387	17.558
Acute belastingen boekjaar	-83.083	-11.123
Correcties voorgaande perioden	6.341	-
Belastingen	-21.031	6.325

De acute belastinglast bedraagt € 83,1 miljoen. Het totaal aan verrekenbare verliezen bedraagt nihil.

10.17 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de Woningstichting en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de Woningstichting. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de Woningstichting en haar deelnemingen, de aandeelhouders, 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.

De volgende transacties hebben zich voorgedaan binnen de consolidatiekring (en zijn geëlimineerd in de geconsolideerde jaarrekening):

<u>Verkopende entiteit</u>	<u>Afname</u>	<u>Datum</u>	<u>Bedrag</u>
Woningstichting Eigen Haard	Administratiekosten	Heel 2020	174
Woningstichting Eigen Haard	Doorbelaste beheerskosten VvE's	Heel 2020	2.377
	Totaal verkopen		2.551
<u>Aankopende entiteit</u>	<u>Aankoop</u>	<u>Datum</u>	<u>Bedrag</u>
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Doorbelaste huren	Heel 2020	799
Distelweg B.V.	Termijn afname huurwoningen	Heel 2020	1.550
Django B.V.	Doorbelaste huren	Heel 2020	12
	Totaal aankopen		2.361
	Per saldo		190

De bezoldiging van de bestuurders en commissarissen is opgenomen in paragraaf 16.2.

10.18 Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van KPMG Accountants N.V. zijn in het boekjaar ten laste gebracht van de toegelaten instelling, haar dochtermaatschappijen en andere maatschappijen die zij consolideert, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a lid 1 en 2 BW.

	KPMG Accountants N.V. 2020	Overig KPMG netwerk 2020	Totaal KPMG 2020
Onderzoek van de jaarrekening	351	-	351
Andere controleopdrachten	36	-	36
Andere niet-controleopdrachten	-	-	-
	387	-	387
	KPMG Accountants N.V. 2019	Overig KPMG netwerk 2019	Totaal KPMG 2019
Onderzoek van de jaarrekening	345	-	345
Andere controleopdrachten	36	-	36
Andere niet-controleopdrachten	-	103	103
	381	103	484

De in de tabel vermelde honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 (2019), ongeacht of de werkzaamheden al gedurende het boekjaar 2020 (2019) zijn verricht.

De in de tabel vermelde honoraria voor andere controlewerkzaamheden 2020 (2019) hebben betrekking op de totale honoraria van de assurance-opdrachten ten aanzien van naleving van specifieke wet- en regelgeving en cijfermatige verantwoording (dVi) en de controle van subsidieverantwoordingen.

10.19 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

11. ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		10.072.188	9.526.082
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	2.501.715	2.347.373
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		39.964	45.340
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.2	116.838	94.316
		12.730.705	12.013.111
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		22.722	23.006
<i>Financiële vaste activa</i>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.3	95.653	94.760
Vorderingen op groepsmaatschappijen	14.4	27.468	30.124
Andere deelnemingen	14.5	45.076	45.059
Latente belastingvordering(en)	14.6	13.014	8.436
Overige effecten		17.189	17.275
Overige vorderingen		7.919	9.253
		206.319	204.907
Totaal van vaste activa		12.959.746	12.241.024
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	14.7	1.662	34.735
Overige voorraden	14.8	8.850	14.950
		10.512	49.685
<i>Onderhanden projecten</i>			
		-	265
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	14.9	1.995	1.782
Overheid		1.797	2.495
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	14.10	2.906	2.900
Latente belastingvordering(en)		392	-
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	14.11	-	18.220
Overige vorderingen	14.12	4.609	2.869
Overlopende activa	14.13	1.785	4.500
ies sociale verzekeringen			13.484
		13.484	32.766
<i>Liquide middelen</i>			
	14.14	5.104	431
Totaal van vlottende activa		29.100	83.147
TOTAAL VAN ACTIVA		12.988.846	12.324.171

	ref.	31-12-2020	31-12-2019
PASSIVA			
Eigen vermogen	14.15		
Herwaarderingsreserves		8.829.386	8.305.647
Wettelijke en statutaire reserves		114.001	115.784
Overige reserves		1.372.353	843.558
Resultaat na belastingen van het boekjaar		609.208	1.050.751
Totaal van eigen vermogen		10.924.948	10.315.740
Vorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		26.759	10.754
Latente belastingverplichtingen		-	51.418
Overige voorzieningen	14.16	3.063	2.897
Totaal van voorzieningen		29.822	65.069
Langlopende schulden			
Schulden aan banken		1.757.435	1.648.259
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		36.753	42.233
Overige schulden	14.17	47.230	38.069
Totaal van langlopende schulden		1.841.418	1.728.561
Kortlopende schulden			
Schulden aan banken		77.799	109.173
Schulden aan leveranciers		12.150	13.276
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	14.18	32.441	16.112
Schulden ter zake van pensioenen		763	622
Overlopende passiva	14.19	69.505	75.618
Totaal van kortlopende schulden		192.658	214.801
TOTAAL VAN PASSIVA		12.988.846	12.324.171

12. ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	ref.	2020	2019*
Huuropbrengsten	422.099	407.368	
Opbrengsten servicecontracten	14.140	13.606	
Lasten servicecontracten	-14.778	-14.583	
Overheidsbijdragen	650	1.117	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-27.237	-26.351	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-135.855	-108.358	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-90.607	-82.625	
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		168.412	190.174
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	47.212	43.132	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-29.596	-31.222	
Toegerekende organisatiekosten	-969	-641	
Toegerekende financieringskosten	-255	-268	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		16.392	11.001
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.679	25.424	
Toegerekende organisatiekosten	-707	-1.707	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-10.186	-23.529	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-1.214	188
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-110.511	-28.341	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	622.067	929.228	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	68	534	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-465	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		511.624	900.956
Opbrengsten overige activiteiten	4.477	4.988	
Kosten overige activiteiten	-2.729	-2.607	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		1.748	2.381
Overige organisatiekosten		-7.119	-8.498
Kosten omtrent leefbaarheid		-4.413	-4.621
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	-10.158	-8.120	
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	45	19	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.630	9.829	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-55.043	-58.384	
Totaal van financiële baten en lasten		-55.526	-56.657
Totaal van resultaat voor belastingen		629.903	1.034.924
Belastingen		-20.355	6.435
Resultaat uit deelnemingen	16.1	-340	9.392
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		609.208	1.050.751

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast vanwege een presentatiewijziging. Voor de toelichting op deze presentatiewijziging wordt verwezen naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening.

13. TOELICHTING BEHORENDE TOT DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2020

Algemeen

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2020 van de Woningstichting. De financiële gegevens van de Woningstichting zijn in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting verwerkt.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De cijfers over 2019 zijn geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2020 mogelijk te maken. Het betreft de volgende herrubriceringen:

Toezicht AW van 'Overige directe operationele lasten' naar 'Overige organisatie kosten'

De kosten van toezicht op de toegelaten instelling zijn in de jaarrekening van 2019 verantwoord onder de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. Echter dienen deze volgens de handleiding 'toepassen functioneel model' onder de overige organisatie kosten verantwoord te worden. Dit heeft als gevolg dat de overige directe operationele lasten exploitatie bezit 2019 € 447.000 lager zijn en de overige organisatie € 447.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Aanpassing toerekening systematiek

In 2020 is de toerekening van de overige organisatiekosten gewijzigd naar aanleiding van een analyse op de verdeling van de overige bedrijfslasten. Deze wijziging is doorgevoerd wegens een beter inzicht in het resultaat van het functioneel model en betere vergelijkbaarheid tussen corporaties. De wijziging in de toerekening heeft voor het boekjaar 2019 als gevolg dat de 'Overige organisatiekosten' € 9.359.000 lager zijn en de post 'Overige waardeveranderingen' € 9.359.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Uit dezelfde analyse is gebleken dat baksteen-gerelateerde uitgaven zijn verantwoord onder de 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit'. Gezien de aard van deze kosten heeft de Woningstichting ervoor gekozen om deze uitgaven onder de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' te verantwoorden. Deze wijziging heeft als gevolg dat de post 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in 2019 € 2.281.000 lager zijn en de 'Lasten onderhoudsactiviteiten' € 2.281.000 hoger. Dit betreft enkel een presentatiewijziging.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, met uitzondering van de hierna genoemde grondslagen:

Financiële instrumenten

In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

In de enkelvoudige balans worden deelnemingen in groepsmaatschappijen gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Zie voor een uitwerking hiervan de grondslagen voor financiële vaste activa in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat uit deelnemingen omvat het aandeel van de Woningstichting in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de Woningstichting en haar deelnemingen en tussen deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet-gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

Belastingen

De Woningstichting staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting is opgenomen voor dat deel dat de stichting als zelfstandig belastingplichtige verschuldigd zou zijn, rekening houdend met de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid.

De verrekening binnen de fiscale eenheid tussen de stichting en haar dochtermaatschappijen vindt plaats via de rekening-courant verhoudingen.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht

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 Woningstichting in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2019 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van 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.

Voor zover mogelijk zijn alle baten en lasten direct toegerekend aan de betreffende eenheden die onderdeel uitmaken van de DAEB dan wel de niet-DAEB tak. Alle overige baten en lasten zijn toegerekend op basis van een algemene verdeelsleutel. Deze algemene verdeelsleutel is met name gebaseerd op het aantal fte's en de gewogen aantal eenheden.

14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS

14.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2020
	niet-DAEB
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	789.058
Cumulatieve waardeveranderingen	1.558.315
	2.347.373
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investerings:	
Investerings in vastgoed in exploitatie (uitgaven na eerste waardering)	15.414
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	39.363
Overboeking van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	176
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.328
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-742
Overige mutaties:	
Overboeking van DAEB naar niet-DAEB	22.655
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	-30.349
Overige waardeveranderingen	-6.758
Waardeveranderingen (winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde)	116.911
Saldo	154.342
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	844.570
Cumulatieve waardeveranderingen	1.657.145
Marktwaarde per 31 december	2.501.715

14.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2020</u>
<u>Stand per 1 januari</u>	
Aanschafprijs	125.664
Cumulatieve waardeverminderingen	-42.102
Boekwaarde	<u>83.562</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.754
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	<u>94.316</u>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>	
Investeringen	94.088
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	5.596
Overboeking naar niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-39.363
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	-62.237
Overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-
Overboeking vanuit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-
Overboeking vanuit DAEB vastgoed in exploitatie	23.691
Waardeveranderingen	-15.259
	<u>6.517</u>
<u>Stand per 31 december</u>	
Aanschafprijs	142.098
Cumulatieve waardeverminderingen	-52.019
Boekwaarde	<u>90.079</u>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	26.759
Boekwaarde exclusief aftrek van voorziening	<u>116.838</u>

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2020</u>
<u>Stand per 1 januari</u>	
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie/verkoop	10.754
	16.005
Stand per 31 december	<u>26.759</u>

De voorziening heeft betrekking op de in ontwikkeling genomen projecten. Het bedrag van de voorziening wordt naar verwachting tussen 1 en 5 jaar afgewikkeld.

14.3 Financiële vaste activa

De Woningstichting staat aan het hoofd van de Groep en heeft de volgende directe en indirecte kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal %
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen (volledig opgenomen in consolidatie)</u>		
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	Amsterdam	100%
Prospect Zuidas B.V.	Amsterdam	100%
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	Amsterdam	100%
Stichting Eigen Haard Assendelft	Amsterdam	100%
Django B.V.	Amsterdam	100%
B.V. Eigen Haard	Amsterdam	100%
Eigen Haard Projectontwikkeling B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Saendelft B.V.	Amsterdam	100%
Eigen Haard Vastgoed B.V.	Amsterdam	100%
Entree West B.V.	Goes	100%
Nassau Investments B.V.	Amsterdam	100%
Distelweg B.V. (Vanaf 13-07-2020)	Amsterdam	100%
<u>Andere deelnemingen (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen nettovermogenswaarde</u>		
Park Krayenhoff B.V.	Uithoorn	50,00%
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	Amsterdam	42,86%
ODB C.V.	Amsterdam	42,86% ^a
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	Purmerend	25,50% ^b
Park Krayenhoff C.V.	Uithoorn	50,00%
Spoorstrip West B.V. (opgeheven in 2019)	Beverwijk	50,00%
Breekoever V.O.F.	Amsterdam	50,00%
Ontwikkelingsgroep Saendelft C.V.	Amsterdam	37,00% ^c
OGS Saendelft Beheer B.V.	Amsterdam	33,33%
GEM Saendelft Beheer B.V.	Zaanstad	10,00% ^d
HEEH B.V. (opgeheven in 2019)	Amsterdam	50,00%
Gebiedsontwikkeling De Purmer B.V.	Purmerend	25,50%
Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid B.V.	Amsterdam	50,00%
GEM Saendelft C.V.	Assendelft	11,00% ^e
V.O.F. Royaal Zuid	Hoevelaken	20,00%
<u>Andere deelneming (niet opgenomen in consolidatie) opgenomen tegen kostprijs</u>		
Woningnet N.V.	Utrecht	11,90%
Stadsherstel Amsterdam N.V.	Amsterdam	0,15%

^a (41,76% + 1,10%)

^b (24,99% + 0,51%)

^c (36,67% + 0,33%)

^d (33,33% * 30%)

^e (10,6% + 33,33%*30%*4%)

14.4 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	31.354	29.771
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	25.146	24.044
Stichting Eigen Haard Assendelft	-44.231	-42.980
Verrekening/saldering met vordering Stichting Eigen Haard Assendelft	44.231	42.980
Django B.V.	35.159	36.986
Prospect Zuidas B.V.	3.994	3.959
	95.653	94.760
	2020	2019
Stand per 1 januari	94.760	85.484
Aandeel in het nettoresultaat	-359	8.801
Verrekening / Saldering vorderingen	1.252	264
Waardeveranderingen	0	211
Stand per 31 december	95.653	94.760

14.5 Vordering op groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
Django B.V.	18.051	19.052
Stichting Eigen Haard Assendelft	53.648	54.052
Verrekening/saldering met negatieve nettovermogenswaarde deelneming		
Stichting Eigen Haard Assendelft	-44.231	-42.980
	27.468	30.124

De rente die over de vorderingen op groepsmaatschappijen in rekening is gebracht bedraagt 2,5% (2019: 2,5%).

14.6 Andere deelnemingen

	31-12-2020	31-12-2019
<i>Andere deelnemingen</i>		
Park Krayenhoff B.V.	5	5
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	138	132
ODB C.V.	2.768	2.757
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-415	-259
Verrekening met lening Gebiedsontwikkeling de Purmer C.V.	415	259
Woningnet N.V.	694	694
Stadsherstel Amsterdam N.V.	41.471	41.471
	45.076	45.059

	2020	2019
<u>Stand per 1 januari</u>		
Verkrijgingsprijs	45.758	45.758
Cumulatieve waardeveranderingen	-699	-1.451
Boekwaarde	45.059	44.307
Aandeel in het nettoresultaat	18	590
Dividenduitkering	155	-
Verrekening/saldering vorderingen	-156	162
Total mutaties	17	752
<u>Stand per 31 december</u>		
Verkrijgingprijzen	45.758	45.758
Cumulatieve waardeveranderingen	-682	-699
Boekwaarde	45.076	45.059

14.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Kosten vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2.069	35.131
Bijzondere waardeverminderingen	-407	-396
	1.662	34.735

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het nog niet verkochte deel van de nieuwbouw koopprojecten. In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop een bedrag van € 0,2 miljoen (2019: € 1,2 miljoen) aan bouwrente geactiveerd met een rentevoet van 4,5% (2019: 4,5%).

14.8 Overige voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
Kosten grond en ontwikkelposities	8.207	14.307
Onderhoudsmaterialen	643	643
	8.850	14.950

Grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is gebaseerd op de extern dan wel intern uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. De opbrengstwaarde bedraagt € 14.3 miljoen (2019: € 14.5 miljoen).

14.9 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Huurdebiteuren	3.681	3.285
Af. Voorziening dubieuze debiteuren	-1.686	-1.503
	<u>1.995</u>	<u>1.782</u>

In de vorderingen huurdebiteuren is een bedrag ad € 218 duizend (2019: € 15 duizend) met een resterende looptijd langer dan 1 jaar. Dit betreft bijzondere betalingsafspraken met huurders.

14.10 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vorderingen op De Purmer C.V.	5.346	5.184
Afwaardering en saldering op vordering De Purmer C.V.	-2.440	-2.284
	<u>2.906</u>	<u>2.900</u>

De rente die over de vorderingen op De Purmer C.V. in rekening is gebracht bedraagt Euribor (3-maands) + 3,5% (2019: circa 3,2%).

14.11 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vennootschapsbelasting	-	18.220
	-	<u>18.220</u>

14.12 Overige vorderingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vorderingen op overige debiteuren	2.800	2.758
Vorderingen op vertrokken huurders	153	47
Andere vorderingen	1.656	64
	<u>4.609</u>	<u>2.869</u>

14.13 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde erfpacht	116	253
Rente	445	509
Gelden onderweg notaris	-	279
Vooruitbetaalde kosten	1.217	594
Nog te ontvangen bedragen	7	2.865
	1.785	4.500

14.14 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening- courant banken	5.094	420
Kasmiddelen	10	11
	5.104	431

14.15 Eigen vermogen

	Herwaarderings-reserves	Wettelijke en statutaire reserves	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari 2019	7.421.794	105.964	597.514	1.139.717	9.264.989
Resultaatbestemming 2018 <i>Mutaties in het boekjaar 2019</i>	-	-	1.139.717	-1.139.717	-
Overboekingen	883.853	9.820	-893.673	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	1.050.751	1.050.751
Stand per 31 december 2019 / 1 januari 2020	8.305.647	-	843.558	1.050.751	10.315.740
Resultaatbestemming 2019 <i>Mutaties in het boekjaar 2020</i>	-	-	1.050.751	-1.050.751	-
Overboekingen	523.739	-1.783	-521.956	-	-
Resultaat boekjaar	-	-	-	609.208	609.208
Stand per 31 december 2020	8.829.386	114.001	1.372.353	609.208	10.924.948

Herwaarderingsreserve

In de herwaarderingsreserve zijn de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

De geconsolideerde herwaarderingsreserve is € 36,1 miljoen (2019: € 37,9 miljoen) hoger dan de enkelvoudige herwaarderingsreserve. Deze hogere herwaarderingsreserve is gevormd ten laste van de wettelijke en statutaire reserves en dan specifiek de wettelijke reserve deelnemingen.

Wettelijke en statutaire reserves

De post wettelijke en statutaire reserves betreft enerzijds de agioreserve ad € 41,4 miljoen (2019: € 41,4 miljoen) inzake de preferente aandelen gehouden in Stadsherstel Amsterdam N.V. voor een verdere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 7.5. Daarnaast bestaat de wettelijke en statutaire reserve uit een wettelijke reserve deelnemingen ad € 72,6 miljoen (2019: € 74,4 miljoen).

De wettelijke reserve deelnemingen heeft betrekking op deelnemingen die volgens de nettovermogenswaarde zijn gewaardeerd. De reserve is gelijk aan het (op basis van de grondslagen van de Woningstichting berekende) aandeel in de resultaten en de rechtstreekse vermogensmutaties van de deelnemingen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, verminderd met uitkeringen waarop de Woningstichting recht heeft gekregen sinds de eerste waardering tegen nettovermogenswaarde, en verminderd met uitkeringen die de moedermaatschappij zonder beperkingen kan bewerkstelligen. Bij dit laatste is rekening gehouden met mogelijk niet-uitkeerbare winsten door deelnemingen die B.V.'s zijn in verband met door de besturen van de B.V.'s uit te voeren uitkeringstests. De wettelijke reserve wordt op individuele basis bepaald.

Resultaat na belastingen van het boekjaar

Het resultaat na belastingen over 2020 is, na aftrek van de toevoeging aan de wettelijke reserve, opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen.

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal € 8.829 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 8.306 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 8.359 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de Woningstichting niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de Woningstichting. De mogelijkheden voor de Woningstichting 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 Woningstichting 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de Woningstichting.

Voorstel tot resultaatbestemming

De Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 ad € 609,2 miljoen als volgt te bestemmen:

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten gunste van de overige reserves te brengen.

14.16 Overige voorzieningen

	Voorziening reorganisatie kosten	Jubileum voorziening	Loopbaan voorziening	Totaal 2020
Stand per 1 januari	11	1.601	1.285	2.897
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	162	245	407
Onttrekking	-11	-102	-128	-241
Stand per 31 december	0	1.661	1.402	3.063

14.17 Langlopende schulden - Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	16.227	15.809
Derivaten	31.003	22.260
	47.230	38.069

	2020	2019
Stand per 1 januari	15.809	15.355
Ontvangsten waarborgsommen	1.551	1.632
Terugbetalingen waarborgsommen	-1.133	-1.178
Stand per 31 december	16.227	15.809

14.18 Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	14.524	13.817
Premies sociale verzekeringen	-	-
Loonheffing	2.167	2.141
Vennootschapsbelasting	15.525	-
OZB, rioolbelastingen en polderlasten	225	154
	32.441	16.112

14.19 Overlopende passiva

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Te betalen rente op leningen	22.325	23.062
Vooruitontvangen huren	11.380	10.984
Schulden aan VVE's	16.682	18.871
Nog te betalen bouwfacturen	2.997	1.909
Nog te betalen kosten	13.771	18.342
Af te rekenen leveringen en diensten	2.350	2.450
	<u>69.505</u>	<u>75.618</u>

De schulden aan VVE's betreft de reservering van de onderhoud component van de VVE bijdragen die pas wordt afgestort door de Woningstichting wanneer de VVE de uitgaven doet. Vanwege het meerjaren karakter van het onderhoud zal een groot gedeelte van de reservering langer dan 1 jaar uitstaan.

15. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

Voor de toelichting op de geconsolideerde 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' wordt verwezen naar hoofdstuk 9.

Investeringsverplichtingen

De investeringsverplichting van de niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en koop bedraagt € 184,1 miljoen (2019: € 116,9 miljoen). De totale aangegane verplichting met betrekking tot huurwoningen bedraagt € 163,1 miljoen (2019: € 97,9 miljoen) en met betrekking tot koopwoningen € 21 miljoen (2019: € 19 miljoen). Het volledige bedrag van € 184,1 miljoen (2019: € 116,9 miljoen) heeft betrekking op aangegane verplichtingen korter dan 1 jaar.

	Huur	Koop	Totaal
<= 1 jaar	163.094	21.051	184.145
	163.094	21.051	184.145

Afnameverplichting

De Woningstichting heeft intenties tot en afnameverplichtingen voor de afname van huurwoningen en parkeerplaatsen. Dit betreft een totaal van 61 eenheden (2019: 31). De geschatte waarde hiervan bedraagt € 0,8 miljoen (2019: € 0,3 miljoen).

Erfpachtverplichting

Er zijn langjarige erfpacht verplichtingen aangegaan door Woningstichting Eigen Haard. Voor de komende periode van 10 jaar is voor € 9,6 miljoen (2019: € 16,3 miljoen) aan erfpachtcanon betalingsverplichtingen aangegaan. De verplichting die na 1 jaar vervalt is € 1,2 miljoen en na 5 jaar € 5,6 miljoen. Voor de periode tot en met 2030 heeft Eigen Haard voor € 18,1 miljoen (2019: € 24,3 miljoen) aan afkoopsommen verplichtingen. De verplichting die binnen 1 jaar vervalt bedraagt € 5,0 miljoen en na 5 jaar € 9,4 miljoen.

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,9 miljoen (2019: € 1,0 miljoen). De verplichting die binnen één jaar vervalt is € 0,2 miljoen en langer dan één jaar maar korter dan 5 jaar is € 0,7 miljoen.

Fiscale eenheid

De Woningstichting is hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De Woningstichting vormt samen met Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V., Eigen Haard Projectontwikkeling B.V. en Eigen Haard Vastgoed B.V. een fiscale eenheid. De vennootschapsbelasting van de fiscale eenheid wordt geheven bij de Woningstichting.

16. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN- VERLIESREKENING

16.1 Resultaat uit deelnemingen

	2020	2019
Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	1.101	1.234
Django B.V.	-1.827	3.467
Stichting Eigen Haard Assendelft	-1.252	-273
Houdstermaatschappij Eigen Haard B.V.	1.584	4.178
Prospect Zuidas B.V.	35	196
Park Krayenhoff B.V.	-	-1
Stadsherstel Amsterdam N.V.	-	1
Gebiedsontwikkeling De Purmer C.V.	-156	-162
ODB C.V.	170	743
Ontwikkelingscombinatie De Bongerd B.V.	5	9
	-340	9.392

16.2 Bezoldiging bestuurders en commissarissen

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op de Woningstichting op basis van de regelgeving artikel 3 Regeling topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 Klasse H. Het voor de Woningstichting toepasselijk bezoldigingsmaximum in 2020 is € 201.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 FTE.

Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt 10% van het bezoldigingsmaximum voor de leden en 15% voor de voorzitter.

Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2019 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bestuurders:

Gegevens 2020	A. Halm	M. van den Berg	V. Luijendijk
<i>Bedragen x €1</i>			
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/1	1/9 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	188.811	16.337	53.660
Beloningen betaalbaar op termijn	25.083	2.119	8.007
<i>Subtotaal</i>	<i>213.894</i>	<i>18.456</i>	<i>61.667</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	201.000	16.750	67.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging	213.894	18.456	61.667
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	Overgangsrecht	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Gegevens 2020	M. van den Berg
<i>Bedragen x €1</i>	
Functiegegevens	Bestuurslid
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	1,0
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	2020
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
<i>Subtotaal</i>	<i>75.000</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	75.000
Waarvan betaald in 2020	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	Niet van toepassing
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing

Gegevens 2019	A. Halm	M. van den Berg
<i>Bedragen x €1</i>		
Functiegegevens	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	194.334	196.361
Beloningen betaalbaar op termijn	24.954	24.051
<i>Subtotaal</i>	<i>219.288</i>	<i>220.412</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	194.000	194.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Totaal bezoldiging	219.288	220.412
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Overgangsrecht	Overgangsrecht
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Overgangperiode

De beloning van de bestuurders ligt boven WNT bezoldigingsmaximum (voor 2020: € 201.000 op jaarbasis). Deze beloning van de bestuurders is destijds afgestemd op de in de branche geldende adviezen, en past binnen de aanbevolen bandbreedte van de commissie Izeboud. Hoewel de WNT per 1 januari 2013 van kracht is, zal deze pas geleidelijk algemene werkingen krijgen. Voor zittende bestuurders is overgangsrecht geformuleerd, wat erop neerkomt dat bestaande beloningsafspraken die zijn overeengekomen vóór 6 december 2011 voor een termijn van vier jaar worden gerespecteerd (tot 1 januari 2018), waarna de overeengekomen bezoldiging in drie jaar wordt teruggebracht naar het geldende WNT-maximum.

Voor A. Halm geldt dat afspraken zijn gemaakt na inwerktreding van de WNT (na 1 januari 2013), die de norm van de WNT-2 overschrijdt. Hierbij geldt een overgangsrecht van vier jaar ingaande vanaf 1 januari 2016. Daarna geldt een driejarige afbouwperiode naar de norm van WNT-2.

Voor M. van den Berg geldt dat afspraken zijn gemaakt voor 6 december 2011 en daarna niet gewijzigd, die de norm van de WNT-1 overschrijdt. Hierbij geldt een overgangsrecht van vier jaar ingaande vanaf 1 januari 2013. Daarna geldt een vijfjarige afbouwperiode naar de norm van WNT-2.

Commissarissen:

Gegevens 2020 Bedragen x €1	R. Zuidema	Y. Wilders	M. Dessing
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid SenR-commissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter SenR-commissie
Aanvang en einde functievulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	22.613	18.090	18.090
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.150	20.100	20.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Gegevens 2020 Bedragen x €1	H. de Kanter	D. Gort	H. Karakus
Functie(s)	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC
Aanvang en einde functievulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/11 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	18.090	18.090	3.217
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.100	20.100	3.350
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Gegevens 2020 Bedragen x €1	D.J. Boxman		
Functie(s)	Lid RvC		
Aanvang en einde functievulling in 2020	1/11 - 31/12		
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	3.217		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	3.350		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-		
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing		
Gegevens 2019 Bedragen x €1	R. Slot	Y. Wilders	M. Dessing
Functiegegevens	Voorzitter RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Voorzitter Auditcommissie	Lid RvC & SenR-commissie
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	4.365	17.460	17.460
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	4.783	19.400	19.400
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Gegevens 2019 Bedragen x €1	R. Zuidema	H. de Kanter	D. Gort
Functie(s)	Voorzitter RvC & Lid SenR-commissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie	Lid RvC & Lid Auditcommissie
Aanvang en einde functievulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/6 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	26.190	17.460	9.458
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	29.100	19.400	10.524
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

Overige functionarissen (niet-topfunctionarissen)

De WNT verplicht tot openbaarmaking van de bezoldiging van de "overige functionarissen", indien de bezoldigingsmaximum (voor 2020: € 201.000 op jaarbasis) wordt overschreven. Binnen Eigen Haard komen deze functionarissen niet voor.

Transacties met verbonden partijen

Er wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen significante gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum.

Enkelvoudige gescheiden balans per 31 DECEMBER 2020 DAEB

	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	10.072.188	9.526.082
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.770	4.004
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	90.931	68.448
	10.164.888	9.598.534
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	16.733	17.784
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Andere deelnemingen	2.058.533	1.911.655
Latente belastingvordering(en)	13.014	5.231
Lening u/g	580.751	603.426
Overige effecten	17.189	17.274
Overige vorderingen	-	-
	2.669.487	2.537.586
Totaal van vaste activa	12.851.108	12.153.904
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	592	6.692
	592	6.692
<i>Onderhanden projecten</i>	0	-
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	1.564	1.256
Overheid	1.797	2.495
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	23.636
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Latente belastingvordering(en)	392	-
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	-	7.442
Overige vorderingen	2.754	1.262
Overlopende activa	1.354	3.672
	7.861	39.763
<i>Liquide middelen</i>	-	431
Totaal van vlottende activa	8.453	46.886
TOTAAL VAN ACTIVA	12.859.561	12.200.790

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	7.144.165	6.727.312
Wettelijke en statutaire reserves	1.693.758	1.693.758
Overige reserves	1.477.817	843.919
Resultaat na belastingen van het boekjaar	609.208	1.050.751
Totaal van eigen vermogen	10.924.948	10.315.740
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	24.676	7.902
Latente belastingverplichtingen	0	43.191
Overige voorzieningen	2.381	2.250
Totaal van voorzieningen	27.056	53.343
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	1.682.606	1.639.059
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.795	3.598
Overige schulden	43.580	34.660
Totaal van langlopende schulden	1.727.981	1.677.317
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	78.791	68.636
Schulden aan leveranciers	9.968	10.655
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	28.880	10.229
Schulden ter zake van pensioenen	614	493
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	61.322	64.377
Totaal van kortlopende schulden	179.575	154.390
TOTAAL VAN PASSIVA	12.859.561	12.200.790

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2020 DAEB

	2020	2019*
Huuropbrengsten	331.817	320.017
Opbrengsten servicecontracten	13.012	10.843
Lasten servicecontracten	-13.601	-11.577
Overheidsbijdragen	650	1.117
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-22.372	-22.144
Lasten onderhoudsactiviteiten	-114.285	-90.060
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-82.709	-74.977
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	112.510	133.219
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Toegerekende financieringskosten	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	38.243	59.495
Toegerekende organisatiekosten	-690	-1.558
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-30.513	-45.304
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.040	12.633
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-107.314	-24.428
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	504.608	765.896
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-86	116
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	397.208	741.584
Opbrengsten overige activiteiten	36	54
Kosten overige activiteiten	-	-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	36	54
Overige organisatiekosten	-6.187	-8.337
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.128	-4.224
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	-9.086	-8.340
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	45	19
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.425	5.259
Rentelasten en soortgelijke kosten	-33.393	-35.921
Totaal van financiële baten en lasten	-37.009	-38.983
Totaal van resultaat voor belastingen	469.471	835.946
Belastingen	-7.141	11.370
Resultaat uit deelnemingen	146.878	203.435
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	609.208	1.050.751

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast vanwege een presentatiewijziging. Voor de toelichting op deze presentatiewijziging wordt verwezen naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening.

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020 DAEB

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	332.804	320.393
Vergoedingen	13.216	11.273
Overheidsontvangsten	675	599
Overige bedrijfsontvangsten	2.171	541
Ontvangen interest	<u>22.012</u>	<u>22.548</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	370.878	355.353
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	569	971
Betalingen aan werknemers	33.170	31.238
Onderhoudsuitgaven	101.041	78.844
Overige bedrijfsuitgaven	60.869	60.247
Betaalde interest	55.717	59.803
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	350	372
Verhuurderheffing	60.244	53.102
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	2.793	3.341
Vennootschapsbelasting	<u>35.103</u>	<u>8.523</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	349.856	296.442
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	21.022	58.911
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	38.253	55.626
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	6.986	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	45.239	55.626

	2020	2019
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	60.391	62.077
Verbeteruitgaven	72.170	87.748
Aankoop	30.896	49.470
Nieuwbouw verkoop	-	-
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Investerings overig	2.741	1.723
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	166.198	201.018
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-120.959	-145.392
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	4.762	4.103
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-5.219	-3.936
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-457	167
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-121.416	-145.225
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	111.000	194.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
Aflossing splitsingslening	46.311	30.000
Overige	-	1.500
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-64.503	-111.879
Aflossing ongeborgde leningen	-1.233	-1.179
Aflossing splitsingslening uitgaven	-	-10.520
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	91.575	101.922
Toename (afname) van geldmiddelen	-8.819	15.608
Wijziging kortgeld	8.388	-15.309
	-431	299
Geldmiddelen aan het begin van de periode	431	132
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-	431
Mutatie geldmiddelen	-431	299

Enkelvoudig gescheiden balans per 31 DECEMBER 2020 NIET-DAEB

	31-12-2020	31-12-2019
ACTIVA		
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.501.715	2.347.373
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	38.195	41.336
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.907	25.868
	2.565.816	2.414.577
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.990	5.223
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	95.653	94.760
Vorderingen op groepsmaatschappijen	27.468	30.124
Andere deelnemingen	45.076	45.059
Latente belastingvordering(en)	-	3.206
Lening u/g	-	-
Overige effecten	-	-
Overige vorderingen	7.919	9.253
	176.117	182.402
Totaal van vaste activa	2.747.923	2.602.202
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	1.662	34.735
Overige voorraden	8.258	8.258
	9.920	42.993
<i>Onderhanden projecten</i>	-0	265
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	431	526
Overheid	-	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2.906	2.900
Latente belastingvordering(en)	-	-
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	-	10.778
Overige vorderingen	1.855	1.607
Overlopende activa	431	829
	5.623	16.640
<i>Liquide middelen</i>	6.096	-
Totaal van vlottende activa	21.639	59.898
TOTAAL VAN ACTIVA	2.769.562	2.662.100

PASSIVA	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserves	1.685.221	1.577.974
Wettelijke en statutaire reserves	114.001	115.784
Overige reserves	112.433	14.462
Resultaat na belastingen van het boekjaar	146.878	203.435
Totaal van eigen vermogen	2.058.533	1.911.655
Vorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	2.084	2.851
Latente belastingverplichtingen	-	8.227
Overige voorzieningen	682	647
Totaal van voorzieningen	2.766	11.725
Langlopende schulden		
Schulden aan banken	74.828	9.200
Schulden aan groepsmaatschappijen	580.751	603.426
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	34.959	38.634
Overige schulden	3.650	3.410
Totaal van langlopende schulden	694.188	654.670
Kortlopende schulden		
Schulden aan banken	-	40.538
Schulden aan leveranciers	2.182	2.620
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	23.636
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen	3.561	5.883
Schulden ter zake van pensioenen	150	130
Overige schulden	-	-
Overlopende passiva	8.182	11.243
Totaal van kortlopende schulden	14.075	84.050
TOTAAL VAN PASSIVA	2.769.562	2.662.100

Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening over 2020 NIET-DAEB

	2020	2019*
Huuropbrengsten	90.282	87.351
Opbrengsten servicecontracten	1.128	2.763
Lasten servicecontracten	-1.177	-3.006
Overheidsbijdragen	-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.865	-4.207
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.569,7	-18.298
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.898	-7.648
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	55.902	56.955
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	47.212	43.132
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-29.596	-31.222
Toegerekende organisatiekosten	-969	-641
Toegerekende financieringskosten	-255	-268
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16.392	11.001
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	33.225	51.656
Toegerekende organisatiekosten	-17	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-32.677	-51.041
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	531	465
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-3.197	-3.913
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	108.673	150.421
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	154,24	418
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-465
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	105.630	146.461
Opbrengsten overige activiteiten	4.441	4.934
Kosten overige activiteiten	-2.729	-2.607
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	1.712	2.327
Overige organisatiekosten	-932	-160
Kosten omtrent leefbaarheid	-286	-398
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van kortlopende effecten	-1.073	220
Opbrengst van andere effecten en vorderingen, die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.206	4.569
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21.650	-22.463
Totaal van financiële baten en lasten	-18.517	-17.674
Totaal van resultaat voor belastingen	160.432	198.977
Belastingen	-13.214	-4.934
Resultaat uit deelnemingen	-340	9.392
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	146.878	203.435

* De vergelijkende cijfers zijn aangepast vanwege een presentatiewijziging. Voor de toelichting op deze presentatiewijziging wordt verwezen naar de toelichting van de geconsolideerde jaarrekening.

Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht over 2020 NIET-DAEB

	2020	2019
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	89.940	86.211
Vergoedingen	1.223	1.940
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	6.896	4.168
Ontvangen interest	<u>530</u>	<u>759</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	98.589	93.078
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	659	595
Betalingen aan werknemers	7.919	8.055
Onderhoudsuitgaven	18.217	15.462
Overige bedrijfsuitgaven	11.050	12.444
Betaalde interest	21.834	22.316
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	73	75
Verhuurderheffing	2.760	2.783
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	109	147
Vennootschapsbelasting	<u>7.897</u>	<u>13.330</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	70.518	75.207
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	28.071	17.871
(Des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	33.399	51.357
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	3.000	2.046
Verkoopontvangsten nieuwbouw	50.340	31.518
Verkoopontvangsten grond	-	5.658
(Des)Investeringsontvangsten overig	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	86.739	90.579

	2020	2019
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	28.061	13.081
Verbeteruitgaven	14.643	20.010
Aankoop	30.894	42.883
Nieuwbouw verkoop	12.592	14.985
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	3.512	2.835
Investerings overig	1.209	345
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	90.911	94.139
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-4.172	-3.560
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	5.750	28
Ontvangsten overig	497	459
Uitgaven verbindingen	-3.000	
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.247	486
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-925	-3.074
Financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	75.000	-
Aflossing splitsingslening	-	-
Overige	-	10.520
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-	-
Aflossing ongeborgde leningen	-9.200	-
Aflossing splitsingslening uitgaven	-46.311	-30.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	19.489	-19.480
Toename (afname) van geldmiddelen	46.635	-4.683
Wijziging kortgeld	-40.539	4.683
	6.096	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-	-
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.096	-
Mutatie geldmiddelen	6.096	-

Toelichting aard niet-DAEB activiteiten

Onder de niet-DAEB activiteiten valt de ontwikkeling en het beheer van:

- huurwoningen in de vrije sector (geliberaliseerd);
- koopwoningen;
- commercieel vastgoed;
- woongerelateerde dienstverlening.

Ondertekening

Amsterdam, 29 april 2021

Statutaire bestuurders Woonstichting Eigen Haard

A. Halm

V. Lujendijk

Raad van commissarissen

R. Zuidema

Y. Wilders

M. Dessing

H. de Kanter

D. Gort

H. Karakus

D.J. Boxman

OVERIGE GEGEVENS

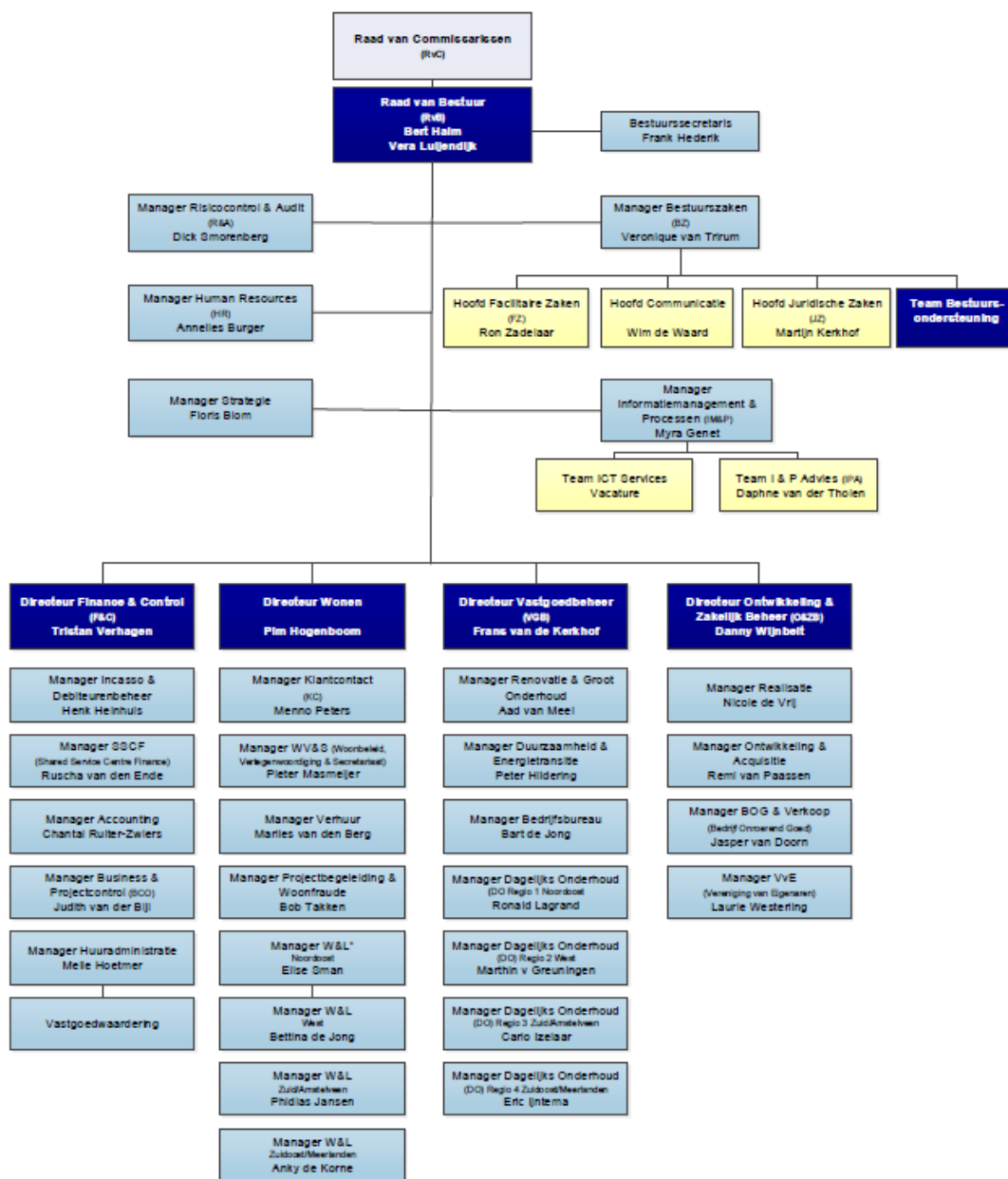
Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De Woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de accountant is op de volgende pagina's opgenomen.

Organogram Eigen Haard



VERBINDINGENSTRUCTUUR

Verbindingsstructuur Woningstichting Eigen Haard per 31-12-2020	Direct belang / zeggenschap	Type verbinding
WONINGSTICHTING EIGEN HAARD		TOEGELATEN INSTELLING
— Stichting Eigen Haard Assendelft	100,00%	Overig
— Ontwikkelings Groep Saendelft CV	36,67%	Ontwikkeling
— GEM Saendelft CV	10,60%	Ontwikkeling
— Stichting Kantoorgebouwen Eigen Haard	100,00%	Exploitatie
— Park Krayenhoff BV	50,00%	Beherend vennoot
— Django BV	100,00%	Exploitatie
— Prospect Zuidas BV	100,00%	Houdster
— VOF Royaal Zuid	20,00%	Ontwikkeling
— Stadsherstel N.V.	0,15%	Overig
— Woningnet NV	11,90%	Overig
— Ontwikkelings Combinatie De Bongerd BV	42,86%	Beherend vennoot
— ODB CV	41,76%	Ontwikkeling
— Gebiedsontwikkeling De Purmer CV	24,99%	Ontwikkeling
— Houdster Maatschappij Eigen Haard BV	100,00%	Houdster
— Gebiedsontwikkeling De Purmer Beheer BV	25,50%	Beherend vennoot
— Entree West BV	100,00%	Exploitatie
— Nassau Investments BV	100,00%	Exploitatie
— Eigen Haard Projectontwikkeling BV	100,00%	Ontwikkeling
— Park Krayenhoff CV	49,50%	Ontwikkeling
— Breekoever VOF	50,00%	Ontwikkeling
— Ontwikkelcombinatie Twiske Zuid BV	50,00%	Ontwikkeling
— Distelweg BV	100,00%	Ontwikkeling
— Eigen Haard Saendelft BV	100,00%	Ontwikkeling
— OGS Saendelft Beheer BV	33,33%	Beherend vennoot
— GEM Saendelft Beheer BV	30,00%	Beherend vennoot
— Eigen Haard Vastgoed BV	100,00%	Exploitatie
— BV Eigen Haard	100,00%	VvE-beheer



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Woningstichting Eigen Haard

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

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

Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Eigen Haard (hierna 'de toegelaten instelling') te Amsterdam gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van de toegelaten instelling zoals vereist in 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.

1935614/21W00176248ALK

Controleaanpak

Samenvatting

Materialiteit

- Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 120 miljoen
- 1% van de totale activa

Groepscontrole

- 99% van totale activa
- 99% van totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie
- Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie
- Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Oordeel

Goedkeurend

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 120 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 8,45 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

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 hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 6 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 0,42 miljoen en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Woningstichting Eigen Haard staat aan het hoofd van een groep van entiteiten (groepsonderdelen). De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de jaarrekening van Woningstichting Eigen Haard.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het hoofd van de groep. Het hoofd van de groep vertegenwoordigt 99% van de totale activa en 99% van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten. Wij hebben geen andere accountant betrokken bij de groepscontrole en hebben dus alle werkzaamheden in dat kader zelf uitgevoerd. Voor de onderdelen die niet in scope waren, hebben wij cijferanalyses uitgevoerd om te bevestigen dat onze scoping gedurende de controle passend bleef.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij groepsonderdelen hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de jaarrekening.

Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevatten als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen. We verwijzen naar het hoofdstuk risicobeheersing van het bestuursverslag waarin de risico-inschatting door het bestuur is opgenomen.

Onze risicobeoordeling

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaglegging, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen.

Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben we werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben we het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben we correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaglegging. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijk totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen.

We hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving zijn besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben we aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen.

We verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico vanwege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

We hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

Onze controlewerkzaamheden

We hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- We hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben we aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- We hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en we hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar we gevallen van onverwachte journaalposten, journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van zaken die zijn gerapporteerd via het incidentenregister, de klokkenluidersregeling en/of overige klachtenprocedures van de toegelaten instelling en indien van toepassing de resultaten van het onderzoek door het management naar deze zaken.
- We hebben elementen van onvoorspelbaarheid in onze controleaanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het uitvoeren van een deelwaarneming.
- We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- We hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

We merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de toepasselijke Nederlandse controlestandaarden. Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben we de volgende aanvullende procedure uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de goedkeuring van en verantwoording over deze nevenfuncties.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben geleid tot een 'kernpunt van de controle'. We verwijzen naar het kernpunt van de controle 'Zakelijke totstandkoming van vastgoedgerelateerde inkopen', met hierin onze aanpak.

Verder merken we op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Hoe minder direct de gevolgen van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste 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

Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2020 EUR 12.657,7 miljoen. Dat komt neer op 97,4% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuur(stijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, erfpacht en mutatie- en verkoopkans belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateurs die zijn ingeschakeld door het management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten, plattegronden en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en privaatrechtelijke overeenkomsten (waaronder erfpachtovereenkomsten);
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts; en
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting van de beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
 - het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploiteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploiteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtkosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
 - het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuur is vervangen door de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjaren-kasstroombegroting;
 - het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden;
 - het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek.
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 7.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie toereikend is.

Zakelijke totstandkoming van vastgoed-gerelateerde inkopen

Omschrijving

De toegelaten instelling investeert substantiële bedragen om het vastgoed te verbeteren en te onderhouden alsmede om nieuw vastgoed te ontwikkelen. Zoals toegelicht in het geconsolideerde kasstroomoverzicht in hoofdstuk 5 van de jaarrekening is in 2020 EUR 86,8 miljoen uitgegeven aan verbeteruitgaven, EUR 119,7 miljoen aan onderhoud en EUR 92,7 miljoen aan nieuwbouw. Gegeven de omvang en de inherente risico's van deze inkopen onderkennen wij een risico van niet-zakelijke totstandkoming van deze transacties resulterend in zelfverrijking in de privé sfeer door de bij deze transacties betrokken functionarissen van de toegelaten instelling.

Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in- en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen;
- het uitvoeren van een data-analyse op aard en omvang van de inkopen en het op basis daarvan selecteren van vastgoed-gerelateerde inkopen. Van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij onderzocht of de toegelaten instelling de marktconformiteit heeft gewaarborgd door:
 - een meervoudige aanbesteding te hebben uitgevoerd, of;
 - een (externe) kostprijs deskundige te hebben ingeschakeld, of;
 - een andersoortige procedure te hebben uitgevoerd, zoals een toets aan vergelijkbare inkopen, om de marktconformiteit te borgen.

Onze observatie

Wij hebben vastgesteld dat de toegelaten instelling voldoende maatregelen heeft getroffen om de zakelijke totstandkoming van de geselecteerde vastgoed-gerelateerde inkopen te waarborgen.

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.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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 een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn vóór het boekjaar 2003 voor het eerst benoemd als accountant van de toegelaten instelling en zijn sindsdien de externe accountant. Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2017 herbenoemd als accountant van de toegelaten instelling. De instelling kwalificeert vanaf 1 januari 2020 als een organisatie van openbaar belang.

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.

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 het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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 genoemd verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om stichting 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstelling 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.

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: www.nba.nl/NL_oob_01. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen.

Amstelveen, 29 april 2021

KPMG Accountants N.V.

K.G.P. Tegel RA