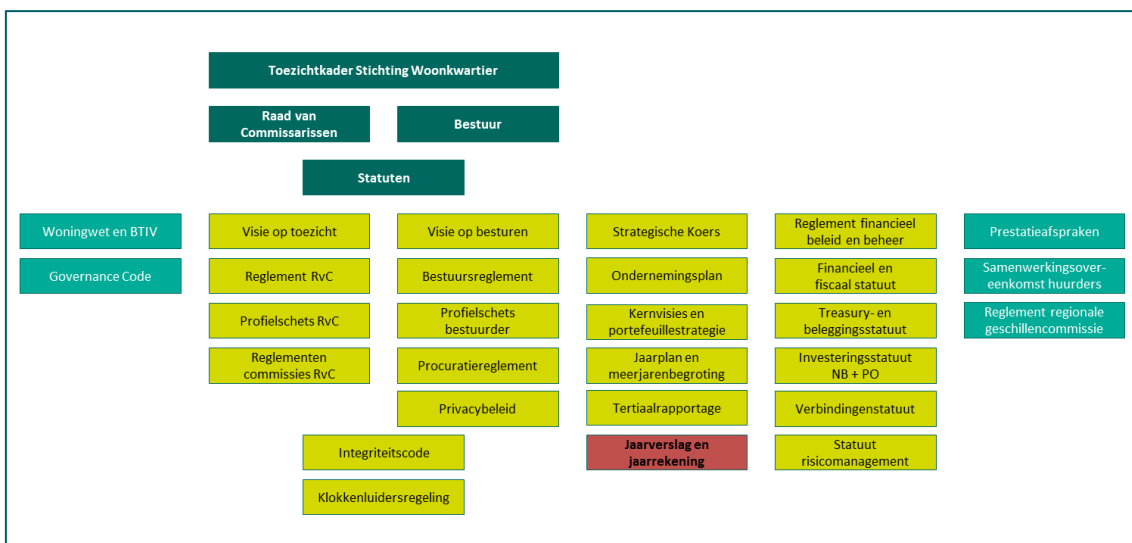


Jaarverslag en Jaarrekening 2020



Versie: versie 3

Opgesteld door bestuur: 6 april 2021

Vastgesteld door RvC:



Inhoudsopgave

Deel A - Jaarverslag 2020	4
1. Voorwoord.....	5
2. Strategische koers	9
3. Strategische kaart.....	11
4. Samenvatting per pijler	12
4.1 Onze klanten.....	12
4.2 Onze wijken & kernen	16
4.3 Ons vastgoed	18
4.4 Onze financiën	20
4.5 Onze organisatie	20
5. Onze klanten	25
5.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan.....	25
5.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020.....	27
6. Onze wijken en kernen	29
6.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan.....	29
6.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020.....	30
7. Ons vastgoed.....	32
7.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan.....	32
7.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020.....	35
7.3 Portefeuillestrategie.....	36
7.4 Kwaliteits- en onderhoudsbeleid (kwaliteit).....	37
7.5 Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)	37
7.6 Assetmanagement	39
7.7 Transitieprogramma 2020	40
7.8 Sloop / nieuwbouw	42
7.9 Onderhoud	43
7.10 Verkoop.....	43
8. Onze financiën	44
8.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan.....	44
8.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020.....	45
8.3 Kasstroomoverzicht.....	46

8.4	Financiële strategie	48
8.5	Oordeel toezichhouders	49
8.6	Beleidsmatige beschouwing op de waardering	49
8.7	Treasury.....	53
9.	Onze organisatie.....	56
9.1	Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan	56
9.2	Kritische Prestatie Indicatoren 2020.....	57
9.3	Nevenstructuur en verbindingen	59
9.4	Risicomanagement.....	60
10.	Verslag Raad van Commissarissen.....	66
	Deel B - Jaarrekening 2020.....	77
	Deel C – Overige informatie	146
1.	Statutaire resultaatbestemming	147
2.	Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen	148
3.	Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant	149

Deel A - Jaarverslag 2020

1. Voorwoord

Het jaar 2020 zal niemand snel vergeten. Niemand had bij het begin van 2020 gedacht dat een pandemie in de vorm van Covid-19 ons leven zou gaan beheersen. De crisis die volgde raakte iedereen: onze huurders, partners, belanghouders en medewerkers. De geldende maatregelen hadden in 2020 een grote invloed op onze manier van werken. Collega's moesten ineens vanuit huis werken waarbij werk en privé soms erg door elkaar gingen lopen en iedereen versneld in de digitale modus moest komen, want contacten verliepen ineens voornamelijk digitaal en telefonisch. Onze kantoren waren het grootste deel van het jaar voor klanten gesloten. En ook het onderhoud aan woningen moest op een andere manier vormgegeven worden, rekening houdend met de geldende maatregelen. Ik ben er ongelofelijk trots op dat het ons is gelukt om ondanks deze bijzondere omstandigheden de dienstverlening, weliswaar in aangepaste vorm, door te laten gaan op een manier die past bij Woonkwartier: met persoonlijke aandacht voor klanten, partners en elkaar. In de Aedes Benchmark scoorden we in het huurdersoordeel zelfs beter dan in 2019 (van een C naar een B). Bovendien bedachten we oplossingen die we in de toekomst willen blijven gebruiken omdat ze onze dienstverlening hebben verbeterd of veel efficiënter blijken te zijn. Het toont de veerkracht en creativiteit van onze organisatie.

De druk op de woningmarkt nam het afgelopen jaar verder toe. En dit heeft invloed op de verwachtingen van onze omgeving. Hoewel de gemiddelde zoektijd in de meeste van onze kernen nog altijd relatief gezien laag is, en het gemiddeld aantal keer dat woningzoekenden een woning weigeren hoog is, neemt het gevoel dat er in ons werkgebied een tekort aan sociale huurwoningen is toe. Bovendien grijpt de politiek de oplopende zoektijd aan om het vraagstuk 'eigen inwoners eerst' te agenderen. Zo wordt in zowel de gemeente Halderberge als de gemeente Moerdijk momenteel de haalbaarheid onderzocht voor een huisvestingsverordening waarmee inwoners voorrang kunnen krijgen bij vrijkomende woningen in hun kern. Wij zijn hier geen voorstander van omdat de feiten (nog steeds) minder zorgwekkend zijn dan het sentiment doet vermoeden. Bovendien maakt het inbreuk op het in de Woningwet omschreven recht op vrije vestiging. Maar het bevorderen van doorstroming en het bieden van passende oplossingen voor specifieke doelgroepen die in de knel komen staat wel hoog op onze agenda. Zo werkten we een aantal pilots uit voor lopende nieuwbouwprojecten waarmee we 55-plussers uit de betreffende kleine kernen een extra prikkel geven om door te stromen naar een kleinere woning. Ook hebben we de formatie uitgebreid met een woonadviseur die gericht advies geeft aan huurders en woningzoekenden met een verhuiscens. En boden we een aantal spoedzoekers een tijdelijke woonplek door hier woningen voor beschikbaar te stellen die in afwachting van planvorming leegstonden. Daarnaast onderzoeken we binnen het programma voor *iedereen die ons nodig heeft*, mogelijke oplossingen voor specifieke doelgroepen, zoals doorstromers, spoedzoekers, (kwetsbare) ouderen en mensen met psychosomatische problematiek. Hierbij betrekken we anderen, zoals maatschappelijke partners, gemeenten en zorgpartijen.

We zagen het afgelopen jaar de spanning in een aantal wijken en kernen toenemen. Hoewel de coronacrisis wellicht niet de directe oorzaak hiervan is, legt het wel nadrukkelijk de kwetsbaarheid in deze wijken bloot, net als de opgave die wij daar zien. We merken dat ook andere partijen in het

maatschappelijk middenveld steeds meer zoeken naar afstemming op dit vlak. Daarom nemen we in 2021 het initiatief om hierover met verschillende partijen uit het maatschappelijk middenveld in gesprek te gaan (het programma *kom aan tafel!*). Met de intentie hiermee tot gestructureerde en duurzame samenwerkingsvormen en -afspraken te komen.

Na medio maart 2020 vonden er vanwege de coronamaatregelen helaas geen bijeenkomsten meer plaats met de Raad van Advies. Begin 2021 wordt bekeken hoe en in welke vorm we in 2021 de Raad van Advies wel weer als klankbord voor actuele vraagstukken kunnen inzetten. Wij willen in ieder geval graag van hun kennis en ervaring gebruik maken bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan.

Ondanks de coronamaatregelen is het, mede dankzij de inspanningen van onze vastgoedpartners en de medewerking van huurders, gelukt goed door te kunnen werken op het gebied van planmatig en projectmatig onderhoud (inclusief verduurzaming). Helaas liepen de nieuwbouwplannen Rebus in Stampersgat, Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek en de volgende fase van Bosselaar-Zuid in Zevenbergen vertraging op, waardoor de start van de bouwwerkzaamheden hiervan is doorgeschoven naar 2021.

Om onze financiële continuïteit te kunnen waarborgen moeten we voldoen aan de financiële ratio's van de Autoriteit woningcorporaties en het WSW. We voldoen daar ruimschoots aan. De Interest Coverage Ratio (ICR: de financiële ratio dat erop toeziet dat wij vanuit de operationele kasstromen de rente over onze leningen kunnen blijven betalen), die vorig jaar onder druk stond, pakte in 2020 fors hoger uit dan begroot. Dit is vooral te verklaren door het feit dat we minder uitgaven aan planmatig en projectmatig onderhoud en een lagere vennootschapsbelasting hoefden te betalen.

Een belangrijk thema dit jaar was beheersing. We versterkten de functie van control binnen de organisatie, en zetten soft controls op de agenda met als doel het risicobewustzijn van iedereen in de organisatie te vergroten. Hiermee versterken we het fundament dat nodig is om als organisatie in een continu veranderende omgeving steeds flexibel te kunnen opereren, te kunnen anticiperen op ontwikkelingen en kansen te kunnen benutten. En zo het verschil te kunnen maken voor onze (toekomstige) klanten en de wijken en kernen in ons werkgebied. Over het algemeen durf ik te stellen dat we, ook in deze onzekere coronatijd, steeds in control zijn. Woonkwartier werkt 'gewoon' door, we proberen onze klanten zo goed als mogelijk te bedienen en houden ons met de goede dingen bezig.

Gelukkig wordt in de landelijke politiek steeds meer gezien dat de aanscherping van de regels voor woningcorporaties in de Woningwet veel goeds heeft gebracht maar ook veel nadelen kent. De eenzijdige instroom in buurten en wijken wekt segregatie in de hand. Daarnaast willen en moeten we feitelijk als corporatie meer investeren dan door de verhuurdersheffing mogelijk is. Ik hoop dat dit inzicht leidt tot een aanpassing van het wettelijk kader zodat we nog meer kunnen laten zien wat we kunnen en nog meer kunnen doen wat écht nodig is.

Ook in 2021, het jaar dat Woonkwartier 5 jaar bestaat, staat er weer het nodige te gebeuren. Zo gaan we gericht aan de slag met een tiental programma's. Hiermee zetten we gerichte stappen in onder andere het verbeteren van onze dienstverlening, de samenwerking met anderen, verduurzaming, digitalisering, onze vastgoedportefeuille, het bieden van oplossingen voor kwetsbare doelgroepen en het verbeteren van processen. Ik kijk ook uit naar de visitatie die dit jaar plaatsvindt. Hierbij wordt met belanghouders voor het eerst teruggekeken op 4 volle Woonkwartierjaren (2017-2020) en onze maatschappelijke prestaties in deze periode. De uitkomsten hiervan nemen we mee in de actualisatie van ons ondernemingsplan dat ook in 2021 plaatsvindt.

De invloed van de coronacrisis op ons werk en onze dienstverlening in 2021 kan ik ten tijde van het schrijven van dit voorwoord nog niet voorspellen. Maar ik heb er alle vertrouwen in dat onze medewerkers en onze partners er alles aan doen om onze ambities en plannen waar te maken.

Graag bedank ik iedereen die het afgelopen jaar een bijdrage leverde aan het bereiken van onze resultaten. Heeft u naar aanleiding van dit verslag vragen of suggesties, dan hoor ik die graag.

Ruud van den Boom
Directeur-Bestuurder

Een terugblik op 2020

Dit overzicht geeft, vooruitlopend op het jaarverslag, een beknopt beeld van onze resultaten in 2020.

onze klanten

Klanttevredenheid



Huurprijs per maand

6.608 woningen
Huur t/m € 619,01



226 woningen
Huur hoger dan € 737,14

718 woningen
Huur van € 663,41 t/m € 737,14

978 woningen
Huur van € 619,02 t/m € 663,40

452 nieuwe huurcontracten

Wij wezen 30 woningen toe aan mensen met een verblijfsvergunning, verdeeld over de drie gemeenten in ons werkgebied.



onze wijken en kernen

Onze dienstverlening in Coronatijd



Hoewel onze kantoren het grootste deel van het jaar dicht waren, en collega's veelal vanuit huis werkten, deden we er alles aan om er voor onze huurders te zijn. Zo waren onze wijkregisseurs vaker in de wijk aanwezig, belden we alle huurders ouder dan 80 en boden we hulp aan mensen die vanwege de coronacrisis met betalingsproblemen kampten.



Huurders in het zonnetje

Tijdens de week van het huren zetten we een aantal huurders in het zonnetje die dit volgens anderen verdienen.



Meting woonbeleving

Om te weten hoe onze huurders het wonen in hun woning en wijk ervaren, voerden we een grootschalig onderzoek uit. Dit leverde waardevolle informatie op die we meenemen bij onze keuzes. Dit onderzoek gaan we jaarlijks herhalen.

altijd in de buurt

ons vastgoed

Woningvoorraad



Onderhoud

Binnen de richtlijnen ging het groot onderhoud aan onze woningen zoveel als mogelijk door. Dankzij de flexibiliteit van onze aannemers en huurders kon er, ondanks de beperkingen, veel werk verzet worden.

Hierbij hanteerden we steeds het uitgangspunt:

Altijd in overleg, buiten wel, binnen liever niet!



Duurzaamheid

We maakten maar liefst 521 woningen een stuk duurzamer tijdens het groot onderhoud en door middel van pilots.

Vanaf 2020 voorzien we vrijkomende woningen van een elektrische aansluiting. En kunnen huurders dit nu ook tegen een huurverhoging laten aanleggen. Zodat huurders voortaan de keuze hebben om elektrisch te koken.

Al onze huurders ontvingen een pakket gratis LED-lampen. Ook legden we zonnepanelen op het dak van onze kantoren in Zevenbergen en Dinteloord.



onze financiën

Waarom besteden wij de huur



onze organisatie



Personeel 66,2 FTE*

*vast dienstverband, per 31-12-2020

Digitalisering

We implementeerden een nieuw digitaal klantvolgsysteem. Hierdoor kunnen we klanten sneller en beter van dienst zijn als ze contact met ons opnemen. Ook gingen we over naar papierloos werken. En versturen we facturen voortaan digitaal.



2. Strategische koers

Onze koers

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.713 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking. Wij voelen ons tot in de kern verbonden met ons werkgebied. Wij zetten ons niet alleen in voor voldoende veilige en betaalbare woningen voor mensen die hiervoor op ons zijn aangewezen, maar werken ook, samen met huurders, inwoners, lokale gemeenschappen en maatschappelijke partners aan vitale en leefbare wijken en (dorps)kernen.

In de strategische koers, die in 2017 tot stand kwam met inbreng van medewerkers, huurders, huurdersverenigingen, gemeenten en strategische partners, staan onze lange termijn ambities beschreven. Deze koers is voor ons een soort kompas. Het helpt ons bij de keuzes die we maken en de dingen die we doen. Het geeft antwoord op de vragen: Wie zijn wij? Waar staan we voor? En waar gaan we voor?

Onze missie

Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid in de wijken en kernen, samen met bewoners en onze partners.

Onze ambities

Aan de hand van 5 pijlers beschrijven wij onze ambities en doelstellingen voor de komende jaren; onze klanten, onze wijken en kernen, ons vastgoed, onze financiën en onze organisatie. Deze zijn in 2018 opgenomen in het Ondernemingsplan 2019-2021. We vertaalden onze lange termijn ambities uit in een helder overzicht: onze strategische kaart. Op basis daarvan werkten we een ondernemingsplan uit met hierin per pijler doelstellingen voor de middellange termijn (5 jaar). Deze vertaalden we vervolgens naar een jaarplan met heldere jaardoelstellingen, eveneens per pijler.



Onderdeel van dit ondernemingsplan zijn ook een aantal integrale programma's waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. Programma's omvatten grote/ belangrijke thema's waar we een bepaalde periode de focus op willen leggen. In 2019 startten we al met de uitwerking van het programma *Op weg naar een duurzame toekomst*, waarbij we onze duurzaamheidsvisie als vertrekpunt nemen. Dat jaar troffen we ook voorbereidingen voor 3 andere programma's: *Altijd in de buurt*, *Voor iedereen die ons nodig heeft* en *Wordt u al geholpen*, met de bedoeling hier in 2020 flinke stappen in te zetten. Hoewel er veel ambitie is om hiermee aan de slag te gaan, zorgden de bijzondere omstandigheden als gevolg van Corona voor vertraging op sommige onderdelen. De werkwijze en methodiek bevalt ons echter goed. Op de 'Woonkwartierdag' voor medewerkers die in september plaatsvond, hebben we uitgebreid aandacht aan de programma's besteed. We hebben besloten om het werken met integrale programma's verder uit te breiden. In 2021 gaan we, naast met de bovenstaande programma's, ook aan de slag met nog 6 andere programma's, te weten: *Kom aan tafel*, *Onze Portefeuillestrategie*, *Resultaatgericht Samenwerken*, *Digitaal Woonkwartier*, *Regionale samenwerking* en *Alles onder controle*.

Onze kernwaarden



3. Strategische kaart

Missie	<i>Woonkwartier is een lokaal en maatschappelijk betrokken plattelandscorporatie, actief in West-Brabant. Wij zorgen ervoor dat mensen met een bescheiden inkomen in een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis kunnen wonen. Fijn wonen gaat verder dan alleen de woning. Daarom zetten wij ons ook in voor de leefbaarheid, in wijken en kernen met bewoners en onze partners.</i>					
Kernwaarden	Praktisch	Persoonlijk		Proactief		
	We zijn resultaatgericht. We denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.	We staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar ze wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.		We staan midden in de samenleving, leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid in de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.		
Onze vijf pijlers (ambities)	Onze klanten					
	<i>Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.</i>					
	We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).	We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.	Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.	We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.	Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening.	
	Onze wijken en kernen					
	<i>In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.</i>					
	We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.	In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.	Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving	We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.		
	Ons vastgoed					
	<i>Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.</i>					
	We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).	We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.	We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.	Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO ₂ uitstoot.	Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.	
	Onze financiën					
	<i>Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.</i>					
	We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.	We werken effectief en efficiënt.		We hebben een duidelijke en transparante planning & control cyclus (begroting, rapportages, verantwoording).		
	Onze organisatie					
<i>Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.</i>						
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek, waarbij de klant centraal staat.	We bieden goed werkgeverschap		We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.	We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling		

4. Samenvatting per pijler

In deze samenvatting lichten we per pijler een aantal belangrijke of opvallende gebeurtenissen en resultaten toe.

4.1 Onze klanten

DOELGROEPEN

Sociale woningmarkt

Net als in rest van West-Brabant nam de mutatiegraad in 2020 af. Omdat we ook meer mensen uit bijzondere doelgroepen moesten huisvesten (statushouders, urgenten, regionale voorrangregeling) kwam er minder aanbod beschikbaar voor reguliere woningzoekenden en liep de gemiddelde zoektijd verder op.

Er werden verschillende initiatieven ontwikkeld om de slaagkansen van woningzoekenden te vergroten. Zo is vanuit het samenwerkingsverband Klik voor Wonen een ‘woningruil etalage’ op de website www.klikvoorwonen.nl toegevoegd waar huurders die van woning willen ruilen hun woning kunnen adverteren. Van deze etalage wordt inmiddels veel gebruik gemaakt. Ook zijn we met gemeenten steeds in gesprek over hoe we ons aanbod kunnen vergroten voor woningzoekenden die acuut tussen wal en schip dreigen te vallen. Zo boden wij een aantal spoedzoekers een tijdelijke woonplek in de te slopen woningen aan de Mauritsweg in Klundert en 't Sluiske in Oud Gastel.

Hoewel de gemiddelde zoektijd in de meeste van onze kernen nog altijd relatief gezien meevalt, en het gemiddeld aantal keer dat woningzoekenden een woning weigeren hoog is, neemt het sentiment dat er in ons werkgebied een tekort aan sociale huurwoningen is toe. De oplopende zoektijd is door verschillende partijen aangegrepen om aandacht te vragen voor mogelijke oplossingen vanuit verschillende invalshoeken. Om echter eerst zelf een reëel beeld te vormen van doelgroepen die door de oplopende zoektijd daadwerkelijk in de knel komen, deden we onderzoek en voerden we gesprekken met woningzoekenden. Ook is onze formatie uitgebreid met een woonadviseur die vanaf januari 2021 gericht huurders en woningzoekenden adviseert en door dit gerichte contact meer kennis vergaart over mogelijke en nodige (maatwerk)oplossingen. In het programma *Voor iedereen die ons nodig heeft* gaan we hier de komende jaren, samen met anderen, actief mee aan de slag.

De lokale politiek agendeerde naar aanleiding van de oplopende zoektijd het vraagstuk van ‘eigen inwoners eerst’. Dit leidde ertoe dat inmiddels zowel in de gemeente Moerdijk als de gemeente Halderberge een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd voor het inzetten van een Huisvestingsverordening. Woonkwartier is hier niet voor. Reden hiervoor is dat wij de inzet van een dergelijk instrument als een schijnoplossing voor het vraagstuk zien. In onze beleving is het veel effectiever om de lijn die reeds ingezet was te continueren door in overleg met gemeenten doelgroepgericht transparante maatwerkoplossingen in te zetten.

Zoals bijvoorbeeld het bevorderen van de doorstroming in kleinere kernen door een pilot in te zetten bij lopende kleine nieuwbouwprojecten, zoals Rebus in Stampersgat en Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek. Met deze pilots krijgen inwoners van de betreffende kernen ouder dan 55 jaar voorrang op deze nieuwbouwappartementen. Dit op voorwaarde dat ze als woningzoekende bij Klik voor Wonen ingeschreven staan en dat ze voldoen aan de geldende criteria van passend toewijzen. Uit deze pilots moet blijken of het verlenen van voorrang aan eigen inwoners daadwerkelijk de doorstroming bevordert óf dat bijvoorbeeld ook zonder deze pilot de doorstroming een prima impuls had gekregen.

Statushouders

Voor de 1e helft van 2021 is een verdubbeling van het aantal te huisvesten statushouders aangekondigd. Het gevolg hiervan is o.a. dat het beschikbare aanbod voor reguliere woningzoekenden nog verder afneemt. We hebben al in 2020 richting de gemeenten het signaal afgegeven dat een dergelijk opgave volgens ons niet uitsluitend door woningcorporaties opgevangen kan en moet worden. Gemeenten zullen ook naar andere locaties c.q. oplossingen op zoek moeten gaan. Daar gaan we samen verder over in gesprek.

Housing First

Sinds 2 jaar doen wij mee aan de regionale pilot Housing First. Binnen deze pilot worden daklozen onder begeleiding tijdelijk gehuisvest. Gaat dit goed, dan kan men een blijvend huurcontract krijgen. Jaarlijks stellen we hiervoor 2 woningen beschikbaar: 1 in de gemeente Halderberge en 1 in de gemeente Steenberg. Helaas zijn onze ervaringen tot op heden niet alleen positief en zijn 2 van de 4 huurcontracten vroegtijdig afgebroken. Hoewel we positief staan tegenover dergelijke pilots, ervaren we in de praktijk dat de begeleiding onvoldoende is en/of dat de zwaarte van de problematiek niet in te passen is in een reguliere woonwijk. De vraag is of de pilot in de toekomst omgezet wordt naar een reguliere werkwijze. Hier wordt het komende jaar over gesproken door de bij de pilot betrokken gemeenten en regiocorporaties.

Arbeidsmigranten

In ons werkgebied wordt een toename van het aantal arbeidsmigranten verwacht. Daartoe wordt er in de gemeente Moerdijk een integraal plan van aanpak uitgewerkt. Huisvesting en leefbaarheid zijn hierbij belangrijke aandachtspunten. Wij volgen deze ontwikkeling.

Middeninkomens

Om segregatie te voorkomen vinden we het belangrijk dat er gemengde wijken blijven bestaan. Daarom spannen we ons, binnen de mogelijkheden van de wet, ook in om middeninkomens te huisvesten. De vraag in ons werkgebied voor dit specifieke verhuursegment is niet zo heel groot. De sinds 2018 specifiek ingezette maatregelen om deze doelgroep als er wel vraag is beter te kunnen bedienen, leidden in 2019 tot hogere scores. Maar desondanks blijkt het niet haalbaar om het doel van minimaal 10% te bereiken. Oorzaak hiervan is dat we over een beperkt aantal woningen beschikken met een huurprijs tussen de 2e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dit is ook het segment waar de doelgroep met een inkomen boven de huurtoeslaggrens tot de EU-grens van afhankelijk is. En ook voor hen is de vijver klein. Omdat er geluiden in het politieke landschap klinken

om de inkomensgrens voor het sociale segment verder op te trekken, treffen we voorlopig nog geen nieuwe generieke maatregelen.

BETAALBAARHEID

Jaarlijkse huurprijsaanpassing en huurbeleid

Per 1 juli voerden we, in afstemming met Huurdersvereniging Fijn Wonen, wederom een gedifferentieerd huuraanpassingsbeleid, dat in lijn ligt met de uitgangspunten van het Sociaal Huurakkoord. Hiermee werken we voor onze sociale huurwoningen in stappen toe naar een streefhuur van 70 -75% van de maximale huur. Door middel van huurverlaging of huurbevrozing zorgden we dat alle huren van woningen die nog boven deze streefhuur lagen erop of eronder kwamen te liggen. De overige huren brachten we met een huurverhoging van maximaal 3,6% sneller richting het streefhuurniveau. Gemiddeld stegen de huren in 2020 met hetzelfde percentage als de inflatie: 2,6%.

Nieuw dit jaar was dat huurders, conform het Sociaal Huurakkoord, voor het eerst een beroep konden doen op de maatwerkregeling waardoor ze bij een inkomensterugval onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor huurbevrozing of huurverlaging.

KLANTTEVREDENHEID

Dienstverlening

Het coronavirus had grote impact op onze dienstverlening. Vanaf begin maart werkten medewerkers plots allemaal grotendeels vanuit huis en waren onze kantoren voor onze klanten nagenoeg gesloten. Zeker de eerste weken was het een zoektocht naar oplossingen om het werk en onze dienstverlening zo goed mogelijk door te kunnen laten lopen. Maar we maakten ons de nieuwe manier van werken vrij snel eigen en kwamen tot creatieve oplossingen. Sommige hiervan bieden zelfs interessante mogelijkheden voor de toekomst. We bleven vanaf het begin goed telefonisch en digitaal bereikbaar en nodigden klanten actief uit om contact op te nemen bij hulpvragen. Zo belden we al onze huurders ouder dan 80 om te vragen hoe het met ze ging en of ze ergens hulp bij nodig hadden. En huurders met (dreigende) betalingsproblemen door de coronacrisis hielpen we door middel van maatwerkoplossingen. Het aantal huurders dat hier gebruik van wilde maken bleef beperkt tot ongeveer 40 huurders. Opvallend is ook dat het huurachterstandspercentage in de loop van het jaar daalde. Als gevolg hiervan daalde het aantal uitzettingen op basis van huurachterstand fors. Daar staat tegenover dat het aantal uitzettingen als gevolg van ernstige overlast is gestegen. Met inachtneming van de RIVM-maatregelen kon het verhuur- en mutatieproces met een aangepaste werkwijze doorgang vinden.

Samen met onze aannemers ontwikkelden we een protocol om onderhoudswerkzaamheden waar mogelijk door te laten lopen met als uitgangspunt: *Altijd in overleg, buiten wel, binnen liever niet.*

We hielden ons hierbij uiteraard steeds aan de gezondheids- en veiligheidsrichtlijnen van het RIVM. Dit zorgde bij een aantal processen wel voor wat vertraging en minder persoonlijk klantcontact. Hoewel het de laatste maanden gelukkig weer stabiliseerde leverde dit ons voor het verhuurmutatieproces een lichte daling op voor onze scores op klanttevredenheid en huurdering.

Verbetering klantprocessen

In 2020 troffen we in ons verhuurmutatieproces de nodige voorbereidingen om vanaf 1 januari 2021 te kunnen werken met verhuurmakelaars. Doordat hiermee zowel de vertrekkende huurder, de nieuwe huurder als de aannemer in het verhuurmutatieproces een vaste contactpersoon heeft, verwachten wij de klanttevredenheid te verhogen en meer woningen aansluitend te kunnen verhuren waardoor de huurdering afneemt. In combinatie met de vervolgstappen die gezet zijn in het inkooptraject voor het dagelijks en planmatig onderhoud gaan we, samen met de geselecteerde 4 aannemers, de komende jaren werken aan verdere efficiency en innovatie binnen dit proces.

We hebben ook stappen gezet om ons incassoproces verder te differentiëren, met als doel de huurachterstanden verder terug te brengen.

Hoewel we de 3 programma's *Wordt u al geholpen*, *Altijd in de buurt* en *Voor iedereen die ons nodig heeft* wel konden opstarten, is er vanwege de coronamaatregelen in de loop van het jaar vertraging ontstaan. Hierdoor zijn onder andere de ontwikkeling van onze klantvisie en de visie op het meten van klanttevredenheid, die voor 2020 gepland stonden, doorgeschoven naar 2021.

Klantvolgsysteem

In juni implementeerden we een nieuw klantvolgsysteem met een kennisbank waarmee we relevante informatie meteen inzichtelijk in beeld hebben en alle klantcontacten vastleggen. Hierdoor kunnen we de klanten nog beter van dienst zijn en werken we efficiënter.

Externe behandeling geschillen

Corporaties zijn verplicht een onafhankelijke klachtencommissie te hebben. In veel gevallen zijn die regionaal georganiseerd zoals ook Woonkwartier deelnemer is in de Regionale Geschillencommissie (RGC). De RGC is een regionaal samenwerkingsverband van corporaties Alwel, Stadlander, Woonkwartier en Woningstichting Woensdrecht waar klanten van deze organisaties terecht kunnen voor een onafhankelijk oordeel. Klanten (huurders en toekomstig huurders) van Woonkwartier kunnen zich hier melden wanneer ze de interne klachtenprocedure van Woonkwartier hebben doorlopen. Jaarlijks heeft Woonkwartier circa 0-1 dossiers die bij de RGC in behandeling komen. De uitspraak is een zwaarwegend advies aan de directie van de corporatie.

In 2017 en in 2018 zijn voor Woonkwartier geen dossiers in behandeling genomen. In 2019 is 1 geschil voorgelegd aan de Regionale Geschillencommissie. Daarbij is Woonkwartier in het gelijk gesteld. In 2020 was er sprake van 1 geschil waarbij Woonkwartier ook in het gelijk is gesteld. Daarnaast kunnen huurders zich direct wenden tot de landelijke Huurcommissie met betrekking tot klachten van technische aard. Woonkwartier heeft jaarlijks gemiddeld 5 dossiers bij de Huurcommissie lopen die meestal in het voordeel van Woonkwartier worden uitgesproken.

Afgelopen jaar waren er 2 dossiers in behandeling bij de Huurcommissie welke tot op heden nog niet zijn afgehandeld.

4.2 Onze wijken & kernen

LEEFBARE (DORPS)KERNEN

Leefbaarheid

Het aantal overlastmeldingen steeg ook in 2020. De druk op de leefbaarheid nam toe als gevolg van eenzijdige instroom (passend toewijzen), het langer zelfstandig thuis wonen en een toenemende instroom uit de intramurale zorg. Slechts een klein deel van de toename is het gevolg van Corona in combinatie met het feit dat we dit jaar extra aandacht hebben besteed aan verwaarloosde tuinen.

Om de organisatorische kwetsbaarheid van de wijkteams te verminderen en de professionaliteit in samenwerking met netwerkpartners te kunnen vergroten, is de keuze gemaakt om, in aansluiting op de gemaakte gebiedsindeling van onze 4 onderhoudspartners, voortaan met 2 wijkteams te werken. Daarnaast is meer capaciteit ingezet voor sociaal beheer en zorgden we dat onze wijkbeheerders in dit coronajaar nog vaker zichtbaar aanwezig waren in de wijk en in onze complexen. Zij hadden hierbij extra aandacht voor mensen die het lastig hadden.

Meting woonbeleving

Om een beter beeld te krijgen bij de leefbaarheids- en woonbeleving van onze huurders voerden wij eind 2020 voor het eerst een groot online onderzoek uit. Wij willen dit onderzoek voortaan jaarlijks uitvoeren. Het levert ons waardevolle informatie op die ons helpt om prioriteiten te kunnen stellen. Bovendien kunnen we hierdoor de effecten van onze keuzes beter monitoren.

Verward gedrag

We merken dat overlast veroorzaakt door huurders met verward (afwijkend) gedrag de afgelopen jaren blijft toenemen. Ook de (meestal verbale) agressie richting onze medewerkers neemt toe. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat steeds meer mensen met psychische problemen, verslavingsproblematiek en/of dementie in onze woningen wonen. Bij de aanpak van dergelijke complexe casuïstiek zijn we afhankelijk van hulpverlenende instanties en gemeenten die passende zorg en begeleiding moeten bieden. Vaak ontbreekt de regie, is opvolging onduidelijk en is er sprake van capaciteitsgebrek bij instanties die de hulp moeten verlenen. Dit baart ons ernstige zorgen. Wij voorzien dat dit een negatief effect op individuele situaties heeft, dat mogelijk ook weer zijn uitwerking kan hebben op de leefbaarheid in straten, wijken en kernen. Het huisvesten van kwetsbare mensen kan niet zonder een passend aanbod voor de cliënt en de omgeving en vraagt om het smeden van vitale samenwerkingscoalities. Overigens zijn beide genoemde ontwikkelingen ook landelijk een trend. Het is het gevolg van het kabinetsbeleid om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen.

Onze aandacht gaat ook uit naar het versterken van de weerbaarheid, veerkracht en veiligheid van onze medewerkers. Dit doen we door duidelijk en op tijd onze grenzen richting huurders aan te geven, door middel van agressietraining en een agressieprotocol, door goede nazorg te verlenen en door gericht te onderzoeken hoe we hier, samen met betrokken partijen, beter op kunnen anticiperen.

GERICHT OP SAMENWERKING

Convenant 'Vroeg erop af'

Snelle hulp bij betalingsproblemen kan veel ellende en (maatschappelijke) kosten voorkomen. Daarom ondertekenden 6 gemeenten, Brabant Water, CZ, coöperatie VGZ, Achmea Zilveren Kruis, Alwel, Thuisvester en Woonkwartier in maart het convenant "Vroeg erop af". Wanneer een inwoner problemen heeft met het betalen van de maandelijkse rekeningen voor huur, energie, water en/of zorgverzekering, neemt een hulpverlener van de gemeente of een maatschappelijk werker contact op om samen met de inwoner te kijken ze wat er nodig is om de betalingsproblemen aan te pakken. Met als doel het verder oplopen van schulden in een vroeg stadium te voorkomen.

Pilot Platform 31 – Langer Thuis

Woonkwartier is aanjager van een van de 24 coalities die meedoen aan het programma Langer Thuis-Inclusieve wijk van Platform 31. Dit programma is een onderdeel van de Actielijn wonen (en zorg) van het Actieplan Langer Thuis en de Nationale Woonagenda 2018-2021 van de ministeries van VWS en BZK. De coalitie bestaat uit medewerkers van de gemeente Moerdijk, Surplus (zorg- en welzijnsorganisatie) en Woonkwartier. Klundert is als kern gekozen om deze pilot uit te voeren. Het doel van de pilot is te komen tot arrangementen waardoor mensen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen met als hoofdvraag: Welke (fysieke en sociale) infrastructuur is nodig om mensen met een kwetsbaarheid prettig en veilig te laten wonen in Klundert? De uitkomsten kunnen leiden tot een concept dat ook in andere kernen van het werkgebied toegepast kan worden. Tijdens het traject is de formele en informele zorg via een mindmap in kaart gebracht. De rol van de sociaal werker (community builder) blijkt cruciaal. Zij verbindt vraag en aanbod van formele en informele zorg met elkaar. De vraag is of de formele en informele zorg aansluiten bij de behoefte van de inwoners in Klundert. Eind 2020 is hier door studenten van BUAS (afdeling Performatory, lees sociale innovatie) een onderzoek naar gestart dat in 2021 nog doorloopt. De eerste resultaten lijken deze vraag positief te beantwoorden, waarbij er wel een aantal aandachtspunten zijn. In 2021 worden de definitieve resultaten bekend. Een belangrijke oogst van deze pilot is dat de samenwerking heeft geleid tot een beter inzicht in elkaars werkzaamheden, mogelijkheden, rollen en positie. Dit heeft geleid tot een bewustere vorm van samenwerking.

Sociale projecten in het kader van proactief werken

In het kader van 'voorkomen is beter dan genezen' zijn in een aantal kernen verschillende sociale projecten uitgevoerd. Bijvoorbeeld door een combinatie van een fysieke en sociale aanpak in complexen als Hooren Werck in Klundert, De Mulder in Oudenbosch en Den Driehoek in Oudenbosch. Maar ook de aanpak van overlast in park Sint Anna in Oudenbosch, een

muurschildering aan de Achterweg in Fijnaart en de pilot veilig achterom in Heijningen, Willemstad en Helwijk vonden in 2020 plaats.

ALTIJD IN DE BUURT

Bewonerscommissies

In 2020 is bewonerscommissie FendertStaete opgericht. Daarmee is de eerste officiële bewonerscommissie een feit die voldoet aan de in 2019 vastgestelde nieuwe voorwaarden voor een erkende bewonerscommissie.

Huurdersvereniging Fijn Wonen

Onder begeleiding van een extern adviseur werkte onze huurdersvereniging Fijn Wonen in 2020 hard aan de gewenste doorontwikkeling naar een meer taakvolwassen organisatie met een goed werkende structuur die in een goede verbinding met de achterban staat. Inmiddels ligt er een stabiele basis vanuit waar ze het komende jaar verder kan bouwen. De samenwerking met Woonkwartier verliep goed en constructief. De goed onderbouwde adviezen die wij van de huurdersvereniging ontvingen over de thema's huuraanpassing, herijking huurbeleid en het afschaffen van het optiemodel getuigen van inzet en denken vanuit het belang van de huurders.

Prestatieafspraken

Met de gemeenten in ons werkgebied werden nieuwe meerjarenafspraken opgesteld voor de periode 2021-2024. We maakten nieuwe regionale afspraken met de gemeente Halderberge, de gemeente Moerdijk en huurdersvereniging Fijn Wonen. En voor de gemeente Steenbergen maken deze onderdeel uit van de regionale prestatieafspraken met de Brabantse Wal gemeenten en de woningcorporaties en huurdersverenigingen in deze regio. Deze meerjarenafspraken worden begin 2021 getekend, net als de jaarschijven met hierin de concrete afspraken voor 2021 per gemeente.

4.3 Ons vastgoed

KWALITEIT

(Sloop) nieuwbouw

In hoofdstuk 7 is een overzicht opgenomen van de nieuwbouw- en herstructureringsprojecten die wij in 2020 onder handen hadden. Veel tijd en aandacht ging uit naar het Religieus Erfgoed in Oudenbosch (herbestemming Sint Annakapel, Mariabouw), de nieuwbouwwijk Bosselaar-Zuid in Zevenbergen (realisatie 78 woningen) en de herstructurering van ruim 50 garages in Helwijk (sloop en nieuwbouw). Ook is voor diverse projectinitiatieven de haalbaarheidsfase opgestart.

Onderhoud

Het geplande onderhoud liep in 2020 vanwege Corona anders dan voorspeld. Samen met de aannemers stelden we in maart een Coronaprotocol op om de werkzaamheden op een

verantwoorde wijze zoveel als mogelijk door te laten gaan. We konden gelukkig veel van het geplande onderhoud uitvoeren. De jaarschijven 2018 en 2019 van projectmatig onderhoud zijn in 2020 geheel afgerond. Vanuit de jaarschijf 2021 loopt nog een deel door naar 2021.

We zijn druk bezig geweest ons onderhoud met ingang van 2021 anders te organiseren via de methode Resultaat Gericht Samenwerken (zie ook hoofdstuk 9).

Portefeuillesturing en assetmanagement

De provincie Noord-Brabant publiceerde in het najaar van 2020 nieuwe bevolkingsprognoses. In vergelijking met de vorige prognoses uit 2017 is in ons werkgebied vooral voor de gemeenten Moerdijk en Steenberg een hogere groei voorzien. Deze ontstaat met name door een positief migratiesaldo. In 2021 bekijken wij samen met de gemeenten wat dit, samen met andere ontwikkelingen, eventueel voor de benodigde sociale huurwoningvoorraad betekent. Dit wordt ook meegenomen in het Woningbehoefteonderzoek Moerdijk dat in 2020 gestart is.

De portefeuillestrategie is intern geëvalueerd en de resterende opgave (verschil tussen strategie en wens) is uitgewerkt en verwerkt in de meerjarenbegroting 2021-2030.

DUURZAAMHEID

Energie-index

Door onze inspanningen op het gebied van het verduurzamen van onze woningen is onze gemiddelde energieklassering fors gestegen en haalden we eind 2020 gemiddeld label B.

Pilots verduurzaming bij projectmatig onderhoud

Van de 6 geplande pilotprojecten op het gebied van duurzaamheid liepen er 2 vertraging op. Het ene project kende onvoldoende participatie. Bij het andere project bleek de gekozen insteek kostentechnisch niet haalbaar. Beide projecten worden opnieuw uitgewerkt en starten waarschijnlijk alsnog in 2021.

Gratis pakket Ledlampen

Alle huurders van Woonkwartier kregen in het voorjaar van 2020 een gratis pakket met 10 ledlampen in verschillende soorten en maten.

Duurzaamheidsweek

De interne werkgroep van het programma *Op weg naar een duurzame toekomst* organiseerde in oktober een digitale duurzaamheidsweek om zo de bewustwording bij medewerkers te vergroten. Iedere dag werd een ander duurzaamheidsthema via een video toegelicht.

Duurzaamheidsvisie: onderweg naar CO2-neutraal in 2050

Er lopen diverse ontwikkelingen in het kader van de doelstelling CO2-neutraal in 2050. Die volgen we en we schuiven aan om input te leveren en kennis op te doen. Gemeenten zijn gestart met de warmtevisies, regionaal speelt de RES (Regionale Energie Transitie) en via Aedes haken we aan bij de

het onderzoek van het ministerie van BZK naar de Standaard Kwaliteit Woning 2050.

Innovatie/CO2-neutrale woningen

Het uitvoeringsprogramma CO2-neutrale woningen is in 2020 herzien. NOM is geen innovatiedoelstelling meer, maar een mogelijke oplossing bij aanpak van woningen. In plaats daarvan zetten we in op innovatie op onderdelen met diverse innovatieve duurzaamheidsoplossingen.

Gasloos koken

In 2020 is besloten vrijkomende woningen voortaan altijd te voorzien van een elektrische aansluiting. Ook is het aanleggen van een elektrische aansluiting toegevoegd aan onze lijst van mogelijke geriefverbeteringen. Hiermee hebben al onze huurders voortaan de keuze om elektrisch te koken.

4.4 Onze financiën

CONTINUÏTEIT

Financiële ratio's

Om onze financiële continuïteit te borgen moeten we voldoen aan de financiële ratio's van Aw en WSW. We voldeden daar in 2020 ruimschoots aan. Conform onze begroting zouden we uitkomen op een ICR van 2,16. We zijn uitgekomen op een ICR van 2,74 (DAEB). Dat onze ICR hoger uitpakt dan begroot, wordt geheel veroorzaakt door een hogere operationele kasstroom (begroot € 10,8 miljoen/ realisatie € 16,2 miljoen). De voornaamste verschillen worden veroorzaakt door minder uitgaven aan planmatig en projectmatig onderhoud en een lagere vennootschapsbelasting.

Uitgaven vastgoed

Er is in 2020 € 1,3 miljoen minder uitgegeven aan planmatig onderhoud en € 0,8 miljoen minder aan projectmatig onderhoud dan begroot. Deze bedragen lopen door naar de begroting van 2021, want er is geen sprake van dat we minder doen. Doordat geplande nieuwbouw en woningverbeteringen niet doorgingen of vertraging opliepen, is er minder uitgegeven aan nieuwbouw en woningverbeteringen dan gepland.

4.5 Onze organisatie

Net als voorgaande jaren maakten wij weer een digitaal sociaal jaarverslag. Deze is te zien via [onze website](#).

FLEXIBEL

Impact Coronamaatregelen

De uitbraak van het Coronavirus en de maatregelen die hiermee gepaard gingen, hadden een enorme impact op onze organisatie en medewerkers. Van de een op de andere dag werden onze

kantoren gesloten: een onwerkelijk situatie voor onze klanten, onze medewerkers en zakelijke contacten. Al snel bleek dat medewerkers zich adequaat aanpasten aan de nieuwe situatie en er een nieuwe, veelal digitale, werkwijze ontstond waarbij er ook veel aandacht en ruimte was voor persoonlijke aandacht.

Het welzijn van onze medewerkers had onze volle aandacht. Het zorgen voor voldoende middelen was een grote uitdaging omdat de hele wereld om meer laptops en dergelijke vroeg. Maar het is ons gelukt om het thuis werken voor medewerkers zo optimaal mogelijk te faciliteren. We boden hen ook ruimte om in deze bijzondere omstandigheden flexibel om te gaan met werktijden. Om zo voldoende aandacht te kunnen besteden aan kinderen die thuisonderwijs volgden en/of een helpende hand te kunnen bieden aan kwetsbare mensen om hen heen. Natuurlijk zorgden we ervoor dat onze kantoren coronaproof waren zodat we, op het moment dat dit weer in beperkte vorm was toegestaan, ook weer veilig en gezond op kantoor konden werken.

Het bizarre jaar bracht ons ook positieve dingen. Er ontstonden noodgedwongen nieuwe werkwijzen die we in de toekomst, als de coronatijd weer voorbij is, (deels) willen behouden, zoals het thuiswerken en digitaal vergaderen. Omdat ze efficiënter zijn en het de CO₂-uitstoot vermindert. Maar ook omdat het past bij eigentijds werkgeverschap waarin er aandacht is voor een goede balans tussen werk en privé. In 2021 werken we onze ideeën hierover verder uit. Vooruitlopend hierop wordt er al wel extra geïnvesteerd in digitalisering en veilig en gezond thuiswerken.

Organisatieontwikkeling

Begin 2020 evalueerden we de in maart 2019 geïmplementeerde organisatiewijziging Woonkwartier 2.0. Met de verbeterpunten die uit de evaluatie naar voren kwamen gingen we aan de slag. Zo is de positie van de controlfunctie in de lijn versterkt. Het management development ontwikkeltraject voor teamleiders dat in 2019 was gestart, werd in juni afgerond.

Een wendbare organisatie wordt gemaakt door medewerkers en teams met veerkracht en flexibiliteit. We kijken vooruit, zodat we op tijd kunnen anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Dit doen we met behulp van een strategische personeelsplanning, een instrument dat we in 2020 verder vorm gaven. Vanuit het perspectief van de opgaven en functies van morgen, kijken we naar onze organisatie zoals die nu is en hoe we verder kunnen ontwikkelen. Dit doen we niet eenmalig maar cyclisch, zoals past bij een lerende organisatie.

PROFESSIONEEL

Resultaatgericht Samenwerken (RGS)

In december 2020 sloten we met de 4 eerder geselecteerde aannemers De Kok Bouwgroep, Van Agtmaal, Geluk Groep en BM van Houwelingen de samenwerkingsovereenkomst Resultaatgericht Samenwerken 2021 – 2024. Hierin zijn de te behalen resultaten voor de komende 4 jaar volgens een vooraf vastgestelde meetmethodiek vastgelegd. Door met deze ketenpartners een langdurige samenwerking aan te gaan, en hierbij het te behalen resultaat centraal te stellen, beogen we onderlinge processen continu te verbeteren en hiermee de kwaliteit van onze dienstverlening te verhogen. Het resultaatgericht samenwerken is hierbij het uitgangspunt, maar de letterlijke invulling

van deze methodiek is geen doel op zich. In 2020 is ook een RGS-contract gesloten voor ons liftonderhoud. De komende jaren onderzoeken we, vanuit ons programma *Resultaatgericht Samenwerken*, met welke andere partners we dergelijke langdurige samenwerkingscontracten willen vormgeven.

Digitalisering

Corona zorgde ervoor dat we noodgedwongen sneller dan gepland digitaal gingen samenwerken. Hiertoe werd in korte tijd MS Teams uitgerold. Ook gingen we in 2020 over naar papierloos werken, en werden HR processen geautomatiseerd. We implementeerden een nieuw Klantvolgsysteem inclusief kennisbank en een nieuw social intranet dat ook via een app bereikbaar is. In 2021 wordt hier een nieuw klantportaal, een nieuwe website en Whatsapp (als nieuw klantkanaal) aan gekoppeld.

Social intranet

Net voor de lockdown in maart gingen we live met een nieuw social intranet. Dit eigentijdse interne kennisplatform zorgde er mede voor dat medewerkers in coronatijd makkelijk en snel informatie konden delen en op een toegankelijke manier met elkaar in contact konden blijven.

Informatiebeveiliging

In 2020 besteedden we veel aandacht aan informatiebeveiliging en het bewustzijn daarvan bij medewerkers. Zo organiseerden we in september een inspiratiecafé over dit onderwerp waarbij zowel medewerkers als stakeholders aanwezig waren. Ook vond er een bewustwordingscampagne plaats waarbij we onder meer medewerkers leerden phishingberichten te herkennen. Dit leidde ertoe dat de alertheid bij medewerkers aanzienlijk toenam. De campagne loopt door in 2021, waarbij onder andere ook wachtwoordbeveiliging en het proces rondom het melden van veiligheidsincidenten aandacht krijgen.

In 2020 werden we geconfronteerd met een datalek door het advocatenkantoor dat ons juridisch in een onderhuurcasus bijstond. Het betreffende kantoor heeft hiervan melding gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens. Omdat het onze huurders betrof hebben wij vanuit transparantie en zorgvuldigheid de betrokken huurders samen met de advocaat geïnformeerd. Met het advocatenkantoor vond een evaluatiegesprek plaats om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen.

In control

Een belangrijk thema dit jaar was beheersing. We versterkten de functie van control binnen de organisatie, en zetten soft controls op de agenda met als doel het risicobewustzijn van iedereen in de organisatie te vergroten. Hiermee versterken we het fundament dat nodig is om als organisatie in een continu veranderende omgeving steeds flexibel te kunnen opereren, te kunnen anticiperen en kansen te kunnen benutten. En zo het verschil te kunnen maken voor onze (toekomstige) klanten en de wijken en kernen in ons werkgebied.

Programma's

In 2019 startten we al met de uitwerking van het programma *Op weg naar een duurzame toekomst*, waarbij we onze duurzaamheidsvisie als vertrekpunt nemen. Dat jaar troffen we ook voorbereidingen voor 3 andere programma's: *Altijd in de buurt*, *Voor iedereen die ons nodig heeft* en *Wordt u al geholpen*, met de bedoeling hier in 2020 flinke stappen in te zetten. Hoewel er veel ambitie is om hiermee aan de slag te gaan, zorgden de bijzondere omstandigheden als gevolg van Corona voor vertraging op sommige onderdelen. De werkwijze en methodiek bevalt ons echter goed. Daarom is besloten om het werken met integrale programma's als onderdeel van ons ondernemingsplan verder uit te breiden. In 2021 gaan we daarom, naast met de bovenstaande programma's, ook aan de slag met nog 6 andere programma's, te weten: *Kom aan tafel*, *Onze Portefeuillestrategie*, *Resultaatgericht Samenwerken*, *Digitaal Woonkwartier*, *Regionale samenwerking* en *Alles onder controle*.

GOEDE WERKGEVER

Medewerker tevredenheidsonderzoek (MTO)






In de overtuiging dat wij als organisatie kunnen groeien door onze medewerkers feedback te vragen, nodigen wij hen tweejaarlijks uit voor een medewerker tevredenheidsonderzoek. Daarin vragen we hen wat er goed gaat en wat beter, leuker of slimmer kan. In het MTO dat in december 2020 plaatsvond werd werkgeverschap met een 7,6 gewaardeerd. Een mooie stijging ten opzichte van de 7,1 in 2018. In de uitkomsten is als algemene trend een stijging te zien ten opzichte van 2018. Daar zijn we trots op! Samenwerking tussen teams, rolduidelijkheid en interne communicatie zijn in beeld voor verbetering. De resultaten worden binnen de teams besproken en samen bedenken we vervolgstappen om hierin te verbeteren.

In-, door- en uitstroom medewerkers

In 2020 vonden de nodige personeelwisselingen plaats, zeker het laatste halfjaar. Er kwamen nieuwe functies bij wat kansen bood voor medewerkers om door te stromen en waar nieuwe mensen voor werden aangenomen. Er waren ook wisselingen in bestaande functies. Omdat we voor een groot deel thuis werkten, is aan het inwerken en thuis raken in de organisatie extra aandacht besteed en werd het op een andere manier (digitaal) georganiseerd.

Leeswijzer bij de volgende hoofdstukken:

Ondernemingsplan

-  Het gaat goed zoals het gaat: dit willen we zo houden.
-  We willen het beter doen.
-  We willen het anders doen.
-  We zoeken samenwerking met andere partijen.
-  We gaan eerst verder verkennen en onderzoeken.

Voortgang










5. Onze klanten















Wij zijn er voor onze huurders en voor woningzoekenden die vanwege een bescheiden inkomen of een andere reden niet zelf aan een woning kunnen komen.



5.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 1		
We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier wijst vrijkomende woningen conform de wettelijke bepalingen toe en ontvangt daarvoor jaarlijks een goedkeurende beoordeling van de Aw	
	 Woonkwartier wil de beschikbare ruimte voor het toewijzen van vrijkomende woningen voor de zogenaamde middeninkomens goed benutten en wil over 2 jaar bereikt hebben dat jaarlijks tussen de 5% en 10% van de vrijkomende woningen naar deze doelgroep toe gaat.	
Strategisch doel 2		
Wij wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We willen het programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft' opstellen en uitvoeren. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. Over welke doelgroepen gaat het? Hoeveel mensen betreft dit? Met wie moeten we gaan samenwerken? Wat doen we nu al?	
Jaarplan 2020	Programma 'Voor iedereen die ons nodig heeft' <i>In dit programma wordt onderzocht welke bijzondere doelgroepen er zijn in het werkgebied van Woonkwartier en welke ondersteunings- (woon)vormen toegepast zouden kunnen worden.</i>	
	Toelichting voortgang: In september vond de kick-off van dit programma plaats. De in 2020 geplande 'in gesprek met de klant' sessies werden vanwege de aangescherpte coronamaatregelen doorgeschoven naar begin 2021.	
Strategisch doel 3		
Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.		

Strategische doelen		Voortgang
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Ons doel is de huur van 80% van onze woningen onder de 2 ^e aftoppingsgrens te houden en de streefhuur op 70% van de maximaal redelijke huur te houden. Jaarlijks monitoren we dit en beoordelen we of het huurbeleid aangepast moet worden om aan deze ambitie te kunnen blijven voldoen, mede in relatie tot andere aspecten die de woonlasten van huurders beïnvloeden zoals duurzaamheidsmaatregelen.	
Jaarplan 2020	Doorontwikkeling en implementatie huurbeleid <i>Gefaseerde doorontwikkeling en implementatie van de uitkomsten van het huurbeleid, met name in relatie tot een hogere ambitie op het gebied van duurzaamheid die volgt vanuit onze duurzaamheidsvisie.</i>	
	Toelichting voortgang: In 2020 voerden we gesprekken met huurdersvereniging Fijn Wonen en intern betrokkenen over de toepassing van directe huurverhoging bij energetische maatregelen en de toepassing EPV en vergoeding zonnepanelen. De uitkomsten werden uitgewerkt in een voorstel. Inmiddels zijn we ook gestart met gesprekken over het eventueel herijken van het streefhuurpercentage.	
Strategisch doel 4 Wij gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. Wij hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier neemt deel aan Klik voor Wonen en zorgt er mede voor dat dit een solide, betrouwbaar en transparant toewijzingssysteem is en blijft.	
	 Woonkwartier neemt actief deel aan lokaal overleg en zoekt actief lokaal overleg op teneinde maatwerk in de woningtoewijzing toe te kunnen passen als de situatie daar om vraagt.	
	 Woonkwartier voert zo nu en dan pilots uit om invulling te kunnen geven aan lokaal maatwerk (wat werkt wel/ wat werkt niet?).	
Strategisch doel 5 Onze klanten zijn tevreden over onze dienstverlening.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Over 4 jaar krijgt Woonkwartier een 8 van haar huurders voor de dienstverlening.	
	 We willen het programma 'Wordt u al geholpen?' gericht op klantbeleving opstellen en uitvoeren. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. Het betreft zowel onze interne als externe dienstverlening. Wat willen we? Hoe ziet onze klantstrategie eruit? Hoe willen we dat bereiken? Wat hebben we daarvoor nodig?	
Jaarplan 2020	Programma 'Wordt u al geholpen' (klantbeleving) <i>In dit programma ligt de focus op het ontwikkelen, uitdragen en bewaken van een klantvisie en het verhaal van Woonkwartier. Hierbij richten we ons enerzijds op de externe klant maar ook op de interne klant.</i>	

Strategische doelen		Voortgang
	Toelichting voortgang: Begin 2020 vond de kick-off van dit programma plaats met de interne werkgroep. Ook werden, als input voor het verhaal van Woonkwartier, interviews met collega's afgenomen. Vanwege de coronamaatregelen liep het programma vertraging op. Begin 2021 wordt dit weer opgepakt, waarbij we o.a. aan de slag gaan met het ontwikkelen van een klantvisie.	
	Klantvolgsysteem en sociaal intranet <i>Implementatie klantvolgsysteem en sociaal intranet, waarmee ook op de interne dienstverlening wordt gericht (voor het professionaliseren en efficiënter inrichten van de dienstverlening).</i>	
	Toelichting voortgang: Begin maart ging het sociaal intranet live, vlak voor de coronacrisis. Inmiddels wordt het volop gebruikt als intern communicatiemiddel. In juli ging het klantvolgsysteem succesvol live waarmee we onze klanten nog beter van dienst kunnen zijn.	

5.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2020 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2020 daadwerkelijk hebben behaald.

	2019	Norm	2020	Score
Doelgroepen				
We voeren passend toewijzen uit conform de Woningwet en we benutten een deel van ons vastgoed ook voor mensen die net buiten de sociale huurgrenzen vallen (zogenaamde middeninkomens).				
% passend toegewezen doelgroepen (inkomen < > aftoppingsgrens)	99,2%	≥ 95,0%	100%	
% passend toegewezen sociale huur buiten EU-norm (≤ €39.055)	5,3%	> 5% ≤ 15%	8,8%	
We wijzen ook woningen toe aan bijzondere doelgroepen, maar altijd in samenwerking met anderen en op basis van vraag en aanbod.				
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (inclusief statushouders)	12%	Max 15%	18%	
Taakstelling statushouders op jaarbasis in personen (inclusief achterstand 2019)	58	75	75	
Betaalbaarheid				
Wij zorgen voor voldoende betaalbare woningen in relatie tot de kwaliteit van de woning.				
% ≤ 2 ^e aftoppingsgrens DAEB	90,0%	≥ 80%	88,9%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) DAEB	64,5%	70%	65,5%	
% netto huur vs maximaal redelijke huur (nu) niet-DAEB	84,0%	≥ 80%	83,3%	
% huurachterstand (woningen, zittende huurders)	0,74%	0,70%	0,62%	
Aantal ontruiming (naar reden: huurachterstand /overige)	17	12	10 (5/5)	
Beschikbaarheid				
We gebruiken een solide, betrouwbaar en transparant systeem om de vrijkomende woningen te verdelen. We hebben daarbij oog voor lokale situaties die maatwerk vereisen.				
Mutatiegraad (6,6% op jaarbasis)	6,1%	6,6%	5,3%	
Aanbiedingsfrequentie	7,6	7,0	6,2	

	2019	Norm	2020	Score
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	1,5	1,0	1,9	
Klanttevredenheid				
Onze klanten waarderen onze dienstverlening als goed.				
Overall score Aedes Benchmark	7,5	7,6	7,4	
Telefonische bereikbaarheid	8,0	8,0	8,0	

Toelichting op een aantal kritische prestatie indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Doelgroepen Bijzondere doelgroepen	In heel 2020 hadden we, waarschijnlijk mede vanwege de coronacrisis, een lage mutatiegraad. Tegelijkertijd nam het aantal directe bemiddelingen (verhuringen aan statushouders en maatwerk) toe. Het aantal mensen dat we vanwege urgentie in 2020 een woning toewezen was vergelijkbaar met 2019.
Beschikbaarheid Gemiddelde zoektijd	We zien een hogere druk op de woningmarkt in het hele werkgebied van Klik voor Wonen. Dit komt o.a. doordat er minder woningen vrijkomen en er meer woningen op basis van bemiddeling buiten Klik voor Wonen om worden verhuurd aan bijvoorbeeld urgenten en statushouders. Hierdoor nam het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden af.








6. Onze wijken en kernen




In de wijken en kernen waar wij woningen verhuren zetten wij ons, samen met anderen, actief in voor een leefbare woonomgeving.



6.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 1		
We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We weten van al de kernen waar wij bezit hebben hoe inwoners van die kern de leefbaarheid ervaren. Hiervoor gebruiken we de uitkomsten van de leefbarometer en onze eigen informatiebronnen. Wanneer een kern of gebied lager scoort dan een 7 voert Woonkwartier nader onderzoek uit: Wat is er aan de hand en wat zou Woonkwartier daar eventueel aan kunnen doen?	
Strategisch doel 2		
In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We hebben voor alle kernen waar wij bezit hebben een actuele kernvisie. De komende jaren worden deze doorontwikkeld en gaan we ervoor zorgen dat deze kernvisies ook gedragen worden door andere lokale partijen. Zodat nog meer informatie kan worden toegevoegd en integrale acties kunnen plaatsvinden die de leefbaarheid in een kern kunnen vergroten.	
Jaarplan 2020	Actualiseren kernvisies <i>Actualisatie en doorontwikkeling van de kernvisies. Inpassen van de portefeuillestrategie en wensportefeuille.</i>	
	Toelichting voortgang: De kernvisies zijn in 2020 vanuit de pijlers <i>Onze klanten</i> , <i>Ons vastgoed</i> en <i>Onze Wijken en kernen</i> vertaald naar een digitaal dashboard. In 2021 worden deze gegevens geactualiseerd en verder aangevuld. Het doel is om ook de gemeenten hierbij te betrekken. In het najaar hebben we onder alle huurders voor het eerst de woonbeleving gemeten. De uitkomsten hiervan worden onder andere ook opgenomen in de kernvisies.	
Strategisch doel 3		
Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier heeft convenanten en afspraken met andere maatschappelijke partijen die lokaal actief zijn en een rol spelen in de leefbaarheid (zoals politie, gemeente, welzijn, zorg en dergelijke). In deze convenanten is beschreven hoe we	

Strategische doelen		Voortgang
	samen met bepaalde situaties om willen gaan (wie is waarvan?). We willen hier meer de regie in voeren, anderen doen dat niet of te weinig.	
Strategisch doel 4 We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We willen het programma 'Altijd in de buurt' opstellen en uitvoeren. Daarvoor is meer onderzoek en verkenning nodig. De nabijheid van Woonkwartier is sinds de fusie een belangrijk onderwerp en een prominent onderdeel van de strategische koers van Woonkwartier. Wat bedoelen we er precies mee? Wat betekent dit voor onze positie in de kernen? Welke activiteiten en partners horen hierbij?	
Jaarplan 2020	Programma 'Altijd in de buurt' <i>In dit programma worden diverse sporen verkend om in de schoenen van onze huurders en maatschappelijke partners te gaan staan.</i>	
	Toelichting voortgang: In oktober vond de kick-off plaats, wat resulteerde in een eerste verkenning van het begrip 'nabijheid'. Vervolgens is bij medewerkers, huurders en maatschappelijke partners opgehaald wat zij verstaan onder dit begrip. Begin 2021 komt dit samen in een visie op nabijheid.	

6.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2020 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2020 daadwerkelijk hebben behaald.

	2019	Norm	2020	Score
Leefbare (dorps)kernen				
We weten hoe de leefbaarheid ervaren wordt door inwoners.				
Leefbaarheidsmonitor ¹	7,6	7,5	7,6	
Kwaliteitscore van de buurt (middels enquêtes)	7,2	7,2	7,4	
In de kernvisies beschrijven we per kern de huidige situatie, de ontwikkelingen en de aandachtspunten.				
Kernvisies beschikbaar en actueel (inclusief wensportefeuille)	√	√	√	
Gericht op samenwerking				
Samen met belanghebbenden zetten wij ons actief in voor een leefbare woonomgeving.				
Prestatieafspraken gemeenten beschikbaar en actueel	√	√	√	
Aantal overleggen huurdersvereniging Fijn Wonen	8	8	8	
Uitputting leefbaarheidsbudget (cumulatief per vhe)	€ 110,77	€ 128,92	€ 113,39	
Altijd in de buurt				
We zijn zichtbaar aanwezig in de wijken en kernen.				
Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	3 / 11	3 / 11	3 / 11	

¹ Cijfer geeft gemiddelde over de kernen weer naar het oordeel over 2019 (landelijk onderzoek dat 1 keer in de 2 jaar wordt uitgevoerd).

Toelichting op een aantal kritische prestatie indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Gericht op samenwerking Uitputting leefbaarheidsbudget	Betreft € 125.000 vastgoed gerelateerde leefbaarheidsuitgaven en € 908.000 directe en indirect toegerekende kosten.
Altijd in de buurt Aantal servicekantoren / huizen in de wijk	Vooralsnog zijn er geen signalen dat huurders op dit moment contactpunten/locaties missen. En uit de evaluatie Huizen in de Wijk (gemeente Moerdijk) komt naar voren dat de netwerksamenwerking belangrijker is dan onze fysieke aanwezigheid. E.e.a. wordt nader onderzocht binnen het programma 'Altijd in de buurt' dat in 2020 is gestart.

7. Ons vastgoed











Onze vastgoedstrategie is afgestemd op de ontwikkeling van de woningmarktregio in het algemeen en op de vraag van onze doelgroepen in het bijzonder. Door strategisch om te gaan met onze woningvoorraad zorgen we ervoor dat we onze klanten nu en in de toekomst een kwalitatief goed, duurzaam en betaalbaar huis bieden.








7.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 1		
We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We hebben een goed werkend systeem van informatievergaring over (toekomstige) ontwikkelingen in de maatschappij die van invloed zijn op onze vastgoedportefeuille. Het gaat om gewenste kwaliteit maar ook over bijvoorbeeld demografische ontwikkelingen. We vertalen deze jaarlijks in ons wensportefeuille. We zijn up-to-date.	
	Actualiseren portefeuillestrategie <i>Actualiseren van de portefeuillestrategie per kern met de geactualiseerde wensportefeuille per kern.</i>	
Jaarplan 2020	Toelichting voortgang: De nieuwe provinciale prognoses van september 2020 laten, voor met name de gemeenten Moerdijk en Steenbergen, een hogere groei zien in bevolking, huishoudens en woningvoorraad ten opzichte van de prognoses van 2017. Dit komt vooral door buitenlandse migratie en doordat er nu bij de woningbehoefte het inhalen van een woningtekort wordt meegerekend. Wat dit betekent voor de gewenste ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad wordt verder door ons onderzocht. Hierbij leggen we ook de relatie naar de huidige toenemende zoektijd voor woningzoekenden. Het woningbehoefteonderzoek Moerdijk, gebaseerd op die nieuwste provinciale prognoses, is opgestart. Dit wordt in het voorjaar 2021 afgerond. De vraag of er sprake is van schaarste, nodig voor onderbouwning van de door de gemeenteraad Moerdijk gevraagde huisvestingsverordening met voorrang voor eigen inwoners, wordt ook in dit onderzoek meegenomen. En ook een inschatting van de ontwikkeling van de woningbehoefte bij de invulling van het Logistiek Park Moerdijk dat afgelopen jaar onherroepelijk is geworden.	

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 2		
We hebben een actueel beeld van de kwaliteit van ons bezit en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We hebben een actueel beeld van ons bezit door het regelmatig herijken van de conditiemetingen.	
Strategisch doel 3		
We hebben de transformatie altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Jaarlijks hebben we bij de begrotingsvaststelling de opgave voor de navolgende 3 jaar in beeld en begroot.	
Jaarplan 2020	Assetmanagement positioneren <i>Assetmanagement positie geven en complexstrategieën verder uitwerken.</i>	
	Toelichting voortgang: Vanaf april is formeel invulling gegeven aan de nieuwe functie van assetmanager. De rol en positie van assetmanagement begint steeds meer in reguliere werkprocessen te landen, al is de implementatie hiervan door het ineens anders moeten werken vanwege de coronamaatregelen niet optimaal verlopen. Op verschillende manieren is gewerkt aan de zichtbaarheid en acceptatie van assetmanagement, o.a. door de samenstelling van een stuurgroep en projectgroep, het verzorgen van diverse presentaties en door met collega's in gesprek te gaan over bestaande vraagstukken en samen tot een oplossing te komen. In 2021 zal de nadruk liggen op het verder door ontwikkelen van de complexsessies, complexstrategieën en het meerjarenperspectief.	
Strategisch doel 4		
Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO2 uitstoot.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier heeft de omslag gemaakt van denken in labels naar denken in reductie van CO2 uitstoot. Er is dan een CO2-monitor die inzicht biedt hoeveel uitstoot wij hebben en hoeveel we daarin verminderen.	
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We willen het programma 'Op weg naar een duurzame toekomst' opstellen en uitvoeren op basis van de in 2018 vastgestelde duurzaamheidsvisie. Deze worden vertaald in uitvoeringsplannen. Ook wordt er een verduurzamingsplan opgesteld voor de eigen organisatie en bedrijfsvoering van Woonkwartier.	
Jaarplan 2020	Programma 'Op weg naar een duurzame toekomst' <i>In dit programma ligt de focus op de duurzaamheidsvisie en hoe we deze samen met gemeenten, nutsbedrijven, energie coöperaties en niet in de laatste plaats onze huurders en de eraast wonende particulieren uitdragen.</i>	
	Toelichting voortgang: In 2020 voerden we verschillende concrete acties uit die bijdragen aan het behalen van onze duurzaamheidsambities: <ul style="list-style-type: none"> het verduurzamen van woningen tijdens het groot onderhoud; 	

Strategische doelen		Voortgang
	<ul style="list-style-type: none"> • uitvoering pilots '70% gasreductie woningen'. Van de 6 pilotprojecten liepen er 2 vertraging op vanwege onvoldoende participatie en financieel niet haalbaar. Beide projecten worden opnieuw uitgewerkt als regulier project en starten waarschijnlijk alsnog in 2021; • het plaatsen van zonnepanelen; • een gratis pakket Led-lampen voor al onze huurder; • het treffen van voorbereidingen om met ingang van 2021 vrijkomende woningen van een elektrische aansluiting te kunnen voorzien en huurders de mogelijkheid te bieden dit dan ook tegen een huurverhoging aan laten leggen. Hiermee hebben huurders voortaan de keuze om elektrisch te koken; • uitvoeren van een stageonderzoek naar klimaatadaptie (eind 2020). We willen in 2021 een eerste pilot uitvoeren: • overstap naar papierloos werken en plaatsen van zonnepanelen op het dak van onze kantoren in Zevenbergen en Dinteloord. <p>Voor dit programma is een interne werkgroep actief. Naast (een bijdrage aan) bovenstaande activiteiten organiseerden zij voor alle collega's een digitale week van de duurzaamheid waarbij iedere dag een ander thema op film werd belicht, zoals circulariteit en 'water voor iedereen'. Vanuit de werkgroep is ook de verkenning naar de inzet van een energicoach voor onze huurders opgestart.</p>	
Strategisch doel 5 Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 We weten vanuit meerdere perspectieven (strategie, volkshuisvesting, financieel, energie en duurzaamheid, betaalbaarheid en dergelijke) hoe wij onze beschikbare euro's met maximaal rendement kunnen inzetten. Dit is over te brengen aan externe partijen.	
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Het proces van sturing op verschillende rendementen is duidelijk en voor iedereen (binnen en buiten Woonkwartier) te volgen.	
Jaarplan 2020	Rendementssturing <i>Sturen op financieel en maatschappelijk rendement inbedden als onderdeel van assetmanagement (zie ook jaarplanactiviteit m.b.t. assetmanagement).</i>	
	Toelichting voortgang: De verbetering in rendementssturing zit vooral in de eigen analyses van de assetmanager. Er zijn stappen gemaakt in het verbeteren van de data. Ook is het investeringsstatuut geactualiseerd. Naar aanleiding hiervan is tevens de interne documentatie herzien om te komen tot een gedegen besluitvorming en verslaglegging.	

7.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020

De kpi's geven weer welke concrete prestaties we in 2020 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2020 daadwerkelijk hebben behaald.

	2019	Norm	2020	Score
Kwaliteit				
We hebben een actuele wensportefeuille op lange termijn (complexniveau).				
Wensportefeuille	√	√	√	
We hebben een actueel beeld van ons vastgoed en we zorgen voor verbetering van de kwaliteit en veiligheid.				
Actuele conditiescore beschikbaar (complexniveau)	√	√	√	
We hebben de transformatieopgave altijd in beeld en zetten ons in voor de realisatie van deze opgave.				
Projectmatig onderhoud 2018 (lasten en investeringen, voor 468 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 17.699	€ 18.268	€ 18.511/ € 18.511	
Projectmatig onderhoud 2019 (lasten en investeringen, voor 310 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	€ 7.128	€ 18.126	€ 13.574/ € 15.721	
Projectmatig onderhoud 2020 (lasten en investeringen, voor 186 woningen / prognose) (x € 1.000, norm project)	0	€ 8.944	€ 5.917/ € 7.573	
Duurzaamheid				
Wij verduurzamen ons vastgoed, wat zich vertaalt in minder CO2-uitstoot.				
Gemiddelde energie-index (rapportcijfer)	5,29	5,50	5,55	
% Zonnepanelen	0	10%	11%	
Sturen op meerwaarde				
Ons vastgoed zorgt voor financieel en/of maatschappelijk rendement.				
Direct rendement DAEB	1,7%	1,0%	2,1%	
Direct rendement niet-DAEB	4,2%	3,0%	4,0%	

Toelichting op een aantal kritische prestatie indicatoren:

Onderwerp	Analyse
Kwaliteit Transformatieopgave projectmatig onderhoud 2019 / 2020	Voor projecten uit de jaarschijven 2019 en 2020 doet zich een onderschrijding voor. Dit is te verklaren doordat in de projectbegrotingen rekening is gehouden met 100% participatie, door ingerekende posten <i>onvoorzien</i> die niet altijd nodig bleken, en door incidenteel vervallen woningen als gevolg van verkoop. In de kolom 'norm' is aangegeven welk budget begroot is en in de kolom '2020' is aangegeven hoe ver de realisatie is (het bedrag voor de / zijn de daadwerkelijke uitgaven en investeringen, het bedrag na de / is de prognose einde werk). Het verschil is grotendeels overloop van 2019 en 2020 naar 2021.
Duurzaamheid Gemiddelde energie-index	Door onze inspanningen op het gebied van het verduurzamen van onze woningen steeg onze gemiddelde energieklasse fors en behaalden we eind 2020 gemiddeld label B. Dat is een jaar eerder dan landelijk met de sector is afgesproken. (NB. 5,5 = label B, 5,55 is nog beter. 6,5 = label A). Landelijk is besloten opnieuw naar een andere methodiek te gaan (NTA8800). Wat dit precies voor ons bezit betekent, is nog niet duidelijk.

7.3 Portefeuillestrategie

Het (organisatorische en inhoudelijke) model voor de vastgoedsturing bij Woonkwartier is steeds in ontwikkeling. Op strategisch niveau vindt het portefeuillemanagement plaats. Op het niveau van de totale portefeuille is de wensportefeuille per kern geformuleerd en vastgesteld en zijn ook de verschillende strategieën bepaald die ervoor zorgen dat we richting de wensportefeuille bewegen. De input voor de portefeuillestrategie (de wensportefeuille) zijn onze eigen maatschappelijke, duurzaamheids- en financiële ambities gebaseerd op o.a. woningmarktonderzoek en de ambities en wensen vanuit het werkgebied (zoals van gemeenten, bewoners en andere partijen). Deze eigen en externe ambities worden samengebundeld in de kernvisies. Zo wordt per kern duidelijk wat we daar voor ogen hebben. De kernvisies zijn idealiter een gezamenlijk product van minimaal Woonkwartier en de gemeenten, maar liever nog ook met andere partijen.

Opgave

Onze opgave beslaat de gebieden: Beschikbaarheid (wensportefeuille), Betaalbaarheid, Kwaliteit en Vitaliteit. En deze wordt beschreven vanuit verschillende perspectieven: op het niveau van totale portefeuille van Woonkwartier, gemeente en kern. Deze opgave vullen we in met ons bestaand bezit en (sloop) nieuwbouw. Volgens het huurbeleid (zie hoofdstuk 5), het onderhouds- en kwaliteitsbeleid en het duurzaamheidsbeleid.

Dit vertaalt zich jaarlijks in sloop, nieuwbouw, onderhoud, verkoop, terugkoop en aankoop van woningen. Met al die maatregelen zijn we weliswaar op weg naar de gewenste portefeuille, maar bereiken we die nog niet. Er is nog een resterende opgave, in aantal woningen en/of een transitieopgave naar woningtype. Deze resterende opgave is afgelopen jaar uitgewerkt als onderdeel van de portefeuillestrategie en de meerjarenbegroting 2021.

De opgave resulteert in de volgende cijfermatige vertaling per gemeente voor de DAEB voorraad voor de komende 10 jaar:

Gemeente	Aantal per 1-1-2020	Verkoopopgave	Aanvullende verkoopopgave	Terugkoopopgave	Sloopopgave	Nieuwbouwopgave	Aanvullende nieuwbouwopgave	Saldo na opgave	Wensportefeuille
Halderberge	3.560	-135	-148	0	-26	73	136	3.608	3.285 – 3.475
Moerdijk	3.994	-184	-55	23	-9	152	90	4.043	3.750 – 4.015
Steenbergen	716	-33	-23	33	0	0	19	702	670 – 695
Totaal	8.270	-352	-226	56	-35	225	245	8.353	7.705 – 8.185

We zien dat we de wensportefeuille in aantallen niet realiseren: we hebben meer woningen dan gewenst. Vooralsnog sturen we daar niet op bij, omdat de nieuwste prognosecijfers laten zien dat er op de middellange termijn meer behoefte is aan sociale huur, terwijl het op de lange termijn daalt.

Evaluatie portefeuillestrategie

In 2020 is de portefeuillestrategie, in overleg met het managementteam, de teamleiders en medewerkers, uitgebreid geëvalueerd.

Op de gebieden Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Kwaliteit hebben we de opgave in beeld. Er ligt een goede basis om te actualiseren en door te ontwikkelen. Een verbeterpunt op het gebied Kwaliteit is bijvoorbeeld een betere/nadere invulling van 'Nieuw voor oud': Hoe brengen we de vervangingsopgave van het bestaande bezit beter in beeld en hoe gaan we daarop sturen?

De opgave Vitaliteit moet nog ingevuld worden: Hoe kan ons vastgoed bijdragen aan de vitaliteit van wijken en kernen? Vitaliteit is een belangrijk onderdeel van het programma Portefeuillesturing.

Middeninkomens/niet-DAEB woningaanbod

Om meer inzicht in onze opgave voor de doelgroep middeninkomens te krijgen, verdiepten we ons op basis van o.a. data van Klik voor Wonen, het regionale woningmarktonderzoek, het regionale betaalbaarheidsonderzoek en ervaringen uit de praktijk verder in deze doelgroep.

De doelgroep middeninkomens is heel divers. Afhankelijk van samenstelling van het huishouden en het inkomen is maar een klein deel van hen geholpen met een duurdere huurwoning. Ook omdat de koopsector in onze regio relatief betaalbaar is. Een ander deel van de groep middeninkomens is afhankelijk van een sociale huurwoning. Ons aanbod is voldoende groot en divers om aan te sluiten bij de behoefte van deze doelgroep:

- niet-DAEB-woningen (conform splitsingsvoorstel)
- verkoop huurwoningen, goedkoop koopaanbod
- toegang woningaanbod DAEB, 10% vrije ruimte.

7.4 Kwaliteits- en onderhoudsbeleid (kwaliteit)

Begin 2020 is het kwaliteits- en onderhoudsbeleid geëvalueerd. De bruikbaarheid in de praktijk en de aansluiting op de verduurzamingsstrategie met geen-spijt-maatregelen voor de middellange termijn is getoetst. Op basis daarvan zijn diverse onderwerpen verduidelijkt en enkele wijzigingen doorgevoerd.

7.5 Duurzaamheidsbeleid (kwaliteit)

De verduurzamingsopgave is, zoals doorgerekend in de routekaart 2050 en onze eigen verfijning daarvan, groot en onzeker. De grootste onzekere factor hierbij zijn de warmtevisies van de gemeenten. Deze moeten eind 2021 gereed zijn en bieden de basis voor technische maatregelen die getroffen moeten worden om in 2050 CO₂-neutraal te zijn (en in 2030 50%). Uitgaande van deze planning, die al erg ambitieus is, en de tijd die vervolgens nodig is om de maatregelen af te stemmen op die warmtevisie, verwachten we daarmee pas in 2025 echt aan de slag te kunnen. Tot die tijd willen we tot en met 2024 duurzaamheidsmaatregelen treffen die ons later niet in de weg komen te staan, te weten: dubbel glas, ventilatie, isolatie spouw/dak/vloer, hybride ketels en zonnepanelen. En een uitvoeringsprogramma van CO₂ neutrale woningen om kennis en ervaring op te doen. Dit alles is in 2019 vastgesteld in de Verduurzamingsstrategie 2020-2024.

Duurzaamheidsvisie: onderweg naar CO2-neutraal in 2050

Naast bij de ontwikkeling van de warmtevisies door gemeenten, zijn wij ook betrokken bij de Regionale Energie Strategie (RES) West-Brabant. Naar aanleiding van het klimaatakkoord is Nederland opgedeeld in energie-regio's. Iedere gemeente, provincie en ook waterschap schrijft samen aan de RES met duurzame energieambities tot 2030.

Via Aedes leveren we input op Standaard Kwaliteit Woningbouw 2050, een onderzoek van het ministerie van BZK naar welke kwaliteit de standaard gaat worden en waar de corporatie aan moet voldoen. Aan tafel zitten, naast Aedes, diverse partijen zoals de Woonbond, VNG, Stroomversnelling en Eigen Huis.

Innovatie/CO2-neutrale woningen

Het uitvoeringsprogramma CO2-neutrale woningen is in 2020 herzien. Voortschrijdend inzicht, ervaring met eigen pilots NOM en nieuwe ontwikkelingen zoals de salderingsregeling die waarschijnlijk vervalt en het onderzoek naar een standaard kwaliteit woning voor 2050 door het ministerie van BZK, hebben ons laten inzien dat het innoveren naar een NOM/CO2-neutraal niveau erg rigouros is. En dat het beter is om het om te draaien: NOM moet geen doelstelling zijn, maar kan een oplossing zijn. In plaats daarvan zetten we in op innovatie op onderdelen met diverse innovatieve duurzaamheidsoplossingen.

Gasloos koken

Vanuit de verduurzamingsstrategie 2021-2024 werd ook ingezet op het verwijderen van kookgas bij mutatie, wat eerst nader onderzocht zou worden in een aantal pilots. Deze pilots, die in 2020 plaatsvonden, leerden ons dat het voorlopig beter is om de huurder beide oplossingen, elektrisch en gas, te blijven bieden. Dit heeft o.a. te maken met het niet gelijktijdig oplopen van het uitvoeringsproces bij Enexis voor de soms nodige aanpassing en het mutatieproces van Woonkwartier. Maar ook omdat we denken dat het toch beter is om de huurder hier geleidelijk in mee te nemen en daar vanuit communicatie actief op in te zetten.

Zonnecoöperatie Uitonsdak!

Binnen het samenwerkingsverband DeaWeb sloegen Thuisvester en Woonkwartier in 2020 de handen ineen om de gezamenlijke zonnecoöperatie Uitonsdak! op te zetten. Door onze hoogbouwdaken beschikbaar te stellen aan deze zonnecoöperatie bieden we huurders binnen een bepaalde postcoderoos, die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen op te plaatsen, de kans de komende 15 jaar te besparen op hun energierekening. Voor ons als woningcorporaties is het weer een grote stap in de verduurzaming van ons vastgoed. Voor Woonkwartier gaat het hierbij in eerste instantie om 400 huurders. Na de voorbereidingen in 2020 wordt het project vanaf begin 2021 verder uitgerold.

7.6 Assetmanagement

In het begrotingsproces van afgelopen jaar is vanuit Assetmanagement de complexselectie met bijbehorende maatregelen uitgevoerd met behulp van de Portefeuillescore, een waarderingscijfer per complex op basis van 6 thema's, onderling gewogen:

- Betaalbaarheid (20%)
- Populariteit (15%)
- Leefbaarheid (15%)
- Duurzaamheid (20%)
- Woonkwaliteit (15%)
- Technische Kwaliteit (15%)

Dit cijfer wordt samengesteld vanuit diverse interne en externe databronnen. Vooral de technische staat en de energetische kwaliteit zijn belangrijke items voor de selectie voor de begroting. Maar ook andere uitgangspunten zoals een logische geografische clustering van woningen zijn van belang. Vervolgens hebben de ketenpartners (vaste aannemers) de selectie vanuit assetmanagement voorzien van een raming. Na afstemming daarover vormde dit de input voor de begroting.

Een belangrijk element in het begrotingsproces en bij de complexselectie en bijbehorende maatregelen is de input van collega's. Hoewel het de bedoeling was deze per rayon in complexsessies op te halen werden deze sessies vanwege de periode van de eerste lockdown geannuleerd. De input van collega's is dit jaar derhalve beperkt gebleven tot voornamelijk mailverkeer.

De technische staat wordt bepaald door de conditiemeting van woningen. Voor alle bouwdelen is een conditiescore opgesteld, conform de voorschriften van de NEN 2767. Jaarlijks wordt 1/3 deel van de woningvoorraad opnieuw bezocht en wordt de conditiescore bijgewerkt. Dat is ook in 2020 gebeurd. Het was de bedoeling om ook het interieur (o.a. badkamers, keuken en toiletten) mee te nemen bij die inspecties, maar dat is in verband met Corona niet uitgevoerd.

In 2020 is ook gewerkt aan het verbeteren en actualiseren van data ter ondersteuning van o.a. het proces assetmanagement. Bijna alle tekeningen zijn vernieuwd conform de NEN 2580 norm.

7.7 Transitieprogramma 2020

In 2020 is met (sloop) nieuwbouw, (groot) onderhoud van bestaand bezit en verkoop invulling gegeven aan het transitieprogramma. Zo hebben we een stap gezet richting de gewenste voorraad, in aantal woningen en de gewenste kwaliteit.

Ontwikkeling portefeuille in 2020:

	31-12-2019	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Splitsing	31-12-2020
Zelfstandige woonegelegenheden DAEB						
Halderberge	3.560		-16	-4		3.540
Moerdijk	3.994	24		-7		4.011
Steenbergen	716			-4		712
Totaal	8.270	24	-16	-15	0	8.263
Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB						
Halderberge	101			-4		97
Moerdijk	113			-1		112
Steenbergen	43			-1		42
Totaal	257	0	0	-6	0	251
Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB						
Halderberge	410					410
Moerdijk	147					147
Steenbergen	24					24
Woensdrecht	24					24
Totaal	605	0	0	0	0	605

Niet woongelegenheden DAEB en niet-DAEB						
Halderberge	396			-1		395
Moerdijk	142				1	143
Steenbergen	56					56
Totaal	594					594
Totaal	9.726					9.713

7.8 Sloop / nieuwbouw

In 2020 hadden we 8 projecten in de ontwikkelfase of realisatiefase (nieuwbouw en / of herstructurering).

Projectnaam	Aantal	Vastgoedtype	Toelichting
Keense Gorzen Klundert	24 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	De appartementen zijn eind december 2019 opgeleverd. De sleuteloverdracht naar huurders vond plaats in februari 2020.
Plein 1940 Zevenbergschen Hoek	12 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Naar verwachting start de bouw in de eerste helft van 2021. Oplevering in 2022.
De Rebus Stampersgat	9 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Naar verwachting start de bouw in maart 2021. Oplevering in 2022.
Mauritsweg Klundert	12 woningen	Herstructurering (sloop-nieuwbouw)	Er worden 9 woningen gesloopt en 12 teruggebouwd. Realisatie gepland in 2022.
Religieus Erfgoed Oudenbosch	15 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Betreft de herontwikkeling van de Mariabouw / Verlengde Vincentiusbouw. In 2021 vindt de besluitvorming over de definitieve plannen plaats.
Fase 4 Bosschenhoofd	7 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Er zijn intentieovereenkomsten afgesloten voor de ontwikkeling van een supermarkt, 2 verkoopwoningen en 7 sociale huurwoningen. Voor de realisatie van een supermarkt moet eerst nog een bestemmingsplanwijziging doorlopen worden. Planning realisatie in 2022.
Deelgebied 3 Bosselaar Zuid Zevenbergen	78 woningen	Nieuwbouw voor verhuur	Betreft de realisatie van 78 sociale huurwoningen. Planning realisatie is 2022.
Garages Helwijk	N.t.b.	Herstructurering	Betreft sloop van garages i.v.m. asbest in combinatie met leefbaarheid vanwege de slechte staat van de garages. Ontwikkeling is gericht op saneren van asbest en verbeteren uitstraling omgeving. Participatieproces is in 2020 doorlopen. Uitvoering staat gepland voor 2021.

Naast bovengenoemde projecten die in de ontwikkel- of realisatiefase zitten, is Woonkwartier betrokken bij diverse mogelijke ontwikkelingen op tal van andere locaties in het werkgebied. Het gaat om de volgende projecten die in de haalbaarheidsfase zijn voor de ontwikkeling van DAEB-woningen:

- Centrumplan Moerdijk, 7 woningen
- Wethouder Tromperstraat in Langeweg, 10 woningen
- Sportpark Pagnevaart in Oudenbosch, ca. 25 woningen
- Blauwe Hoef in Klundert, 19 woningen
- Westerstraat/Hilsepoort in Klundert, 16 woningen
- C. Huygensplein in Hoeven, herstructurering, sloop 10 en realisatie 12 woningen
- Bovendonksestraat in Hoeven, 15 woningen

7.9 Onderhoud

Geriefverbeteringen

De uitgaven voor door huurders aangevraagde geriefverbeteringen zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt met name door de grotere aanvraag van zonnepanelen en dakkapellen.

Projectmatig en planmatig onderhoud

Het geplande onderhoud liep in 2020 vanwege Corona anders dan voorspeld. Samen met de aannemers stelden we in maart een coronaprotocol op om de werkzaamheden op een verantwoorde wijze zoveel als mogelijk door te laten gaan, uiteraard binnen de geldende overheidsrichtlijnen. Het uitgangspunt hierbij was: *Altijd in overleg, buiten wel, binnen liever niet*. Mede door dit protocol en dankzij de fijne samenwerking met aannemers en de flexibiliteit van de huurders, hebben we gelukkig veel van het geplande onderhoud kunnen uitvoeren.

De jaarschijven 2018 en 2019 van projectmatig onderhoud zijn in 2020 geheel afgerond. Vanuit de jaarschijf 2021 loopt nog een deel door naar 2021.

7.10 Verkoop

Vanuit de portefeuillestrategie en het assetmanagement zijn DAEB-woningen aangewezen voor verkoop. Er zijn ook niet-DAEB woningen voor verkoop beschikbaar. Dit is vastgelegd in het splitsingsvoorstel. De aangewezen woningen worden bij mutatie of aan zittende huurders verkocht.










8. Onze financiën

Wij zorgen ervoor dat we financieel gezond blijven zodat we ook in de toekomst onze taken goed uit kunnen voeren.



8.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 1		
We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier voldoet altijd aan de ratio's van Aw en WSW.	
	 Woonkwartier heeft een financiële en fiscale strategie die inzicht geeft in hoe Woonkwartier blijft voldoen / voldoet aan de eisen van de toezichhouders in relatie tot de realisatie van de ambities en afspraken en fiscale wetgeving.	
Strategisch doel 2		
We werken effectief en efficiënt.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier kent een continu proces van procesoptimalisatie (inclusief interne controle) om effectiever en efficiënter te worden en te blijven. We voeren jaarlijks minimaal één procesoptimalisatie door.	
	 Woonkwartier heeft voldoende kennis en inzicht om haar eigen afwegingen te kunnen maken. Waarschijnlijk kan Woonkwartier dit niet alleen en zal zij op deze onderdelen versterking of samenwerking moeten zoeken.	
	 We besluiten of het wenselijk is een procesinformatiemanager aan te stellen die procesoptimalisatie uitvoert, bewaakt en zorgt voor de verbinding met de ontwikkelingen op digitaal gebied.	
Strategisch doel 3		
We hebben een duidelijke en transparante planning & control cyclus (begroting, rapportages, verantwoording).		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier heeft haar PDCA-cyclus verder ontwikkeld en uitgewerkt, onder andere door de toevoeging van het ondernemingsplan en de doorontwikkeling van de (digitale) tertiaalrapportage.	
Jaarplan 2020	Budget- en activiteitenverantwoordelijkheid <i>Inrichten budget- en activiteitenverantwoordelijkheid binnen het primaire systeem.</i>	

Strategische doelen	Voortgang
	<p>Toelichting voortgang: Alle grootboekhouders zijn gekoppeld aan verantwoordelijke budgethouders. Zij controleren periodiek de hierop geboekte uitgaven in relatie tot het budget. In 2021 wordt dit proces verder geautomatiseerd.</p>

8.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020

De KPI's geven weer welke concrete prestaties we in 2020 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2020 daadwerkelijk hebben behaald.

	2019	Norm	2020	Score
Continuïteit				
We voldoen aan financiële ratio's van Aw en WSW.				
ICR (DAEB)	1,56	> 1,4	2,74	
ICR (niet-DAEB)	6,36	> 1,8	10,05	
Borgingsplafond (norm) i.r.t. lening portefeuille (realisatie) (x € 1 miljoen)	€ 287,8	€ 303,0	€ 290,1	
Efficiency				
We werken effectief en efficiënt.				
Aantal verkochte verhuureenheden	26	30	21	
Verkoop vs taxatie	103,2%	100%	106,3%	
Verkoop vs WOZ	109,1%	100%	112,0%	
Huurderving (a.g.v. alle vormen van leegstand) (norm exclusief 0,3% huurderving a.g.v. huurachterstand)	1,17%	1,20%	1,33%	
Tijdige verhuur (binnen 14 dagen)	0	60%	30%	
We hebben een duidelijke en ook voor belanghebbenden transparante planning & control cyclus (begroting, tussentijdse rapportages, jaarverslag).				
Planning en control cyclus	√	√	√	

Toelichting op een aantal kritische prestatie indicatoren:

Onderwerp	Toelichting
Continuïteit ICR	Onze ICR, de mate waarin we onze rente kunnen betalen vanuit onze operationele kasstroom, valt ruimschoots binnen de norm. Woonkwartier heeft een sterk operationeel resultaat. Een ratio die niet is opgenomen als kpi, maar die we wel actief volgen is de Loan to Value (LTV). Deze bedraagt over 2020 respectievelijk 52% (DAEB) en 17% (niet-DAEB). Ruimschoots binnen de normen (85% DAEB en 75% niet-DAEB).
Efficiency Aantal verkochte verhuureenheden	Het aantal verkochte eenheden bleef wat achter, onder andere omdat het aanbod van te verkopen woningen laag was als gevolg van de lage mutatiegraad. Gezien de toenemende druk op de woningmarkt vinden we het acceptabel dat er minder woningen verkocht zijn. We zetten voorsnog dan ook geen gerichte maatregelen in om de verkoop onder zittende huurders te stimuleren.
Efficiency Tijdige verhuur	Het tijdig verhuren van woningen, en daarmee het voorkomen van onnodige huurderving, stagneerde dit jaar echter vanwege de Coronamaatregelen en de aangepaste dienstverlening die hiermee gepaard ging. De nieuwe manier van werken bij het verhuren van woningen en het mutatieonderhoud nam meer tijd in beslag. Daarmee is de huurderving ook iets hoger uitgekomen dan de norm.

8.3 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) (x € 1.000)	2019 Totaal	Begroot 2020 Totaal	2020 DAEB	2020 Niet DAEB	2020 Totaal
Operationele activiteiten					
Huren en vergoedingen	63.057	64.314	61.307	3.599	64.906
Overige bedrijfsopbrengsten	767	80	20	1	21
Ontvangen rente	362	0	236	-240	-4
Totaal ontvangsten	64.186	64.394	61.563	3.360	64.923
Personeelskosten	4.494	4.793	5.004	255	5.259
Dagelijks / Contract onderhoud	9.698	9.995	9.367	193	9.560
Planmatig / Projectmatig onderhoud	14.360	8.360	6.122	189	6.311
Overige bedrijfslasten	4.845	3.748	3.271	177	3.448
Ingeleend personeel	1.335	1.281	916	48	964
Belastingen en verzekeringen	2.140	2.490	2.465	130	2.595
Servicekosten	0	826	1.322	66	1.388
Betaalde rente	10.108	9.335	9.245	9	9.254
Saneringsheffing	0	696	0	0	0
Verhuurderheffing	7.084	7.689	7.557	0	7.557
Leefbaarheid	134	214	130	0	130
Vennootschapsbelasting	2.038	4.160	491	26	517
Totaal uitgaven	56.236	53.587	45.890	1.093	46.983
Kasstroom uit operationele activiteiten	7.950	10.807	15.673	2.267	17.940
(Des)investeringsactiviteiten					
Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.622	6.030	2.914	1.355	4.269
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden	2.256	477	1.059	508	1.567
Verkopen grond	4.672	90	0	146	146
(Des)investeringsontvangsten overig	10	0	0	0	0
Saldo inkomsten/uitgaven financiële vaste activa	-332	0	0	0	0
Totaal ontvangsten	11.228	6.597	3.973	2.009	5.982
Aankoop woningen	0	0	0	0	0
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	1.762	376	634	390	1.025
Externe kosten bij verkoop	120	56	83	32	115
Uitgaven nieuwbouw huur en koop	4.861	9.651	671	0	671
Uitgaven woningverbeteringen	11.716	20.828	10.739	23	10.761
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	374	285	589	29	617
Totaal uitgaven	18.833	31.196	12.716	474	13.190
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-7.605	-24.599	-8.743	1.535	-7.208
Financieringsactiviteiten					
Stortingen door WSW geborgde leningen	20.000	42.193	30.000	0	30.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	15.957	29.392	35.749	0	-35.749

Kasstroomoverzicht (enkelvoudig) (x € 1.000)	2019	Begroot	2020	2020	2020
	Totaal	2020 Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	900	0	539	1.885	-2.424
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.143	12.801	-6.288	-1.885	-8.173
Afronding		0			
Mutatie liquide middelen	3.488	-991	642	1.917	2.559
ICR	1,74	2,16	2,74	10,05	2,94

Begrotingswijzigingen

Gedurende het jaar is één keer een begrotingswijziging doorgevoerd. De kosten voor ingeleend personeel waren op 2 plekken geland in de begroting. Deze posten zijn samengevoegd (€ 1.281.000).

Toelichting kasstroomoverzicht:

Onderwerp	Toelichting
Operationele activiteiten Personeelskosten	Overschrijding is het gevolg van de uitbreiding van de formatie en mutaties van medewerkers. Overschrijding wordt deels gecompenseerd door onderschrijding ingeleend personeel.
Operationele activiteiten Planmatig/ Projectmatig onderhoud	Onderschrijding betreft planmatig onderhoud voor € 1,3 miljoen en projectmatig onderhoud voor € 0,8 miljoen. Planmatig onderhoud betreft niet gerealiseerde BKT's, lagere realisatie zorgcomplexen, minder nagekomen liftonderhoud en overige onderhoudsposten. Projectmatig onderhoud betreft renovatie St. Anna en projectmatig onderhoud.
Operationele activiteiten Servicekosten	De kosten servicekosten, alsook de opbrengsten voor WSG-complexen, zijn begrotingstechnisch gesaldeerd verwerkt en bij de realisatie nu uit elkaar getrokken. Dit is zowel zichtbaar bij de kosten als de opbrengsten.
Operationele activiteiten Vennootschapsbelasting	In december 2020 is de teruggave VPB 2017 ontvangen ad € 695.000.
Desinvesteringsactiviteiten Verkoopontvangsten bestaand bezit	Gelet op de toenemende druk op de woningmarkt vinden we het acceptabel dat er minder woningen verkocht zijn. We zetten voorsnog geen gerichte maatregelen in om de verkoop van gelabelde woningen door zittende huurders te stimuleren. De verkoopopgave is een uitvloeisel van portefeuillemanagement welke een langere horizon kent en geen jaarlijks doel op zich is.
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven nieuwbouw huur en koop	Afwijkingen t.o.v. de begroting is voornamelijk te verklaren door het stoppen Religieus Erfgoed Oudenbosch (€ 4,2 miljoen) en vertraging van diverse projecten als Bosselaar Zuid, Rebus en Fase IV Bosschenhoofd (samen € 4,2 miljoen). Deze projecten zijn inmiddels gestart. Projecten Mauritsweg en Garages Helwijk kennen eveneens vertraging, beide zijn in de ontwikkelfase (€ 0,8 miljoen).
Desinvesteringsactiviteiten Uitgaven woningverbeteringen	Afwijkingen t.o.v. begroting: Lagere realisatie projectmatig onderhoud door onderschrijding op budgetten en overloop naar 2021. Overloop op pilotprojecten bedraagt € 1,2 miljoen, op reguliere projecten € 1,7 miljoen. Daarnaast lagere realisatie op projecten totaal € 1,4 miljoen. Vertraging in renovatieprojecten MFA Noordhoek en St. Anna (€ 2,2 miljoen) Verwijderen kookgas, hybride ketels en renovatie BKT's niet gerealiseerd (€ 0,7 miljoen) Diverse investeringen bij zorginstellingen zijn beperkt doorgedaan (€ 0,6 miljoen)

Onderwerp	Toelichting
	Lagere realisatie zonnepanelen, voornamelijk door vertraging Deaweb (€ 1,2 miljoen) Ontvangen subsidies € 0,9 miljoen.
Desinvesteringsactiviteiten Investerings activa ten dienste van de exploitatie	Veel (extra) uitgaven i.v.m. Corona, alsmede aanpassingen t.b.v. ons kantoor in Zevenbergen, o.a. vervanging loopburg, vervanging cv-installatie, nieuw alarmsysteem en het herinrichten van het kantoor i.v.m. Corona.

8.4 Financiële strategie

Woonkwartier haar financiële beleid is gericht op financiële continuïteit, zowel op de korte en lange termijn, met een stevige financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële normen van het WSW en Aw. We monitoren de ontwikkeling van de financiële positie continu. In 2020 voldeden we ruimschoots aan alle gestelde normen. Hieronder een overzicht van de financiële ratio's per 31-12-2020.

Ratio	DAEB	Norm	Niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm
ICR	2,74	> 1,4	10,05	> 1,8	2,94	> 1,4
LTV	51%	< 85%	17%	< 75%	48%	< 85%
Solvabiliteit	52%	> 15%	69%	> 40%	50%	> 15%
Dekkingsratio	24%	< 70%	12%	< 70%	23%	< 70%

Over het geheel gezien is Woonkwartier tevreden met de resultaten over 2020. Toch bestond het voornemen meer te investeren in ons bezit, dan dat is gerealiseerd. Investeren in ons bezit is iets dat we de komende jaren dan ook volop doen. De overloop uit 2020 willen we inlopen in 2021. Het verloop van onze financiële ratio's voor de komende jaren ziet er ook goed uit. Hieronder een overzicht op totaalniveau (bron: Meerjarenbegroting 2021 t/m 2030).

Ratio	2021	2022	2023	2024
ICR	2,03	1,68	1,7	1,76
LTV	45%	46%	48%	49%
Solvabiliteit	47%	47%	47%	46%
Dekkingsratio	36%	36%	35%	34%

De ambities en de opgave van Woonkwartier zijn fors, maar we willen zoveel mogelijk investeren in ons bezit en toch de huren laag houden. Woonkwartier investeert meer dan er vanuit de operationele kasstroom binnenkomt. Dat betekent dat we verwachten het overige deel te moeten lenen. Hieronder een overzicht van deze kasstromen.

Bedragen x € 1.000	2021	2022	2023	2024
Operationele activiteiten (na rente)	8.749	5.790	5.865	6.474
(des) Investeringsactiviteiten	-35.174	€ -54.430	€ -33.894	€ -31.545
Saldo kasstromen	-26.425	-48.640	-28.029	-25.071

8.5 Oordeel toezichhouders

In de vorige paragraaf bleek al dat we voldoen aan de financiële normen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Ook aan de aanvullende regels die gelden voldoet Woonkwartier. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats door beiden.

Het WSW heeft Woonkwartier ingedeeld in de categorie laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dat is de categorie waarin het gros van de woningcorporaties is ingedeeld. Bovendien heeft het WSW Woonkwartier de benodigde borgingsruimte verstrekt, zodat geborgde financiering kan worden aangetrokken voor de investeringen die Woonkwartier voornemens is te doen. Het borgingsplafond voor Woonkwartier is van 2020 tot en met 2022 € 322 miljoen.

De Aw heeft Woonkwartier beoordeeld en stelt in haar Toezichtbrief 2020 dat op alle onderdelen het risico laag is, met uitzondering van de interne beheersing (midden). Eind 2020 vond er een gesprek plaats om de verbeterpunten met elkaar door te nemen. Woonkwartier neemt deze mee in 2021.

8.6 Beleidsmatige beschouwing op de waardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De woningmarkt zit nog altijd in de lift. Voor het vastgoed van Woonkwartier leidde dit tot een forse stijging van de marktwaarde. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie groeide met circa € 131 miljoen naar een waarde van circa € 1.318 miljoen. Dit betreft een groei van circa 11%, vrijwel geheel als gevolg van marktontwikkelingen.

Voorraadmutaties zorgen slechts voor een groei van € 484.000. Sloop en verkoop zijn nagenoeg gelijk aan de nieuwbouw.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed in exploitatie had een (licht) neerwaartse invloed op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de huren positief is, is in het handboek in 2020 een lagere boveninflatoire huurverhoging ingerekend dan in 2019.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

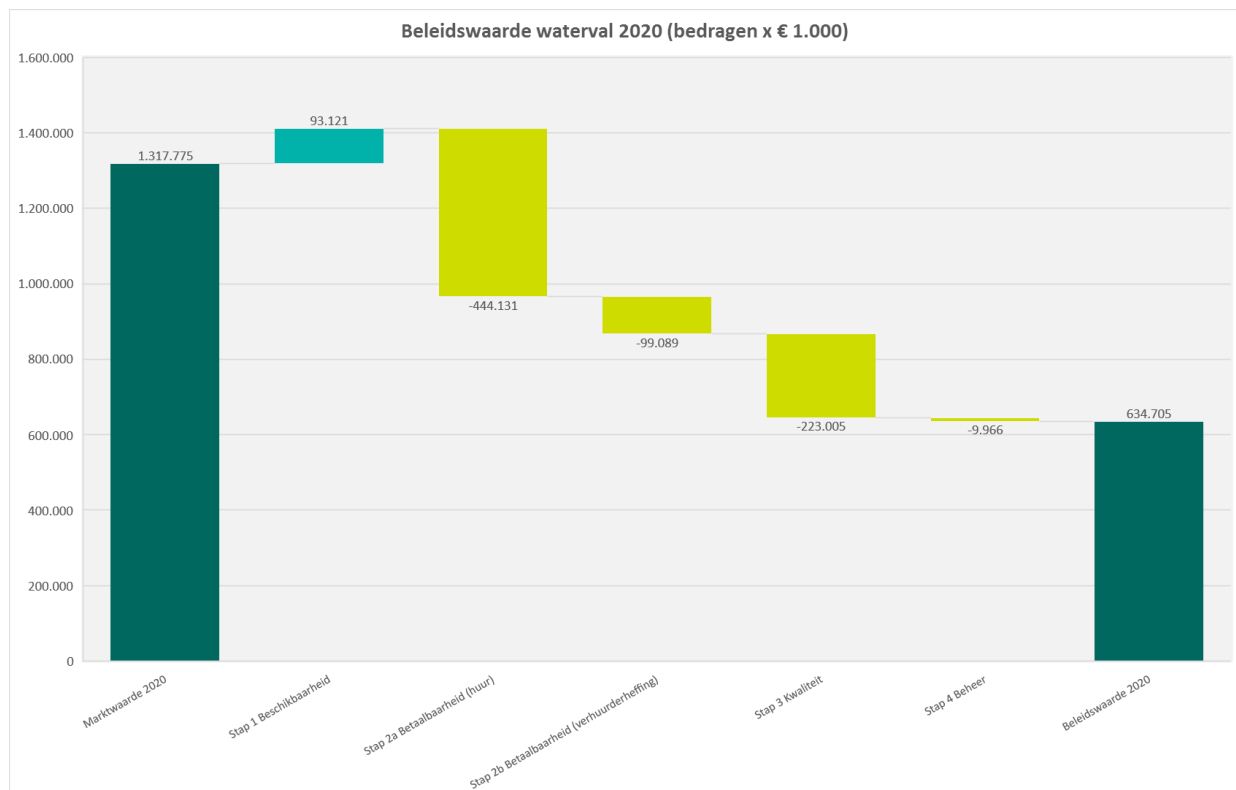
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en betreft circa € 683 miljoen (52%). De op- en afslagen op de marktwaarde zijn weergegeven in onderstaande grafiek; de zogenaamde beleidswaarde waterval. Dit resulteert in een beleidswaarde van € 635 miljoen.



Opvallend is de opslag in stap 1. De complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden worden aangepast naar het doorexploteer scenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt ook de exit yield aangepast conform handboek (naar een voortdurende looptijd op basis van kasstromen). Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2a is groot en dat is verklaarbaar. De markthuur wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een vrij laag streefhuurniveau.

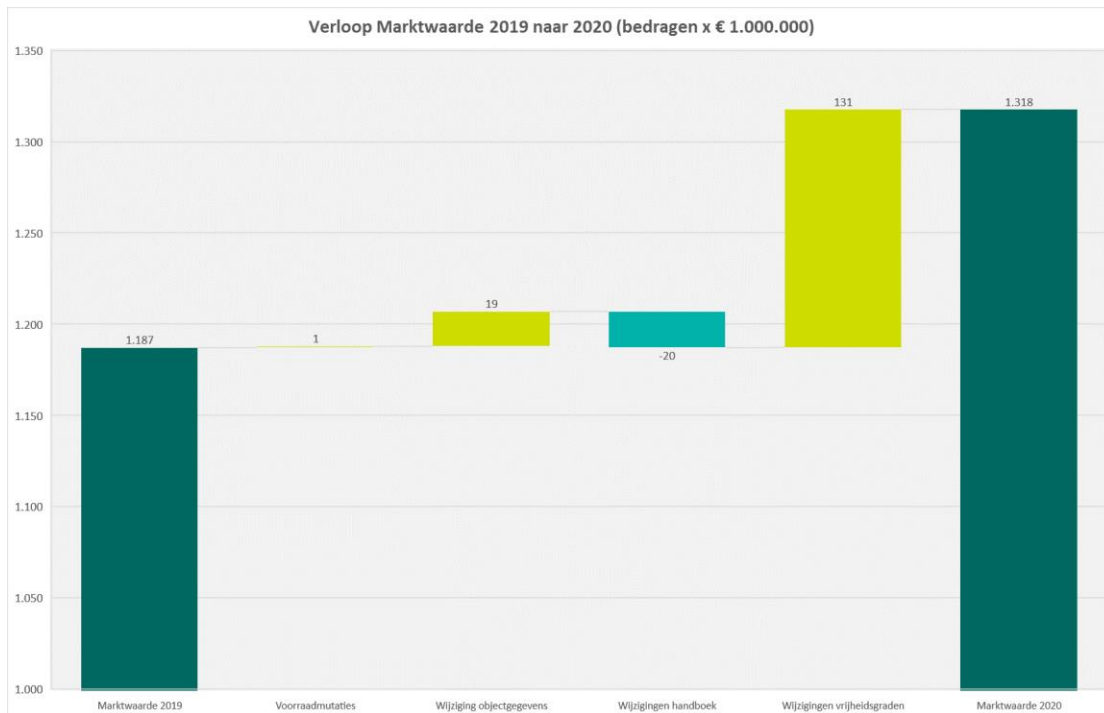
Tot slot is de afslag in stap 3 vrij fors. Dit is verklaarbaar door de in de begroting ingerekende onderhoudskosten. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaande bezit.

De methodiek om tot de marktwaarde en de beleidswaarde te komen is in 2020 ook op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen op totaalniveau in de methodiek ten opzichte van vorig jaar zijn:

- Actualisatie van de normen en parameters naar peildatum 31 december 2020;
- De minimale mutatiekans is opgehoogd;
- De overdrachtsbelasting voor woningen is aangepast op de geldende wetgeving;
- In gemengde complexen gelden voorgeschreven uitpondbeperkingen alleen voor de betreffende eenheden met een beperking;
- Het renovatiejaar vervangt het bouwjaar in de normbepalingen voor gerenoveerde woningen;
- In de beleidswaarde wordt de streefhuur voor DAEB-woningen afgetopt op de liberalisatiegrens;
- Een waardering uitgevoerd op een ander moment gedurende het jaar (bijvoorbeeld t.b.v. de kwartaalrapportage) kan worden gebruikt voor de jaarrekening (met markttechnische update).

Beleidsmatige beschouwing op de Marktwaarde in verhuurde staat van 2019 naar 2020

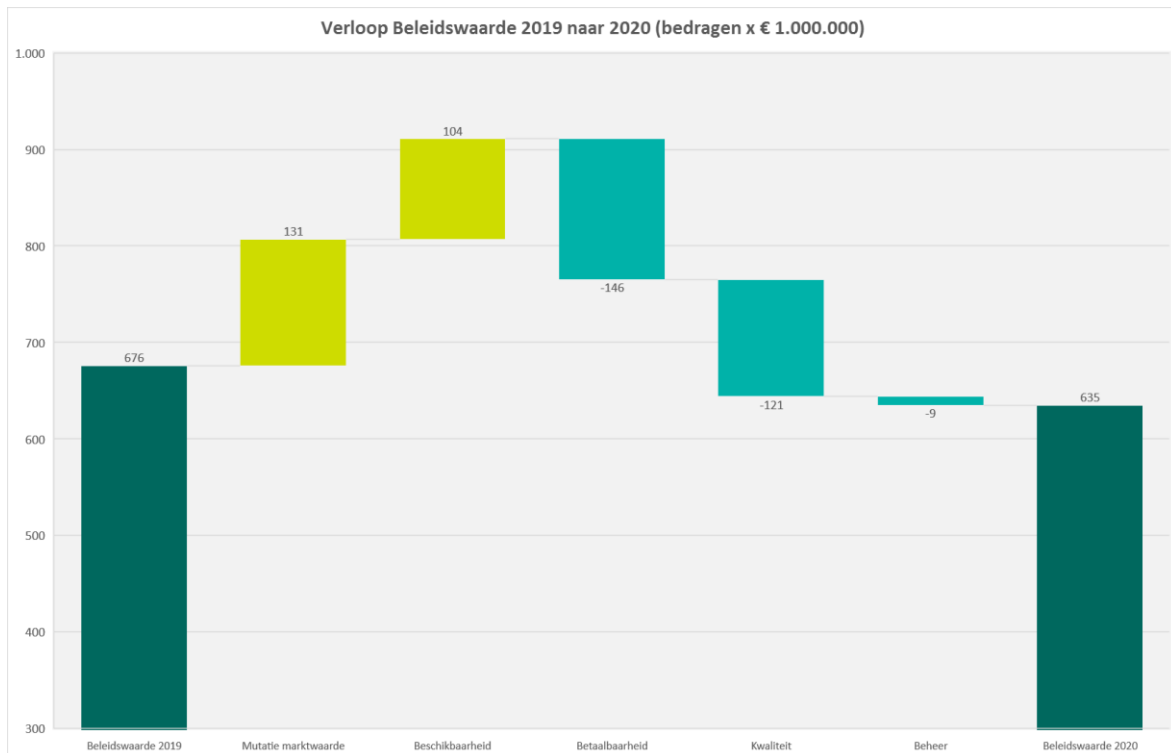
Het verloop van de marktwaarde van 2019 naar 2020 wordt veroorzaakt door voorraadmutaties, wijziging van objectgegevens, wijzigingen in het Handboek en de wijziging van vrijheidsgraden. Hieronder is het verloop grafisch weergegeven.



Concluderend kan worden gesteld dat de waarde stijging in belangrijke mate wordt veroorzaakt door wijziging van de vrijheidsgraden door de taxateur (Cushman & Wakefield). Woonkwartier opereert nog altijd in een overspannen woningmarkt en dat leidt tot een flinke stijging van de marktwaarde van het bezit. Alles tezamen is de marktwaarde van het vastgoed in verhuurde staat toegenomen met € 131 miljoen naar € 1,3 miljard.

Beleidsmatige beschouwing op de Beleidswaarde van 2019 naar 2020

Om te komen tot de Beleidswaarde van het vastgoed worden diverse afslagen gedaan op de Marktwaarde in verhuurde staat. Dit is weergegeven in de zogenaamde 'Beleidswaarde waterval'. Er zijn afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid (inclusief verhuurderheffing), kwaliteit en beheer. De Beleidswaarde waterval is opgenomen onder paragraaf 8.6. Het verloop van de beleidswaarde van 2019 naar de beleidswaarde 2020 is hieronder weergegeven.



De beleidswaarde 2020 is ondanks een sterke stijging van de marktwaarde en een opslag bij beschikbaarheid, € 41 miljoen lager dan in 2019. Een korte toelichting. Om te komen tot de op- of afslag voor beschikbaarheid worden de complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden aangepast naar het doorexploteer scenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt ook de exit yield aangepast conform handboek (naar een voortdurende looptijd op basis van kasstromen). Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2 (betaalbaarheid) is groot en dat is verklaarbaar. De markthuur wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een vrij laag streefhuurniveau. Een deel van de hogere marktwaarde wordt veroorzaakt door hogere markthuren en dat extra deel valt hier meteen weg. Daarnaast leidt een hogere waarde tot een hogere verhuurderheffing en die is ook opgenomen onder deze afslag.

De enige afslag die echt is toegenomen door ander beleid (ten opzichte van eerdere jaren) van Woonkwartier zit in de afslag voor kwaliteit. Dit wordt veroorzaakt door de hogere in de begroting ingerekende onderhoudskosten. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaande bezit. Hiermee is de ontwikkeling van beleidswaarde verklaarbaar.

8.7 Treasury

Beleid en kaders

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan

de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

Interne organisatie

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. Deze treasurycommissie, die in 2020 bestond uit de manager bedrijfsvoering, de coördinator planning, control en rapportage en de senior medewerker planning control en rapportage, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren)begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder. Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren)begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

Verantwoording

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd aangaande treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het managementteam. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de controller, besproken. De controller voorziet de managementrapportage van een interne review met aanbevelingen.

Derivaten

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille van nominaal € 32,7 miljoen afgesloten bij de Rabobank. Deze instelling voldoet aan de ratingvereisten van minimaal "single A". Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico's van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

Liquiditeitsbuffer

Deze buffer dient ten minste groot genoeg te zijn om de uit de derivatenportefeuille voortvloeiende liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van een daling van de vaste rente in de markt met 2%-punt te

kunnen voldoen. In de praktijk geldt voor de swaps die bij de Rabobank afgesloten zijn dat de bank het theoretische recht heeft om zekerheden in de vorm van bijvoorbeeld liquiditeit te eisen bij een negatieve marktwaarde. Zodoende dient Woonkwartier een buffer aan te houden voor het deel van de marktwaarde dat, in geval van een 2% rentedaling, hoger ligt dan het met Rabobank 'afgesproken bedrag'. Voor de swaps met BNG Bank is het aanhouden van een liquiditeitsbuffer vanuit de beleidsregels niet nodig. Het aanhouden van de buffer op de Rabobank swaps is op dit moment niet aan de orde gezien een afgesproken bedrag van € 37 miljoen en een negatieve marktwaarde bij 2% rentedaling van € 23,5 miljoen. Momenteel dient Woonkwartier dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden en het is niet de verwachting dat dit op korte termijn wel het geval wordt.

Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing en eventuele beheersmaatregelen
Renterisico	De gestelde norm voor het renterisico uit bestaande contracten en het relatief bedrijfseconomisch renterisico wordt in geen enkel jaar overschreden. Wel zien we door de verwachte investeringen dat het bedrijfseconomisch renterisico in de jaren 2021 en 2022 dicht bij de gestelde interne norm komt van 15%. De mate waarin Woonkwartier renterisico loopt (rekening houdend met het investeringsprogramma voor de komende jaren) komt terug in het bedrijfseconomisch renterisico. In 2022 is de omvang van het absolute renterisico met € 45 mln. het grootst. Als dit procentueel wordt afgezet tegen de omvang van de verwachte leningportefeuille, dan resulteert dit in een relatief renterisico van 13,9%. Zowel het renterisico vanuit de leningportefeuille als het relatieve renterisico voldoen in alle jaren aan de hiervoor gestelde normen.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Woonkwartier beschikt eind december over voldoende liquide middelen en van een liquiditeitsrisico is geen sprake. In juni 2021 ontstaat, bij volledige opname van de variabele roll-over leningen, de eerstvolgende financieringsbehoefte van circa € 4,7 mln. Eind 2021 loopt deze behoefte op tot € 26,9 mln. Hiervoor wordt financiering aangetrokken.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW-normen voor de Financial Risks.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaarddocumentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.












9. Onze organisatie








Wij zijn een flexibele, professionele en maatschappelijk betrokken organisatie. Wij kunnen inspelen op actuele ontwikkelingen en denken in kansen en uitdagingen. De klanten staan bij ons centraal.



9.1 Onze ambities: ondernemingsplan en jaarplan

In het ondernemingsplan staan onze ambities voor de middellange termijn (5 jaar) beschreven. Deze zijn vervolgens vertaald naar jaarplanactiviteiten.

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 1		
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek, waarbij de klant centraal staat.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier heeft een strategische HRM-analyse en planning, waarin wordt beschreven welke mensen met welke competenties nodig zijn voor de realisatie van de opgaven waar Woonkwartier voor staat, plus de weg daarnaartoe. Welke middelen en instrumenten hebben we tot onze beschikking en hoe gaan we die inzetten?	
	 Woonkwartier is erop gericht om het beste uit haar medewerkers te halen door middel van coaching en opleidingsprogramma's.	
Jaarplan 2020	Introductie verhuurmakelaars <i>Implementatie van de functie verhuurmakelaar om het verhuur- en mutatieproces efficiënter in te richten en de dienstverlening te verbeteren.</i>	
	Toelichting voortgang: De introductie van verhuurmakelaars bij Woonkwartier ligt op schema. In 2020 is een voorstel voor implementatie vastgesteld. Vanaf maart 2021 gaan we starten met het werken met verhuurmakelaars.	
Strategisch doel 2		
We bieden goed werkgeverschap.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier volgt de cao Woondiensten.	
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Woonkwartier toetst regelmatig of de medewerkers hun werkgever goed waarderen via het 2-jaarlijkse medewerkers tevredenheidsonderzoek. We willen daarbij gemiddeld hoger dan een 7 scoren.	
	 Woonkwartier wordt als een aantrekkelijke werkgever beschouwd.	

Strategische doelen		Voortgang
Strategisch doel 3 We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Op basis van onze inkoopvisie hebben wij een goed beeld met welke ketenpartners wij nauw willen en kunnen samenwerken om onze doelstellingen beter te kunnen realiseren.	
	 Op basis van de SWOT-analyse hebben we de samenwerkingswenselijk- en mogelijkheden met andere corporaties verder besproken en waar mogelijk ook geïmplementeerd.	
Jaarplan 2020	Resultaatgericht samenwerken per 1-1-2021 <i>Na selectie onderhoudspartners in 2019 (mate van) samenwerking en proces voorbereiden.</i>	
	Toelichting voortgang: In 2020 is per soort onderhoud bepaald welke koers we willen varen. Hierbij is het Resultaatgericht Samenwerken (RGS) als begrip geen doel op zich. Eind 2020 zijn meerjarige RGS-contracten afgesloten (periode 2021- 2025) met 4 onderhoudsaannemers en een leverancier voor het liftonderhoud. In 2021 en verder wordt dit verder uitgerold via het programma <i>Resultaat Gericht Samenwerken</i> .	
Strategisch doel 4 We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.		
Meerjaren perspectief 2020-2024	 Bij Woonkwartier is het normaal om nieuwe dingen te doen en 'out of the box' te denken zodat wij betere prestaties kunnen leveren in de toekomst. Jaarlijks is een budget beschikbaar voor innovaties.	

9.2 Kritische Prestatie Indicatoren 2020

De kpi's geven weer welke concrete prestaties we in 2020 nastreefden. In onderstaande tabel is tevens weergegeven welke resultaten we in 2020 daadwerkelijk hebben behaald.

	2019	Norm	2020	Score
Flexibel				
Bij ons werken de juiste mensen, met de juiste competenties, op de juiste plek.				
HRM strategie	X	√	√	
Formatie FTE; vast en tijdelijk contract (en aantal mensen)	62,7 (69)	71,2	65,3 (73)	
We weten wat we zelf het beste kunnen doen en wat anderen beter kunnen en we zoeken daarvoor actief naar samenwerking.				
Inkoopbeleid	√	√	√	
Goede werkgever				
We bieden goed werkgeverschap.				
MTO score	0	7,0	7,6	

	2019	Norm	2020	Score
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	3,4%	3,5%	2,9%	
Professioneel				
We hebben een klimaat voor innovatie en persoonlijke ontwikkeling.				
Opleidingsbudget (jaarbasis)	€ 192.711	€ 155.000	€ 169.431	
Jaarplanbudget (jaarbasis)	€ 420.319	€ 225.000	€ 116.468	

Toelichting op een aantal kritische prestatie indicatoren:

Onderwerp	Analyse	Risicobeheersing
Flexibel HRM strategie	<p>Is 2020 zijn we gestart met een doorontwikkeling van strategische personeelsplanning (SPP), een goed uitgewerkte methode om de kwaliteit en kwantiteit van medewerkers vanuit het perspectief van de opgaven de komende 3 jaar met elkaar te bespreken. In 2020 hebben deze sessies een beter beeld gegeven waar en welke extra competenties we nodig hebben op teamniveau. We kunnen daarmee beter sturen bij in-, doorstroom, opleiding en ontwikkeling op deze competenties die nodig zijn voor opgaven en functies van morgen. In 2021 worden deze sessies uitgebreid met de rest van de organisatie (teamleiders, adviseurs en managers). SPP is niet eenmalig maar cyclisch, zoals dat past bij een lerende organisatie (PDCA).</p>	
Flexibel Formatie FTE	<p>De bezetting kwam eind 2020 lager uit dan de formatie in FTE's in de begroting 2020. Enerzijds vanwege de invulling van nieuwe functies (o.a. adviseur backoffice, adviseur frontoffice en assetmanager). Anderzijds om de continuïteit te waarborgen bij uitstroom en langdurig verzuim of vanwege extra ondersteuning bij projecten.</p> <p>Vooraf in de tweede helft van het jaar waren er relatief veel personele wisselingen.</p>	
Goede werkgever MTO	<p>Eens per 2 jaar voeren we een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. Eind 2020 vond deze voor de derde keer plaats. Het laat zien dat de waardering van werkgeverschap is gestegen van een 7,1 in 2018 naar een 7,6. Ook andere thema's zoals bevoegdheid, betrokkenheid en waardering van de organisatie werden hoger gewaardeerd dan in 2018.</p>	
Goede werkgever Ziekteverzuim	<p>Begin 2020 lag het ziekteverzuim boven de norm vanwege middellang en langdurig verzuim. Door een goede verzuimbegeleiding en veel aandacht voor het welzijn van medewerkers tijdens de coronaperiode daalde het ziekteverzuim en lag het eind 2020 zelfs onder de norm. Bij een benchmark in de regio scoort Woonkwartier in de top 3 van laagste verzuimcijfers.</p>	
Professioneel Jaarplanbudget	<p>Vanwege de coronamaatregelen gingen veel geplande interne en externe activiteiten niet door, waaronder een aantal creatieve sessies vanuit de programma's, 3 van de 4 inspiratiecafés, en een aantal medewerkersbijeenkomsten. Wel is het begrote bedrag voor het programma <i>Op weg naar een duurzame toekomst</i> fors overschreden vanwege de gratis Ledlamp pakketten die al onze huurders dit jaar ontvingen.</p>	

9.3 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier beslaat 2 belangrijke ontwikkelingen: Bosselaar Zuid in Zevenbergen (via Bosselaar Zuid B.V.) en het Religieus Erfgoed in Oudenbosch (via ZAB B.V.). Alle dochters van Woonkwartier zijn ondergebracht in Bouwkwartier B.V.

Naar aanleiding van het in 2019 uitgevoerde onderzoek door BDO zijn in 2020 nadere maatregelen getroffen om de nevenstructuur van Woonkwartier beter beheersbaar en transparanter te maken. Dit betreft onder meer een regelmatige actualisering van de grondposities binnen Bouwkwartier BV (rapportage via de T-rapportages), een aparte Raad van Commissarissen binnen Bouwkwartier BV te handhaven (met een eigen vergaderstructuur) en de aanstelling van een andere vertegenwoordiger in de overlegstructuren van Bouwkwartier BV dan de bestuurder van Woonkwartier.

Bouwkwartier B.V.
Bouwkwartier neemt samen met aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V., via een gezamenlijke v.o.f. (SWZ-Van Agtmaal), deel in Bosselaar Zuid B.V. (50%) samen met Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V. Bouwkwartier neemt samen met Van Agtmaal B.V. deel in ZAB B.V. (belang 50% per aandeelhouder).
Ontwikkelingen
<i>Bosselaar Zuid B.V. (via SWZ-Van Agtmaal v.o.f.)</i> Positief aanbestedingsresultaat bouw- en woonrijp maken versterkt (ruimte in post onvoorzien / voorziening om tenminste tot een nihil resultaat te kunnen komen. Grond voor appartementen Woonkwartier wordt begin 2021 verkocht.
<i>ZAB B.V.</i> De positie van ZAB B.V. binnen de afwikkeling van de (algehele) samenwerkingsovereenkomst t.b.v. project Religieus Erfgoed is gericht op de ontbinding van ZAB B.V. ZAB B.V. heeft in 2020 de ontwikkeling St Anna teruggegeven aan de gemeente Halderberge omdat er geen haalbaar plan kon worden opgesteld. De Mariabouw wordt daarentegen niet overgedragen aan de gemeente maar door Woonkwartier zelf ontwikkeld. Besluitvorming daarover vindt plaats in 2021.
Verbinding Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland
Regionaal samenwerkingsverband voor de exploitatie (incl. eigendom) van woonwagens.
Ontwikkelingen
Sinds 2018 is het zogenaamde “uitsterf beleid” van gemeenten om standplaatsen van woonwagengebewoners (Sinti, Roma en Reizigers) af te breken niet meer toegestaan. De betreffende gemeenten behoren een onderzoek te verrichten naar de behoefte aan standplaatsen bij de aanwezige woonwagengepopulatie. Hoewel de Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland niet door een gemeente verplicht kan worden om nieuwe standplaatsen aan te leggen heeft zij in 2020 al wel beleidsuitgangspunten vastgesteld m.b.t. de mogelijke vraag om het aantal standplaatsen en woonwagens uit te breiden. De stichting: <ul style="list-style-type: none"> • Is bereid mee te werken aan de aanleg van nieuwe standplaatsen en huurwagens.

- Voor een standplaats wordt een disconteringsvoet van 2,5% aangehouden en voor een standplaats met een eigen woonwagen een disconteringsvoet van 5%.
- Een eventuele onrendabele top tussen 2,5% en 5% komt ten laste van de begroting van de Stichting.

Verbinding Stichting Klik voor Wonen

Regionaal samenwerkingsverband van 23 West-Brabantse woningcorporaties voor woonruimteverdeling.

Ontwikkelingen

Eind 2020 is door de deelnemersraad de begroting 2021 goedgekeurd. De begroting is gebaseerd op de vooraf opgehaalde en uitgewisselde visie m.b.t. het nieuwe ondernemingsplan (2021 – 2023).

Begin 2019 was er sprake van een fraude-incident bij een van de corporaties die bij Klik voor Wonen is aangesloten. Als gevolg hiervan vonden bij Woonkwartier 3 verhuringen plaats op basis van valse inschrijfduren. Omdat we fraude onacceptabel vinden, is in het samenwerkingsverband van Klik voor Wonen de keuze gemaakt actief te sturen op beëindiging van deze contracten. Reeds vorig jaar zijn 2 van de 3 contracten beëindigd. Voor de laatste casus zijn we aangesloten bij het juridische traject wat hiervoor door de deelnemende Klik voor Wonen corporaties was opgetuigd. Eind 2020 is ook het derde contract beëindigd doordat de rechter het ontbonden heeft verklaard.

9.4 Risicomanagement

De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en het vaststellen van beheersmaatregelen, teneinde de doelstellingen van Woonkwartier te kunnen realiseren. Risicomanagement is daarom een belangrijk onderdeel van het strategisch management. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Die doelstellingen staan verwoord in de strategische koers van Woonkwartier.

De planning & control cyclus van het risicomanagement krijgt inhoud door:

- In de meerjarenprognose gevoeligheidsanalyses aan de hand van de volkshuisvestingsopgave op te nemen, en periodiek de (strategische) risico's te actualiseren
- In de tertiaalrapportages te rapporteren over de voortgang van beheersing en maatregelen
- In het jaarverslag de beheersing van het risicomanagement te verantwoorden. En zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie en staat beschreven in het Statuut Risicomanagement. Het Statuut Risicomanagement maakt deel uit van de governancestructuur van Woonkwartier en is als document gepubliceerd op de website. Daarin staat beschreven dat Woonkwartier de principes van het 'Three Lines model' toepast. Deze principes beschrijven de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement.

Zoals voorgeschreven in de Woningwet is een onafhankelijke controller aangesteld die werkzaamheden in de tweede en de derde lijn uitvoert. In 2020 is Risk & Control verder versterkt door het benoemen van adviseurs in de rol van business controller op de gebieden Finance, Vastgoed en Wonen. De controller onderhoudt een functionele relatie met de adviseurs. Bovendien zijn 2 functionarissen benoemd als privacy- en security officer, waarmee het informatiemanagement beter is gestructureerd.

Risicofilosofie

De opgave van Woonkwartier is de uitvoering van haar volkshuisvestelijke taak. Het realiseren van maatschappelijke doelstellingen staat voorop, met de financiële continuïteit als randvoorwaarde. Inherent aan deze doelstellingen is het risico dat ze niet worden gerealiseerd. Woonkwartier beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. Minstens zo essentieel is hoe Woonkwartier tegen risico's aankijkt. De filosofie die daarbij wordt gehanteerd is een evenwichtige:

- We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, waarna een besluit wordt genomen.
- Het beheersen van risico's is essentieel, waarbij van belang is welke risico's beheersbaar zijn en welke niet.
- We zijn bereid om onzekerheid te accepteren, ook als potentiële voordelen onzeker zijn.

Risicobewustzijn, risicocultuur en zachte maatregelen

Onderliggend aan de beheersing van strategische risico's, naast het systematische en 'harde' kader, vormt risicobewustzijn een belangrijk middel om risico's beheersen. Het is essentieel dat medewerkers risico's herkennen, bespreken en delen. Voorbeeldgedrag is daarin bepalend. Alleen dan is een organisatie in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen.

In 2020 vond met het Managementteam een workshop plaats samen met de controller en de adviseurs HRM en Communicatie over de borging van soft controls binnen Woonkwartier. Dit krijgt een breder vervolg in 2021 waarbij ook teamleiders en medewerkers worden betrokken.

De gewenste cultuur van Woonkwartier is het bevorderen van samenwerking, informatie-uitwisseling en het nemen van verantwoordelijkheid. Er wordt dan ook actief gestuurd op een cultuur van open dialoog en transparantie.

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan dan ook niet. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier tweejaarlijks een integriteitscan en een medewerkers tevredenheidsonderzoek uit. In 2020 vond een integriteitsmeting plaats, waarvan de uitkomsten in een personeelsbijeenkomst gepresenteerd en besproken zijn. Ook is er een

medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uitgevoerd waarin leiderschap, de toon aan de top, bevlogenheid en betrokkenheid aan de orde kwamen.

Door de inzet van een externe vertrouwenspersoon zorgt Woonkwartier dat medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. De interne vertrouwenspersoon werkt hierbij, mocht daar aanleiding toe bestaan, nauw samen met medewerkers, leidinggevenden en de adviseur HRM. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier gebruik maken van de ondersteuning van een extern bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie.

Om het risicobewustzijn bij leden van het Managementteam te bevorderen vinden gedurende het jaar periodiek risicogesprekken plaats met managers, de bestuurder en de controller. Hierbij komen alle aspecten van risicomanagement aan de orde. Het grote voordeel hiervan is dat binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's wordt gesproken, en waar nodig wordt bijgestuurd.

Voor 2021 staat een intern programma op stapel om het risicobewustzijn nog breder binnen de organisatie te ontwikkelen. Vanuit de organisatieontwikkeling Woonkwartier 2.0 komt ook de ontwikkeling van zachte maatregelen aan de orde en worden het middenkader en stafmedewerkers beter toegerust en gefaciliteerd door de controller/HR en communicatie om in houding en gedrag bewust met bedrijfsrisico's om te gaan.

Instrumentarium

Het 'risico' instrumentarium bestaat uit:

Harde maatregelen

- Strategische risico's gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- Scenarioanalyse economische risico's op gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- Procesmatige risicoscan van de 15 kernprocessen met vastgestelde risicotolerantiegrens;
- Inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- Interne audits en reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstreckende financiële gevolgen;
- Verantwoording over risicomanagement in tertiaalrapportages en jaarverslag en reviews van de P&C verantwoordingsdocumenten door controller.

Zachte maatregelen

- Positionering van soft controls binnen Woonkwartier;
- Inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel, risicobewustzijn en medewerkerstevredenheid, etc.;
- Periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- In het kader van bevordering van het risicobewustzijn: periodiek bilaterale gesprekken over risico's met managers, bestuurder en controllers.

Risicotolerantie

Eind 2019 zijn aan de hand van de strategische koers de strategische risico's bepaald. In 2021 wordt een nieuw ondernemingsplan geschreven, waarna de risico's van de geactualiseerde doelstellingen worden beoordeeld.

Woonkwartier hanteert bij de beheersing van de risico's de volgende methodiek: Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar *te voorkomen risico's*, *externe risico's* en *strategische risico's*.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:



Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de tertiaalrapportage.

Strategische risico's

Strategisch worden de volgende risico's op het gebied van *Ons Vastgoed* nog niet goed beheerst: Op het gebied van klimaatverandering, waarvan Woonkwartier de keuze heeft gemaakt om maatregelen op nationaal niveau op te volgen en op het gebied van de verdere ontwikkeling van portefeuillemanagement en assetmanagement. In 2020 heeft voornamelijk de inrichting in de organisatie inhoud gekregen.

De overige strategische risico's die gelinkt zijn aan onze doelstellingen vallen binnen onze tolerantiegrens. In 2021 wordt het nieuwe ondernemingsplan opgesteld. De strategische risico's die hun oorsprong hebben in deze doelstellingen worden in het najaar van 2021 geactualiseerd.

Risico's met impact afgelopen boekjaar

In het afgelopen jaar deden zich diverse risico's voor die op één of andere manier impact op Woonkwartier hebben gehad. De belangrijkste onderwerpen (met de mitigerende maatregelen die daarvoor genomen zijn, gekoppeld aan een risicobeheersingsstrategie) zijn:

De woningmarkt komt meer en meer onder druk te staan door oplopende wachttijden en een afnemende mutatiegraad, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers.
Beheersmaatregelen
Uit de recente bevolkingsonderzoeken blijkt dat, voorbij de huidige politieke horizon, de vraagbehoefte in de regio stabiliseert en de groei voornamelijk nog bestaat uit arbeidsmigranten. Dit risico wordt nagenoeg beheerst. Risicobeheersingsstrategie: verminderen.
Excessieve bouwkostenstijgingen en lange levertijden door schaarste materialen bij vastgoedontwikkeling: De prijsontwikkeling van uren en materialen stijgen harder dan de geprognosticeerde meerjarenbegroting, waardoor projecten minder rendabel worden.
Beheersmaatregelen
Langjarige contracten afsluiten met kernaannemers. Risico is niet geheel af te dekken door niet-beïnvloedbare economische omstandigheden en wordt deels beheerst. Risicobeheersingsstrategie: aanvaarden.

Binnen de leefbaarheid heeft Woonkwartier onvoldoende regie op het huisvestingsaspect omdat maatschappelijke organisaties op hun eigen 'eiland' blijven.
Beheersmaatregelen
Door de toenemende toestroom van verwarde personen en langer thuiswonende zorgbehoeftigen ontstaat de noodzaak tot een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen en een goed georganiseerde netwerkorganisatie. Dit risico wordt deels beheerst. Risicobeheersingsstrategie: verminderen.
Handhaving van de PFAS en PAS (stikstof) problematiek door gemeenten kan tot vertraging van (projectmatig) onderhoud leiden.
Beheersmaatregelen
Overleg met de gemeente om het effect op vertraging in uitvoering te minimaliseren. Daarnaast meer externe juridische toetsen van de vastgoedopgave laten uitvoeren om ons niet te laten verrassen door andere wetgeving. Risicobeheersingsstrategie: verminderen. Dit risico is nagenoeg beheerst omdat onze bouwproductie door maatregelen hiervan nog geen hinder ondervindt.
Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging.
Beheersmaatregelen
Het betreft hier incidenten zoals gegijzelde data (publieke organisaties zoals de universiteit van Maastricht) en het beveiligingsrisico rondom Citrix. Risicobeheersingsstrategie: vermijden. Binnen het spectrum van informatiebeveiliging is het risico nagenoeg beheerst op basis van het managementsysteem dat we hiervoor hanteren (ISMS). In 2020 veel aandacht voor dit onderwerp zoals een inspiratiecafé cybercriminaliteit en interne campagne informatiebeveiliging
Kwetsbare financiële ratio's zoals de ICR als de basiskwaliteit van data in het primair systeem niet op orde is.
Beheersmaatregelen
De voorspellende waarde van de forecast verbeteren. Door de maandelijkse dashboards wordt de datakwaliteit steeds beter. Risicobeheersingsstrategie: vermijden. Dit risico is gemiddeld beheerst.

De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks wordt door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld gebracht. De jongste scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor kosten- en rentestijgingen. Daarnaast heeft het duurzaamheidsscenario voor een CO2 neutrale voorraad in 2050 een grote impact op de financiële ratio's van Woonkwartier. Deze opgave is nog niet verwerkt binnen de transitieopgave van het portefeuillemanagement, omdat met de huidige techniek de investeringen voor een volledig CO2 neutrale voorraad te duur zijn. Woonkwartier anticipeert hierop door middel van 'no regret'-investeringen om zo een zo goed als mogelijke energie neutrale voorraad te creëren. Omdat de overheid de voorwaarden die nodig zijn om dit te bereiken vooralsnog niet biedt, wordt het lastig deze ambitie te bereiken, zonder afbreuk te doen aan andere doelstellingen van Woonkwartier.

De tactische risico's van de 15 kernprocessen zijn door de proceseigenaren geclassificeerd in klassen risicogrootte. Deze classificatie is in het Statuut Risicomanagement vastgelegd. In totaliteit wordt de impact van de risico's ingeschat tussen de € 10 miljoen en € 25 miljoen.

In control

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers in de vorm van een strategische kaart. Voor iedere pijler zijn er kpi's geformuleerd en is het risicomanagement verankerd aan de doelstellingen van Woonkwartier. Bovendien geven de managers in de tertiaalrapportage in een managementsamenvatting de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen. Deze beschouwing is, hoewel deze nog niet aan alle vormvereisten voldoet, een eerste aanzet van een 'In control statement (ICS)'.

Het afgelopen jaar ging er veel aandacht uit naar de verbetering van de planning & control cyclus, versterking van Risk & Control en de verdere uitwikkeling van het portefeuillemanagement. Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw gaven Woonkwartier dit jaar een positieve beoordeling.

10. Verslag Raad van Commissarissen

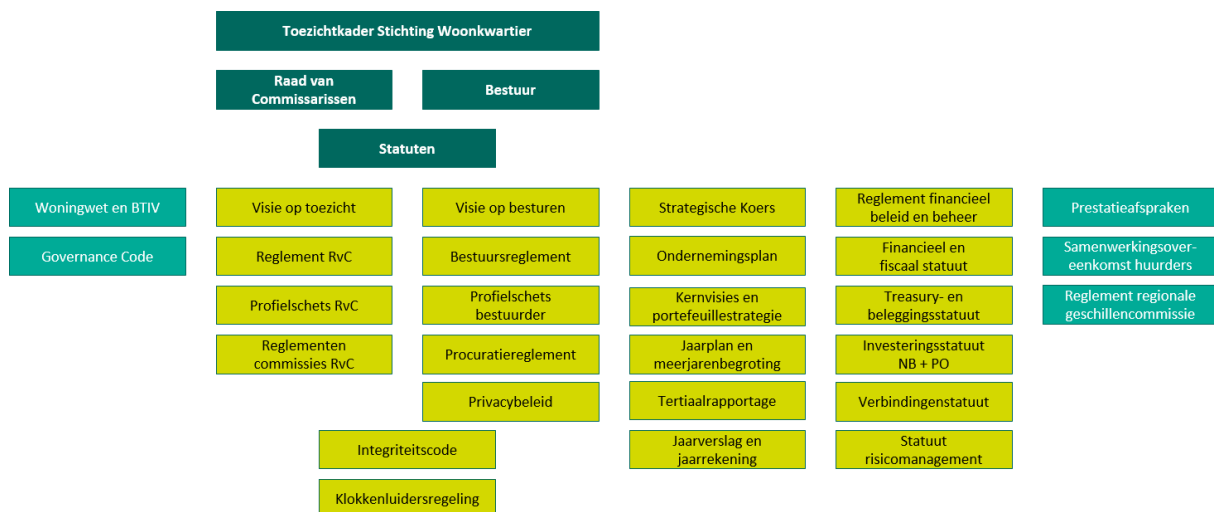
Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met 3 commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen heeft een toezichtvisie waarin duidelijk wordt gemaakt waarom wij toezicht houden en wat wij onder goed toezicht verstaan. Wij geven daarin antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden. De uitwerking van de 'Visie op toezicht' is weergegeven in het toezicht- en toetsingskader. In 2020 is de Raad van Commissarissen gestart met de discussie over een gezamenlijk visie op besturen en toezicht houden. Deze discussie wordt in 2021 afgerond. Dit heeft te maken met de vernieuwing van de Raad van Commissarissen in 2021.

Toezicht- en toetsingskader

In het toezicht- en toetsingskader heeft de Raad van Commissarissen uitgewerkt hoe de visie op toezicht in de praktijk wordt gebracht. Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit.



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Tertiaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen;
- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie;
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen;

- Rapportages over bijzondere onderwerpen;
- Verslag en rapportages van de accountant;
- Reviews van de interne controller;
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent 3 commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. Alle documenten die in de commissies geagendeerd en besproken worden, worden ook geagendeerd in de Raad van Commissarissen (ter besluitvorming, ter bespreking of ter informatie). In de reglementen van de 3 commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de naleving van de interne gedragscodes;
- de financiële informatieverschaffing;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant;
- de financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders;
- het werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het functioneren van de externe accountant;
- de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid;
- de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over:

- de toepassing van waardestrategie;
- de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie;
- vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's;
- het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering;
- de vormgeving van het assetmanagement.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is het voorbereiden, opstellen, uitvoeren en/of evalueren van:

- het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingsbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen;
- de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen;
- selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en een profielschets van de Raad van Commissarissen en voor de bestuurder;

- werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de bestuurder;
- de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen en de herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen;
- het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten;
- het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen;
- het beoordelingsbeleid voor de bestuurder;
- het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.

Governancecode Woningcorporaties

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

Visitatie

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 zal de volgende visitatie plaats gaan vinden over de periode 2017 tot en met 2020. In de tussentijd monitoren we de uitvoering van de aanbevelingen van de visitatiecommissie. De visitatie in 2021 wordt uitgevoerd door Pentascope.

Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een tertiaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze tertiaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de controller. Deze rapportage vormt, in samenhang met het toezicht- en toetsingskader, een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen. De opbouw van de tertiaalrapportage volgt de indeling van het ondernemingsplan van Woonkwartier.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals jaarverslagen en jaarrekeningen, (des)investeringsvoorstellen, het jaarplan en de (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden meestal voorafgegaan door een informele vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voor besproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen. Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons de gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde tweemaal met de ondernemingsraad en tweemaal met huurdersorganisatie Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

In 2020 was PricewaterhouseCoopers Accountants NV de accountant van Woonkwartier. Met ingang van het verslagjaar 2021 zal Deloitte de accountant van Woonkwartier zijn. Zij zijn benoemd naar aanleiding van een zorgvuldig selectietraject.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de zelfevaluaties van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen.

Beoordelingskader en beoordeling bestuurder

Voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het managementteam, de controller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie. In het begin van het jaar is door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

Beloningskader en beloning

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid.

Bezoldiging van de bestuurder

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Van den Boom had in 2020 de volgende nevenfuncties:

- lid van de programmaraad van Platform 31;
- lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties;
- adviseur/eigenaar adviesbureau Lignum.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders in de jaren 2018-2020 in totaal minimaal 108 PE-punten moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2018	PE-punten 2019	PE-punten 2020	Totaal periode 2018 - 2020
De heer R.A.J. van den Boom	140	34	56	230

In 2020 betrof dit diverse verschillende cursussen en bijeenkomsten.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2020 gold daarom een maximum van € 168.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2020 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

Zelfevaluatie Raad van Commissarissen

Het is verplicht om eens in de 2 jaar een zelfevaluatie uit te voeren onder externe begeleiding. De gehele Raad van Commissarissen wordt echter in een relatief kort tijdsbestek vervangen. Daarom is er, vanuit het oogpunt van continuïteit en zorgvuldigheid, voor gekozen om elk jaar een zelfevaluatie te laten plaatsvinden onder externe begeleiding. De jaarlijkse zelfevaluatie vond dit jaar plaats in december en werd voor de tweede keer voorbereid en begeleid door de heer B. de Lange (GovernanceQ). Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief), kwamen hierbij aan de orde, inclusief de relatie van de Raad van Commissarissen met de bestuurder. Dit laatste naar aanleiding van de opgave vanuit 2019 om hier een kwaliteitsslag in te maken. Uit de zelfevaluatie en de gesprekken met de Autoriteit woningcorporaties bleek dat we daar, ondanks het bijzondere Coronajaar, in zijn geslaagd. Voor 2021 is het onze opdracht om de overgang van de oude naar de nieuwe Raad van Commissarissen zo adequaat en soepel als mogelijk te laten verlopen.

Integriteit

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstremgeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstremgeling of onverenigbaarheden.

Naar aanleiding van opmerkingen van de Autoriteit woningcorporaties eind 2017 heeft de Raad van Commissarissen ingevoerd dat één keer per jaar de nevenfuncties, onverenigbaarheden en onafhankelijkheid van de leden besproken wordt in de Raad van Commissarissen en dat dit bevestigd wordt door het ondertekenen van een schriftelijke verklaring hieromtrent. Dit heeft op 20 februari 2020 opnieuw plaatsgevonden.

Klankbordrol van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (elke vergadering is er ruimte voor een specifiek

thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het managementteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand en het hebben van overzicht op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en collectief, moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

Nevenstructuur

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouwprojecten en samenwerkingen zijn ondergebracht. De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier.

Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die begin 2019 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief. Bij een samenstelling van 7 leden heeft de huurdersorganisatie het recht om voor 3 zetels een bindende voordracht te doen.

In 2020 bestond de Raad van Commissarissen uit 7 leden. Met ingang van 2021 treden 2 leden af. Er zijn met ingang van 1 januari 2021 2 nieuwe leden benoemd. De samenstelling in 2020 was als volgt:

Lid	Geboorte-jaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie Voordracht
Dhr. W. Hoogstad (voorzitter)	1953	2014/2018	2021	Nee	Remuneratiecommissie <i>huurdersvoordracht</i>
Mevr. C.W. de Kievit-Van der Kubbe	1964	2013/2017	2020	Nee	Auditcommissie, Vastgoedcommissie
Dhr. L.P. Oostenrijk (vicevoorzitter)	1959	2014/2018	2021	Nee	Auditcommissie
Dhr. C.J.A.M. de Vetter	1964	2013/2017	2020	Nee	Vastgoedcommissie
Mevr. M.G. de Wit-Greuter	1960	2013/2017	2021	Nee	Remuneratiecommissie <i>huurdersvoordracht</i>
Mevr. I. Hems	1976	2020/2022	2022	Ja	Auditcommissie
Dhr. H. Mulder	1969	2020/2022	2022	Ja	Vastgoedcommissie <i>huurdersvoordracht</i>

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2020 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
W. Hoogstad (voorzitter)	Freelance docent/trainer (post HBO) en interimmanager	Geen
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	Zelfstandig interimmanager woningcorporaties	Geen
L.P. Oostenrijk (vicevoorzitter)	Adviseur / Accountant bij WEA Accountants & Adviseurs Mede-eigenaar AL Raad & Partners	Adviseur bij Peeters Fiscaal Lid RvT SPCO Kroevendonk Voorzitter bestuur Kredietunie West-Brabant U.A.
C.J.A.M. de Vetter	Hoofd verkoop Rijksvastgoedbedrijf, vestiging Tilburg	Freelance docent
M.G. de Wit-Greuter	Voormalig wethouder gemeente Moerdijk	Coördinator Cultuurprijs Moerdijk Voorzitter bestuur Stichting Cultuur Moerdijk Lid commissie scouting en scholing PvdA Brabant
I.M. Hems	Concernthoofd Financiën en Bedrijfsvoering, Ergon (Sociale Werkvoorziening)	Bestuur Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) Voorzitter ledengroep accountants in business (NBA)
J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal	Lid RvT Archipel Scholen Walcheren Voorzitter RvT Stichting Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen Lid Rekenkamer gemeente Veere

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen bedroeg in 2020 in totaal € 97.400. Deze vergoeding is conform de richtlijnen van de VTW en de WNT. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2020 geldt daarom een maximum van € 168.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 19.400 voor de voorzitter en € 13.000 voor leden van de Raad van Commissarissen.

Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen volgens de VTW-normen gehonoreerd:

Funcie	Vergoeding in 2020
Voorzitter	€ 19.400
Lid	€ 13.000

Permanente educatie

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2020 minimaal 5 PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2020 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	Behaalde PE-punten
W. Hoogstad (voorzitter)	12
C.W. de Kievit- Van der Kubbe	5
L.P. Oostenrijk	11
C.J.A.M. de Vetter	5
M.G. de Wit-Greuter	7
I.M. Hems	13
J.H. Mulder	8

Nieuwe leden met ingang van 2021

De Raad van Commissarissen heeft per 1 januari 2021 2 nieuwe leden geworven. Op basis van een zorgvuldig wervings- en selectieproces hebben zowel de Raad van Commissarissen als de huurdersorganisatie een nieuw lid geselecteerd en voor benoeming voorgedragen. Vanuit het oogpunt van continuïteit en samenhang en zorgvuldigheid is er voor gekozen om de gehele overgang van de oude naar de nieuwe Raad van Commissarissen door hetzelfde externe bureau te laten begeleiden.

De voorgenomen benoemingen van mevrouw B. Elbers (voordracht vanuit de huurdersorganisatie) en de heer M. Belt zijn genomen tijdens de Raad van Commissarissen op 23 oktober. Vervolgens is de Autoriteit woningcorporaties om haar zienswijze gevraagd. Na het ontvangen van de positieve zienswijzen zijn beide benoemingen definitief gemaakt.

In een Raad van Commissarissen met 7 leden mogen maximaal 3 huurderscommissarissen worden benoemd. Na overleg met de Autoriteit woningcorporaties is besloten dat de heer W. Hoogstad met ingang van 1-1-2021 terugtreedt als huurderscommissaris. Per 1-1-2022 heeft de Raad van Commissarissen 5 leden en (conform de wettelijke bepalingen) 2 huurderscommissarissen, te weten mevrouw Elbers en de heer Mulder.

Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vergaderde op 20 februari, 23 april, 15 mei, 10 juli, 9 september, 23 oktober, 27 november en 10 december. Een extra vergadering vond plaats op 25 september (strategiedag).

De auditcommissie vergaderde in 2020 op 13 februari over de evaluatie van het investeringsstatuut, op 9 april over de jaarstukken 2019 en op 15 oktober en 10 november over de begroting.

De vastgoedcommissie vergaderde in 2020 op 13 februari, 16 juli en 5 november. De behandelde onderwerpen betroffen de implementatie van assetmanagement, de evaluatie van het investeringsstatuut, actualiteiten van projecten en de evaluatie van het inkoopbeleid.

De remuneratiecommissie vergaderde in 2020 op 14 januari, 28 januari, 15 juni, 14 juli, 13 oktober en 3 december. Een groot deel van deze vergaderingen hadden betrekking op de voorbereidingen voor de werving en selectie van nieuwe leden voor de Raad van Commissarissen en de uitvoering van

de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de honorering van de Raad van Commissarissen, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

Gegeven goedkeuringen

In 2020 vond door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaats. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

20 februari 2020
<p><i>Benoeming commissarissen</i></p> <p>De Raad van Commissarissen besluit mevrouw I. Hems en de heer H. Mulder met ingang van 1 januari 2020 te benoemen tot commissaris van de stichting Woonkwartier. De benoeming van beide commissarissen betreft de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2022.</p>
<p><i>Jaarschijven 2020 prestatieafspraken</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt de jaarschijf 2020 voor de gemeente Steenberg en de jaarschijf 2020 voor de gemeenten Moerdijk en Halderberge vast.</p>
<p><i>Beoordeling 2019 en Planningsafspraken 2020 met de bestuurder</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt de Beoordeling 2019 en de Planningsafspraken 2020 vast en stelt de bestuurder hiervan schriftelijk op de hoogte.</p>
<p><i>Verklaring onafhankelijkheid, integriteit en geheimhouding</i></p> <p>De Raad van Commissarissen besluit dat elke commissaris en de bestuurder de verklaring kan tekenen.</p>
<p><i>Verslag over 2019 (t.b.v. jaarverslag Woonkwartier)</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt het verslag over 2019 vast.</p>
<p><i>Governance-Inspectie 2019</i></p> <p>De Raad van Commissarissen neemt de beoordeling van de Autoriteit woningcorporaties voor kennisgeving aan en stelt de daaruit voortvloeiende actielijst vast.</p>
<p><i>Rebus Stampersgat</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het navolgende besluit van de bestuurder goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een budget van € 2 miljoen (inclusief afschrijving grondexploitatie) voor de realisatie van dit project te reserveren en de realisatiefase op te starten; • voor de totale ontwikkeling een afschrijving van € 7 k op de grondexploitatie accorderen; • bouwbedrijf Van Agtmaal opdracht te verlenen voor maximaal € 1.850.000 incl. BTW voor de turn-key realisatie van 9 appartementen en de aanleg van het bijhorende terrein, incl. waterberging, welke om niet overeenkomstig de gemaakte afspraken wordt overgedragen aan de gemeente Halderberge; • 9 extra verkopen bestaand bezit in de kern Stampersgat te realiseren door tenminste 9 woningen voor verkoop te labelen.
23 april 2020
<p><i>Jaarstukken Woonkwartier 2019</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag en de jaarrekening van Stichting Woonkwartier over het boekjaar 2019 vast (conform artikel 7 lid 6 onder c van het reglement van de Raad van Commissarissen en artikel 10 lid 6 onder c van het bestuursreglement).</p>
<p><i>Haalbaarheidsfase Bosselaar-Zuid deelgebied 3</i></p>

<p>De Raad van Commissarissen geeft goedkeuring aan het besluit van de bestuurder om de haalbaarheidsfase af te sluiten en te starten met de ontwikkelfase voor deelgebied 3 van Bosselaar-Zuid in Zevenbergen.</p>
<p><i>Haalbaarheidsfase Bosschenhoofd, fase IV</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit om de haalbaarheidsfase Bosschenhoofd fase IV af te sluiten en de ontwikkelfase te starten goed.</p>
<p><i>Intentieverklaring corporaties West- en Midden-Brabant</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het besluit van de bestuurder om de intentieovereenkomst te ondertekenen goed. Indien deze intenties op enigerlei wijze actueel worden, zal de Raad van Commissarissen hier direct bij worden betrokken. De discussie over de inzet van ons eigen vermogen wordt gevoerd op de strategiedag in september.</p>
<p>15 mei 2020</p>
<p><i>Aanpak garages Helwijk</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het besluit met betrekking tot de aanpak van de garages in Helwijk van de bestuurder goed.</p>
<p><i>Evaluatie Woonkwartier 2.0</i></p> <p>De Raad van Commissarissen neemt kennis van de evaluatie Woonkwartier 2.0. Het onderdeel control komt met een voorstel van de bestuurder terug in de RvC vergadering van 10 juli 2020. De onderwerpen driekamermodel, combinatiefunctie manager backoffice, resultaten en de aansturing komen terug tijdens de strategiedag eind september.</p>
<p><i>Project Religieus Erfgoed</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het navolgende bestuursbesluit goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De algehele besluitvorming ten aanzien van het project Religieus Erfgoed in Oudenbosch te herzien en te formaliseren in overleg met betrokken partijen; • De Mariabouw en Verlengde Vincentius, Gonzagaplein (basketbalveldje) en het openbaar gebied (met uitzondering van het plein voor de kapel) te vervreemden voor € 1 aan de gemeente Halderberge; • Voor wat betreft het Gonzagaplein (basketbalveldje) reciprociteitsafspraken maken met de gemeente Halderberge (zodra sprake is van bouwgrond wordt deze locatie terug geleverd aan Woonkwartier voor € 1). De bouwclaim van Van Agtmaal blijft gestand en is weer van toepassing zodra de grond terug geleverd wordt; • De Mariaschool incl. Reginabouw niet te verwerven en met betrekking tot de locatie Sint Anna geen bezit (woningen en kapel) af te nemen van ZAB B.V.; • Het project Religieus Erfgoed voor wat betreft Woonkwartier af te sluiten en de voorbereidingskosten à circa € 0,4 miljoen af te boeken. <p>De besluitvorming van februari 2018 is hiermee formeel ingetrokken.</p>
<p><i>Jaarschijf 2020 gemeente Steenbergen</i></p> <p>De commissarissen hebben elk schriftelijk ingestemd met de vaststelling van de gewijzigde jaarschijf 2020 van de prestatieafspraken met de gemeente Steenbergen.</p>
<p>10 juli 2020</p>
<p><i>Nieuwe investeringsstatuten</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit ter vaststelling van de Investeringsstatuten (d.d. 26 juni 2020) goed.</p>
<p><i>Samenwerkingsvisie Brabantse Wal 2021-2024i</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het besluit van het bestuur om de samenwerkingsvisie vast te stellen goed.</p>
<p><i>Biedingen 2021</i></p> <p>De commissarissen hebben elk schriftelijk ingestemd met de vaststelling van de biedingen voor het jaar 2021 aan de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen.</p>
<p>23 oktober 2020</p>

<p><i>Selectie visitatiebureau</i></p> <p>De Raad van Commissarissen en het Bestuur besluiten Pentascope de opdracht te gunnen voor het uitvoeren van de visitatie over de periode 2017-2020 conform het plan van aanpak/ offerte. De bestuurssecretaris is de projectleider en hij stemt in de voorbereidingen regelmatig af met de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder.</p>
<p><i>Controleplan 2020 PricewaterhouseCoopers Accountants NV</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt het controlplan vast.</p>
<p>27 november 2020</p>
<p><i>Jaarplan en (meerjaren)begroting 2021 (t/m 2030)</i></p> <p>De Raad van Commissarissen keurt het besluit goed van de bestuurder om de (meerjaren)begroting 2021 vast te stellen, inclusief de programma's, het treasuryjaarplan en het normenkader.</p>
<p><i>Keuze accountant</i></p> <p>De Raad van Commissarissen besluit Deloitte te benoemen als accountant van Woonkwartier met ingang van het boekjaar 2021.</p>
<p><i>Prestatieafspraken Steenbergen</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt de prestatieafspraken met de gemeente Steenbergen voor de periode 2021-2024 vast en machtigt de bestuurder deze te ondertekenen.</p>
<p><i>Prestatieafspraken Halderberge en Moerdijk</i></p> <p>De Raad van Commissarissen stelt de prestatieafspraken met de gemeenten Moerdijk en Halderberge voor de periode 2021-2024 vast en machtigt de bestuurder deze te ondertekenen.</p>

Afsluiting

Graag danken wij de bestuurder, het Managementteam, de Ondernemingsraad en alle medewerkers voor hun inzet voor onze huurders en het succesvol verder vormgeven van Woonkwartier in 2020.

Deel B - Jaarrekening 2020

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2020

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
8.1			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.1.1	<u>3.920</u>	<u>3.775</u>
		3.920	3.775
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
8.2			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.1	1.252.410	1.126.169
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2.2	65.365	60.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.2.3	39.224	39.294
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.4	1.862	4.275
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.2.5	<u>3.624</u>	<u>3.875</u>
		1.362.485	1.234.527
<u>Financiële vaste activa</u>			
8.3			
Andere deelnemingen	8.3.1	47	6
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	0	0
Latente belastingvorderingen	8.3.3	<u>7.481</u>	<u>5.668</u>
		7.528	5.674
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorraden</u>			
8.4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	510	458
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	8.4.2	<u>0</u>	<u>0</u>
		510	458
<u>Vorderingen</u>			
8.5			
Huurdebiteuren	8.5.1	274	592
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.5.2	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	0	514
Overige vorderingen	8.5.4	166	506
Overlopende activa	8.5.5	<u>303</u>	<u>195</u>
		743	1.807
<u>Liquide middelen</u>	8.6	12.817	10.096
Totaal activa		<u>1.388.003</u>	<u>1.256.336</u>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA

Ref. 31-12-2020 31-12-2019

Groepsvermogen

Eigen vermogen	8.7		
	8.7.1	1.031.729	891.826
		1.031.729	891.826

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8		
	8.8.1	0	0
Voorziening deelnemingen	8.8.2	104	121
Overige voorzieningen	8.8.3	176	151
		280	272

Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen	8.9		
	8.9.1	291.843	290.530
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.9.2	37.954	38.312
Derivaten	8.9.3	3.998	4.813
		333.795	333.655

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	8.10		
	8.10.1	14.736	25.029
Schulden aan leveranciers	8.10.2	218	821
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.3	3.038	147
Overlopende passiva	8.10.4	4.207	4.586
		22.199	30.583

Totaal passiva

1.388.003 **1.256.336**

2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2020

(Bedragen x € 1.000)

Ref.	31-12-2020	31-12-2019
Huuropbrengsten	9.1.1 62.866	61.192
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2 1.716	1.676
Lasten servicecontracten	9.1.3 -1.662	-1.546
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4 -3.526	-3.659
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5 -19.243	-27.655
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6 -10.132	-9.532
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1 30.020	20.475
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1 4.078	6.849
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2 -282	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3 -3.284	-5.738
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2 512	929
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1 -1.389	-779
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2 120.053	67.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3 288	233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3 118.952	66.585
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1 1.657	3.029
Kosten overige activiteiten	9.4.2 -1.082	-1.781
Netto resultaat overige activiteiten	9.4 575	1.247
Overige organisatiekosten	9.5 -109	-95
Leefbaarheid	9.6 -1.015	-1.033
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	9.7.1 1.561	1.545
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2 109	132
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3 -8.973	-9.661
Saldo financiële baten en lasten	9.7 -7.303	-7.984
Resultaat voor belastingen	141.632	80.125
Belastingen	9.8 -1.788	-1.486
Resultaat deelnemingen	9.9 59	-20
Resultaat na belastingen	139.902	78.619

4. Algemene toelichting

4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leiding gegeven wordt. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Volledig geconsolideerd

Boukwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

Overige kapitaalbelangen

ZAB B.V., Oudenbosch 50%(2019: 33,3%)

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied..
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal zijn aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en ZAB B.V. die afzonderlijk van te verwaarlozen betekenis is en Bosselaar Zuid B.V. daar geen sprake is van een economische eenheid.

4.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekeningen van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB taks op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen.

4.6. Presentatiewijziging

In 2020 is geen sprake van presentatiewijzigingen.

4.7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonkwartier zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.8. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

4.9. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

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 investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract 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.

4.10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonkwartier heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonkwartier zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woningbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Woonkwartier een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

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

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurderheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Uitgaven onderhoud - Erfpacht - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden - Derivaten/novaties <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten - Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Renteontvangsten en renteuitgaven - Ontvangsten en uitgaven deelnemingen - Financieringskasstroom leningen
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vastgoed ten dienste van exploitatie - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <p>Personeelsuitgaven</p> <p>Overige indirecte bedrijfsuitgaven</p>

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

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

5.3.2 DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonkwartier als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonkwartier voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woonkwartier richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in acht neming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek marktwaardering.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Woonkwartier past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek marktwaardering toe. Hiervoor wordt een externe taxateur ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW	€ 408 - €2.250	(2019: € 408 - € 2.250)
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 362 - €1.685	(2019: € 362 - € 1.685)
Instandhoudingsonderhoud per vhe – BOG / MOG	€ 6 - € 9.800	(2019: € 112 - € 9.520)
Instandhoudingsonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)	€ 4.101 - € 189.041	(2019: € 3.969 - € 182.943)
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren	€ 54 - € 179	(2019: € 52 - € 173)
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW	inbegrepen instandhoudingsonderhoud (2019: idem)	
Mutatieonderhoud per vhe – BOG / MOG	€ 24 - € 30.254	(2019: € 426 - € 28.931)
Mutatieonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)	€ 21 - € 435.238	(2019: 12.867 - € 418.595)
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren	€ -	(2019: € -)
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW	€ 598- € 1.009	(2019: € 586 - € 995)
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW	€ 550- € 1.075	(2019: € 439 - € 1.071)
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - BOG / MOG	€ 76 - € 5.497	(2019: € 86 - € 5.914)
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - ZOG (intramuraal)	€ 2 - € 126.013	(2019: € 2.667 - € 128.178)
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren	€ 30 - € 85	(2019: € 29 - € 86)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09% – 0,12%	(2019: 0,09% - 0,13%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	(2019: 0,09%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	(2019: 0,562%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2019: 1,0%)
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen	4,0% - 16,47%	(2019: 4,0% - 16,47%)
Mutatiekans bij doorexpluiten / uitponden - overig	2,0% - 13,33%	(2019: 0,0% - 13,33%)
Mutatieleegstand woningen	0-3 maanden	(2019: 0-3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) - woningen	0,19% -1,3%	(2019: 3,00%)
Disconteringsvoet EGW	3,47% -11,25%	(2019: 5,25% - 9,18%)
Disconteringsvoet MGW	5,35% - 12,35%	(2019: 6,03% - 7,43%)
Disconteringsvoet BOG/MOG	5,02% - 10,42%	(2019: 5,51% - 10,26%)
Disconteringsvoet Parkeren	4,48% - 7,72%	(2019: 4,26% - 6,62%)

In de marktwaarde 2020 wordt er, net als in 2019, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. De overdrachtsbelasting is per 1-1-2021 gewijzigd. De waardering is per balansdatum ultimo 2020 en derhalve is de overdrachtsbelasting als zodanig ingerekend. De aanpassing is verwerkt in de eindwaarde berekening.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties EGW € 313 - € 2.473 MGW € 287 - € 1.786 BOG/MOG/ZOG € 5 – €116.297 Parkeren € 38 - € 95
<i>Huurinkomsten</i>	Werkelijke huren	Werkelijke huren
<i>Huurstijging</i>	Prijsinflatie	Conform basisvariant
<i>Exploitatiekosten</i>	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes
<i>Erfpacht</i>	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2020)
<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties EGW € 79.380 / € 539.520 MGW € 46.800 / € 490.029 Parkeren €5.250 / € 15.500
<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties EGW 3,47% / 11,25% MGW 5,35% / 12,35% BOG/MOG/ZOG 5,02% / 10,42% Parkeren 4,48% / 7,72%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties EGW 4,0% / 7,25% MGW 3,87% / 7,0% BOG/MOG/ZOG 4,75% / 23,13% Parkeren 5,91% / 21,90%
<i>Overdrachtskosten</i>	Standaard percentages	Conform basisvariant

*Voor het vaststellen van de markthuur van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2019 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. In 2020 is volstaan met een taxatie-update over de volledige portefeuille.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen. Deze herwaardering is op het niveau van waarderingscomplexen bepaald.

Bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier 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 (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonkwartier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
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. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2020. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.

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

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

Rijlabels	Max van Exit yield doorexploiteren	Min van Exit yield doorexploiteren ²
BOG	23,13%	4,75%
BOG	23,13%	4,75%
PP	21,90%	5,91%
PP	21,90%	5,91%
WON	7,25%	3,87%
EGW	7,25%	4,00%
MGW	7,00%	3,87%
Eindtotaal	23,13%	3,87%

	2020	2019
Streefhuur (..% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€2.225	€1.775
Beheerlasten	€753	€715
Verhuurderheffing	€957	€819
Discontovoet	6,05%	6,25%

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

Woonkwartier heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijziging van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

5.3.4 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

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

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

5.4. Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

5.4.2 Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

5.4.4 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.4.5 Overige vorderingen

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

5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.5. Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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.

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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.

5.6. Onderhanden projecten

De post onderhanden projecten in opdracht van derden bestaat uit het saldo van gerealiseerde projectkosten, toegerekende winst, en indien van toepassing, verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen. Onderhanden projecten worden afzonderlijk in de balans onder de vlottende activa gepresenteerd. Indien de onderhanden projecten een creditstand vertonen worden deze gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

5.7. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.8. Liquide middelen

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

5.9. Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van 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. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

5.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

5.10.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen wordt gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen als de waarde van een dochtervennootschap volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en de stichting instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

5.10.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *'Persoonlijk loopbaanbudget'*. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;
- *'Ontslaguitkeringen'*. Hieronder is opgenomen het restant van uit te betalen bedragen als gevolg van de fusie.

5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.11. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

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

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

In leningen besloten derivaten worden niet afgesplitst en niet separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet en de reële waarde ervan wordt toegelicht in paragraaf 8.9.1.

5.12. Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Indien een schuld naar verwachting een resterende looptijd van meer dan één jaar heeft, wordt deze gerubriceerd onder de langlopende schulden.

5.13. Leasing

5.13.1 Operationele leasing

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

5.14. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonkwartier maakt gebruik van rentederivaten.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Woonkwartier een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Woonkwartier past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Woonkwartier gedocumenteerd. Woonkwartier stelt middels een test periodiek

de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs-hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Woonkwartier derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1. Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkwartier naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkwartier. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2. Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2020 bedraagt 2,6% (2019: 1,6%). De volgende maximale huurverhoging was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 3,49% (inflatie + 0,89%) voor Daeb woningen;
- 3,49% (inflatie + 0,89%) voor niet-Daeb woningen.

Woonkwartier heeft een gemiddeld inflatievolgende huurverhoging gevraagd. De huurverhoging bedroeg totaal gemiddeld 2,59%.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten en serviceabbonnementen.

6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3. Bedrijfslasten

6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie).

6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

Woonkwartier heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet af gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

6.3.6 Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkwartier, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

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

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

6.5. Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na

bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Valutarisico

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

Kredietrisico

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	12,8
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2021-2022)	26,2
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-10,7</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	29,3

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2020.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

In de afgelopen jaren is de marktrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de marktrente per 31 december 2020 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de marktrente dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten.

Per 31 december 2020 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 14,3 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de marktrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 22,6 miljoen.

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonkwartier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2019 en 2018 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2020 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde 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 onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderings technieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingsmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

8.1. Materiële vaste activa

8.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.678	5.407
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.903	-1.569
Boekwaarde per 1 januari	3.775	3.838
Investerings	625	360
Desinvesteringen	-1	-89
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	0	72
Afschrijvingen	-479	-406
Totaal mutaties	145	-63
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.302	5.678
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.382	-1.903
Boekwaarde per 31 december	3.920	3.775

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

- grond geen afschrijvingen
- opstal lineair 40 jaar
- inrichting lineair 15 jaar
- installaties lineair 15 jaar
- vervoermiddelen lineair 3-5 jaar
- hard- en software lineair 2-5 jaar
- inventaris lineair 5-15 jaar

8.2. Vastgoedbeleggingen

8.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	520.270	448.690
Herwaarderingen	637.555	577.685
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-31.656</u>	<u>-33.745</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.126.169</u>	<u>992.630</u>
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	3.939	4.746
Renovaties	11.019	9.572
Oplevering woningverbeteringen uit activa in ontwikkeling	0	861
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	56.827
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-602	-426
Desinvesteringen herwaarderingen	-2.617	-2.052
Herwaardering	108.406	61.922
Waardeverminderingen	<u>6.096</u>	<u>2.089</u>
Totaal mutaties	<u>126.241</u>	<u>133.539</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	534.626	520.270
Herwaarderingen	743.344	637.555
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-25.560</u>	<u>-31.656</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.252.410</u>	<u>1.126.169</u>

8.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	59.129	58.176
Herwaarderingen	10.939	9.474
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.154	-10.755
Boekwaarde per 1 januari	<u>60.915</u>	<u>56.895</u>
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	12	11
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	12	2.441
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-1.196	-1.498
Desinvesteringen herwaarderingen	-124	-159
Desinvesteringen waardeverminderingen	204	56
Herwaardering	3.040	1.624
Waardeverminderingen	2.502	1.545
Totaal mutaties	<u>4.450</u>	<u>4.020</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.958	59.130
Herwaarderingen	13.855	10.939
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.448	-9.154
Boekwaarde per 31 december	<u>65.365</u>	<u>60.915</u>

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 9.119 woningen (waarvan 251 niet-DAEB), 526 garages (volledig niet-DAEB) en 68 bedrijfsruimten (waarvan 46 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal	
Stand per 1 januari 2020	1.126,17	60,91	1.187	
Verkoop	-2,10	-1,10	-3,20	
Sloop	-1,00	0,00	-1,00	
Aankoop	0,00	0,00	0,00	
Nieuwbouw	4,80	0,00	4,80	
Totaal voorraadmutaties				0,60
Versie verschil	-0,55	0,05	-0,50	
Overdrachtskosten	-19,10	-0,60	-19,70	
Totaal methodische wijziging				-20,20
Maximale redelijke huur	3,10	0,00	3,10	
Contractuur en leegstand	20,00	0,40	20,40	
WOZ-waarde	-5,60	0,00	-5,60	
Achterstallig huur	0,40	0,00	0,40	
Contractgegevens BOG-MOG-ZOG	-1,30	-0,10	-1,40	
Complexdefinitie en verkooprestricties	1,70	0,00	1,70	
Totaal mutatie objectgegevens				18,60
Macro-economische parameters	-7,10	-0,30	-7,40	
Mutatie- en verkoopkans	16,00	0,40	16,40	
Reguliere huurstijging	-0,20	0,00	-0,20	
Disconteringsvoet	11,00	0,90	11,90	
Leegwaardestijging	50,00	2,40	52,40	
Markthuurstijging en boveninflatoire huurstijging	18,80	0,40	19,20	
Verhuurderheffing	4,70	0,00	4,70	
Beheerlasten	-0,80	0,00	-0,80	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1,10	0,00	-1,10	
Exit yield	32,20	2,00	34,20	
Splitsings- en verkoopkosten	0,30	0,00	0,30	
Belastingen en verzekeringen	2,10	0,00	2,10	
Totaal mutatie waarderingparameters	126,25	4,45	130,70	131,70
Stand per 31 december 2020	1.252,42	65,36	1.317,78	

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x € 1.000):

	Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
Contracthuur	+ € 25,-	32.290	2,5%
	- € 25,-	-30.884	-2,3%
Leegwaarde	+ 10%	54.220	4,1%
	- 10%	-31.511	-2,4%
Leegwaardeontwik	+ 1%-punt	31.217	2,4%
	- 1%-punt	-19.232	-1,5%
Mutatiegraad	+ 1%-punt	28.999	2,2%
	- 1%-punt	-31.631	-2,4%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-58.329	-4,4%
	- 0,5%-punt	67.878	5,2%
Huurbevroezing	DAEB jaar 1	-15.243	-1,2%
Eenmalige huurverlaging	Cf. corporatie	-2.465	-0,2%
Exit Yield	+ 0,5%-punt	-32.928	-2,5%
	- 0,5%-punt	51.749	3,9%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020

634.707

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x € 1.000):

	Wijziging parameter	Effect op beleidswaarde	
Contracthuur	+ € 25,-	26.727	4,2%
	- € 25,-	-24.195	-3,8%
Leegwaarde	+ 10%	398	0,1%
	- 10%	-351	-0,1%
Leegwaardeontwikkeling	+ 1%-punt	-64.697	-10,2%
	- 1%-punt	38.316	6,0%
Mutatiegraad	+ 1%-punt	3.098	0,5%
	- 1%-punt	-3.822	-0,6%
Disconteringsvoet	+ 0,5%-punt	-58.892	-9,3%
	- 0,5%-punt	70.987	11,2%
Huurbevroezing	DAEB jaar 1	-5.492	-0,9%
Eenmalige huurverlaging	Cf. corporatie	-1.735	-0,3%
Streefhuur	+ € 25,-	32.615	5,1%
	- € 25,-	-42.030	-6,6%
Beleidsonderhoud	+ 100,-	-25.475	-4,0%
	- 100,-	25.475	4,0%
Beleidsbeheer	+ 100,-	-24.958	-3,9%
	- 100,-	24.958	3,9%

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

	DAEB	Niet-DAEB
	vastgoed in	vastgoed in
	exploitatie	exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2020	<u>1.252.410</u>	<u>65.365</u>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	88.972	4.149
Betaalbaarheid (huren)	-530.678	-12.541
Kwaliteit (onderhoud)	-214.498	-8.507
Beheer (beheerkosten)	-10.219	254
Subtotaal	<u>-666.423</u>	<u>-16.645</u>
Beleidswaarde	585.987	48.720

Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit doet het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 210 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

8.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Verkrijgingsprijzen	32.551	34.893
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>6.743</u>	<u>4.914</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>39.294</u>	<u>39.807</u>
Terugkopen	-751	-1.605
Verminderings beëindigde regelingen	-1.193	-737
Waardeveranderingen	2.414	2.095
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	<u>-540</u>	<u>-266</u>
Totaal mutaties	<u>-70</u>	<u>-513</u>
Verkrijgingsprijzen	30.607	32.551
Cumulatieve waardeveranderingen	<u>8.617</u>	<u>6.743</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>39.224</u>	<u>39.294</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 244 verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 38 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 206 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

8.2.4 DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.279	8.121
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.004	-3.879
Boekwaarde per 1 januari	<u>4.275</u>	<u>4.242</u>
Investerings	1.264	4.779
Inbreng sloopwaarde	1.036	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-4.714	-5.621
Opleveringen cumulatieve waardeverminderingen	0	875
Totaal mutaties	<u>-2.414</u>	<u>33</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	4.866	7.279
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.004	-3.004
Boekwaarde per 31 december	<u>1.862</u>	<u>4.275</u>

8.2.5 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.834	11.476
Cumulatieve waardeverminderingen	-5.959	-5.261
Boekwaarde per 1 januari	<u>3.875</u>	<u>6.215</u>
Investerings	0	35
Desinvesterings	-337	-1.677
Herclassificatie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	165	0
Realisatie herwaardering	-79	-698
Totaal mutaties	<u>-251</u>	<u>-2.340</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	9.662	9.834
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.038	-5.959
Boekwaarde per 31 december	<u>3.624</u>	<u>3.875</u>

In de post niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 3,6 miljoen (2019: € 3,9 miljoen) aan grondposities opgenomen. Specifiek voor een grondpositie is de waardering bijzonder afhankelijk van externe invloeden. Derhalve is uit hoofde van het voorzichtigheidsprincipe de ingeschatte lagere opbrengstwaarde als waardering gehanteerd op basis van het worst-case scenario.

8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	6	6
Resultaat deelnemingen	41	0
Stand per 31 december	47	6

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2020
ZAB B.V. te Oudenbosch	50%	-129	94.200
SWZ - Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%	35.441	-242.526

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	2020	2019
Vorderingen	925	1.586
Cumulatieve waardeverminderingen	-925	-1.586
Stand per 1 januari	0	0
Rente	23	39
Aflossingen	0	700
Waardeveranderingen	-23	661
Totaal mutaties	0	1.400
Vorderingen	948	925
Cumulatieve waardeverminderingen	-948	-925
Stand per 31 december	0	0

Onder vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0,9 miljoen (2019: € 0,9 miljoen). Het betreft een lening met een rentepercentage van 2,5% (2019: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. De looptijd is naar verwachting langer dan één jaar. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Wegens toekomstige onzekerheid is een voorziening gevormd voor de gehele vordering.

8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Waarderingsverschil leningen o/g	4.649	4.040
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.907	0
Waarderingsverschil derivaten	897	944
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	28	683
Totaal latente belastingvorderingen	7.481	5.668

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25% gehanteerd (2019: aflopend tot 21,7%) en een disconteringsvoet van 2,211%(2019: 2,589%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **16,5 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **24 jaar**. Naar schatting zal € **0,9 miljoen** binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **31,1 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

8.4. Voorraden

8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Teruggekochte VOV-woningen	510	458
Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop	510	458

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Gerealiseerde projectkosten	0	0
Verantwoorde verliezen	0	0
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0

8.5. Vorderingen

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

8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	1.297	1.445
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.024	-853
Totaal huurdebiteuren	274	592

8.5.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31-12-2020	31-12-2019
SWZ-van Agtmaal V.O.F.	0	0
	0	0

Er zijn geen contractuele bepalingen inzake de vordering op SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Vennootschapsbelasting	0	514
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	0	514
8.5.4 Overige vorderingen	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Overige debiteuren	161	495
Nog te ontvangen subsidies	5	11
Totaal overige vorderingen	166	506
8.5.5 Overlopende activa	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Vooruitbetaalde bedragen	318	189
Nog te ontvangen bedragen	-15	6
Totaal overlopende activa	303	195
8.6. Liquide middelen	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Rekeningen-courant bank	12.817	10.096
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	12.817	10.096

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

8.7. Groepsvermogen

8.7.1 Eigen vermogen

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

8.8. Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Aanwending	0	0
Vrijval boekjaar	0	0
Stand per 31 december	0	0

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

8.8.2 Voorziening deelnemingen

	2020	2019
Stand per 1 januari	121	101
Dotatie	-18	20
Stand per 31 december	104	121

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

8.8.3 Overige voorzieningen

	2020	2019
Loopbaanbudget	145	151
Ontslaguitkeringen	31	0
Stand per 31 december	176	151

8.9. Langlopende schulden

8.9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	315.559	253.575
Nieuwe leningen	38.000	79.612
Aflossingen	-46.212	-16.858
Waardeveranderingen	-769	-769
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	306.578	315.559
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	14.736	25.029
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	291.843	290.530
	<i>nominale</i>	
	<i>aflossing</i>	<i>agio</i>
Aflosbaar over 1 jaar	13.966	769
Aflosbaar over 2 jaar	15.281	769
Aflosbaar over 3 jaar	8.401	689
Aflosbaar over 4 jaar	6.188	689
Aflosbaar over 5 jaar	8.708	689
Resterende looptijd > 5 jaar	229.605	20.824
	282.149	24.430

Eind 2020 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,948% (2019: 3,307%) .

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 424,0 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	247.449
Gemiddelde rente	3,34%
Gemiddelde looptijd	15,37 jr
Reële waarde	388.991

Leningen met variabele rente

Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	34.700
Gemiddelde rente	-0,39%
Gemiddelde looptijd	8,03 jaar
Reële waarde	34.700

Voor de variabel rentende leningen is voor € 32,7 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Notional value	Ingangsdatum	Einddatum	Te ontvangen variabele rente	Te betalen vaste rente
IRS0000753 RABO	1.500.000	1-10-2006	1-10-2022	EUR 3M	4,4100%
IRS0000757 RABO	1.200.000	1-8-2008	1-8-2023	EUR 3M	5,0200%
IRS0000754 RABO	1.000.000	1-12-2006	1-9-2023	EUR 3M	4,4400%
IRS0000443 RABO	4.000.000	1-7-2010	1-7-2025	EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000	1-10-2010	1-10-2028	EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000	1-3-2009	1-3-2029	EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000	2-11-2009	1-11-2029	EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000	1-12-2010	1-12-2030	EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000	1-12-2010	2-12-2030	EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000	4-1-2010	2-1-2040	EUR 3M	4,6900%
32.700.000					

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

De marktwaarde van de renteswaps bedraagt € 14,3 miljoen negatief (2019: € 14,8 miljoen negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 290,1 miljoen opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 37,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,65% (2019: 3,65%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,133%. Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 14,0 jaar (2019: 12,6 jaar).

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2019: € 37,0 miljoen).

8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	32.551	34.893
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	<u>5.761</u>	<u>4.165</u>
Schuld per 1 januari	<u><u>38.312</u></u>	<u><u>39.058</u></u>
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-751	-1.605
Verminderings beëindigde regelingen	-1.193	-737
Opwaarderingen	2.073	1.864
Afwaarderingen	0	-40
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	<u>-487</u>	<u>-228</u>
Totaal mutaties	<u><u>-358</u></u>	<u><u>-746</u></u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	30.607	32.551
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	<u>7.347</u>	<u>5.761</u>
Schuld per 31 december	<u><u>37.954</u></u>	<u><u>38.312</u></u>

8.9.3 Derivaten

	2020	2019
Stand per 1 januari	4.813	5.628
Vrijval	<u>-815</u>	<u>-815</u>
Stand per 31 december	<u><u>3.998</u></u>	<u><u>4.813</u></u>

De post derivaten betreft de in het verleden gewaardeerde derivaten op de balans. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier nieuwe hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel bedraagt € 0,8 miljoen.

8.10. Kortlopende schulden

8.10.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	<u>14.736</u>	<u>25.029</u>
Totaal schulden aan kredietinstellingen	<u><u>14.736</u></u>	<u><u>25.029</u></u>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

8.10.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
Crediteuren	<u><u>218</u></u>	<u><u>821</u></u>

8.10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Loonheffing en sociale lasten	112	29
Omzetbelasting	450	58
Vennootschapsbelasting	2.473	0
Pensioenen	3	60
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>3.038</u>	<u>147</u>
8.10.4 Overlopende passiva	<i>31-12-2020</i>	<i>31-12-2019</i>
Nog te betalen rente geldleningen	2.971	3.092
Nog te betalen rente derivaten	341	528
Vooruitontvangen huren	453	438
Reservering verlofdagen	139	135
Overige nog te betalen posten	302	393
Totaal overlopende passiva	<u>4.207</u>	<u>4.586</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 10,7 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum.

8.11.2 Heffing saneringsfonds

Woonkwartier zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 3,3 miljoen moeten afdragen aan door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

8.11.3 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonkwartier een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonkwartier opgenomen, door het WSW geborgde leningen plus 75% van de maximale hoofdsom van leningen met een variabele hoofdsom. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo maximaal € 11,07 miljoen (2019: € 11,2 miljoen). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonkwartier het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonkwartier verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.11.4 Grondaankopen

Voor een project dat in 2012 is geannuleerd heeft Woonkwartier vanuit eerder gemaakte afspraken nog de verplichting tot het aankopen van grond voor een bedrag van in totaal € 0,2 miljoen.

8.11.5 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschappen.

8.11.6 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 58.310
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 17.376
Meer dan vijf jaar	€ 0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 62.500 aan leasebetalingen verwerkt.

8.11.7 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

8.11.8 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V.. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

8.11.9 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 26.600. De huurverplichtingen lopen tot en met 2021.

8.11.10 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€ 283.722
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 392.308
Meer dan vijf jaar	€ 0

8.11.11 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor diverse projecten reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 5,0 miljoen. De huidige stand van zaken zal waarschijnlijk leiden tot een verplichting van circa € 1,3 miljoen.

8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn, behoudens het onderstaande, steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in Stichting Woonwagengebeheer Zuid-west Nederland en Stichting Klik voor Wonen.

9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

9.1.1 Huuropbrengsten	2020	2019
Woningen en woongebouwen	62.269	60.462
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.636	1.615
Te ontvangen nettohuur	<u>63.905</u>	<u>62.077</u>
Huurderving wegens leegstand	-834	-740
Huurderving wegens oninbaarheid	<u>-205</u>	<u>-145</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>62.866</u>	<u>61.192</u>

De geografische onderverdeling van de nettohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Gemeente Halderberge	28.759	28.230
Gemeente Moerdijk	29.375	28.190
Gemeente Steenbergen	5.577	5.466
Gemeente Woensdrecht	194	191
Totaal	<u>63.905</u>	<u>62.077</u>

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	1.797	1.771
Derving	-80	-95
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>1.717</u>	<u>1.676</u>

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-1.662	-1.546
In servicekosten begrepen loonkosten	0	0
Totaal lasten servicecontracten	<u>-1.662</u>	<u>-1.546</u>

9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	-3.526	-3.659
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-3.526</u>	<u>-3.659</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-9.481	-8.889
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-9.762	-18.766
Totaal onderhoudslasten	<u>-19.243</u>	<u>-27.655</u>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:	2020	2019
Planmatig onderhoud	-7.765	-16.093
Mutatie-onderhoud	-2.996	-3.274
Klachtenonderhoud	-4.546	-4.348
Toegerekende organisatiekosten	-3.936	-3.939
Totaal	-19.243	-27.655

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	2019
Gemeentelijke heffingen	-2.075	-2.012
Verhuurderheffing	-7.557	-7.084
Verzekeringskosten	-501	-436
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.132	-9.532

9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2020	2019
Voormalige huurwoningen	4.137	4.607
Bedrijfsruimtes / grond	5	2.312
Directe verkoopkosten	-64	-70
Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	4.078	6.849

De verkoopopbrengst betreft 21 voormalige huurwoningen en 6 teruggekochte en verkochte VOV woningen (2019: 37 woningen).

9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	2020	2019
Lonen en salarissen	-75	-38
Overige indirecte kosten	-207	-144
Totaal toegerekende organisatiekosten	-282	-182

	2020	2019
Boekwaarde huurwoningen	-3.284	-3.382
Boekwaarde bedrijfspanden / grond	0	-2.355
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.284	-5.738

9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-424	0
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	-965	-779
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.389	-779

9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2020	2019
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	114.510	64.030
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	5.543	3.102
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120.053	67.132

9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	2.414	1.248
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	-2.073	-1.016
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-52	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	288	233

9.4. Netto resultaat overige activiteiten

9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten	2020	2019
Opbrengst verkochte activa	1.657	2.239
Managementvergoeding	0	89
Overige baten	0	700
Totaal opbrengsten overige activiteiten	1.657	3.029

9.4.2 Kosten overige activiteiten	2020	2019
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-1.031	-1.654
Toegerekende lasten VVE beheer	-22	-15
Overige kosten	-29	-113
Totaal kosten overige activiteiten	-1.082	-1.781

9.5. Overige organisatiekosten	2020	2019
Kosten uit hoofde van treasury	-109	-95
Totaal overige organisatiekosten	-109	-95

9.6. Leefbaarheid

	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-109	-125
Mens gerelateerde leefbaarheid	-907	-908
Totaal leefbaarheid	-1.015	-1.033

9.7. Saldo financiële baten en lasten

9.7.1 Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten

	2020	2019
Waardeverandering derivaten	815	815
Waardeverandering leningen	769	769
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-23	-39
Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.561	1.545

9.7.2 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	0	84
Rente vorderingen op deelnemingen	12	39
Overige rentebaten	97	9
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	109	132

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente leningen en derivaten	-8.895	-9.547
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-65	-68
Overige lasten	-13	-46
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.973	-9.661

9.8 Belastingen

	2020	2019
Jaarschijf 2017	695	-406
Jaarschijf 2018	206	0
Jaarschijf 2019	0	-3.204
Jaarschijf 2020	-4.502	0
Mutatie belastinglatenties	1.813	2.124
Totaal belastingen	-1.788	-1.486

Specificatie VPB last 2020

Resultaat voor belastingen (inclusief deelnemingen) 141.691

Bij:

Renteaftrekbeperring ATAD	1.787
Deelnemingsvrijstelling	-41
Bijzondere waardeverminderingen	-119.968
Afschrijvingen	-2.088
Verschil verkoopresultaat	-1.021
Tijdelijke verschillen	-2.287
Overige verschillen	4
Totaal	-123.615

Totaal fiscaal resultaat 2020 18.077

Te verrekenen verliezen 0

Belastbaar bedrag 18.077

Te betalen Vpb	Grondslag	Vpb
1 ^e schijf 16,5%	200	33
Restant 25%	17.877	4.469
Totaal	18.077	4.502

ETR

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2020 bedraagt 16,5% over de eerste € 200.000. Over het meerdere 25%. De effectieve belastingdruk is 1,26%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast verantwoordt Woonkwartier fiscaal in haar resultaat een afwaardering indien de WOZ-waarde met meer dan 30% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2019. Als gevolg hiervan dienen de WOZ-waarden jaarlijks op VHE-niveau te worden bijgehouden. Indien de WOZ-waarde van reeds afgewaardeerde woningen verandert dient immers een op- of afwaardering te worden verantwoord. Ook is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen, de generieke renteaftrekbeperring op grond van ATAD1 en resultaten op de verkopen.

	Bedrag	Percentage
Resultaat voor belastingen	141.682	
Nominaal belastingtarief	35.293	24,91%
Vpb correctie voorgaande jaren	-901	-0,64%
Permanente verschillen		
Renteaftrekbeperring ATAD	445	0,31%
Bijzondere waardeverminderingen	-29.879	-21,09%
Afschrijvingen	-520	-0,37%
Deelnemersvrijstelling	-10	-0,01%
Verschil verkoopresultaat	-254	-0,18%
Verschil nominale waarde versus contante waarde	-2.383	-1,68%
Effectief belastingtarief	1.790	1,26%

9.9. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
SWZ-Van Agtmaal v.o.f./ZAB b.v.	-59	-20
Totaal resultaat deelnemingen	-59	-20

9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-479	-406
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-479	-406

9.11. Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	-3.862	-3.263
Sociale lasten	-618	-531
Pensioenpremies	-629	-513
Inleen	-1.000	-1.406
Overige personeelskosten	-543	-552
Totaal lonen en salarissen	-6.652	-6.265

9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Woonkwartier gemiddeld 67,6 werknemers in dienst (2019: 62,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

9.13. Accountantshonoraria

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

	2020	2019
Controle van de jaarrekening	137	115
Andere controlewerkzaamheden	28	37
Totaal accountantshonoraria	165	152

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonkwartier en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

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

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

De WNT is van toepassing op Woonkwartier.

Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 168.00,00.

1) het gewogen aantal verhuureenheden

Gewogen aantal VHE: 9.327 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar

2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin

TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft

Gemeente Moerdijk: 37.136 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

<i>bedragen x € 1</i>	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 143.614
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 24.312
<i>Bezoldiging</i>	€ 167.926
Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 168.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ 0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	NVT
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling.	NVT
Gegevens 2019	
<i>bedragen x € 1</i>	R.A.J. van den Boom
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 139.398
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.602
<i>Bezoldiging</i>	€ 162.000
Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 162.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020								
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	Ir. P.A.M. Brouwer	C.W. de Kievit - van der Kubbe	Drs. C.J.A.M. de Vetter	M. de Wit- Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	J.H. Mulder
Functiegegevens ²	Voorzitter	n.v.t.	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging								
Bezoldiging ³	19.461	-	13.000	13.000	13.000	13.000	12.996	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	25.200	-	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	-	-	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	19.461	-	13.000	13.000	13.000	13.000	12.996	13.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2019								
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	Ir. P.A.M. Brouwer	C.W. de Kievit - van der Kubbe	Drs. C.J.A.M. de Vetter	M. de Wit- Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	J.H. Mulder
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging								
Bezoldiging ³	18.267	12.164	12.164	12.207	12.000	12.099	-	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200	16.200	n.v.t.	n.v.t.

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2020

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<u>Vaste activa</u>			
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.920	3.775
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB vastgoed in exploitatie	13.4	1.252.409	1.126.169
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.4.1	65.365	60.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		39.224	39.294
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.862	4.275
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.4.2	2.006	2.117
		1.360.866	1.232.769
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.5 13.5.1	7.052	7.033
Latente belastingvorderingen		7.481	5.668
		14.533	12.701
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Vorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		510	458
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
		510	458
<u>Onderhanden projecten</u>		0	0
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.6	274	592
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.6.1	0	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0	514
Overige vorderingen		166	437
Overlopende activa		303	195
		743	1.745
<u>Liquide middelen</u>	13.7	7.327	4.767
Totaal activa		1.387.899	1.256.213

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA

Ref. 31-12-2020 31-12-2019

Eigen vermogen

13.8

Overige reserves	13.8.1	256.677	226.600
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.8.2	743.241	637.553
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.8.3	13.855	10.939
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.8.4	17.956	16.733
		1.031.729	891.825

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen		0	0
Voorziening latente belastingen		0	0
Voorziening deelnemingen	13.9	0	0
Overige voorzieningen		176	151
		176	151

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen		291.843	290.530
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		37.954	38.312
Derivaten		3.998	4.812
		333.795	333.655

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen		14.736	25.029
Schulden aan leveranciers		218	821
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.038	147
Overlopende passiva		4.207	4.586
		22.199	30.583

Totaal passiva

1.387.899 **1.256.213**

12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2020

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2020	2019
Huuropbrengsten		62.866	61.192
Opbrengsten servicecontracten		1.716	1.676
Lasten servicecontracten		-1.662	-1.546
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.526	-3.659
Lasten onderhoudsactiviteiten		-19.243	-27.655
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-10.132	-9.532
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.020	20.476
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.078	6.849
Toegerekende organisatiekosten		-282	-182
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.284	-5.738
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		511	928
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-1.389	-779
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		120.053	67.132
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		288	233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		118.952	66.586
Opbrengsten overige activiteiten		1.657	2.239
Kosten overige activiteiten		-1.053	-1.668
Netto resultaat overige activiteiten		604	571
Overige organisatiekosten		-109	-95
Leefbaarheid		-1.015	-1.033
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten		1.584	1.584
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		97	93
Rentelasten en soortgelijke kosten		-8.973	-9.661
Saldo financiële baten en lasten		-7.292	-7.984
Resultaat voor belastingen		141.671	79.448
Belastingen		-1.788	-1.486
Resultaat deelnemingen	13.10	19	657
Resultaat na belastingen		139.902	78.619

13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2020 en winst- en verliesrekening over 2020

13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

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

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

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

(Bedragen x € 1.000)

13.4. Vastgoedbeleggingen

13.4.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	59.129	57.480
Herwaarderingen	10.939	9.474
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.154	-10.756
Afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	60.915	56.198
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	12	11
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	12	3.137
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-1.196	-1.498
Desinvesteringen herwaarderingen	-124	-159
Desinvesteringen waardeverminderingen	204	56
Herwaardering	3.040	1.624
Waardeverminderingen	2.502	1.545
Totaal mutaties	4.450	4.716
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.957	59.130
Herwaarderingen	13.855	10.939
Cumulatieve waardeverminderingen	-6.448	-9.155
Boekwaarde per 31 december	65.365	60.915

13.4.2 Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.408	6.553
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.291	-3.291
Boekwaarde per 1 januari	<u>2.117</u>	<u>3.262</u>
Investerings	165	35
Desinvesteringen	-276	-1.179
Totaal mutaties	<u>-111</u>	<u>-1.144</u>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	5.297	5.408
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.291	-3.291
Boekwaarde per 31 december	<u>2.006</u>	<u>2.117</u>

13.5. Financiële vaste activa

13.5.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen per 31 december 2020
Boukwartier B.V. te Zevenbergen	100%	-19.008	-7.051.937

13.6. Vorderingen

13.6.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
Boukwartier B.V.	0	7
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>0</u>	<u>7</u>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

	31-12-2020	31-12-2019
Spaarrekeningen Rabobank	2.000	0
Rekeningen-courant Rabobank	5.326	4.767
Kas	0	0
Totaal liquide middelen	<u>7.326</u>	<u>4.767</u>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

13.8. Eigen vermogen

13.8.1. Overige reserves

	2020	2019
Stand per 1 januari	226.600	210.316
Uit resultaatbestemming	139.902	78.619
Ongerealiseerde herwaardering	-113.707	-65.638
Realisatie herwaardering	3.882	3.303
Stand per 31 december	256.677	226.600

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door het bestuur en de Raad van Toezicht reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

Per 31 december 2020 is in totaal € 775 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2019: € 665 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 407 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidwaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

13.8.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari	637.553	577.684
Realisatie door verkoop	-2.617	-2.052
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	108.304	61.922
Stand per 31 december	743.241	637.553

13.8.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2020	2019
Stand per 1 januari	10.939	9.474
Realisatie door verkoop	-124	-159
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	3.040	1.624
Stand per 31 december	13.855	10.939

13.8.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	2020	2019
Stand per 1 januari	16.733	15.624
Realisatie door verkoop	-1.141	-1.092
Ongerealiseerde herwaarderingsboekjaar	2.363	1.979
Stand per 31 december	17.956	16.733

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

13.9. Voorziening deelnemingen	2020	2019
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Ontrekking	0	0
Vrijval	0	0
Stand per 31 december	0	0

Het gehele bedrag van de voorziening kan als langlopend worden aangemerkt.

WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

13.10. Resultaat deelnemingen	2020	2019
Boukwartier B.V.	-19	657
	-19	657

13.11. Werknemers

Gedurende het jaar 2019 had Woonkwartier gemiddeld 67,6 werknemers in dienst (2019: 62,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2020	DAEB 31- 12-2019
<u>Vaste activa</u>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.724	3.586
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.252.410	1.126.169
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.136	22.029
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.727	4.287
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3	0
	1.276.276	1.152.485
<u>Financiële vaste activa</u>		
Deelnemingen niet-DAEB	73.528	65.031
Latente belastingvorderingen	7.481	5.668
Leningen u/g	8.115	10.000
	89.124	80.699
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	299	458
	299	458
<u>Onderhanden projecten</u>	0	0
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	263	571
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	488
Overige vorderingen	82	271
Overlopende activa	288	185
	634	1.515
<u>Liquide middelen</u>	869	225
Totaal activa	1.370.926	1.238.968

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31- 12-2020	DAEB 31- 12-2019
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	273.688	239.965
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	743.241	637.553
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	14.731	14.326
	1.031.660	891.844
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	167	143
	167	143
<u>Langlopende schulden</u>		
Leningen overheid en kredietinstellingen	291.843	290.530
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	21.111	21.206
Derivaten	3.998	4.813
	316.952	316.549
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan kredietinstellingen	14.736	25.029
Schulden aan leveranciers	216	803
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.107	126
Overlopende passiva	4.088	4.474
	22.146	30.432
Totaal passiva	1.370.926	1.238.968

14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2020	DAEB 2019
Huuropbrengsten	59.357	57.941
Opbrengsten servicecontracten	1.605	1.566
Lasten servicecontracten	-1.579	-1.466
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.346	-3.472
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.672	-27.140
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.003	-9.409
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.361	18.019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.740	4.051
Toegerekende organisatiekosten	-268	-173
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.168	-2.478
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	304	1.400
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-424	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114.510	63.989
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	201	157
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	114.287	64.147
Opbrengsten overige activiteiten	985	1.186
Kosten overige activiteiten	-663	-929
Netto resultaat overige activiteiten	321	257
Overige organisatiekosten	-1.020	-832
Leefbaarheid	-970	-988
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	1.584	1.584
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	328	445
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.961	-9.655
Saldo financiële baten en lasten	-7.048	-7.625
Resultaat voor belastingen	133.235	74.378
Belastingen	-1.833	-1.306
Resultaat deelnemingen	8.497	5.548
Resultaat na belastingen	139.899	78.619

14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2020	DAEB 2019
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren en vergoedingen	61.307	59.720
Overige bedrijfsopbrengsten	20	15
Ontvangen rente	236	362
Totaal ontvangsten	61.563	60.097
Personeelskosten	-5.004	-4.269
Onderhoudslasten	-15.489	-23.706
Overige bedrijfslasten	-7.974	-7.929
Betaalde rente	-9.245	-9.746
Verhuurderheffing	-7.557	-7.084
Leefbaarheid	-130	-134
Vennootschapsbelasting	-491	-1.936
Totaal uitgaven	-45.889	-54.804
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	15.674	5.292
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	2.914	3.907
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	1.059	1.196
Inkomsten financiële vaste activa	0	4.000
Totaal ontvangsten	3.973	9.102
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-634	-1.045
Externe kosten bij verkoop	-83	-99
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-11.410	-16.405
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-589	-356
Totaal uitgaven	-12.716	-17.906
<i>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</i>	-8.742	-8.805
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Stortingen door WSW geborgde leningen	30.000	20.000
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-35.749	-15.958
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-539	-900
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-6.288	3.141
<i>Totale mutatie liquide middelen</i>	644	-372
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	225	597
Liquide middelen eindstand	869	225
Mutatie liquide middelen	644	-372

14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB
na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2020	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2019
ACTIVA		
<u>Vaste activa</u>		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	196	189
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	65.365	60.915
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.088	17.265
DAEB Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	135	0
Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.003	2.105
	84.591	80.284
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	7.052	7.033
	7.052	7.033
<u>Vlottende activa</u>		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	211	0
	211	0
<u>Onderhanden projecten</u>	0	0
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	10	21
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	68	26
Overige vorderingen	84	166
Overlopende activa	15	10
	177	229
<u>Liquide middelen</u>	6.458	4.542
Totaal activa	98.685	92.277

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>
	<i>31-12- 2020</i>	<i>31-12- 2019</i>
<u>Eigen vermogen</u>		
Overige reserves	56.517	51.666
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.855	10.939
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	3.225	2.407
	<u>73.597</u>	<u>65.013</u>
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Voorziening latente belastingen	0	0
Voorziening deelnemingen	0	0
Overige voorzieningen	9	8
	<u>9</u>	<u>8</u>
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.115	10.000
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.842	17.106
	<u>24.957</u>	<u>27.106</u>
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan leveranciers	3	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	21
Overlopende passiva	119	112
	<u>122</u>	<u>151</u>
Totaal passiva	<u><u>98.685</u></u>	<u><u>92.277</u></u>

14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 31-12- 2020	<i>niet-DAEB</i> 31-12- 2019
Huuropbrengsten	3.509	3.250
Opbrengsten servicecontracten	111	109
Lasten servicecontracten	-83	-80
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-179	-187
Lasten onderhoudsactiviteiten	-571	-515
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-129	-123
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.659	2.455
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.338	2.798
Toegerekende organisatiekosten	-14	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.116	-3.259
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	208	-470
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.543	3.142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	87	75
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.630	3.218
Opbrengsten overige activiteiten	672	1.053
Kosten overige activiteiten	-390	-738
Netto resultaat overige activiteiten	282	315
Overige organisatiekosten	-54	-44
Leefbaarheid	-45	-44
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-248	-359
Saldo financiële baten en lasten	-243	-359
Resultaat voor belastingen	8.437	5.071
Belastingen	45	-180
Resultaat deelnemingen	19	657
Resultaat na belastingen	8.501	5.547

14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB
 volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 31-12- 2020	<i>niet-DAEB</i> 31-12- 2019
<u>Operationele activiteiten</u>		
Huren en vergoedingen	3.599	3.337
Overige bedrijfsopbrengsten	1	5
Ontvangen rente	-240	0
Totaal ontvangsten	3.359	3.342
Personeelskosten	-255	-225
Onderhoudslasten	-382	-352
Overige bedrijfslasten	-421	-360
Betaalde rente	-9	-362
Vennootschapsbelasting	-26	-102
Totaal uitgaven	-1.093	-1.401
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	2.266	1.941
<u>(Des)investeringsactiviteiten</u>		
Verkoopontvangsten bestaand bezit	1.355	715
Verkoopontvangsten verkocht onder voorwaarden na inkoop	508	1.070
Verkopen grond	146	3.225
Inkomsten financiële vaste activa	0	42
Totaal ontvangsten	2.009	5.052
Aankoop woningen	0	0
Terugkoop verkocht onder voorwaarden	-390	-717
Externe kosten bij verkoop	-32	-21
Uitgaven nieuwbouw huur en koop en woningverbeteringen	-23	-172
Investerings activa ten dienste van de exploitatie	-29	-18
Totaal uitgaven	-474	-928
<i>Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</i>	1.535	4.124
<u>Financieringsactiviteiten</u>		
Storting niet door WSW geborgde leningen	0	2.148
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-1.885	0
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	0	-6.148
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.885	-4.000
<i>Totale mutatie liquide middelen</i>	1.916	2.065
<u>Aansluiting met liquide middelen balans</u>		
Liquide middelen beginstand	4.542	2.477
Liquide middelen eindstand	6.458	4.542
Mutatie liquide middelen	1.916	2.065

Deel C – Overige informatie

1. Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

2. Verklaring Bestuur en Raad van Commissarissen

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en de financiële positie van Woonkwartier. Geen andere uitgaven zijn gedaan dan in het belang van de volkshuisvesting.

Derhalve is tot vaststelling (Bestuur), respectievelijk goedkeuring (Raad van Commissarissen) overgegaan.

Zevenbergen, 22 april 2021

Namens het bestuur,

Dhr. drs. ing. R.A.J. van den Boom MSM

Zevenbergen, 22 april 2021

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. W. Hoogstad MPM

Dhr. M. Belt

Dhr. L.P. Oostenrijk

Mevr. B. Elbers

Mw. M.G. de Wit-Greuter

Mw. I. Herms

Dhr. J.H. Mulder

Origineel getekend door directeur-bestuurder en leden van de raad van commissarissen

3. Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

Verklaring over de jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Woonkwartier ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

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

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

De basis voor ons oordeel

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

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

46YPA5Z4WYDR-1755959332-50

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800, 3009 AV Rotterdam

T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

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

Onafhankelijkheid

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

Onze controleaanpak

Samenvatting en context

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

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

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT en de verantwoording van de fiscale positie.

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

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €13,8 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €0,7 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.
- Wij hebben alle groepsonderdelen betrokken in onze controle.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

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

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

Materialiteit voor de groep	€13,8 miljoen
Specifieke materialiteit	€0,7 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

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

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

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €694.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €35.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze groepscontrole

Stichting Woonkwartier is de moedermaatschappij van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier. Het overzicht van de groepsstructuur is opgenomen in paragraaf 4.4 van de jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

Wij hebben de reikwijdte van onze controle zodanig bepaald dat wij voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. De groepscontrole heeft zich voornamelijk gericht op de financiële informatie van Stichting Woonkwartier zelf aangezien dat onderdeel individueel financieel significant was voor onze controle. Wij hebben een controle uitgevoerd op de volledige financiële informatie van de groep.

In totaal hebben wij met het uitvoeren van deze werkzaamheden de volgende dekking over onderstaande jaarrekeningposten verkregen:

<i>Opbrengsten</i>	100%
<i>Balanstotaal</i>	100%
<i>Resultaat voor belasting</i>	100%

Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Alle controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd door hetzelfde team. Dit team heeft ook de consolidatie van de groep gecontroleerd. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep te verkrijgen als basis voor ons oordeel over de jaarrekening.

Stichting Woonkwartier maakt gebruik van serviceproviders

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

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

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

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

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij de directeur-bestuurder onder het toezicht van de raad van commissarissen. Wij verwijzen naar paragraaf 9.4 van het jaarverslag, waarin de directeur-bestuurder hun risicoanalyse heeft opgenomen.

Onze risicoanalyse

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

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

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Woonkwartier, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij voorbeelden van onverwachte journalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt overeenkomstig het intern geldende beleid.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 8.2 Vastgoedbeleggingen

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Woonkwartier de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door de directeur-bestuurder betrokken.

Kernpunten

Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de directeur-bestuurder en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de directeur-bestuurder moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de directeur-bestuurder ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door de directeur-bestuurder aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door de directeur-bestuurder aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door de directeur-bestuurder ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Woonkwartier met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door de directeur-bestuurder ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 8.2 Vastgoedbeleggingen

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Woonkwartier de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. De directeur-bestuurder van Stichting Woonkwartier baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Woonkwartier die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Woonkwartier en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door de directeur-bestuurder.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Woonkwartier worden gebruikt.

Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het/de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Deel A – Jaarverslag 2020.
- Deel C – Overige 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 niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole 2011 benoemd als externe accountant van Stichting Woonkwartier door de raad van commissarissen en daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling en haar dochtermaatschappijen, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 9.13 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 17 juni 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

J.H.H. Berns MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting Woonkwartier

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel.



Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.