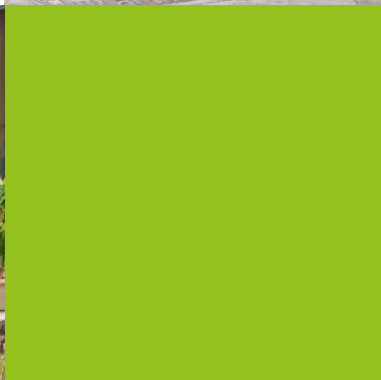
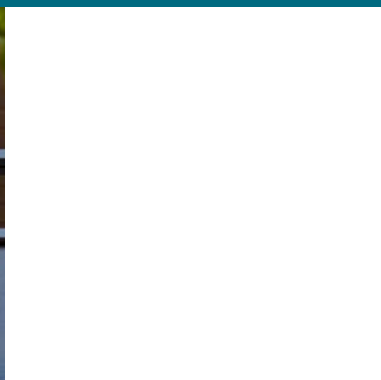




Jaarverslag 2020



Inhoud



Voorwoord directeur-bestuurder	4
1 Verslag Raad van Commissarissen	6
2 Samenvatting	18
3 Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2020	20
4 De klant	24
5 Vastgoed	32
6 Leefbaarheid	38
7 Organisatie	46
8 Betrokkenheid van belanghouders bij beleid	56
9 Governance	62
10 Financieel beleid	72
11 Overig	88
12 Jaarrekening 2020	90

Voorwoord

4

Het jaar 2020 stond wereldwijd in het teken van corona. De door het kabinet genomen maatregelen hebben ertoe geleid dat onze processen meerdere malen anders ingericht moesten worden. Ondanks deze wijzigingen bleven de huurders tevreden over onze dienstverlening.

Woonwenz ontwikkelde leuke initiatieven tijdens de eerste fase van de coronacrisis. Zo zijn enthousiaste Woonwenz medewerkers langs diverse complexen gegaan om huurders in beweging te krijgen. Samen 15 minuten bewegen op Limburgse muziek. Ook zijn huurders van 75 jaar en ouder gebeld door onze medewerkers. Gewoon, om te vragen hoe het met hen gaat en om een praatje te maken. Maar ook om te horen of iemand voldoende hulp heeft en of wij misschien iets kunnen betekenen. Deze telefoontjes werden erg gewaardeerd door onze huurders.

Trots ben ik wederom op de uitslag van de Aedes benchmark. Woonwenz behaalde in bijna elke categorie de hoogste score. De goede scores op klanttevredenheid, duurzaamheid en onderhoud hebben wij weten vast te houden. Alleen op de bedrijfslasten hebben we net geen A-score weten

te behalen. De inzet van alle medewerkers om de dienstverlening op peil te houden, is door onze huurders beloond. Omdat we die score volgend jaar willen evenaren, blijven we als organisatie voortdurend in ontwikkeling.

In 2020 is Woonwenz gestart met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Helaas is dit traject, in verband met corona, tijdelijk stil komen te liggen. Voor Woonwenz een uitgelezen kans om eerst de strategie voor de komende 10 jaar uit te werken. In het plan zijn drie ambities beschreven die ervoor moeten zorgen dat Woonwenz haar missie gaat waarmaken. De drie ambities zijn Duurzame organisatie, Passende woonconcepten en Groot, toch klein: dichtbij met lage lasten. Begin 2021 is de werkgroep die het nieuwe ondernemingsplan gaat opstellen weer opgestart. De strategie wordt als uitgangspunt gebruikt voor het nieuwe ondernemingsplan.

Ruim 27 miljoen euro investeerden we de afgelopen 6 jaar in het verduurzamen van zo'n 4.000 woningen in de regio Venlo. Dat zijn zo'n 11.000 zonnepanelen, vele vierkante meters aan isolatiemateriaal en duizenden nieuwe HR-ketels, energiezuinige ventilatiesystemen en kozijnen met HR++ isolatieglas. Met resultaat;



eind 2020 bereikten we een mooie mijlpaal. Ons woningbezit heeft gemiddeld een energielabel B. Hier ben ik erg trots op. Gezien het belang van lage woonlasten voor onze huurders en de effecten voor een gezonde leefomgeving continueren wij onze investeringen met betrekking tot duurzaamheid.

De overheid heeft bepaald dat in 2050 alle woningen in Nederland van het gas af moeten zijn. Dat geldt dus ook voor alle woningen van Woonwenz. Hoewel dit nog ver weg lijkt, werken de gemeente Venlo, Woonwenz en Enexis aan plannen voor de eerste gasvrije wijk in Venlo Hagerhof-Oost. Samen met bewoners en organisaties in de wijk wordt Hagerhof-Oost een 'Wijk van de Toekomst' waar volop aandacht is voor duurzame initiatieven. Samen met de gemeente, Enexis én de bewoners en organisaties in de wijk, gaan we volop aan de slag met duurzame energie.

Naast investeringen voor onze huidige huurders, investeren we ook fors voor onze nieuwe huurders. Om te kunnen voldoen aan de vraag naar sociale huurwoningen is een groot nieuwbouwprogramma opgezet dat in 2017 van start ging.

Ons vermogen zetten wij in om de kwaliteit van ons vastgoedbezit te verbeteren. Versnelling van sloop (348 woningen) en nieuwbouw (876 woningen), waarbij voor de komende 5 jaar al allemaal locaties zijn toegewezen voor aanvullende nieuwbouw. Hierdoor wordt het woningaanbod kwalitatief verbeterd, waarbij het beter aansluit bij de vraag van onze klanten en de huurpotentie verder wordt vergroot. Al deze investeringen hebben forse impact op financiële situatie, echter blijft Woonwenz financieel gezond.

In 2021 gaan wij voort op de ingezette weg. Verdere verduurzaming, verbetering van de leefbaarheid in de wijken en forse nieuwbouw- en herstructurering investeringen om aan de vraag te kunnen blijven voldoen, zijn onze speerpunten. Dat kan vanuit een organisatie die zoals de Aedes benchmark laat zien, bovengemiddeld presteert. Ik dank alle medewerkers voor de bijdrage aan deze prestaties.

Frank van Engelen
Directeur-bestuurder



Verslag Raad van Commissarissen



1

Raad van Commissarissen

8

Voorwoord van de voorzitter

2020 was een bijzonder jaar. We werden geraakt door de coronacrisis. Voor velen onttaarde dit in een persoonlijk drama. Daarnaast kregen de huurders van Woonwenz, en ook haar medewerkers, te maken met de beperkingen. Zo ging onder andere het kantoor grotendeels op slot, inspectie-bezoeken vonden nog maar mondjesmaat of niet plaats, en er werd veel vanuit huis gewerkt. In 2020 vonden er in de bemensing van de Raad van Commissarissen om diverse redenen veel wisselingen plaats. Maar ondanks de beperkingen en wisselingen kan ik met tevredenheid terugkijken op 2020. Woonwenz scoorde weer in de top bij de Aedes-benchmark (huurdersoordeel, onderhoud & verbetering en duurzaamheid: AAA; bedrijfslasten: B, de A van het huurdersoordeel weegt daarbij voor ons het zwaarst); er werd voortvarend gewerkt aan een versnelling van het investeringsprogramma; de strategische koers werd herijkt; en uit de resultaten over 2020 blijkt dat Woonwenz een gezonde organisatie is die in staat is haar ambities waar te maken. Deze resultaten zijn vooral te danken aan de medewerkers van Woonwenz die ondanks de beperkingen door de corona-periode kansen zijn blijven zien en met passie gewerkt hebben aan, en zich blijvend inzetten voor, een toekomstbestendige woningcorporatie. Het is gelukt om de Raad van Commissarissen te bemensen met personen die nieuw elan in het team brengen en kracht en evenwicht voor de komende jaren uitstralen. Persoonlijk mocht ik afgelopen jaar nog mijn geboortehuis aan de Bisschop Hoensbroeckstraat in Venlo-Noord bezoeken. Deze woning is door Woonwenz inmiddels gesloopt en ter plaatse zijn nieuwe eigentijdse woningen verrezen die de bewoners weer een nieuw thuis bieden. Daarbij is er – zoals we van Woonwenz gewend zijn – ook veel aandacht voor de herinrichting van de omgeving. Immers een huis is pas een thuis als je in een aangename omgeving woont. Ik ben er trots op om voorzitter van de Raad van Commissarissen van deze organisatie te mogen zijn.

Stefan Hectors

Algemeen

Het is de taak van een Raad van Commissarissen om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen een woningcorporatie. De raad is er op gericht om de risico's voor de organisatie te definiëren, bespreekbaar te maken en in samenspraak met de organisatie op te lossen. Leidend in deze zijn de belangen van de huidige huurders en toekomstige klanten van Woonwenz. Ook beziet de raad de rol van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer; daarbij zijn de benoemde kostbaarheden uitgangspunt. Deze kostbaarheden zijn: betaalbare kwaliteit; betrokken in kleine kernen, wijk en/of buurt; maatschappelijk gelegitimeerd; duurzame organisatie; en financieel solide. De raad staat het bestuur, gevraagd en ongevraagd, met advies en raad ter zijde. De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het Reglement Raad van Commissarissen Woonwenz, het Reglement Auditcommissie Woonwenz en het Reglement voor de selectie- en remuneratiecommissie. Deze documenten zijn te vinden op de website van Woonwenz. Met dit verslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van de maatschappelijk ondernemende woningcorporatie, verantwoording af over de manier waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden voor Woonwenz in 2020.

Integriteitscode

Woonwenz beschouwt integriteit als een competentie die in de genen van haar medewerkers en toezichthouders behoort te zitten, maar neemt dat niet als vanzelfsprekend aan. De spelregels voor integer handelen binnen Woonwenz zijn vastgelegd in de integriteitscode ("eerlijkheid vanuit jezelf"); deze vormt voor medewerkers, bestuur en Raad van Commissarissen de basis voor hun handelen. De integriteitscode is in 2020 geactualiseerd; ook kent Woonwenz een Klokkenluidersregeling; beide documenten staan op de website.

arissen

Ook in 2020 is de Raad van Commissarissen geïnformeerd over de borging van de integriteit in de organisatie van Woonwenz. De raad heeft daarop met tevredenheid geconstateerd dat er in de organisatie blijvend aandacht is voor dit onderwerp en dat er in 2020 geen integriteitsissues hebben gespeeld.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2020 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, gewenste deskundigheid en achtergrond van zijn leden.

Eind 2019 heeft de Raad van Commissarissen besloten om de bemensing van zes personen terug te brengen naar vijf personen; derhalve is toen voor de twee vertrekkende leden geworven voor één kandidaat. In de vergadering van 22 januari 2020 werd, na verkregen positieve zienswijze van de Aw, mevrouw Leny Braks benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen.

Naam	functie	beroep en relevante nevenfunctie(s)	leeftijd	(her)benoemd per	aftredend per
Dhr. S.M. Hectors	voorzitter	Mede bestuurder EcdP; Eigenaar Hectors Holding BV	60 jaar	14-03-2019 (1e termijn)	14-03-2022
Dhr. H.J.G. Janssen*	lid	Voormalig wethouder; Lid RvT De Helpende Hand	66 jaar	01-01-2017 (2e termijn)	01-01-2021
Mevr. H.P.M.Braks	lid	Cluster manager zorg Het Spectrum Dordrecht; Lid RvT Netwerk Maatschap- pelijke Ondersteuning West Brabant; Lid RvC NV Stadsherstel Breda; Lid RvT ONS label Breda	52 jaar	22-01-2020 (1e termijn)	22-01-2024
Dhr. R.A. van Vliet*	Vice- voorzitter	Inspecteur Vpb, Belasting- dienst; Vz RvC LDAVM NV Maastricht; voormalig Tweede Kamer lid en voorzitter parlementaire enquê- tecommissie woningcorporaties	51 jaar	30-04-2020 (1e termijn)	30-04-2024

*= op voordracht huurdersorganisatie

Raad van Commissarissen

10

Ter vervanging van de, vanwege vestiging in het buitenland, tussentijds afgetreden huurders-commissaris werd eind 2019 aan de huurdersorganisatie gevraagd om een voordracht te doen. De heer Roland van Vliet werd voorgedragen. Na verkregen positieve zienswijze van de Aw werd de heer Van Vliet in de vergadering van 30 april 2020 tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonwenz benoemd.

Begin 2020 heeft dhr. Zanders te kennen gegeven vanwege persoonlijke redenen zijn zittingstermijn (die liep tot 20 februari 2022) tussentijds te beëindigen. Hij is per 21 januari 2020 afgetreden.

Daarop heeft de Raad van Commissarissen de invulling van de aldus ontstane vacature aangehouden om de gewenste bemensing deugdelijk te kunnen heroverwegen. Aan de hand van de geschiktheidsmatrix en de aanwezige competenties in de Raad van Commissarissen is in de loop van 2020 besloten om het aantal leden van de Raad van Commissarissen op vier personen vast te stellen. Daarbij werd nadrukkelijk afgesproken dat bij casussen die buiten de aanwezige competenties zouden vallen externe expertise ingehuurd kan worden.

Vanwege het per 1 januari 2021 bereiken van de maximale zittingstermijnen door de heer Janssen werd na de zomer 2020 aan de huurdersorganisatie gevraagd om een, binnen het opgestelde profiel passende, kandidaat voor te dragen. Daarop werd mevrouw Doenja Urlings door de huurdersorganisatie voorgedragen. Via de verkorte procedure werd van de Aw de vereiste positieve zienswijze op de voorgenomen benoeming verkregen. In haar vergadering van 24 september 2020 besloot de Raad van Commissarissen om mevrouw Urlings per 1 januari 2021 te benoemen tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonwenz.

Voor nieuwe leden worden introductie- en kennismakingsmomenten georganiseerd. Onderdeel daarvan is onder andere bezoek van nieuwbouwlocaties en leefbaarheidsprojecten.

Het reglement van de Raad van Commissarissen bevat op basis van de wetgeving en de governancecode bepalingen inzake onverenigbaarheden en tegenstrijdig belang.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben geen (neven)functies die hun functioneren als lid van de raad belemmeren. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van de woningcorporatie en niemand onderhoudt een (in)directe band met toeleveranciers of afnemers van Woonwenz. Geen van de leden verleent andere diensten dan die voortvloeien uit zijn/haar lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt (in)direct andere banden met Woonwenz.

De leden van de Raad van Commissarissen laten zich bij de uitoefening van hun taak uitsluitend leiden door de belangen van Woonwenz en haar huurders. Zij vervullen hun taak onafhankelijk; zonder mandaat van, of ruggenspraak met, enige achterban. Wel onderhouden de leden die op bindende voordracht van de huurdersorganisatie zitting hebben in de raad (de heren Janssen en Van Vliet) voeling met de huurdersorganisatie; er vindt op basis daarvan ten minste tweemaal per jaar overleg plaats met de huurdersorganisatie. De bevindingen worden, indien nodig, besproken met de Raad van Commissarissen.

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en nemen naar behoefte deel aan de bijeenkomsten van de VTW.

In de statuten van Woonwenz is bepaald dat de Raad van Commissarissen jaarlijks in zijn laatste vergadering van het kalenderjaar twee personen buiten zijn kring aanwijst die ingeval van belet of ontstentenis van de gehele raad tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen. Zij dienen dan zo spoedig mogelijk te voorzien in de benoeming van een voltallige Raad van Commissarissen met in achtname van het bepaalde in de statuten.

Eind 2020 heeft de Raad van Commissarissen besloten

arissen

om van deze bepaling af te wijken en voortaan in dit kader gebruik te maken van de binnen de VTW beschikbare commissarissenpool en de statuten te zijner tijd dienovereenkomstig aan te passen.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen functioneert als team. Besluitvorming vindt doorgaans plaats na consensus. De raad laat zich periodiek mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren over de (financiële) resultaten en belangrijkste beleidsvoornemens in relatie tot de beoogde doelen, de risicobeheersing, relevante externe ontwikkelingen en de relatie met de belanghouders. Elk regulier beraad met de bestuurder wordt voorafgegaan door een intern beraad van de Raad van Commissarissen. Daar wordt onder andere de agenda voor het reguliere beraad besproken. Aan het einde van elke vergadering vindt er een evaluatie van de vergadering plaats.

In onderling overleg hebben de leden van de Raad van Commissarissen de aandachtsgebieden voor 2020 als volgt verdeeld:

Aandachtsgebied	Naam
Algemeen contact met de bestuurder, werkgeversfunctie Governance	dhr. Hectors
Huurders- en belanghouder-sp participatie	Dhr. Van Vliet
Volkshuisvestelijk (woon/verhuurbeleid; wijk/stadsvernieuwing; zorg)	Huurders: dhrn. Janssen en Van Vliet; belanghouders: mevr. Braks
Vastgoedontwikkeling/beheer (nieuw-/verbouw; duurzaamheid)	mevr. Braks en dhr. Van Vliet
Financiën/Control	dhr. Janssen
Juridisch/compliance	dhr. Hectors en mevr. Braks
Organisatie (ICT/personeel)	dhr. Van Vliet
	mevr. Braks en dhr. Hectors

De Auditcommissie werd bemenst door mevrouw Braks (voorzitter) en de heer Hectors; en de remuneratiecommissie door de heren Janssen (voorzitter) en Hectors.

De individuele leden van de Raad van Commissarissen verdiepen zich in de materie, dat kan ook in werkgroepverband gebeuren. De besluitvorming blijft een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

De leden van de Raad van Commissarissen hebben, door eigen netwerken en observaties buiten de woningcorporatie, relevante attitudes. De raad voert een open overleg met de bestuurder en heeft toegang tot alle informatie. De bestuurder informeert de Raad van Commissarissen regelmatig over de samenwerking en de dialoog met de stakeholders (o.a. huurdersorganisatie en gemeenten). De raad neemt kennis van de belangrijkste samenwerkings- en overlegsituaties met huurdersorganisatie, gemeenten en zakelijke partners.

De raad bespreekt de door de externe accountant opgestelde managementletter en geeft in aanwezigheid van de externe accountant zijn bevindingen naar aanleiding van de controle op de jaarstukken. Daarnaast bespreekt de raad, buiten aanwezigheid van de bestuurder, jaarlijks de risico's met de accountant en de controller. In 2020 vond deze bespreking plaats tijdens een bijeenkomst op 4 juni, daarbij werden geen bijzonderheden geconstateerd.

Middels periodieke bespreking van en toelichting op de diverse projecten informeert het bestuur de Raad van Commissarissen over de voortgang daarvan en over de beheersing van de mogelijke risico's. Ook worden jaarlijks projecten van Woonwenz bezocht door de Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van het voltallige Managementteam. In het verslagjaar werden de nieuwbouwlocaties Eindhoveneweg en IJsvogelstraat bezocht. Ook bezoeken individuele raadsleden met de betreffende projectleiders nieuwbouw- en/of leefbaarheidsprojecten.

Raad van Commissarissen

12

De controller en de bestuurssecretaris hebben een vertrouwelijke functie en kunnen uit dien hoofde direct en rechtstreeks, zonder inmenging van de bestuurder, aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen rapporteren. Mede dankzij de open cultuur binnen Woonwenz kunnen ook de overige medewerkers rechtstreeks contact opnemen met de leden van de Raad van Commissarissen en zaken bij hen bespreekbaar maken.

De relatie tussen de bestuurder en de Ondernemingsraad (OR) komt aan de orde bij de presentatie van het jaarverslag van de OR. De OR presenteert zijn jaarverslag in de vergadering van de Raad van Commissarissen. Ook vindt dan dialoog plaats tussen de Raad van Commissarissen en de OR over actuele ontwikkelingen en ontwikkelingsvraagstukken. De leden van de Raad van Commissarissen worden uitgenodigd voor de bedrijfsfeesten, waaraan op individuele basis wordt deelgenomen.

Taakopvatting

De Raad van Commissarissen vat zijn taak op door op voldoende en gepaste afstand de activiteiten en resultaten van de woningcorporatie waar te nemen en daar een oordeel over te vormen. De raad focust zich specifiek op de maatschappelijke impact, de strategie, de financiële continuïteit en de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven. De raad ziet er op toe dat de activiteiten voldoende maatschappelijk draagvlak hebben en dat Woonwenz met voldoende dynamiek en investeringsbereidheid presteert. De raad handelt niet als een verlengstuk van het rijkstoezicht. Uitgangspunt zijn de statuten van de woningcorporatie die als toegelaten instelling ten doel heeft uitsluitend op het gebied van wonen werkzaam te zijn.

De Raad van Commissarissen richt zich bij haar toezichtstaak onder andere op:

- Maatschappelijke relevantie;
- Realisatie van de doelstellingen;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;

- Duurzaamheid;
- Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten;
- Een transparante verantwoording van de activiteiten;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financiële continuïteit en financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van de integriteitscode en toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten en in het Reglement Raad van Commissarissen Woonwenz omschreven. De taken en verantwoordelijkheden van de bestuurder liggen vast in het Bestuursreglement Woonwenz en de statuten.

In samenspraak tussen de Raad van Commissarissen en het Managementteam is enkele jaren geleden een inventarisatie gemaakt van de kostbaarheden (waarop Woonwenz te allen tijde aanspreekbaar is). Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen binnen de doelgroep in de regio Venlo recht heeft op een fatsoenlijke (en passende) woonruimte tegen een fatsoenlijke prijs die andere basale levensbehoeften niet wegdrukt.

Betrokken in de kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale kernen, wijken en buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de kernen, wijken en buurten en deze zijn een echt thuis voor bewoners. In de kernen, wijken en buurten is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

Wij zijn een maatschappelijke organisatie, transparant en het in de regio Venlo verkregen vertrouwen waard. We staan in continue verbinding met onze omgeving en zijn aanspreekbaar op onze maatschappelijke taken.

arissen

Financieel solide

Woonwenz is financieel voldoende gezond, dat is geen doel op zichzelf maar nodig als middel om eigen beleidskeuzes te kunnen blijven maken en de investeringen te kunnen blijven doen die Woonwenz vanuit haar maatschappelijke taak wenselijk acht.

Duurzame organisatie

Wij zijn een team van betrokken en maatschappelijk gedreven professionals, dat meebeweegt met veranderingen in markt en maatschappij. Betrouwbaar en deskundig voor elke klant en voldoende toegerust om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waar te maken.

In de overleggen van de Raad van Commissarissen hebben de benoemde kostbaarheden steeds gediend als leidraad in de discussies. De kostbaarheden worden periodiek besproken en beoordeeld op actualiteit.

De visie over de sturing en beheersing van de organisatie vertaald naar het risicomanagementsysteem is vastgelegd in een Management Control Framework. In 2020 is door de Raad van Commissarissen, op voorzet van de organisatie, een aanzet gemaakt tot de herijking van de visie op toezicht en bestuur. Deze zal begin 2021 worden vastgesteld en zal aan het Management Control Framework worden toegevoegd.

Onderwerpen Raad van Commissarissen

In het verslagjaar vergaderde de Raad van Commissarissen zeven maal in aanwezigheid van de bestuurder; en zesmaal vond een intern beraad (zonder bestuurder) plaats. Vanwege de coronamaatregelen vond één vergadering plaats middels mailuitwisseling van standpunten en werd één vergadering via teams gehouden. Van beide beraden is een verslag opgesteld en vastgesteld door de raad.

De raad besprak ook in het verslagjaar de risico's met de accountant en de controller, zonder aanwezigheid van de bestuurder. Daaruit zijn geen bijzonderheden gebleken. Verder werden tijdens een bijeenkomst met het voltallige MT

de projectenportefeuille besproken en vond er een bezoek op locatie plaats aan de bouwlocaties IJsvogelstraat en Eindhovenseweg in Venlo.

Ook werd met de betrokken medewerkers door de Raad van Commissarissen in een separate sessie gesproken over de resultaten van het woonbelevingsonderzoek (mede in relatie tot de leefbaarheidsactiviteiten). Daarnaast werden de leden van de raad tijdens een separate sessie bijgepraat over de vastgoedsturing 2017-2035 (wensportefeuille).

Aan de hand van interne rapportages, overleg met de externe accountant tijdens de (voor)bespreking van het jaarverslag, en via rapportages van Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft de Raad van Commissarissen vastgesteld dat de financiële continuïteit is gewaarborgd.

De reguliere beraadslagingen van de Raad van Commissarissen worden vastgelegd in een verslag en besluitenlijst.

De belangrijkste onderwerpen van bespreking/besluitvorming tijdens de vergaderingen met de directeur-bestuurder waren:

- Benoeming nieuwe leden (mevr. Braks, dhr. Van Vliet en mevr. Urlings);
- Benoeming voorzitter RvC;
- Honorering leden RvC;
- Nevenfuncties RvC-leden en PE-punten;
- Verdeling aandachtsvelden binnen de RvC;
- Aantal leden RvC;
- Coronamaatregelen;
- Eindrapportage strategisch risicomanagement en risicobereidheid;
- Governancecode woningcorporaties 2020;
- Diverse investeringsprojecten (o.a. Deken van Oppensingel Venlo, Kazernekwartier Blerick en locaties in Reuver);
- Treasuryjaarplan;
- Investeringsstatuut;
- Jaarstukken 2019;
- Controlerapport accountant;

Raad van Commissarissen

14

- Biedingen aan de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas;
- Resultaten medewerkerstevredenheidsonderzoek;
- Managementrapportages;
- Auditrapporten Mutatieproces, servicekosten;
- Aanbesteding outsourcing ICT;
- Aedesbenchmark;
- Position paper begroting;
- Beoordeling WSW;
- Zelfevaluatie RvC;
- Visie op besturen en toezicht;
- Reglementen Auditcommissie, RvC en bestuur;
- Relatie met de Huurdersorganisatie;
- Managementletter 2020;
- Overheveling sociale huurwoningen van niet-DAEB naar DAEB-tak;
- Begroting 2020-2025;
- Integriteit;
- Aanpassen integriteitsbeleid;
- Strategiedocument Woonwenz 2030 (meer dan een woning);
- Vervanging RvC bij ontstentenis RvC.

Met de Ondernemingsraad is tijdens een lunchbijeenkomst gesproken over hun visie op de organisatie.

Het functioneren van de directeur-bestuurder is in één van de bijeenkomsten van intern beraad van de Raad van Commissarissen aan de orde geweest. En vervolgens door de remuneratiecommissie met de bestuurder besproken.

Zelfevaluatie

Periodiek evalueert de Raad van Commissarissen haar eigen functioneren. Dit gebeurt veelal tijdens de besloten beraden. De mening van de directeur-bestuurder die de voorzitter tijdens hun bilaterale overleggen monitort, wordt daarbij meegenomen.

Tweejaarlijks vindt de zelfevaluatie plaats onder externe begeleiding. Eind 2019 vond een dergelijke zelfevaluatie plaats. Omdat er in 2020 veel wisselingen waren binnen de Raad van Commissarissen is besloten om de zelfevaluatie over

2020 ook onder externe begeleiding te laten plaatsvinden. De bijeenkomst zal, voornamelijk vanwege de beperkingen als gevolg van de coronamaatregelen en de wens om in deze fysiek bijeen te komen, begin 2021 plaatsvinden.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is een vaste commissie van de Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie heeft tot taak de beoordeling van de bestuurder voor te bereiden; de werving van leden voor de Raad van Commissarissen te begeleiden en de zelfevaluatie van de raad te borgen. De remuneratiecommissie bestaat uit tenminste twee leden van de raad. In 2020 waren de heren Janssen (voorzitter) en Hectors lid van deze commissie. De bestuurssecretaris is belast met het secretariaat van de remuneratiecommissie.

In het verslagjaar heeft de remuneratiecommissie de invulling van de vacatures gecoördineerd.

De beoordeling van de bestuurder is door de remuneratiecommissie voorbereid, besproken in de Raad van Commissarissen en vervolgens met de bestuurder gedeeld.

Auditcommissie

De auditcommissie is een vaste commissie van de Raad van Commissarissen en rapporteert haar bevindingen rechtstreeks aan de raad. De auditcommissie ondersteunt de raad bij het uitvoeren van de verantwoordelijkheden op het terrein van toezicht op:

- Financiële informatievervalsing (proces en inhoud);
- Het financieel beleid inclusief financierbaarheid;
- Interne financiële risicobeheersing;
- De onafhankelijkheid van de externe accountant, het opvolgen van de aanbevelingen van de externe accountant en de algehele relatie met de externe accountant inclusief de benoeming van de externe accountant;
- Het uitbrengen van advies inzake de jaarrekening en de jaarlijkse begroting en belangrijke afwijkingen van de vastgestelde begroting aan de Raad van Commissarissen.

arissen

De auditcommissie bestaat uit tenminste twee leden van de raad. In 2020 waren mevrouw Braks (voorzitter) en de heer Hectors lid van deze commissie. De controller is belast met het secretariaat van de auditcommissie. Daarnaast kan de auditcommissie de directeur-bestuurder, de controller en/of iedere leidinggevende of werknemer, de externe accountant en/of andere deskundigen uitnodigen de vergaderingen van de auditcommissie bij te wonen, of te overleggen met leden of adviseurs van de auditcommissie.

In 2020 hebben vier vergaderingen plaatsgevonden. Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende onderwerpen besproken:

- Planning audits;
- Resultaten auditrapporten;
- Treasury jaarplan 2020;
- Investeringsstatuut;
- Terugkoppeling gesprekken directeur-bestuurder met accountant;
- Controlerapport EY;
- Stelselwijziging latente belastingen;
- Jaarrekening 2019;
- Jaarverslag 2019;
- Financieel beoordelingskader Aw/WSW;
- Kennismaking BDO;
- Opdrachtbrief BDO 2020;
- Controleplan BDO 2020;
- Assurance verklaringen;
- Position paper begroting 2021-2025;
- Reglement auditcommissie;
- Managementletter;
- Begroting 2021-2025;
- Notitie daeb/niet-daeb;
- BTW commissarissen.

De verslagen van de vergaderingen van de auditcommissie worden telkens in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen besproken.

Accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de bestuurder. In 2019 heeft er een aanbesteding plaatsgevonden voor de accountantsdienstverlening. Dit heeft geleid tot de benoeming van BDO als nieuwe accountant vanaf boekjaar 2020.

De externe accountant woont het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin het verslag over het onderzoek van het jaarverslag wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De accountant kan tijdens deze vergadering over zijn bevindingen en verklaring over getrouwheid worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

Ook is de accountant aanwezig bij de bespreking van de risico's. Tevens licht de accountant de uitkomsten van de managementletter toe in een vergadering met de auditcommissie.

Beloning

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen valt binnen de vigerende wettelijke kaders van de WNT2 en de beroepsregel van de VTW. De bezoldiging is dienovereenkomstig voor 2020 vastgesteld op € 13.000 voor de leden en € 19.400 voor de voorzitter (genoemde bedragen zijn exclusief BTW). De leden van de raad ontvingen geen onkostenvergoeding; met uitzondering van mevr. Braks zij ontving een vergoeding van de gemaakte reiskosten (€ 0,19 per gereden kilometer).

PE-punten

De leden van de Raad van Commissarissen zijn zich bewust van het belang van permanente educatie en willen graag voldoen aan het reglement permanente educatie van de VTW. Dit betreft het behalen van in totaal 5 PE-punten in 2020, met compensatie mogelijkheid van in 2019 teveel behaalde PE-punten.

Raad van Commissarissen

16 Onderstaand een overzicht van de in 2020 behaalde PE-punten.

Datum	cursus/ bijeenkomst	S.M. Hectors	H.J.G. Janssen	H.P.M. Braks	R.A. van Vliet*
	Overloop PE 2019	3	4	0	0
14-05-20	VTW online regio bijeenkomst Toezicht op digitalisering			2	
03-06-20	Dynamische oordeelsvorming			5	
05-06-20	Visie WSW op gevolgen coronacrisis voor woningcorporaties			1	
	Totaal aantal PE-punt	3	4	8	0

*Voor dhr. Van Vliet geldt een norm van 3 te behalen PE-punten vanwege zijn aantreden per 30 april 2020.

Zoals uit het overzicht blijkt is het in 2020 niet iedereen gelukt om te voldoen aan het vereiste aantal PE-punten. Afgesproken is om dit in de eerste maanden van 2021 te compenseren.

Beoordeling bestuurder

De bestuurder wordt op zijn prestaties beoordeeld in lijn met het oordeel van de raad op het functioneren van de woningcorporatie. In een intern beraad is het functioneren over 2020 positief beoordeeld en heeft de Raad van Commissarissen uitgesproken zeer tevreden te zijn over het functioneren van de bestuurder.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat de bestuurder zorgvuldig manoeuvreert en stuurt om het gewenste resultaat te krijgen (zowel in- als extern); hij gaat daarbij altijd voor een gezamenlijk doel en resultaat. Tussen de Raad van Commissarissen en de bestuurder vindt in een open dialoog afstemming over de strategie plaats. Het bruto maandinkomen van de bestuurder bedroeg per 31 december 2020 € 10.302. Door de Raad van Commissa-

rissen werd aan hem een 13e maand als bonus toegekend. De bonus is onderdeel van de met de directeur-bestuurder gemaakte contractuele afspraken. De secundaire arbeidsvoorwaarden en het werkgeversaandeel sociale premies en pensioenlasten, zijn conform de CAO-woondiensten. Daarnaast krijgt de directeur-bestuurder een onkostenvergoeding en heeft hij de beschikking over een auto. De beloning van de bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens.

In 2013 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Pergamijn (zorgverlener voor mensen met een verstandelijke beperking); voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Pergamijn. In 2018 is de bestuurder toegetreden tot de Raad van Toezicht van Plato (organisatie voor lagere onderwijsgemeenschappen in Noord-Brabant). Voor deze functie ontvangt hij een vergoeding van Plato. Voor beide nevenfuncties werd vooraf door de Raad van Commissarissen goedkeuring verleend. Er zijn geen afspraken betreffende een uitkering bij beëindiging dienstverband.

arissen

Visitatie

In 2019 is Woonwenz gevisiteerd. De visitatie werd uitgevoerd door Pentascope. In de visitatie was er vooral aandacht voor de relatie met de belanghouders. Deze werden dan ook uitvoerig betrokken bij en gehoord door de visitatiecommissie.

De Raad van Commissarissen heeft tot tevredenheid geconstateerd dat Woonwenz op alle onderdelen van de visitatie voldaan heeft aan de ijkpunten.

De Raad van Commissarissen herkent zich in de aanbevelingen en deelt de mening van de visitatiecommissie dat er reeds stappen zijn gezet om de maatschappelijke rol en externe legitimering te verbeteren. De aanbevelingen zijn geïmplementeerd bij de zelfevaluatie en worden meegewogen bij de competentiematrix in de Raad van Commissarissen. Ook zullen de aanbevelingen meegenomen worden in het nieuw Ondernemingsplan van Woonwenz dat in 2021 opgesteld zal worden. De eerstvolgende visitatie zal in 2023 plaatsvinden.

Voor een uitvoerige beschrijving van de visitatie zie hoofdstuk 9.

Tot slot

De organisatie heeft het jaarverslag 2020 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. De accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring.

De middelen van Woonwenz zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van de organisatie.

De Raad van Commissarissen verleent het bestuur decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast. De Raad van Commissarissen en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

De Raad van Commissarissen zal er voor waken dat Woonwenz haar focus transparant blijft uitdragen en waar mogelijk versterkt.

De Raad van Commissarissen waardeert de inspanningen van bestuur en medewerkers, die resulteerden in de prestaties in 2020.

Bijzondere waardering heeft de Raad van Commissarissen voor de door de organisatie in het verslagjaar behaalde AAAB-status in de Aedes Benchmark.

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen:

S.M. Hectors, voorzitter
H.P.M. Braks-Langenkamp
R.A. van Vliet
D.A.H. Urlings

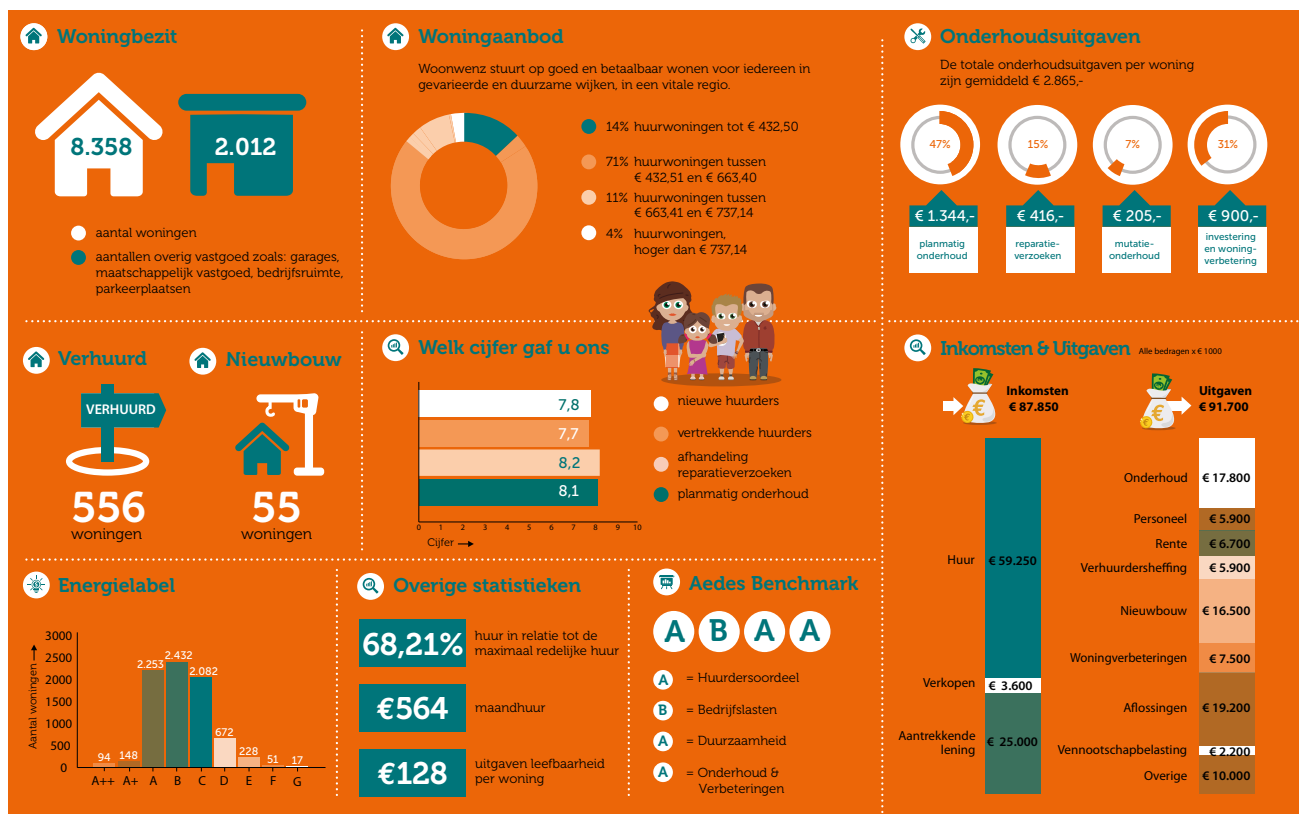
Venlo, juni 2021



Samenvatting



2



2020

woonwenz
woningcorporatie sinds 1907

Woonwenz heeft in 2020 vele huishoudens passende huisvesting kunnen aanbieden. Ook hebben we mooie resultaten geboekt. Deze infographic geeft een korte terugblik op 2020.

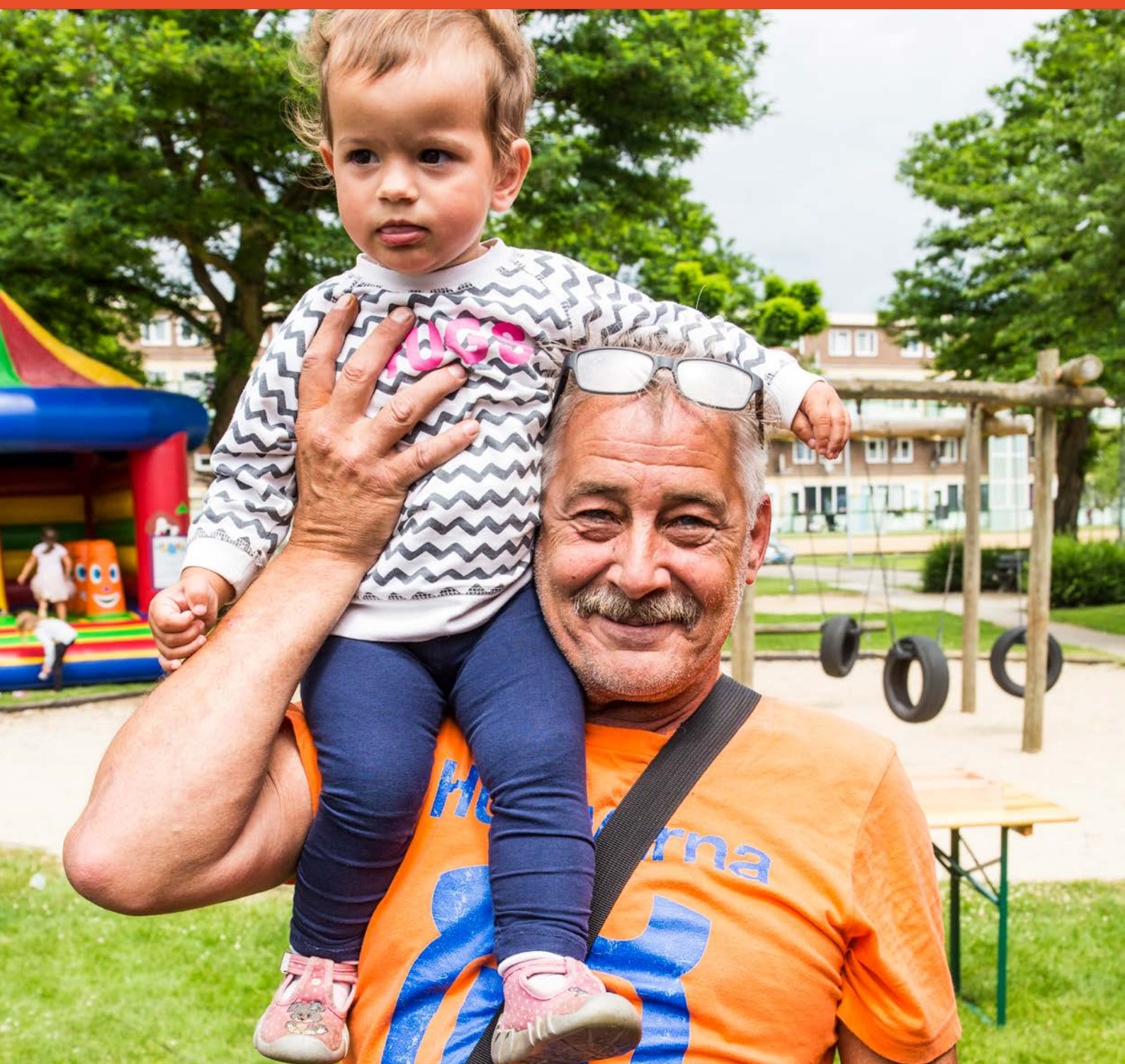
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo - Blerick

T 077-389 31 31
E info@woonwenz.nl
I www.woonwenz.nl

f woonwenz
t woonwenz1907



Missie, identiteit en belangrijke ontwikkelingen 2020



3

Net als voorheen blijven wij werken aan onze missie: “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio”. De randvoorwaarde is dat Woonwenz een financieel gezonde organisatie moet blijven. Het werken aan onze missie en het tegelijkertijd vasthouden aan die randvoorwaarde wordt steeds uitdagender.

Woonwenz blijft binnen haar mogelijkheden onveranderd investeren in haar woningen en in haar wijken. We kiezen ervoor om stevig te investeren in het verduurzamen van onze vastgoedvoorraad en het bevorderen van de leefbaarheid. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke opdracht en zorgen we voor een duurzame positie van ons vastgoed op de lange termijn.

Ontwikk

22

3.1 Missie en identiteit

Woningcorporaties hebben te maken met een sterk veranderende omgeving. Overheid, woningmarkt en economie spelen daarbij een belangrijke en bepalende rol. Ook onze klant verandert. Vanuit de missie “Goed en betaalbaar wonen voor iedereen in gevarieerde en duurzame wijken, in een vitale regio” stellen we onze klant centraal. Dat betekent niet alleen een andere structuur van de organisatie, maar ook een andere manier van werken. Woonwenz is te allen tijde aanspreekbaar op haar kostbaarheden. Als kostbaarheden zijn gedefinieerd:

Betaalbare kwaliteit

Wij vinden dat iedereen in de regio Venlo recht heeft op een goede en passende woonruimte tegen een redelijke prijs die andere primaire levensbehoeften niet wegdrukt.

Betrokken in de kleine kernen, wijken en/of buurten

Ons kapitaal zit in vitale (kleine) kernen, wijken en/of buurten met bewoners die wij kennen en die elkaar kennen. Wij zijn thuis in de kleine kernen, wijken en/of buurten en deze gebieden zijn een thuis voor bewoners. Daar is Woonwenz zichtbaar, aanspreekbaar en betrokken.

Maatschappelijk gelegitimeerd

Wij zijn een maatschappelijke organisatie, transparant en het in de regio Venlo verkregen vertrouwen waard. We staan continue in verbinding met onze omgeving en zijn aanspreekbaar op onze maatschappelijke taken.

Financieel solide

Woonwenz is financieel autonoom, niet als doel op zichzelf maar als middel om onze eigen beleidskeuzes te kunnen blijven maken en die investeringen te kunnen blijven doen die wij vanuit onze maatschappelijke taak wenselijk achten, binnen de daarvoor geldende regelgeving.

Duurzame organisatie

Wij zijn een team van betrokken en maatschappelijk gedreven professionals, dat meebeweegt en verandert

met behoeften in markt en maatschappij. Betrouwbaar en deskundig voor elke klant en voldoende toegerust om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid waar te maken.

3.2 Belangrijke ontwikkelingen 2020

Het afgelopen jaar was een jaar waarin zich enkele belangrijke ontwikkelingen voordeden. Deze worden in de volgende subparagrafen beschreven.

Corona

Het jaar 2020 stond in het teken van corona. De steeds wijzigende coronamaatregelen zorgde ervoor dat de dienstverlening continu moest worden bijgesteld. Dit heeft veel van onze medewerkers gevraagd. Er ontstonden ook vele mooie initiatieven zoals het bellen van huurders die 75 jaar en ouder zijn. Gewoon, om te vragen hoe het met hen gaat en om een praatje te maken. Maar ook om te horen of iemand voldoende hulp heeft en of wij misschien iets kunnen betekenen. Deze telefoontjes werden erg gewaardeerd door onze huurders. Een ander initiatief was “Woonwenz in beweging”. Medewerkers bezochten complexen, waarin veelal ouderen zijn gehuisvest om bewoners in beweging te krijgen. In de buitenlucht werden de bewoners uitgedaagd om 15 minuten op Limburgse muziek te bewegen.

Nieuw ondernemingsplan

Begin 2020 is er een projectgroep gestart met het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan. Helaas is dit project tijdelijk stil komen te liggen vanwege de coronamaatregelen. Woonwenz heeft niet stilgezeten. In de tussentijd is er een strategiedocument genaamd “Méér dan een woning” uitgewerkt. In het strategiedocument zijn die ambities beschreven die ervoor moeten zorgen dat de missie van Woonwenz wordt waargemaakt. De ambities zijn Duurzame organisatie, Passende woonconcepten en Groot, toch klein: dichtbij met lage lasten. De strategie vormt het uitgangspunt voor het op te stellen ondernemingsplan. Inmiddels is de projectgroep weer opgestart en wordt het nieuwe ondernemingsplan in eind 2021 vastgesteld.

zelingen

Gasloze wijk Hagerhof-Oost

De gemeente Venlo heeft in samenspraak met woningcorporaties en netbeheerders in 2020 de eerste versie van de Transitievisie warmte opgeleverd. De wijk Hagerhof-Oost is in deze visie benoemd als eerste wijk waar bestaande woningen van het gas worden gehaald. Het alternatief voor gas is de realisatie van een warmtenet op midden temperatuur, waarbij de warmte wordt opgewekt via een combinatie van aquathermie (oppervlaktewater van de Maas) en collectieve warmtepompen.

De wijk bestaat uit een kleine 900 woningen, waarvan Woonwenz er ruim 500 in eigendom heeft. Daarnaast zijn er in de wijk een aantal utiliteitspanden, waaronder een moskee en een school.

In 2020 is een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Venlo en Enexis met als doel een aardgasvrij Hagerhof-Oost verder uit te werken. Een mooie mijlpaal is in oktober bereikt met de toekenning van een subsidiebedrag van ca 7,8 miljoen euro voor de realisatie van de plannen. In 2021 ligt de focus op het verder uitwerken van de plannen (via het vaststellen van een wijkplan en een wijkuitvoeringsplan) en het betrekken van een warmtebedrijf om de plannen verder te concretiseren. De gemeente is hiervoor in de lead om het proces te begeleiden. Woonwenz is nauw betrokken om de belangen van onze huurders en onszelf te vertegenwoordigen. Volgens de huidige planning is de ambitie om in 2025 te starten met de aanleg van het warmtenet, een ambitieuze doelstelling waar we met onze partners de schouders onder zetten.

Gemiddeld energie-label B

In 2050 moeten alle woningen in Nederland van het gas af zijn. Woonwenz investeerde de laatste jaren al volop in het verduurzamen van de woningen. Eind 2020 bereikte Woonwenz een mooie mijlpaal. Ons woningbezit heeft een gemiddeld energielabel B. Met het behalen van het label B voldoen we ruim één jaar voor de deadline al aan de afspraak uit het Energieakkoord van 2012. In dit akkoord sprak de corporatiesector met de overheid af dat in 2021 de corporatiewoningen gemiddeld een energielabel B hebben.

Het behalen van het energielabel B betekent overigens niet dat we nu klaar zijn met verduurzamen. Tot en met 2022 staat er nog voor meer dan 14 miljoen aan ingrepen op de planning. Zo worden er bijvoorbeeld in amper 2 jaar tijd nog eens 12.000 zonnepanelen gelegd.

Versnellen sloop en nieuwbouw

Eind 2020 heeft Woonwenz besloten om te gaan versnellen met sloop en nieuwbouw, waarbij voor de komende 5 jaar al allemaal locatie zijn toegewezen voor aanvullende nieuwbouw. Er worden in deze periode 348 woningen gesloopt en 876 woningen gebouwd. Door deze versnelling wordt ons woningaanbod kwalitatief verbeterd, waarbij het beter aansluit bij de vraag van onze klanten. Deze versnelling van sloop en nieuwbouw betekent dat het vermogen wordt ingezet om de kwaliteit van vastgoedbezit te verbeteren. Al deze investeringen hebben forse impact op financiële situatie (met name LTV en solvabiliteit), echter blijft Woonwenz financieel gezond.

De versnelling heeft ook invloed op de organisatie. De organisatie wordt gestimuleerd om maximale versnelling te bewerkstelligen. Ook hebben we onze stakeholders nodig om dit te kunnen realiseren. We zoeken hiervoor actief de samenwerking op.



De klant



4

Woonwenz vindt de klanttevredenheid erg belangrijk. Klantgerichtheid is een van onze kernwaarden en in ons doen en laten nemen we onze klant als uitgangspunt. Door de coronacrisis moest onze dienstverlening worden aangepast en korte tijd gedeeltelijk worden stilgelegd. Niet spoedeisende reparaties werden korte tijd stilgelegd. Het wegvallen van een fysieke voorinspectie en het ontbreken van een medewerker bij een bezichtiging was een gemis voor onze huurders, maar kon tegelijkertijd ook op veel begrip rekenen. We zijn er dan ook samen in geslaagd het niveau van onze dienstverlening op peil te houden.

Uit het door KWH gehouden klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat huurders ons gemiddeld een rapportcijfer 7,9 geven. Daar zijn we blij mee, maar we blijven streven naar een betere dienstverlening. Huurders hebben de mogelijkheid via internet (huurdersportaal) hun huurzaken “twentyfour-seven” gemakkelijk te regelen. Uiteraard staan wij onze klanten ook graag telefonisch en aan de balie te woord. We gaan bovendien nieuwe kanalen aanbieden. Huurders kunnen in de loop van 2021 ook met ons chatten via de website en WhatsApp berichten sturen. De klant bepaalt het kanaal. Om ons streven naar een betere dienstverlening waar te maken, hebben we in 2019 het project “Gastvrij en Klanthousiast werken” doorlopen. Hierbij waren alle medewerkers van Woonwenz actief bij betrokken. We

wilden daarmee bereiken dat onze medewerkers de verwachtingen van hun klanten structureel waarmaken c.q. regelmatig overstijgen met als meetbaar doel een A-score in de Aedes Benchmark. Dit doel is behaald. In 2019 zijn we doorgedrongen tot de top van de Aedes benchmark en dat hebben we in 2020 weten vast te houden.

In 2019 zijn voorbereidingen getroffen zodat klanten een reparatieverzoek rechtstreeks bij de aannemers kunnen melden waardoor zij nog sneller worden geholpen. In het 1e kwartaal van 2020 is dit geëffectueerd en we zien in de terugkoppelingen dat dit door onze huurders gewaardeerd wordt.

Betaalbare woningen in leefbare wijken dragen ook bij aan de klanttevredenheid. Woonwenz heeft voor het vijfde jaar op een rij de huren slechts verhoogd met het inflatiepercentage van 2,6%. We beperken daarmee de woonlasten voor onze klanten.

Naast de klantgerichtheid investeert Woonwenz in leefbare wijken. Dat gebeurde onder andere door samenwerking met onze maatschappelijke partners. We organiseren met onze partners diverse acties in de wijk om de buurt schoon, heel en veilig te houden.

De klant

26

4.1 Goed wonen

4.1.1 Optimaliseren kwaliteit en woonomgeving

De kwaliteit van onze woningen is goed te noemen. Om de kwaliteit van de woningen op peil te houden, monitoren we jaarlijks de bestaande complexen en ‘vernieuwen’ we voortdurend een deel van de voorraad. Een voorbeeld hiervan is de herstructurering van de Teuniswijk, het gebied gelegen tussen de Bisschop Hoensbroeckstraat, Veldenseweg en de Hogeweg in Venlo-Noord. Hier zijn we in het voorjaar van 2019 gestart met de gefaseerde sloop van 126 verouderde portiekflats en 12 winkelruimtes om plaats te maken voor 68 grondgebonden sociale huurwoningen. Ook aan de Prinses Christinastraat te Belfeld sloopt Woonwenz woningen en bouwt nieuwe grondgebonden woningen terug. Tot slot zijn er plannen gemaakt om te komen tot het vernieuwen van de appartementen aan de Deken van Oppensingel. Naast het vernieuwen van de voorraad is verduurzamen van de huidige voorraad een speerpunt de komende jaren.

Niet alleen de kwaliteit van de woningen vinden wij belangrijk. Woonwenz streeft ook naar een kwalitatieve woonomgeving. Beide zorgen voor een prima woon- en leefklimaat waar de mensen zich thuis voelen. Bij bestaande complexen wordt de kwaliteit van de woonomgeving onder andere door buurtcoördinatoren bewaakt. Daar waar nodig wordt extra geïnvesteerd in de leefomgeving.

We werken in een relatief ontspannen woningmarkt. Tot circa 2035 is er een woningbehoefte geprognostiseerd van circa 1.400 woningen. Dit zal de concurrentie tussen plekken om mensen aan te trekken en te behouden doen toenemen. Ook binnen Venlo groeien de verschillen tussen locaties in demografie, aantrekkelijkheid en aanpasbaarheid. De juiste woningen op de juiste locatie vraagt regionale afstemming, samen met de stakeholders, zoals gemeente, collega woningcorporaties,

zorginstellingen, sociaal-maatschappelijke organisaties en maatwerk per wijk binnen Venlo. Dit is van groot belang voor de leefbaarheid en de kwaliteit van onze woningvoorraad per wijk. De gemeente Venlo zet in op versterking stedelijk profiel door verdichting (“groei”) in en rond het centrum. Buiten het centrum wordt ingezet op verdunning door sloop incurante woningen en op vergroten toekomstbestendigheid bestaande voorraad. De focus ligt daarbij op verdergaande vergrijzing en ontgroening en kleinere huishoudens als gevolg van gezinsverdunning.

SOP Blerick

Het Stadsdeelontwikkelingsplan (SOP) voor Blerick streeft een integrale projectmatige aanpak na door de gemeente Venlo en woningcorporaties Antares en Woonwenz, waarbij de meerwaarde wordt gezocht in samenhang door samenwerking. Dit op het gebied van sociaal-maatschappelijke, sociaal-economische en ruimtelijk fysieke vlak.

In het voorjaar 2016 is tussen de gemeente Venlo en de woningcorporaties Antares en Woonwenz een Startdocument getekend in het kader van het StadsdeelontwikkelingsPlan Blerick. In het Startdocument spreken de partijen zich uit om middels een nieuwe manier van werken gezamenlijk de focus op Blerick te leggen. Doel is om middels integrale samenwerking, synergievoordelen en een gezamenlijke focus tussen partners te komen tot een aangename omgeving om in te wonen en te leven. De bijbehorende aanpak en wijkanalyse is verwoord in het Masterplan/ Stadsdeelontwikkelingsplan Blerick. Een aanpak waarin zowel sociale, maatschappelijke als ruimtelijk-fysieke maatregelen zijn opgenomen. In dit plan is Vastenavondkamp als pilot benoemd voor wijkgericht werken.

In maart 2019 is door de Gemeente Venlo, de Provincie Limburg en de woningcorporaties Woonwenz en Antares het samenwerkingsconvenant “Pilot Vastenavondkamp” ondertekend waarin de procesaanpak inclusief projecten en planning (t/m 2022) is vastgelegd.

In 2020 is vervolgens een ruimtelijke visie opgesteld. Deze ruimtelijke visie beschrijft wat er in de komende jaren, onderverdeeld in korte en lange termijn, in Vastenavondkamp staat te gebeuren. Aan de hand van een analyse van de sociaaleconomische en ruimtelijke structuur van de wijk, is beschreven waar de kwaliteiten en kwetsbaarheden van de wijk liggen en ook hoe de wijk weer kan bouwen aan zijn veerkracht. De visie richt zich op de fysieke aanpassingen en de kansen die de wijk biedt. Verschillende al lopende initiatieven uit de sociale aanpak, vooral op het gebied van groen en ontmoeting, kunnen bijdragen aan de doelstellingen van de ruimtelijke visie. Door deze visie heen komen steeds drie hoofdthema's terug: imago & identiteit, sociaal & veilig, ruimtelijke kwaliteit & duurzaamheid. Ze komen voort uit de analyse en ze zijn verwerkt in de visie.

4.1.2 Verduurzamen woningvoorraad

De verduurzaming die Woonwenz wil bereiken is volledig afgestemd op het behalen van een gemiddelde energie index kleiner dan 1,40 (gemiddeld B-label) in 2021. Afhankelijk van de reeds aanwezige isolatie en de technische mogelijkheden worden er verschillende toepassingen gebruikt zoals fotonvoltaïsche panelen (PV-zonnepanelen) en trippelglas. Daarnaast wordt de

isolatiewaarde van scheidingsconstructies (vloer, wand en dak) verhoogd. Ook wordt gebruik gemaakt van installaties die de energievraag reduceren. De prestaties van 2010-2020 zijn afgebeeld in Tabel 1.

Uit de resultaten van de Aedes Benchmark blijkt dat Woonwenz vooroploopt als het gaat om duurzaamheid. Op het prestatieveld Duurzaamheid scoort Woonwenz een A. Dit is het resultaat van de koers die Woonwenz jaren geleden heeft ingezet om volop te investeren in het verduurzamen van onze woningen.

Het prestatieveld bestaat uit de twee deelscores Energie-index (A-score) en CO₂ uitstoot warmtevraag per m² (A-score). Woonwenz heeft een energie index van 1,41. Een index kleiner dan 1,40 betekent een gemiddeld B-label. De gegevens die in de Aedes benchmark worden gebruikt, worden in augustus van elk jaar aangeleverd. Woonwenz heeft in de Aedes benchmark een energie index van 1,41, maar heeft in december 2020 een gemiddeld B-label. De energie-index medio december 2020 is 1,398. Doordat Woonwenz de woningen energiezuiniger maakt zal tevens de CO₂-uitstoot afnemen. Daarnaast gaat Woonwenz werken met energiecoaches die huurders adviezen kunnen geven over het stookgedrag.

Aantal woningen per energielabel											
Engielabel	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
A++	0	0	0	2	1	1	1	1	21	39	94
A+	0	0	19	19	21	21	44	65	118	157	148
A	265	349	478	561	548	578	847	1.099	1.755	1.943	2.253
B	698	942	1.069	1.174	1.383	1.460	1.742	1.800	2.078	2.332	2.432
C	2540	2.925	2.922	3.018	2.741	2.667	2.962	2.852	2.716	2.572	2.082
D	2478	2.369	2.206	2.061	1.971	1.914	1.775	1.660	1.042	887	672
E	590	704	687	566	655	590	584	535	372	248	228
F	415	201	173	153	155	172	171	121	109	58	51
G	59	26	29	24	27	59	79	15	27	23	17

Tabel 1

De klant

28

4.1.3 Wonen, welzijn en zorg

Woonwenz zet zich al jaren in voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen en werkt samen met diverse zorg- en welzijnspartijen uit de regio ten behoeve van de huisvesting van mensen die niet (geheel) zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Woonwenz richt zich op het zorggeschikt maken van woningen. Intramuraal wonen wordt overgelaten aan anderen, waarbij lopende afspraken worden gerespecteerd.

59% van onze huurders is 55 jaar of ouder, 41% is 65-plusser en 22% van onze huurders is zelfs ouder dan 75 jaar (peildatum januari 2021).

Door de dubbele vergrijzing en de veranderingen in de zorg (extramuralisatie) zal de gemiddelde leeftijd van onze huurders de komende jaren verder stijgen en zal het aandeel jongeren en gezinnen in onze doelgroep kleiner worden. Niet alleen stijgt het aantal oudere huurders, deze groep blijft bovendien langer zelfstandig wonen. Uitgangspunt is dat de zorg steeds meer naar de klant toe komt in plaats van de klant naar de zorg. Dit stelt eisen aan het woningaanbod voor deze groeiende groep en aan de fysieke én sociale woonomgeving. Woonwenz participeert op afroep in de sociale wijkteams die zorg- en ondersteuningsvragen in behandeling nemen.

Huisvesting statushouders

Woonwenz neemt verantwoordelijkheid in de huisvesting van statushouders en geeft samen met gemeenten invulling aan de wettelijke taakstelling. In 2020 hebben we 44 statushouders een aanbod kunnen doen, waarvan er 37 in 2020 geplaatst zijn en 7 personen in januari 2021 de sleutel hebben gekregen. Ook in 2021 leveren we weer een bijdrage aan het huisvesten van deze doelgroep.

4.2 Betaalbaar wonen

De Woningwet heeft ertoe geleid dat bij sociale huurwoningen op basis van inkomen ‘passend toegewezen’

moet worden. Dit zorgt ervoor dat scheefgroei op termijn wordt voorkomen en dat mensen met een laag inkomen behoeft worden voor te hoge woonlasten. Dit betekent dat huurders een passende woning wordt aangeboden die voldoet aan hun inkomen. Aangezien 80% van onze huurders hiervoor in aanmerking komt, houdt Woonwenz bij de bouw van nieuwe woningen hier rekening mee. Om de huren betaalbaar te houden is gekeken in hoeverre de bouw van de woningen efficiënter opgepakt kan worden. Zo is onder meer het programma van eisen aangepast, wordt gestuurd op conceptbouw en zijn nieuwe aanbestedingsvormen geïntroduceerd.

4.2.1 Betaalbare woningvoorraad

Eind 2020 heeft Woonwenz 7.851 sociale huurwoningen, waarvan 6.924 betaalbare woningen. In Tabel 2 is een overzicht van het aantal woningen naar huurprijs uiteengezet.

Huurverhoging 2020

Om de huurprijs voor de doelgroep betaalbaar te houden, heeft Woonwenz ervoor gekozen om voor de sociale huurwoningen de huur slechts met maximaal het inflatiepercentage van 2,6% te verhogen. Dit geldt ook voor het geliberaliseerde bezit. Woonwenz heeft in 2020 géén inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, terwijl dit wel tot de mogelijkheid behoorde. Dit jaar konden huurders voor het eerst een verzoek tot huurbevrozing aanvragen; van de 56 aanvragen zijn er 45 toegekend. Daarnaast krijgen woningen met een sloopbestemming of woningen die binnen 1 jaar vóór de huurverhoging zijn opgeleverd geen huurverhoging. De verdeling van de huurverhoging over de woningen per 1 juli 2020 is uiteengezet in Tabel 3.

In 2020 kwam 1 bezwaarschrift binnen tegen de huurverhoging. Dit bezwaarschrift is door de Huurcommissie ingetrokken, omdat de huurder de eigen bijdrage niet had betaald.

Woningen naar huurprijs	31-12-2020	31-12-2019
Goedkoop (< € 432,50)	961	1.076
Middelduur (€ 432,51 tot en met € 663,40)	5.963	6.026
Duur (€ 663,41 tot en met € 737,14)	927	734
Sociale woningvoorraad	7.851	7.836
Geliberaliseerd (> € 737,14)	329	345
Intramurale zorgeenheden	77	77
Woningen uit exploitatie genomen (huurprijs € 0)	101	59
Totale woningvoorraad	8.358	8.317

Tabel 2

Percentage huurverhoging per 01-07-2020	Huurverhoging DAEB tak	Huurverhoging niet-DAEB tak	Totaal aantal woningen met huurverhoging per 1-7
≤ 2,60%	7.419	576	7.995
> 2,61%	0	0	0

Tabel 3

4.2.2 Reduceren woonlasten

Voor een grote groep van onze huurders nemen de woonlasten een aanzienlijk deel van het besteedbaar inkomen in beslag. Wij vinden het onze taak om de kosten van wonen voor deze doelgroep betaalbaar te houden. Niet alleen de huurprijs is bepalend voor de hoogte van de woonlasten, maar ook overige woonlastencomponenten zijn van groot belang. Een integraal landelijk beleid en toezicht op de ontwikkeling van totale woonlasten, is helaas niet voorhanden. Een aantal woonlastencomponenten is door ons niet te beïnvloeden, zoals gemeentelijke heffingen, energieprijzen en de verzekeringspremies. Wel achten wij naast de huurprijs, het energieverbruik, de servicekosten en de kosten van huurdersonderhoud door ons beïnvloedbaar. Met name op deze terreinen voerden wij de afgelopen jaren een voor huurders prijsdrukkend beleid.

Continu wordt gekeken naar de manier waarop we onze huurders kunnen stimuleren c.q. faciliteren om de

woonlasten verder te reduceren. Woonwenz wil de term woonlasten in de breedste zin van het woord handen en voeten geven, zodat wij en onze huurders/woningzoekenden meer kennis hebben over de daadwerkelijke woonlasten. We willen de directe en indirecte invloed op onze woningen kunnen gebruiken ten behoeve van betaalbaarheid en verhuurbaarheid. Deze doelstelling sluit ook aan op het ondernemingsplan en onze organisatieontwikkeling.

Reduceren servicekosten

Reduceren van servicekosten en de daarmee gepaard gaande administratieve lastenverlichting is al jaren een aandachtspunt. Servicekosten die niet of moeilijk zijn te herleiden tot individuele gebruikers en servicekosten van financieel beperkte omvang, brengen wij onder in de algemene bedrijfskosten. Daarnaast vindt periodiek waar mogelijk een aanbesteding van servicekosten plaats (o.a. schoonmaak).

De klant

30

Reduceren energieverbruik

Energiebesparing in de gebouwde omgeving blijft de komende jaren van groot belang. Wij werken al jaren aan de verbetering van de energiehuishouding van ons vastgoed. Uit de monitoring energiebesparing door Aedes blijkt dat we hier goed in slagen. Door Woonwenz is een programma ingezet om uiteindelijk gemiddeld een B-energielabel te realiseren voor haar huurwoningen in 2021. Deze doelstelling is in 2020 worden gerealiseerd. De investeringen die wij hiervoor doen, berekenen wij niet door aan de zittende huurders. Naast technische maatregelen willen wij energiebesparing bevorderen door goede voorlichting aan huurders over wat zij zelf kunnen doen om hun energielasten te beperken. De energiecoaches die Woonwenz hiervoor heeft opgeleid gaan medio 2021 op bezoek bij geïnteresseerde huurders. Woonwenz werkt hierin waar mogelijk samen met andere corporaties, bedrijven en lokale en regionale overheid.

4.2.3 Verhuurcijfers

Kerntaak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare woningen.

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 1 januari 2016 in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens. Dit noemen we passend toewijzen. De aftoppingsgrens is in 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01 en voor een drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40

Bij Woonwenz werd in 2020 99% van de vrijkomende sociale huurwoningen passend toegewezen. Hiermee werd voldaan aan de 95% passendheidsnorm van de Woningwet. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 4.

Tevens moeten woningcorporaties ten minste 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep: mensen met een inkomen tot € 43.574. Per 1 januari 2017 moet ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen gaan naar huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Van de vrijkomende sociale huurwoningen kan 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en 10% aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574. De resultaten zijn afgebeeld in Tabel 5.

Toewijzingen	31-12-2020	31-12-2019
Passend	552*	99%
Niet passend	4	1%
Totaal	556	100%

Tabel 4 *inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Belastbaar inkomen	Percentage	Aantal opnieuw verhuurde woningen	Percentage
Inkomen tot max € 39.055	Minimaal 80%	526*	94%
Inkomen € 39.055 tot en met € 43.574	Maximaal 10%	3	1%
Vrije toewijzingsruimte	Maximaal 10%	27	5%
Totaal		556	100%

Tabel 5 *inclusief verhuringen van intermediaire verhuurders

Overige verhuurcijfers

Corporatie in Perspectief	2020	2019	Landelijk 2019*
Huur in relatie tot de maximaal redelijke huur	68,21%	68,46%	71,2%
Gemiddelde maandhuur per huurwoning	€ 564	€ 546	€ 544
Mutatiegraad	8,71%	8,14%	6,2%
Huurachterstand in relatie tot de jaarhuur	0,64%	0,58%	Niet bekend
Huurderving in % van de jaarhuur a.g.v. marktomstandigheden	1,45%	0,86%	Niet bekend
Overige kengetallen verhuur	2020	2019	
Vordering vertrokken huurders	€ 498.000	€ 473.000	
Dotatie dubieuze debiteuren	€ -272.000	€ -114.000	
Aanzegging tot ontruiming	15	21	
Ontruiming	5	10	

Tabel 6 * Kengetallen afkomstig van het Aedes-datacentrum

4.3 Klanttevredenheid

Of wij aan onze doelstellingen met betrekking tot klanttevredenheid voldoen, kan alleen de klant beoordelen. Dit is dan ook de reden dat wij al jaren de klanttevredenheid laten meten.

Tabel 7 geeft de tevredenheid van onze klanten weer, afgezet tegen de landelijke score. In 2020 was de gemiddelde score van de tevredenheid een 7,9. Jaarlijks voert Aedes een benchmark uit. Onderdeel van deze benchmark is het prestatieveld Huurdersoordeel. Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit drie

deelscores: de dienstverlening bij respectievelijk het betrekken van een woning, het uitvoeren van reparaties en het verlaten van een woning.

De coronamaatregelen hebben er in 2020 voor gezorgd dat processen niet op de gebruikelijke wijze konden plaatsvinden. De maatregelen hebben met name effect gehad bij de nieuwe en vertrokken huurders. De klanttevredenheid bij deze processen zijn dan ook licht gedaald ten opzichte van 2019. De klanttevredenheid bij reparatieverzoeken is juist gestegen. In de jaargelijks Aedes Benchmark scoorde Woonwenz voor het tweede jaar oprij een A op het prestatieveld “Huurdersoordeel”. Een prestatie om trots op te zijn.

Klanttevredenheid	Woonwenz 2020	Landelijk gemiddelde 2020
Nieuwe huurders	7,8	7,6
Vertrokken huurders	7,7	7,5
Afhandeling reparatieverzoeken	8,2	7,6
Onderhoud (planmatig onderhoud)	8,1	7,4

Tabel 7



Vastgoed





5

De toekomst vraagt dat wij kritisch kijken naar ons vastgoed. Door demografische ontwikkelingen zullen daarnaast andere woningtypes worden gevraagd. Inspelen op dit scenario is van essentieel belang. Eind 2020 heeft Woonwenz besloten om te gaan versnellen met sloop en nieuwbouw, waarbij voor de komende 5 jaar al allemaal locatie zijn toegewezen voor aanvullende nieuwbouw. Er worden in deze periode 348 woningen gesloopt en 876 woningen gebouwd. Door deze versnelling wordt ons woningaanbod kwalitatief verbeterd, waarbij het beter aansluit bij de vraag van onze klanten.

In dit kader speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Duurzaamheid staat daarbij niet alleen voor onderhoudsvrije materialen en energiezuinige woningen. Maar staat ook

voor een scherpe afweging tussen renoveren of slopen en nieuwbouw. Dit vraagt om een creatieve manier van omgaan met ons vastgoed. Waar mogelijk zullen wij eerst bekijken of levensduurverlenging mogelijk is. Wellicht door ons vastgoed te transformeren.

Sinds enkele jaren zetten wij tevens fors in op het toepassen van energiebesparende maatregelen, het verbeteren van de energielabels en het daarmee terugdringen van de woonlasten voor onze huurders. Ook de komende jaren zullen wij deze koers voortzetten.

Vastgoed

34

5.1 Vastgoedportefeuille

Woonwenz had per 31 december 2020 in totaal 8.358 woningen en 2.012 overige verhuureenheden in duurzaam beheer. In 2019 heeft er een verschuiving plaats gevonden van 62 etagewoningen naar zorgeneheden. Een onderverdeling naar type verhuureenheden is afgebeeld in Tabel 8.

Aantal verhuureenheden	31-12-2020	31-12-2019
Woningen		
Grondgebonden woningen	3.949	3.906
Etagewoningen	4.198	4.206
Kamers	134	128
Intramurale zorgeneheden	77	77
Totaal Woningen	8.358	8.317
Overige verhuureenheden		
Standplaatsen voor woonwagens	19	4
Woonwagens	11	6
Bedrijfsonroerend goed	88	90
Maatschappelijk onroerend goed	24	23
Garages en parkeerplaatsen	1.374	1.376
In beheer standplaatsen en woonwagens	36	49
Overige	460	457
Totaal overige verhuureenheden	2.012	2.005
Totaal	10.370	10.322

Tabel 8

In Tabel 9 zijn de mutaties die in 2020 hebben plaatsgevonden weergegeven. Per saldo is ons bezit met 41 woningen en 7 overige eenheden toegenomen.

Mutaties 2020	Woningen	Overige verhuureenheden	Totaal
Beginstand	8.317	2.005	10.322
Nieuwbouw	55	0	55
Transformatie	0	0	0
Aankoop	1	12	13
Verkoop	-15	-1	-16
Herstructurering	0	0	0
Uit exploitatie	0	-4	-4
Eindstand	8.358	2.012	10.370

Tabel 9

5.2 Nieuwbouw

Onderstaand wordt de planning per nieuwbouwproject gespecificeerd, waarbij een verdeling is gemaakt naar opleveringen in 2020 (zie Tabel 10) en projecten in ontwikkeling (zie Tabel 11).

Opgeleverd in 2020

Project	Programma
Van Postelstraat, Venlo-Noord	3 grondgebonden woningen
Hendrik van Veldekestraat, Blerick	13 grondgebonden woningen
Karbindersstraat, Venlo- Noord	18 grondgebonden woningen
Teuniswijk fase 1	21 grondgebonden woningen
Totaal	55 woningen

Tabel 10

Projecten in ontwikkeling

Project	Programma	Jaar oplevering (Schatting)
Q4 Bergstraat 17, Venlo-Centrum	1 grondgebonden woning	2021
IJsvogelstraat, Venlo-Zuid	34 grondgebonden woningen	2021
Teuniswijk fase 2	33 grondgebonden woningen	2021
Prinses Christinastraat, Belfeld	8 grondgebonden woningen	2022
Schoolstraat, Velden	11 grondgebonden woningen	2022
Q4 Stadsmuur, Venlo-Centrum	34 appartementen	2022
De Sprunk, Belfeld	13 grondgebonden woningen	2022
Sloterbeekstraat, Venlo-Zuid	28 appartementen	2023
Eindhoveneweg, Venlo-Centrum	71 appartementen	2023
Parklaan, Beesel	27 appartementen en 8 grondgebonden woningen	2023
Op de Brik, Beesel	30 grondgebonden woningen	2023
Canon, Venlo-Noord	68 grondgebonden woningen	2023
Julianaflat, Venlo-Centrum	72 appartementen	2024

Tabel 11

Vastgoed

36

5.3 Herstructurering

Woonwenz streeft naar kwalitatieve en betaalbare woningen voor de doelgroep. Vanuit strategisch voorraad beleid wordt sturing gegeven hoe om te gaan met de complexen. Voor projecten waarvan de einde exploitatie in zicht komt, wordt aan de hand van diverse graadmeters de strategie voor de toekomst bepaald. Voor sommige oudere complexen waarbij renovatie of doorexpluiten markttechnisch en financieel oninteressant is, kan dit herstructurering betekenen. Daarbij wordt in overleg met de bewoners, gemeente en andere stakeholders gekeken hoe we zo'n complex het beste als nieuwe woningbouwlocatie kunnen herontwikkelen. Een herverkaveling van de gronden is hierbij meestal noodzakelijk. Ook dienen er vaak nieuwe gronden gekocht c.q. ingebracht te worden. Deze locaties worden veelal ingevuld met grondgebonden sociale huurwoningen voor de doelgroep, daar waar mogelijk in combinatie met koopwoningen, die door derden worden gerealiseerd, waardoor er gemengde wijken ontstaan.

In het voorjaar van 2020 hebben we de nieuwe woningen van fase 1 Teuniswijk verhuurd. Deze zijn bijna allemaal toegewezen aan huurders uit het sloopcomplex Teuniswijk. Vervolgens zijn de sloopwerkzaamheden van fase 2 opgestart. In 2021 zijn deze werkzaamheden gereed en kan er gestart worden met de realisatie van de nieuwe woningen.

In 2020 zijn we ook verdergegaan met het leegmaken van de woningen in de Julianaflat (Deken van Oppensingel). Eind 2020 woonden er nog 9 huurders. De overige 48 woningen worden beheerd door het bedrijf Alvast middels een tijdelijke verhuurconstructie. Op 1 mei 2021 zal het gebouw leeg zijn en kan er gestart worden met de sloop van het gebouw.

Verder zijn we gestart met een onderzoek naar de toekomst van het complex Alberickstraat en Sint Jansplein in Blerick. Dit zijn 54 portieketage woningen. Begin 2021 volgt hier besluitvorming over.

De 8 woningen op de Prinses Christinalaan in Belfeld staan leeg en worden beheerd door de firma VPS. Begin 2021 starten we hier de sloopwerkzaamheden op.

5.4 Groot onderhoud en renovatie

Goed onderhoud bepaalt in hoge mate het woongenot van de huurder en is nodig voor instandhouding van de woningvoorraad. Op basis van de klanttevredenheidsonderzoeken kunnen wij concluderen dat huurders doorgaans tevreden zijn met de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden. Een belangrijk speerpunt van ons onderhoudsbeleid is de veiligheid van de klant. Risico's die deze veiligheid in de weg staan, zijn onder andere bouwconstructies, brandveiligheid, ventilatie, asbest en legionella. Wij hanteren de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en hebben ten aanzien van de genoemde risico's maatregelen opgenomen in de meerjarenonderhoudsbegroting.

Indien uit het strategisch voorraadbeleid blijkt dat het noodzakelijk is dat woningen een levensduur verlenging krijgen, zal er een verbetering plaatsvinden. Dit kan gaan om eenvoudige ingrepen of werkzaamheden, maar kan ook leiden tot een totale aanpak van het complex, waarbij de levensduur met 25 jaar of meer wordt verlengd. Naast het verbeteren van de onderhoudsstaat is verbeteren van de duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. De woningrenovatie gebeurt projectmatig en in nauw overleg met huurders en huurdersorganisatie.

In 2020 is gestart met de uitvoering van het renovatieproject aan de Guido Gezellestraat, Bilderdijkstraat en omgeving.



d



Leefbaarheid





6

De leefbaarheid in de Venlose wijken is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Herstructurering, bewonersparticipatie en verkoop van huurwoningen leidden tot de verbetering van onder andere Venlo-Noord en Venlo-Zuid. Daarna werd in deze wijken gewerkt aan veiligheid volgens het principe “schoon, heel en veilig”. De sociale cohesie steeg evenredig met de leefbaarheid, waarna bewoners steeds meer betrokken raakten. Van repressief werken om excessen uit te bannen, werd de focus verplaatst naar preventief opereren.

We zijn ervan overtuigd dat we moeten continueren wat we goed doen. Er is veel opgestart, geïnvesteerd in mensen, er zijn verwachtingen gewekt en er komt energie vrij bij bewoners en relevante instellingen in het maatschappelijk middenveld. Tegelijkertijd is duidelijk dat veranderingen in de aanpak nodig zijn. De overdaad aan projecten en activiteiten, de veelheid aan bureaucratische procedures, de controlezucht, het gebrek aan vertrouwen in de kracht van burgers, de verkering tussen en binnen de verschillende actoren zijn aspecten die we moeten loslaten. “Beleving” is waar het bij leefbaarheid om draait. Het gedrag verandert en we gaan van aanbod- naar vraag- gestuurd. De vraag van de klant is uitgangspunt en het antwoord aan de klant zal altijd beginnen met: “Wat kunt u er zelf aan doen?” Wij zijn ervan overtuigd dat de kracht zit in een coproductie tus-

sen vrager en gevraagde. Daarbij zijn de wensen en verlangens van bewoners uitgangspunt en niet de professionele opvattingen. Primair zijn de bewoners dan ook verantwoordelijk voor hun eigen leefomgeving. Daarnaast is er ook een verantwoordelijkheid voor woningcorporaties, andere maatschappelijke organisaties en de gemeente.

Woonwenz kiest ervoor om zich, waar het gaat om leefbaarheid, vooral te concentreren op de wijken waar wij substantieel bezit hebben. Ook in 2020 hebben wij ons volgens deze principes ingezet voor de leefbaarheid in onze wijken.

Leefbaar

6.1 Schoon, heel en veilig

Als woningcorporatie zijn wij verantwoordelijk voor een goed beheer van onze woningen en de directe woonomgeving. Wij vatten dit samen onder de termen ‘schoon, heel en veilig’. Een goede sturing op ‘schoon, heel en veilig’ komt de kwaliteit van ons vastgoed ten goede en voorkomt verloeding. Wij willen hier extra aandacht aan besteden. Daarbij maken wij ook richting huurders duidelijk waarom bepaalde interventies in complexen en buurten noodzakelijk zijn en betrekken we huurders actief bij de uitvoering hiervan.

Ons streven is erop gericht dat huurders alsook eigenaren en bewoners zelf kartrekkers worden bij het ‘schoon, heel en veilig’ houden van hun woonomgeving. Wij willen in samenwerking met onze huurders op een goede manier zorg dragen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen. Daarnaast stimuleren wij huurders om elkaar aan te spreken op hun verantwoordelijkheden.

Om betrokkenheid te realiseren is het belangrijk om duidelijk en zichtbaar aanwezig te zijn. Wij zorgen ervoor om zeer laagdrempelig benaderbaar te zijn en leggen waar nodig verbanden met andere partijen.

Onder de noemer ‘schoon, heel en veilig’ voeren we primaire beheertaken uit op het gebied van leefbaarheid. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het verwijderen van graffiti op ons eigen vastgoed, het opruimen van vervuilde portieken, gemeenschappelijke ruimten en tuinen (waarbij de kosten waar mogelijk worden verhaald op de vervuilers), het melden en herstellen van schades door vandalisme en inbraken aan woongebouwen. Wij zetten buurtbeheerders en buurtcoördinatoren in die aanspreekbaar, zichtbaar en herkenbaar aanwezig zijn in de verschillende complexen en wijken. Daarnaast besteden wij aandacht aan het bestrijden van overlast. Vindt de overlast plaats in een huurwoning of de directe woonomgeving ervan, dan zijn wij hierin het eerste aanspreekpunt. Ongewenst woongedrag zullen wij repres-

sief aanpakken en evidente overlastveroorzakers worden zo nodig geherhuisvest in combinatie met een hulpverleningstraject. Wij pakken woonoverlast ook preventief op door het opstellen van leefregels en het toezien daarop. We werken daarnaast ook samen met instanties die bemiddelen tussen partijen, bijvoorbeeld Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling werkt met onpartijdige, getrainde lokale vrijwilligers die optreden als bemiddelaar bij conflicten tussen burens. Verder wordt er ook gebruik gemaakt van instanties die als woonbegeleider optreden bij huurders met een overlastverleden.

Een andere vorm van woonoverlast waar we mee geconfronteerd worden is woonfraude. We spreken van woonfraude als de huurder van een woning niet zelf in de woning woont, de woning onderverhuurt of er met meer mensen woont dan er staan geregistreerd. Door woonfraude te plegen ontdoeken huurders de toewijzingsregels. Dit betekent dat er sociale huurwoningen aan de markt worden onttrokken en andere woningzoekenden in onze doelgroep, langer moeten wachten. Daarmee stagneert de gewenste doorstroom. Bovendien gaat woonfraude vaak samen met een lage betrokkenheid bij de buurt, waardoor de leefbaarheid van de buurt kan verslechteren. Samen met betrokken instanties (zoals de gemeente) wordt woonfraude actief aangepakt.

6.2 Samenwerken is cruciaal

Het in stand houden en bevorderen van de leefbaarheid zien wij als een gezamenlijke verantwoordelijkheid van onder andere huurders/bewoners, corporaties, gemeente, politie, maatschappelijk werk, organisaties voor zorg en welzijn, Huurdersbelangenvereniging, bewonerswerkgroepen en wijkoverleggen die ieder vanuit hun eigen werkveld en/of ervaring hun bijdrage leveren. We opereren in ‘onze’ kernen, wijken en buurten als ‘knooppuntbedrijf’. We verbinden, stimuleren en ondersteunen de samenwerking tussen bewoners en de diverse partijen. Woonwenz is continu aanwezig in de wijken. Het rechtstreekse contact met de bewoners is een belangrijke basis voor de ontwikkeling

rhheid

van wijken. Huisbezoek, spreekuur in wijksteunpunten en sociale controle binnen leefbaarheid, gebruiken we als middelen om (noodzakelijke) acties te ondernemen. Daarnaast zetten wij onze buurtbeheerders in om controle te houden op de leefbaarheid.

In de samenwerking met andere partijen kijken we naar de beste oplossing voor leefbaarheidsaspecten. De leefbaarheid van een wijk wordt immers bepaald door diverse factoren, zoals sociale cohesie tussen bewoners, toegang tot zorg- en welzijnsinstellingen, de gemeenschappelijke woonomgeving, het beperken van overlast en het verhogen van de veiligheidsbeleving. Wanneer instanties samen met bewoners een gezamenlijke verantwoordelijkheid voelen voor al deze aspecten kan dit voor alle partijen, inclusief de wijk als geheel, grote voordelen opleveren.

In de diverse buurten en wijken zijn verschillende buurt- en bewonersnetwerken actief en hebben wij een participerende rol. De buurt- en bewonersnetwerkoverleggen zorgen voor betrokkenheid van bewoners, wat van belang is voor de buurt. Buurt- en bewonersnetwerkoverleggen fungeren als klankbord en verbinden in de buurt. Het kan een plek zijn, waar bewoners hun ideeën en ervaringen delen, waar samenwerkingsverbanden ontstaan of waar blokkades aangekaart kunnen worden.

In het project Wijkteams werken diverse professionals samen in één team om de best mogelijke oplossing te vinden voor de hulpvragen van de wijkbewoners. Wij participeren op afroep in de vijf wijkteams Blerick-Noord, Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord en Belfeld en richten ons hierbij op de woongerelateerde zaken (overlast, huurachterstand, medische urgentie, woningaanpassing et cetera). Onze aanwezigheid in de wijken en de samenwerking met andere partijen leidt ertoe dat wij signalen van leefbaarheidsproblemen eerder krijgen en accuraat kunnen handelen.

Ook in 2020 kwamen er weer gevallen van overlast binnen. Daarvan konden wij er veel, vaak met hulp van samenwer-

kingspartners, oplossen. Ook participeren wij in het gemeentelijk project Buurtbemiddeling, waarmee geprobeerd wordt om burens die problemen met elkaar hebben in een vroeg stadium bij elkaar te brengen. In een aantal gevallen was de overlast zo weerbarstig dat het inschakelen van de jurist als ultiem middel werd ingezet. In 1 situatie is de huurovereenkomst ontbonden door de rechter. In 5 situaties is de overlastprocedure vroegtijdig beëindigd, omdat de huurder ervoor gekozen heeft vrijwillig mee te werken de woning te verlaten en de sleutels in te leveren. In 1 situatie is de huurder akkoord gegaan met een gedragsaanwijzing. In een enkele situatie van hennepsteelt proberen wij met de huurder overeen te komen dat er vrijwillig voor een tweede kans contract wordt gekozen. In 2020 was dit eenmaal het geval. Van vrijwillige opzegging was zesmaal sprake. In alle andere gevallen vragen wij, bij geconstateerde hennepsteelt/drugsoverlast, aan de huurder om vrijwillig op te zeggen of, zonder uitzondering, een ontbindingsvonnis aan bij de kantonrechter. Dit was in 2020 niet nodig. Dit, voor ons al jaren geldende, beleid is in 2012 opgenomen in het Hennepconvenant Limburg dat is gesloten tussen de gemeentes, politie, arrondissementsparketten, woningcorporaties, netwerkbeheerders, WML en het UWV. Het convenant maakt informatie-uitwisseling en samenwerking tussen de convenantpartners mogelijk ten behoeve van een integrale aanpak van hennepsteelt in Limburg.

Daarnaast is in 2016 een intentieovereenkomst schuldhulpverlening voor 4 jaar ondertekend met de gemeente Venlo en collega-corporaties. Dit om onze intensieve samenwerking te continueren op het gebied van het tegengaan van woningontruimingen op basis van huurachterstand. Vaak ligt hier een achterliggende problematiek aan ten grondslag en hebben deze partijen samen oog voor eventuele multiproblematiek en psychosociale factoren. Schuldhulpverlening is hierbij een middel om de zelfredzaamheid van mensen of het herstel naar deze zelfredzaamheid te ondersteunen. Een woningontruiming brengt meestal veel leed en (maatschappelijke) kosten met zich mee wat we gezamenlijk graag willen proberen te voorkomen.

Leefbaar

42

Ook neemt Woonwenz deel aan het zorgnetwerkoverleg; een maandelijks overleg met de gemeente, GGZ Bemoeizorg, Politie, Welzijnsinstelling, Bureau jeugdzorg, de andere Venlose woningcorporaties en overige partners. Hier worden alle voorkomende problemen bij inwoners van de gemeente Venlo besproken waarbij een multidisciplinaire inzet nodig is om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Zodoende worden probleemconflicten en/of overlastsituaties voorkomen, verminderd en bestreden binnen de gemeente Venlo. Daarnaast heeft het zorgnetwerkoverleg ten doel om zorgwekkende zorgmijders op te sporen.

6.3 Vitale Regio

Het woonklimaat wordt niet alleen bepaald door de kwaliteit van woningen en woonomgeving, maar ook door centrumvoorzieningen en in het algemeen door het economische, sociale en culturele klimaat van de stad en regio. Het imago van de stad en de regio moet bijdragen aan een goed gevoel van thuis zijn voor de mensen die er wonen en mensen van elders verleiden zich hier te vestigen. Daarom toetsen wij onze eigen activiteiten en onze bijdrage(n) aan initiatieven van partners nadrukkelijk op de positieve effecten voor de vitaliteit van stad en regio.

Venlo wil zich in toenemende mate profileren door het aantrekken van onderwijsinstellingen voor hoger en universitair onderwijs. Woonwenz heeft de ambitie uitgesproken te willen investeren in Venlo Studentenstad. Doel is het behouden en aantrekken van hoger opgeleiden voor de stad en daarmee het bieden van tegenwicht aan de dubbele vergrijzing en de ontgroening in de stad en regio. Hierdoor is een vraag ontstaan naar zowel tijdelijke (m.n. door internationale studenten) als meer permanente studentenhuysvesting. Woonwenz heeft hier in de afgelopen jaren fors in geïnvesteerd en werkt daarbij nauw samen met onder andere gemeente en onderwijsinstellingen.

Q4

De langlopende herstructurering van de wijk Q4 aan de rand van het stadscentrum van Venlo heeft met de realisatie van het Blok Schriksel in 2016 het gebied ten zuiden van de Bolwaterstraat tot en met theater de Maaspoort een belangrijke stap gezet om te komen tot een hoogwaardige woon- en werkwijk. Tevens is Woonwenz erin geslaagd het laatste leegstaande pand in de Bergstraat te verwerven en is een nieuwbouwplan voor 4 stadswoningen gerealiseerd. Er dient nog een woning gerealiseerd te worden. Met deze aanstaande nieuwbouw zijn de werkzaamheden in de Bergstraat afgerond. Woonwenz bouwt de komende jaren 34 appartementen in Q4. Tenslotte blijven we ook in de toekomst met onze partners de mogelijkheden onderzoeken van ontwikkeling van een verdere afbouw van de wijk Q4.

Kazerneterrein

Woonwenz heeft samen met Weski vastgoed en andere partijen een plan ingediend bij de gemeente Venlo om op het kazerneterrein een woonwijk te realiseren waarin ook plaats is voor onder andere leisure, horeca, bedrijven en onderwijs. De gemeente Venlo heeft eind 2020 drie partijen geselecteerd. Woonwenz-Weski is één van de drie partijen. In 2021 worden de onderhandelingen opgestart. De bedoeling is dat eind 2021 gestart kan worden met de ontwikkeling van het kazerneterrein.

6.4 Leefbaarheidsinitiatieven

Woonwenz wil graag bijdragen aan de vitaliteit van de stad. Leefbaarheid wordt mede bepaald door de voorzieningen in de directe woonomgeving. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de groenvoorzieningen, winkels, speelvoorzieningen, scholen en buurthuizen. Ook de bereikbaarheid van deze voorzieningen is van belang. We spelen een actieve rol bij de totstandkoming of facilitering van voorzieningen in die buurten en wijken waar die voorzieningen een wezenlijke ondersteuning vormen voor de bevordering van de leefbaarheid, sociale cohesie en participatie van onze bewoners. Dit doen wij door partijen te verbinden, initiatiefnemers te verwijzen of te adviseren.

Leefbaarheid

Wij blijven ons richten op maatschappelijke activiteiten in de wijken waar wij actief zijn. Nadrukkelijker wordt, conform de uitgangspunten van de Woningwet, per activiteit de betrokkenheid van onze huurders gezien.

Onderstaand een aantal concrete voorbeelden van leefbaarheidsactiviteiten/-projecten die in 2020 tot uitvoer zijn gekomen. Het mag duidelijk zijn dat dit een beperkte greep is uit een groot aantal initiatieven naast onze reguliere beheersactiviteiten.

Uitleenservice tuingereedschap

Team Leefbaarheid komt met enige regelmaat vervuilde of slecht onderhouden tuinen tegen. Huurders worden altijd aangesproken op hun eigen verantwoordelijkheid en worden gewezen op de huurvoorwaarden. Tijdens deze gesprekken worden de huurders ook op de hoogte gebracht van de uitleenservice tuingereedschappen. Huurders van Woonwenz kunnen hier gratis tuingereedschap lenen om zo hun eigen tuin te onderhouden. In 2020 is deze uitleenservice uitgerold in Venlo-Zuid. Ons doel is om in iedere wijk een uitleenservice op te zetten. Onze partner KanDoen voert het beheer van deze uitleenservice. De huurders in Venlo-Zuid maken veelvuldig gebruik van deze service.

Klokkengietersstraat

Woonwenz heeft groot onderhoud gepleegd aan het appartementencomplex aan de Klokkengieterstraat. Naast het plegen van onderhoud is er ook een buurtwoning geopend waar diverse activiteiten voor de bewoners plaatsvinden. Onderstaand enkele voorbeelden van deze activiteiten. De activiteiten zorgen ervoor dat de bewoners meer met elkaar in contact komen.

Nederlandse taalles:

Deze wordt gegeven door de organisatie GroenLicht. Hier hebben zich bewoners voor aangemeld. Door de coronamaatregelen is de taalles tijdelijk stil komen te liggen. Ook is het koffie-uurtje in de buurtwoning tijdelijk gesloten.

Containeractie:

Per appartementenblok is een containeractie gehouden waar bij bewoners hun afval gratis konden afvoeren. Deze containeractie werd gehouden naar aanleiding van het isoleren van de plafonds van de garages en bergingen.

Duivenprobleem:

Al jarenlang is er een duivenprobleem bij enkele appartementenblokken. Er is een grote opschoonactie gehouden. Ramen, kozijnen en het trottoir zijn hierbij schoongemaakt. Ook zijn er pinnen op het dak geplaatst en schoteltjes op de kozijnen met als doel de duiven te verdrijven.

Hieronymus Boschstraat

In samenspraak met de bewoners is ervoor gekozen om de groenvoorziening aan de achterkant van het complex op te knappen. Nu de groenvoorziening is opgeknapt nemen de bewoners het onderhoud voor hun rekening.

Projecten om veiligheid rondom complexen te verbeteren

Veiligheid is één van de drie speerpunten van team Leefbaarheid. In de Karbinderstraat en Schutroestraat zijn maatregelen getroffen om de veiligheid van de bewoners te verhogen. Zo zijn er poorten en hekwerken geplaatst om doorgangen en paden af te kunnen sluiten. De bewoners voelen zich, na de getroffen maatregelen, veiliger.

Welkom in de Wijk en Aftersales

In Venlo-Oost is in 2019 gestart met het project Welkom in de Wijk. Nieuwe bewoners worden, door buurtbewoners, bezocht en geïnformeerd over voorzieningen etc. in de buurt. Een ander initiatief is aftersales. Bij aftersales gaan een buurtcoördinator en een buurtbeheerder op bezoek bij nieuwe huurders. Enerzijds om ze welkom te heten en te vragen hoe het gaat en/of Woonwenz nog iets voor hen kan betekenen. Anderzijds om zichzelf voor te stellen als aanspreekpunt vanuit Woonwenz in de betreffende wijk. Zowel het project Welkom in de Wijk als het project Aftersales liggen 'panklaar' op de stapel. Alle voorzieningen zijn getroffen, zodra de coronamaatregelen het toelaten starten we in 2021 met het uitrollen van beide projecten.

Leefbaar

44

Project verlengen tuinmuurtjes Centrum Velden

Bij dit project zijn de tuinmuurtjes verlengd zodat de tuinen, van onze huurders, zijn afgesloten van de openbare weg. Met de uitvoering van dit project zijn de bewoners nu zelf verantwoordelijk voor hun eigen voortuin. De bewoners zorgen er nu samen voor dat de omgeving schoon en netjes blijft. De uitstraling en leefomgeving van het gebouw is door dit project verbeterd. Ook de omwonenden en ondernemers in het centrum zijn blij met deze aanpassing.

Project realiseren extra fietsenbeugels entrees Akkerwinde Venlo-Oost.

Bij de bewoners en werkgroep van de Akkerwinde waren de vele fietsen ter hoogte van de entrees een doorn in het oog. De aanwezige fietsenbeugels voldeden niet, waardoor fietsen overal werden neergezet en veelal voor de entrees. Dit zorgde ervoor dat bewoners en bezoekers niet meer op een normale manier bij de entree konden komen, een gevaarlijke situatie dus. In overleg met de werkgroep is besloten om extra fietsenbeugels te realiseren. Deze resultaten worden mede mogelijk gemaakt door het structureel overleg met de werkgroep, waar alle leefbaarheidszaken binnen dit complex worden besproken.

Project container- en schoonmaakactie Postweg en Casinoflat.

In het voorjaar 2020 waren wij voornemens om op de Casinoflat en Postflat een grote schoonmaak/containeractie te organiseren. Deze actie was bedoeld om het complex (bergingen), maar ook de omgeving netjes te krijgen. Helaas is deze actie in het voorjaar vanwege de coronamaatregelen uitgesteld. In het najaar hebben we alsnog alle bewoners van de Casinoflat en de Postflat in de gelegenheid gesteld om hun bergingen op te ruimen. De containers van 40m³ zaten helemaal vol en de bewoners waren blij dat Woonwenz deze actie heeft opgepakt! De vrijwilligers van beide complexen hebben gezorgd voor koffie en vlaai.

rhheid



Organisatie



7

Wij denken voortdurend strategisch na over een duurzame organisatie, het personeelsmanagement en de attitude van samenwerking. Wij typeren ons beleid als maatschappelijk betrokken, omgevingsbewust en proactief. Dit vraagt veel van onze organisatie én van onze medewerkers.

De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Er is in 2016 een doorkijk gemaakt naar 2021, hierbij is rekening gehouden met de invoering van het nieuwe ERP-systeem en de daaraan gekoppelde efficiency, het uitbesteden van niet planmatig onderhoud en het terugdringen van de bedrijfslasten. De uitkomsten zijn vertaald in een formatieplan. De komende jaren blijft Woonwenz proactief alle ontwikkelingen volgen en past indien nodig het formatieplan hierop aan.

Organisatie

48

7.1 Bestuurlijke organisatie

In 2020 hebben zich geen wijzigingen voorgedaan in onze bestuurlijke organisatie.

Bestuur/directie

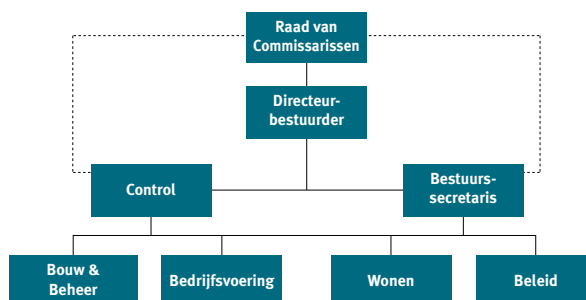
Statutair is bepaald dat de directie ook het bestuur vormt. Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie
- De strategie
- De financiering
- Het beleid
- De organisatie
- De resultatenontwikkeling
- Het beleid ten aanzien van de deelnemingen

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Het weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van de bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van haar taak. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningstichting. Het bestuur rapporteert hierover en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

7.2 Bedrijfsorganisatie

Het aantal fulltime equivalenten (fte) per 31 december 2020 is: 76,19 (31 december 2019: 75,47). Eén fte is een volledige werkweek van 36 uur. De organisatiestructuur per 31 december 2020 is afgebeeld in Figuur 1.



Figuur 1

Samenstelling managementteam

Het managementteam is per 31 december 2020 als volgt samengesteld:

Directeur-bestuurder	F. van Engelen (voorzitter)
Controller	J. Keunen
Bestuurssecretaris	H. van Rooij
Manager Beleid	R. van Tilburg
Directeur Bouw & Beheer	J. Görtz
Manager Wonen	J. van den Bercken
Manager Bedrijfsvoering	I. Keder – Van de Rijdt

PE-punten

De directeur-bestuurder is zich bewust van het belang van permanent educatie en voldoet aan het reglement permanente educatie van Aedes (het behalen van in totaal 108 PE-punten in 2018, 2019 en 2020). Onderstaand een overzicht van de behaalde PE-punten.

atie

Datum	Cursus/bijeenkomst	F. van Engelen
2018	Leiderschap en cultuur	13,5
2018	Masterclass Atrivé	2
2018	Management follow-up C8	12
2018	Bijeenkomst bestaansrecht van de volkshuisvesting	3,5
2018	Masterclass voor woningcorporaties	15
2018	MD-traject	24
2019	Management follow-up C8	13
2019	Masterclass voor woningcorporaties	20
2019	Risicobereidheid voor woningcorporaties	2
2019	Management follow-up C8	10
2020	Management follow-up C8	7
	Totaal aantal PE-punt	122

Personeel

Onze medewerkers zijn de motor van de organisatie. Om een organisatie goed te laten functioneren is de inbreng van mensen onontbeerlijk. Binnen Woonwenz zijn onze medewerkers samen met onze klanten de belangrijkste belanghouders. De tijd waarin we leven kenmerkt zich door snel opeenvolgende ontwikkelingen. Deze dynamische omgeving stelt hoge eisen aan medewerkers. Op diverse vakgebieden moeten de medewerkers verder professionaliseren om de toenemende complexiteit het hoofd te bieden. Om medewerkers te stimuleren zichzelf te blijven ontwikkelen werkt Woonwenz sinds 2016 met PE-punten (Permanente Educatie). Van elke medewerker wordt verwacht dat jaarlijks minimaal 24 uur aan scholing wordt besteed.

Woonwenz werkt op organisatie- en op functieniveau met competenties. De bedrijfscompetenties, waar elke medewerker over beschikt en waarin Woonwenz zich positief wil onderscheiden ten opzichte van andere organisaties zijn:

- Integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen en waarden, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken.
- Samenwerken: bijdragen aan het gezamenlijke resultaat door een optimale afstemming met anderen.

- Initiatief: verantwoordelijkheid nemen om problemen in het werk te signaleren en op te lossen, verbeteringen in te voeren en kansen te benutten.
 - Klantgerichtheid: een hoge prioriteit geven aan tevredenheid van klanten en collega's en aan het verlenen van service of hulp en daarnaar handelen.
 - Resultaatgerichtheid: zich blijven richten op het afgesproken resultaat of het gestelde doel, ook bij problemen, tegenslagen, tegenwerking of afleidingen.
- Per functie worden additionele competenties benoemd.

Opleidingen

Om onze medewerkers duurzaam inzetbaar te houden is ontwikkeling van essentieel belang. Zoals genoemd worden medewerkers gestimuleerd om jaarlijks PE punten te halen. Naast deze PE-punten worden er binnen Woonwenz bedrijfsbrede opleidingen georganiseerd. Helaas zijn in 2020, vanwege de coronamaatregelen geen bedrijfsbrede opleidingen georganiseerd.

Slimmer en Slanker

In 2017 is het rapport Slimmer en Slanker vastgesteld. Als gevolg van externe ontwikkelingen en de keuzes die worden gemaakt zal de interne organisatie van Woonwenz veranderen. Deze veranderingen betreffen de werkprocessen en de daarmee samenhangende formatie in kwalitatieve en kwantitatieve zin. Eind 2020 is een formatiereductie van 9,8 fte behaald. Deze reductie is voornamelijk ontstaan uit pensionering van medewerkers alsmede door medewerkers die Woonwenz hebben verlaten om uiteenlopende redenen. De doelstelling is eind 2020 behaald.

Individueel Loopbaanontwikkelingsbudget

Medewerkers van Woonwenz kunnen gebruik maken van het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Het individuele loopbaanontwikkelingsbudget is er om te bevorderen dat werknemers activiteiten ondernemen voor persoonlijke loopbaanontwikkeling op de arbeidsmarkt. In 2020 maakten 27 medewerkers gebruik van zijn/haar loopbaanontwikkelingsbudget voor het volgen van een opleiding/cursus voor een totaalbedrag van € 8.060,78.

Organisatie

Per 1 januari 2020 vond er weer een toevoeging van € 900 plaats naar rato van het dienstverband, tot een maximum van € 4.500. Deze initiatieven hoeven geen betrekking te hebben op een loopbaanontwikkeling binnen de eigen corporatie of zelfs niet binnen de sector. In 2019 is het generatiepact geïntroduceerd. Het doel van het generatiepact is om oudere werknemers vitaal naar hun pensioenleeftijd toe te laten werken en de instroom van jongeren binnen de branche te bevorderen. Met de invoering van het generatiepact is de mogelijkheid voor medewerkers van 55 jaar en ouder om extra verlofuren te kopen vervallen.

Personeelsbestand

Op 31 december 2020 telde het personeelsbestand 88 medewerkers; 48 fulltime medewerkers en 40 medewerkers in deeltijd; 42 vrouwen en 46 mannen. Hiervan hadden 6 medewerkers een overeenkomst voor bepaalde tijd. De gemiddelde leeftijd van alle medewerkers was per 31 december 2020 50,11 jaar (2019: 49,9 jaar). Het aantal dienstjaren van de medewerkers bedroeg per 31 december 2020 gemiddeld 17,12 jaar (2019: 17 jaar).

Informatie aan personeel

Het personeel wordt voornamelijk via SharePoint en periodieke werkoverleggen binnen de afdelingen geïnformeerd over actuele nieuwsfeiten. Belangrijke besluiten in de vergadering van het managementteam worden direct na afloop van de vergadering door de directeur-bestuurder tijdens een korte bijeenkomst teruggekoppeld aan alle medewerkers. In verband met de coronamaatregelen vond de terugkoppeling plaats via MS-teams. Deze terugkoppeling werd opgenomen zodat medewerkers deze achteraf kunnen terugluisteren. Ook worden de managementteamverslagen op SharePoint gepubliceerd. Daarnaast informeert de directeur-bestuurder maandelijks, via integrale (digitale) personeelsbijeenkomsten, de werkorganisatie over actuele aangelegenheden.

Ziekteverzuim

In geval van ziekte nemen we geen afwachtende houding aan, maar benaderen we de zieke collega actief en bezien we of wij actief kunnen interveniëren in het herstel. We schakelen daarbij, in overleg met de werknemer en bedrijfsarts, externe partijen in, zoals re-integratiebedrijven. Het totale verzuimpercentage bedroeg in 2020: 4,02% (2019: 6,2%). Het gemiddelde aantal ziekmeldingen per werknemer bedroeg in 2020 0,8 (2019: 1,01).

Per 1 januari 2020 is wederom gekozen voor Werk-Vitaal als dienstverlener voor ziekteverzuim en preventie. Maandelijks is de casemanager op het kantoor van Woonwenz aanwezig als eerste aanspreekpunt bij verzuimbegeleiding. In verband met de coronamaatregelen in 2020 vond de begeleiding grotendeels telefonisch plaats. De werkwijze van Werk-Vitaal met korte lijnen en praktische aanpak wordt nog steeds als positief ervaren, hierdoor kunnen vragen en persoonlijke zaken vroegtijdig worden benoemd en opgepakt (preventief) voordat het leidt tot ziekteverzuim.

Welbevinden

Als goed werkgever vindt Woonwenz het belangrijk dat de medewerkers voldoende kennis en vaardigheden hebben en houden om hun werk te kunnen doen en besteden we veel aandacht aan het welbevinden van onze medewerkers. Dit kenmerkt zich in onze actieve houding bij ziekte zoals hiervoor omschreven, maar ook in bedrijfshulpverlening. De afgelopen jaren zijn vele medewerkers opgeleid tot BHV'ers en er worden jaarlijkse herhalingscursussen gevolgd. In totaal beschikt de organisatie nu over 26 BHV'ers.

Ook willen we onze medewerkers zoveel mogelijk beschermen tegen agressie en geweld en tegen de nadelige gevolgen hiervan. Het agressiebeleid van Woonwenz wordt periodiek geëvalueerd en ge-update. Het naleven van het protocol en de procedures is binnen Woonwenz een continue punt van aandacht. Belangrijk is dat er in elk team goede werkafspraken en procedures gemaakt worden hoe agressie voorkomen kan worden. Daarnaast

blijft het belangrijk om met elkaar het onderwerp agressie bespreekbaar te houden en dit als vast agendapunt op de (afdelings-)overleggen op te nemen. In 2017 is intern gestart met een interventieteam. Inmiddels bestaat dit team uit 25 medewerkers.

Woonwenz stimuleert werknemers om verantwoording te nemen voor hun gezondheid en ook om in beweging te blijven. Het afgelopen jaar kregen de medewerkers de gelegenheid deel te nemen aan de Venloop (wandelen en hardlopen), waarbij de kosten van deelname werden vergoed. Helaas kon door de coronamaatregelen de Venloop niet doorgaan. Om de vitaliteit van de medewerkers te stimuleren hebben alle medewerkers met kerstmis een Fitbit ontvangen. De hieraan gekoppelde challenge zal medewerkers moeten aanzetten tot bewegen.

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

Woonwenz hecht veel waarde aan een goede gezondheid en betrokkenheid van hun medewerkers en biedt daarom aan medewerkers 3-jarlijks de mogelijkheid om deel te nemen aan een preventief onderzoeksprogramma. Aanvullend wordt hierna een onderzoek naar werkvermogen en psychosociale arbeidsbelasting gedaan. Hierbij ligt de nadruk op het in beeld brengen van de gezondheidsstatus en duurzame inzetbaarheid per medewerker, inclusief een individueel advies en mogelijke toekomstige interventies. In de tweede helft van 2019 heeft het laatste PMO plaatsgevonden.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

Woonwenz weet dat medewerkers bepalend zijn voor het succes van de organisatie en vindt het belangrijk dat zij de kans krijgen hun mening te geven via een MTO. Dit 2-jarlijks onderzoek maakt duidelijk wat er goed gaat binnen de organisatie en waar verbetering mogelijk is. Begin 2020 vond het volgende MTO plaats door DUO. Van de 85 medewerkers van Woonwenz hebben uiteindelijk 82 medewerkers de vragenlijst ingevuld, een respons van 96%. Op de stelling over de algemene tevredenheid

van de medewerkers over hun werk geeft 94% aan tevreden te zijn. In onderstaande tabel zijn de scores en het tevredenheidspercentage van de diverse thema's weergegeven.

Thema	Score	Percentage tevreden
Werkomstandigheden	8,1	93%
Direct leidinggevende	8,1	85%
Inhoud werk	7,9	85%
Sfeer	7,8	83%
Arbeidsvoorwaarden	7,3	78%
Werkdruk	7,3	76%
Samenwerking	7,2	75%
Persoonlijke ontwikkeling	7,1	69%
MT	6,7	61%
Communicatie	6,7	62%
OR	6,6	54%

Corpoconnect Limburg

Corpoconnect is een samenwerkingsverband tussen woningcorporaties van Limburg; dit zijn Heemwonen, Weller, Wonen Limburg, Wonen Zuid, Woonpunt, Woonwenz, ZOwonen, Antares, Maasvallei en Vincio Wonen. Eind 2020 is hier Nester, Zaamwonen en Krijtland Wonen aan toegevoegd. Transferpunt is ontstaan vanuit de C8 met als doel ervoor te zorgen dat medewerkers hun talenten optimaal benutten en er voor de corporaties de juiste talenten beschikbaar zijn. De naam Transferpunt is in de loop van 2019 gewijzigd in Corpoconnect Limburg. De corporatiesector is de laatste jaren flink in beweging en daarom is besloten, krachten te bundelen met name op gebied van duurzame inzetbaarheid en mobiliteit. Sinds medio 2016 is Woonwenz aangesloten bij dit samenwerkingsverband.

Organisatie

52

7.3 Jaarverslag Ondernemingsraad (opgesteld door OR)

Wanneer er wordt gesproken over een ondernemingsraad (OR) dan gaat het in feite over medezeggenschap van werknemers. Over invloed van werknemers op het reilen en zeilen van de onderneming. Dus ook over invloed van werknemers op de bedrijfsleiding en het te voeren bedrijfsbeleid. Namens de werknemers voert de ondernemingsraad overleg met de bestuurder. De ondernemingsraad is dus hét middel voor werknemers om de gezamenlijke belangen binnen de onderneming aan de orde te stellen en te bewerkstelligen. Op deze wijze kan er een goede afweging plaatsvinden tussen bedrijfs- en werknemersbelang.

Missie Ondernemingsraad

De OR stelt zich ten doel een actieve schakelfunctie te vervullen in de organisatie, tussen medewerkers en directeur-bestuurder. De OR wil meepraten/beslissen op strategisch- en beleidsniveau en tevens opkomen voor de belangen van de medewerkers. De OR ambieert een (pro-) actieve houding, prioriteiten te bewaken en efficiënt met tijd om te gaan. In gedrag en samenwerking met de directeur-bestuurder hanteert de OR de kernwaarden: respect, resultaat, verantwoordelijkheid, openheid, samenwerking en zelfstandigheid.

De daaraan gekoppelde gedragsnormen zijn: alle onderwerpen bespreekbaar maken, risico's nemen, afspraken en beloftes nakomen, grenzen van anderen respecteren, samenwerking met iedereen, open staan voor veranderingen, resultaatgericht zijn en opkomen voor de gestelde doelen.

Terugblik 2020

In 2020 heeft de OR vijf keer formeel overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Tijdens deze overleggen is structureel gesproken over de coronamaatregelen binnen Woonwenz en de stand van zaken rondom het organisatie ontwikkelingsplan "slimmer en slanker". Ondanks dat de organisatieontwikkeling een dynamisch proces is, is het plan op hoofdlijnen ingevuld.

Daarnaast heeft de OR elf keer een onderling overleg ingepland. Helaas hebben vanwege corona niet alle vergaderingen doorgang kunnen vinden en is er slechts eenmaal overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen.

In het begin van het jaar zijn enkele overleggen bijgewoond door collega's. Dit naar aanleiding van het gehouden MTO, waaruit de OR de conclusie heeft getrokken zich meer open te stellen.

Ook heeft de OR enkele inlooppmomenten georganiseerd die door enkele collega's zijn bezocht. Vanwege de corona pandemie zijn deze momenten in de loop van het jaar gecancelled.

De OR heeft de advies- en instemmingsaanvragen van de directeur-bestuurder redelijk snel en in goed overleg kunnen afwikkelen. Daar waar we het nodig vonden, hebben we aanvullend advies gegeven.

In 2020 zijn diverse zaken aan de orde gekomen, die direct of indirect van invloed waren op de (werk)organisatie. In onderstaand overzicht zijn de adviesaanvragen, instemmingsverzoeken en initiatiefvoorstel weergegeven, die tevens op het SharePoint zijn gepubliceerd.

atie

Het aantal adviesaanvragen is fors minder geweest dan in andere jaren:

Betreft	Onderwerp	Resultaat
Adviesaanvraag	Analyse afdeling Verhuur	Akkoord met opmerkingen. Gepubliceerd juli 2020
Adviesaanvraag	Aanpassing Reglement dienstauto's	Akkoord. Als verslag directie-or gepubliceerd op SharePoint

OR-overleg C8

Sinds 2017 vindt er binnen de C8 structureel overleg plaats met de overige Ondernemingsraden binnen de C8. Hierbij wordt ervaring en kennis met de andere ondernemingsraden gedeeld. Als OR zijn we van mening dat dit een goede ontwikkeling is en ook past in de visie tot samenwerking met de andere woningcorporaties in Limburg. Tijdens het overleg zijn twee leden (voorzitter en secretaris) per corporatie aanwezig. In dit overleg worden actuele zaken besproken. In 2020 zijn drie (online) bijeenkomsten geweest. Daarnaast is het gebruikelijk om voor alle OR leden een gezamenlijke C8-OR-dag te organiseren. Helaas is deze dag in 2020 niet doorgegaan vanwege corona.

Raad van Commissarissen

De OR heeft in juli regulier overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. In dit overleg zijn het jaarverslag van 2019, de organisatieontwikkeling, MTO, samenstelling OR, samenstelling RvC en enkele andere actuele onderwerpen besproken. Het is dus helaas tot maar 1 overleg gebleven.

OR-opleidingen

Normaal gesproken wordt er door de OR deelgenomen aan het Nationaal OR voor- en najaarscongres van Rendement. Ook deze zijn vanwege corona gecancelled.

In maart stond een training “Teamwork binnen de OR” op het programma. Deze training is niet door kunnen gaan. De ontvangen voucher wordt in de toekomst besteedt.

In verband met het aankomende voorzitterschap heeft Henri Broekmans een individuele cursus gevolgd.

Organisatie

54

OR-overleg C8

Vanaf 2017 vindt er binnen de C8 (8 middelgrote corporaties uit Limburg) structureel overleg plaats met de overige Ondernemingsraden binnen de C8. Hierbij wordt ervaring en kennis met de andere ondernemingsraden gedeeld. Als OR zijn we van mening dat dit een goede ontwikkeling is en ook past in de visie tot samenwerking met de andere woningcorporaties in Limburg. Tijdens het overleg zijn twee leden (voorzitter en secretaris) per corporatie aanwezig. In 2019 zijn vijf bijeenkomsten geweest. Daarnaast heeft in november voor alle OR leden, een gezamenlijke C8-OR-dag plaatsgevonden. Naast actuele zaken over diverse onderwerpen, stond ook een overleg met de directeur-bestuurders van de C8 woningcorporaties op het programma. Middels diverse stellingen werd stevig gedebatteerd over zaken zoals strategische personeelsplanning, duurzame inzetbaarheid, het generatie pakt en de woningcorporatie als regiecorporatie.

Raad van Commissarissen

De OR heeft in juli en oktober regulier overleg gevoerd met de Raad van Commissarissen. Daarbij zijn het jaarverslag van 2018, de organisatieontwikkeling, de duurzame inzetbaarheid, en enkele andere actuele onderwerpen besproken. Ook is uitvoerig gesproken over de rol en de bekendheid van de OR binnen de organisatie. Naar aanleiding van dit gesprek heeft de OR in september een enquête onder het personeel uitgezet. Met de RvC is de

afsprake gemaakt dat er in het jaar 2020 door de OR het thema Duurzame Inzetbaarheid opgepakt wordt, waarna terugkoppeling aan de RvC plaatsvindt.

OR-opleidingen

In mei 2019 heeft de gehele OR deelgenomen aan het Nationaal OR voorjaarscongres van Rendement. Henri Broekmans en Cor Lambregts hebben in november deelgenomen aan het Nationaal OR najaarscongres van Rendement.

Ellen Bongers heeft in oktober 2019 de basistraining 'Nieuwe OR leden' van GTP met succes doorlopen.

Nagenoeg de voltallige OR heeft in november deelgenomen aan de C8-OR Dag, een in company training georganiseerd vanuit de C8, met als onderwerpen strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid. Daarnaast heeft tijdens deze in company training een dialoog met de bestuurders van de C8 plaatsgevonden.

atie





Betrokkenheid van belanghouders bij beleid



8

Maatschappelijke organisaties, waartoe ook Woonwenz zich rekent, bevinden zich in een complex speelveld. Voor maatschappelijke organisaties is kennis van wensen en belangen van haar belanghouders een belangrijke succesfactor bij het realiseren van de doelstellingen.

Woonwenz heeft altijd bijzondere waarde gehecht aan goede participatie van haar

belanghouders en een actief beleid gevoerd op dit gebied. Als interactievorm kiezen wij voor samenwerken op basis van gelijkwaardigheid. Informatie ophalen en verstrekken, overleggen, confronteren en gezamenlijk strategie bepalen, zijn daarbij uitgangspunt. Belanghouders zien in Woonwenz vooral een corporatie met een goede reputatie die gericht is op samenwerking.

Betrokken

58 8.1 Gemeentes en collega-corporaties

Prestatieafspraken met de gemeente Venlo, de huurdersorganisatie, Antares en Wonen Limburg

Om conform de Woningwet aan de gemeente een overzicht van voorgenomen activiteiten te kunnen doen toekomen, die de basis vormen voor de te maken prestatieafspraken, dient er een gemeentelijke woonvisie voorhanden te zijn. De gemeentelijke woonvisie is eind 2016 vastgesteld. Deze is door de gemeente en de woningcorporaties nader uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma 2017-2021.

Ten behoeve van de prestatieafspraken 2021 hebben wij aan de gemeente in 2020 ons overzicht van voorgenomen activiteiten doen toekomen. Vervolgens heeft er ambtelijk overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties Woonwenz, Antares en Wonen Limburg. Deze partijen hebben op 7 december 2020

de prestatieafspraken 2021 ondertekend. Naast fysieke projecten zijn de speerpunten in deze prestatieafspraken: leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid, wonen en zorg, verduurzaming en samenwerking.

In Tabel 12 zijn de prestatieafspraken van de fysieke projecten over het jaar 2020 weergegeven en de stand van zaken eind 2020.

Prestatieafspraken met gemeente Horst aan de Maas, de huurdersorganisatie en Wonen Limburg

Met de gemeente Horst aan de Maas is door Woonwenz een samenwerkingsovereenkomst getekend voor de periode 2012-2020, welke de basis vormt om samen te werken op het vlak van volkshuisvesting in de gemeente Horst aan de Maas. Middels deze samenwerking zien we de mogelijkheid om de regionale woningmarkt mee te ondersteunen. In

Afspraak	Realisatie
Bergstraat Venlo-Centrum (nieuwbouw 1 woningen)	In ontwikkeling oplevering 2021
Teuniswijk Venlo-Noord fase 1 (nieuwbouw 21 woningen)	Opgeleverd in 2020
Van Postelstraat Venlo-Noord (nieuwbouw 3 woningen)	Opgeleverd in 2020
Hendrik van Veldekestraat Blerick-Midden (nieuwbouw 13 woningen)	Opgeleverd in 2020
Karbindersstraat Venlo-Noord (nieuwbouw 18 woningen)	Opgeleverd in 2020
Ijsvogelstraat Venlo-Zuid (nieuwbouw 34 woningen)	In ontwikkeling oplevering 2021
Renovatieproject aan de Guido Gezellestraat, Bilderdijkstraat en omgeving	In ontwikkeling oplevering 2021
Herstructurering Woonwagenlocaties	Project is langjarig proces

Tabel 12

enheid

de samenwerkingsovereenkomst is nadrukkelijk vastgelegd dat wij niet willen bouwen voor leegstand, maar willen investeren in wijken, dorpen en kernen, waar dat vanuit volkshuisvestelijk oogpunt nodig is.

Wij hebben aan het college te kennen gegeven in samenspraak te willen bezien welke concrete behoefte er binnen de gemeente en de onderscheiden kernen is en welke bijdrage Woonwenz in de realisatie van nieuwbouw sociale huurwoningen kan leveren. Daarbij hebben wij aangegeven open te staan voor, op realiteit gebaseerde, plannen in de gehele gemeente en de voorkeur uitgesproken om ook plannen in de grotere kernen te realiseren.

Vooralsnog bezitten wij complexen in Meerlo (4 woningen) en Melderslo (16 woningen).

Begin 2016 heeft de gemeente Horst aan de Maas haar Woonvisie vervat in een masterplan wonen. Dat vormde de basis voor de gesprekken over de prestatieafspraken tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en de corporaties Woonwenz en Wonen Limburg. Op 24 november 2020 hebben deze partijen de prestatieafspraken 2021 getekend. Speerpunten in deze prestatieafspraken zijn: Doorkijk volkshuisvestelijke opgave 2017 en verder..., betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van bijzondere doelgroepen, nieuwbouw, kwaliteit en duurzaamheid, leefbaarheid, huisvesting van de middeninkomens en verkoop van woningen.

8.2 Huurders en bewonerscommissies

Tot de groep van primaire belanghouders horen onze (individuele) huurders, de erkende huurdersvertegenwoordiging georganiseerd in de HuurdersBelangenVereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) en de binnen wooncomplexen actieve bewonerscommissies. Zij zijn de basis van ons bestaan.

We hebben gemerkt dat HBV en bewonerscommissies van groot belang zijn in herstructureringswijken en bij renovatie- en grootonderhoud projecten. Huurders zijn bij uitstek experts en primaire belanghouders als het gaat om projecten in de wijk of ingrijpende wijzigingen aan (groepen

van) woningen. In wijken waar nog geen bewonerscommissies actief zijn, worden in de opstartfase van projecten bewonersbegeleidingsgroepen geformeerd. Zij kunnen een beroep doen op ondersteuning door Woonwenz en gebruik maken van de expertise van de HBV.

In 2020 participeerde Woonwenz in:

- Vijf formele bewonerscommissies: Gelreveste, Rutgerusgang, Park Rijnbeek, Via Crescendo en Casinoweg.
- Bewonerswerkgroepen: Brialmontstraat, Rijnbeekstraat, Groenveldsingel, Akkerwinde, Postweg, Julianaflat, De Staay, Teuniswijk, Meidoornstraat, Maria Regina, Enfaataate, Beeldenfabriek, Rozenhof, Kwietheuvel, Veestraat/Bachstraat, Jupiterstraat en Gelreveste.
- Beheercommissies ontmoetingsruimtes: Casinoweg, Groenveldsingel, De Houtsnip, Casinopark, Hertogin Isabellastraat, Maria Regina, Tegelseweg, Ruijsdonck, De 5-sprong, Crescendo, Julianaflat, St. Jozefhof en Rozenhof.
- Diverse wijkoverleggen en dorpsraden (thema's volkshuisvesting en leefbaarheid).
- Buurt- en bewonersnetwerken: Venlo-Zuid, Venlo-Oost, Venlo-Noord.

Interne Klachtencommissie Woonwenz

Wij kennen een interne klachtencommissie (met actieve participatie van vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie) waar huurders, maar ook woningzoekenden en bewonerscommissies via een korte en informele weg met klachten over het handelen van Woonwenz terecht kunnen. Ook kan de huurdersorganisatie de van haar leden ontvangen klachten rechtstreeks inbrengen in het overleg. Op deze wijze wordt maximale transparantie bereikt en rechtstreeks invloed uitgeoefend op het beleid van klachtafhandeling. Leidt de behandeling in deze commissie niet tot een voor de cliënt bevredigend resultaat dan is er nog de weg naar de Regionale Geschillencommissie, de Huurcommissie of de Kantonrechter.

Betrokken

60 In 2020 werden 84 klachten ingediend bij de interne klachtencommissie. Hiervan waren 33 klachten niet ontvankelijk omdat de huurder de klacht niet eerder bij Woonwenz kenbaar had gemaakt. Deze zijn doorverwezen naar de betreffende afdeling. Er zijn 51 klachten in behandeling genomen (waarvan 2 klachten niet verder behandeld zijn, eenmaal vanwege indiening bij de Huurcommissie en eenmaal vanwege geen contact kunnen krijgen met de klager). Tevens waren er 4 klachten uit 2019 die nog behandeld moesten worden en waren 5 klachten op 31 december 2020 nog niet afgerond. De klachten en uitspraken van de interne klachtencommissie zijn opgenomen in Tabel 13.

Aard van de klacht	Toegewezen	Afgewezen	Totaal
Mutatie	2	1	3
Communicatie	2	1	3
Vocht en schimmel	3	2	5
Onderhoud	3	5	8
Burengeschil	0	2	2
Overlast	0	2	2
Woningzoekende/ woningtoewijzing	0	4	4
Eindafrekening	0	1	1
Herstructurering	0	6	6
Beleid	4	10	14
Totaal	14	34	48

Tabel 13

Regionale Geschillencommissie Noord- en Midden-Limburgse Woningcorporaties

Voor de onafhankelijke afhandeling van geschillen tussen Woonwenz en haar cliënten zijn wij aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie voor woningcorporaties in Noord- en Midden-Limburg. Geschillen kunnen worden voorgelegd aan de commissie als betrokkenen van mening zijn dat zij onvoldoende gehoor vonden bij de interne klachtencommissie. Het advies van de Regionale Geschillencommissie is bindend. In 2020 werden 2 klachten ingediend over Woonwenz bij de Regionale Geschillencommissie. De

klachten en eventuele uitspraken van de Regionale Geschillencommissie zijn opgenomen in Tabel 14.

Aard van de klacht	Uitspraak regionale Geschillencommissie
Tuinafscheiding	Ongegrond
Huurprijs in combinatie met parkeerplaats	Ongegrond

Tabel 14

Huurdersorganisatie

De Huurdersbelangenvereniging Venlo-Blerick en omstreken (HBV) is de door Woonwenz als zodanig erkende huurdersorganisatie. Partijen werken al decennialang op een constructieve wijze samen.

Partijen hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten; deze werd in 2018 vernieuwd.

Alle nieuwe huurders van Woonwenz krijgen het aanbod om een jaar lang voor rekening van Woonwenz lid te worden van de HBV.

De relatie tussen Woonwenz en HBV kenmerkt zich door wederzijds respect, vertrouwen en transparantie. Discussies worden in een open dialoog gevoerd met begrip voor elkaars standpunten.

De HBV mag met een vertegenwoordiging van twee personen zitting nemen in de interne klachtencommissie van Woonwenz; in 2020 heeft één vertegenwoordiger van de HBV geparticipeerd in de interne klachtencommissie.

Ook in 2020 vond er periodiek een overleg plaats tussen de HBV en de werkorganisatie van Woonwenz. Vanwege de coronacrisis was dit veelal digitaal. Tweemaal per jaar neemt de directeur-bestuurder ook deel aan dit overleg. In deze bijeenkomsten werd onder andere gesproken over: de prestatieafspraken, het huurbeleid, de begroting van Woonwenz, de begroting van de HBV, vacatures in de Raad van Commissarissen, coronacrisis, toezichtsbrieven 2020 basisbeoordeling corporaties, nieuwe ondernemingsplan Woonwenz, aanbesteding poetswerk, statuten HBV en de stand van zaken in de diverse projecten. De betrokkenheid bij het ondernemingsplan wordt in 2021 voortgezet.

enhheid

Bijdrage aan bewonerscommissies en de huurdersorganisatie

Voor de bewonerscommissies is een afzonderlijk participatiereglement opgesteld dat tevens voorziet in een beperkte bijdrage in de kosten van een dergelijke organisatie.

De HBV heeft eigen inkomsten uit contributies en subsidies en ontvangt daarnaast bijdragen van de drie Venlose Corporaties, die haar als representatieve huurdersvertegenwoordiging hebben erkend.

De bijdrage van Woonwenz aan de HBV over 2020 bestond uit:

- € 2,37 per huurder van Woonwenz, die lid is van de HBV
- € 1,96 per huurwoning van Woonwenz
- Vergoeding van het lidmaatschap van de HBV voor één jaar voor elke nieuwe huurder van Woonwenz
- Vergoeding van huur, belastingen en energiekosten van het kantoorpand van de HBV
- Bijdrage in de kosten van scholing, seminars en bijeenkomsten

In het verslagjaar 2020 werd voor bovenstaande kosten een totale bijdrage verleend van € 48.569.

huurverhoging door te voeren voor de zittende huurder en de rol die Woonwenz neemt als het gaat om leefbaarheid. Uit de visitatie kwam ook naar voren dat onze belanghouders een groter aandeel willen hebben bij het ontwikkelen van beleidsstukken en plannen. Daarnaast gaven de belanghouders aan dat Woonwenz onvoldoende communiceert over haar (beleids)keuzes waardoor het voor de belanghouders onvoldoende inzichtelijk was of eventueel aangedragen ideeën zijn meegewogen. Woonwenz gaat de communicatie en samenwerking op dit terrein intensiveren en het nieuwe ondernemingsplan aangrijpen om het samenspel met de belanghouders verder te optimaliseren.

In 2018 heeft Woonwenz een klantpanel opgestart. Alle huurders van Woonwenz konden zich opgeven voor dit panel. In 2020 is het klantpanel ingezet om de tevredenheid over de digitale dienstverlening te meten.

8.3 Belanghouders

Woonwenz heeft goede relaties met tal van organisaties in en rondom Venlo. De economische omstandigheden dwingen ondernemingen meer dan ooit een open oor en oog te hebben voor mogelijke vormen van samenwerking of wederzijdse versterking. Daartoe worden goede contacten onderhouden met alle directe belanghouders. Ook met andere gemeentes buiten Venlo worden goede contacten onderhouden. Onze deur staat dan ook altijd open voor gesprekken.

De belanghouders zijn ook nauw betrokken geweest bij de in 2019 gehouden visitatie over de jaren 2015 tot en met 2018. Tijdens themabijeenkomsten en in interviews zijn zij gehoord over de relatie met Woonwenz. De belanghouders hebben hun waardering uitgesproken over de inzet en investeringen van Woonwenz om woningen betaalbaar te houden, de verduurzaming van het woningbezit zonder



Governance





9

Woonwenz onderschrijft het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Hieronder valt het een goed toezicht op het bestuur, integer en transparant handelen van het bestuur en het afleggen van verantwoording aan belanghouders. De corporate governance structuur van Woonwenz is gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties.

Governa

64

9.1 Governancecode Woningcorporaties

Het lidmaatschap van Aedes én dat van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) is gekoppeld aan de Governancecode Woningcorporaties. Woonwenz is lid van Aedes en de leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW. Door deze code laten corporaties zien waarvoor zij staan, waarop zij aanspreekbaar zijn, dat zij kwaliteit bieden en dat zij zich willen verantwoorden naar de omgeving waarin zij opereren.

De governancestructuur van Woonwenz, gebaseerd op de Governancecode Woningcorporaties, is geformaliseerd in de statuten, een Reglement Raad van Commissarissen en een Reglement Bestuur Woonwenz. Deze reglementen zijn in 2020 aangepast in het kader van de nieuwe Governancecode Woningcorporaties en gepubliceerd op onze website en op intranet.

In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurders of leden van de Raad van Commissarissen zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

9.2 De Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur, op de algemene gang van zaken binnen Woonwenz en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 1 is een verslag van de Raad van Commissarissen opgenomen, waarin de wijze waarop de raad in 2020 invulling heeft gegeven aan zijn taak is toegelicht.

9.3 Het bestuur

Het bestuur van Woonwenz bestaat uit de directeur-bestuurder, drs. F.C.M. van Engelen. De directeur-

bestuurder is voor onbepaalde tijd benoemd. Jaarlijks wordt zijn functioneren door de Raad van Commissarissen geëvalueerd en wordt er een functioneringsgesprek met de bestuurder gehouden.

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van Woonwenz dat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen
- De strategie
- De financiering
- Het corporate beleid
- De resultatenontwikkeling
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van Woonwenz

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 van de statuten van Stichting Woonwenz omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement Bestuur Woonwenz.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangverstrengeling tussen

ance

Woonwenz en de directeur-bestuurder wordt vermeden. De statuten en het Reglement Bestuur Woonwenz bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld. In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties, noch zoals bedoeld in de interne integriteitscode, het Reglement Bestuur Woonwenz en het Reglement Raad van Commissarissen.

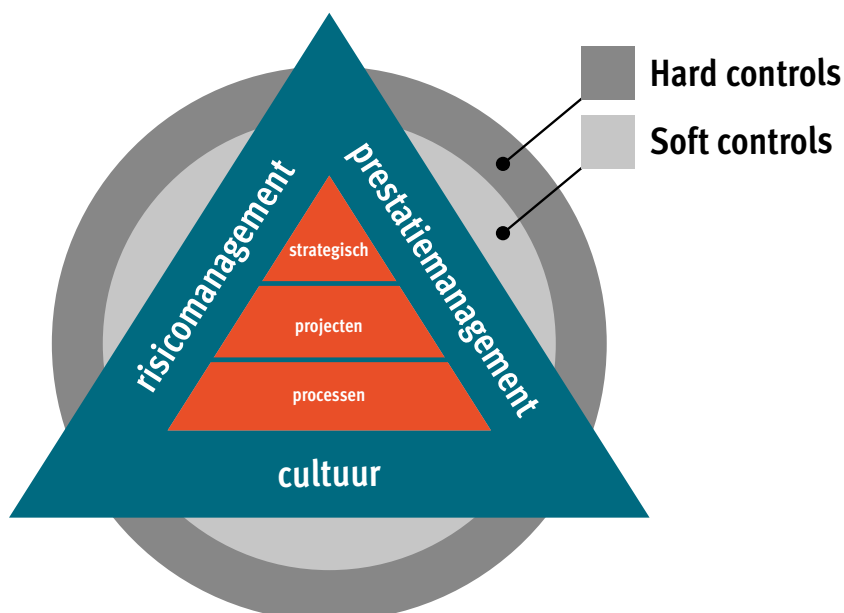
9.4 Evenwichtige zetelverdeling

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2020 uit 4 personen (3 mannen en 1 vrouw). Het bestuur bestaat uit 1 persoon (1 man).

9.5 Management Control Framework

Het management control framework (MCF) betreft het sturings- en beheersingssysteem van de organisatie. Het betreft het formeel en informeel mechanisme dat wordt gehanteerd om de doelstellingen te bereiken. Op deze manier wordt het gedrag beïnvloed om de gestelde doelen te realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van hard controls en soft controls. De hard en soft controls zorgen ervoor dat de doelstellingen van de organisatie worden gerealiseerd op zowel de korte als lange termijn en de risico's van de onderneming worden gemitigeerd, waarbij de continuïteit van de organisatie wordt gewaarborgd. Een MCF moet enerzijds kaderstellend zijn voor het gedrag van de organisatie en anderzijds stimuleren tot creatief ondernemerschap.

De elementen van het sturings- en beheersingssysteem worden hieronder nader uiteengezet.



Governa

66

Cultuur

Een krachtige cultuur vormt wellicht het sterkste beheersingsmechanisme dat er is. Het internaliseert de missie en de gewenste normen en waarden bij de medewerkers. De cultuur geeft richting aan de zoektocht naar nieuwe initiatieven. Het fundament omvat onder andere de normen en waarden van de organisatie, de integriteit en gedragingen van management en werknemers, de organisatiestructuur en hoe bevoegdheden zijn verdeeld.

Hierbij dient de ontwikkeling van een lerende organisatie te worden gefaciliteerd. In een lerende organisatie analyseren medewerkers op alle niveaus continu de omgeving, identificeren ze potentiële problemen en kansen, wisselen omgevingsinformatie uit en experimenteren met alternatieve businessmodellen om de organisatie succesvol aan de veranderende omgeving aan te passen.

Om een kader te stellen aan dit creatief ondernemerschap is het van belang dat medewerkers weten wat wel en niet mag. Binnen deze kaders kunnen de medewerkers hun creativiteit maximaal benutten.

Prestatiemanagement

Binnen prestatie management staan de ambities van Woonwenz centraal: wat willen we bereiken en waarop zijn wij te allen tijde aanspreekbaar? Het betreft de meer traditionele bestuurlijke informatievoorziening op basis waarvan de realisatie van de doelstellingen wordt

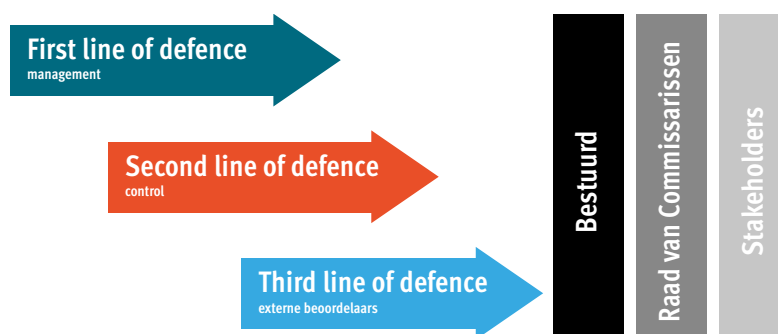
gemonitord. Het MCF moet niet alleen bijdragen aan de beheersing van de organisatie om zodoende de strategie te kunnen implementeren. Het moet ook bijdragen aan het signaleren van nieuwe kansen en bedreigingen, oftewel de strategieontwikkeling. Er zijn echter factoren die het bereiken van de doelstellingen in gevaar brengt. Daarom is risicomanagement integraal verbonden met prestatie management.

Risicomanagement

Bij risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de doelstellingen van onze organisatie. In dat kader dienen risico's te worden erkend, waarna een afweging kan worden gemaakt of deze risico's moeten worden vermeden, gemitigeerd, verzekerd of geaccepteerd. Vervolgens is het van belang om deze risico's te blijven monitoren. Door risicomanagement wordt voorkomen dat de organisatie tot verrassingen komt. Risicomanagement wordt hierbij niet op de traditionele manier ingericht, waarbij alleen periodiek risico's worden benoemd en gemonitord. Risicomanagement is namelijk van alle dagen. Het is dan ook geen op zichzelf staand systeem, maar wordt geïntegreerd in de dagelijkse werkwijze.

De borging van het MCF

Het management is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de strategie, voor de daarvan afgeleide doelstellingen en voor de beoogde waardecreatie. Het



ance

management is aanspreekbaar op de goede sturing en beheersing van de prestaties van de organisatie en op het managen van de risico's die daarmee samenhangen. Dit is verwoord in de prestatieafspraken die tussen het management en de directeur-bestuurder zijn opgesteld.

De tweede lijn is verantwoordelijk voor de bedrijfsbrede planning- & controlcyclus en (interne) controlesystemen en de onafhankelijke bewaking van het strategische bedrijfsbeleid. Woonwenz heeft deze verantwoordelijkheid belegd bij Control. Deze tweede lijn ondersteunt het verantwoordelijke management bij het identificeren en bewaken van risico's en opstellen van de doelstellingen. De insteek hierbij is om proactief ondersteuning te bieden en zodoende te voorkomen dat er reactief moet worden bijgestuurd.

De derde lijn wordt binnen Woonwenz ingericht door de externe beoordelaars. Hiertoe wordt de accountant en visitatiecommissie beschouwd. Deze derde lijn voorziet de aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing.

Deze drie verdedigingslijnes leggen verantwoording af over de sturing en beheersing van de organisatie aan het bestuur, de Raad van Commissarissen en de stakeholders. Onder de stakeholders wordt verstaan de wettelijke toezichthouders (Ministerie BZK, Aw, WSW), de gemeenten waar wij actief zijn, de huurders, de erkende huurdersorganisatie en andere belanghouders.

Om het prestatie- en risicomanagement continu te bewaken en te herijken, is deze werkwijze vervat in de organisatiebrede planning- en controlcyclus. In het ondernemingsplan vormen de kostbaarheden, ambities en risico's het kader, wat leidt tot concrete acties in de jaarplannen. Deze acties worden ingebed in de prestatieafspraken van het management en de medewerkers. De navolging van deze prestatieafspraken worden gedurende het jaar continu bewaakt, zodat tijdig verantwoording wordt afgelegd en daar waar nodig kan worden bijgestuurd. Daarnaast worden soft controls ingezet om daar waar mogelijk te sturen op cultuur.

9.6 Strategische risico's

De strategische risico's worden conform Reglement Financieel Beleid en Beheer één keer per 2 jaar geëvalueerd. Deze risico's vormen een belangrijke input voor het nieuw op te stellen ondernemingsplan.

Het hele proces van identificatie van strategische risico's tot en met analyse van de belangrijkste risico's en formulering van een risicobereidheid is aangestuurd vanuit het management met actieve betrokkenheid van de Raad van Commissarissen. Bij de verdere operationalisering in de vorm van identificatie en implementatie van adequate beheersmaatregelen heeft het lijnmanagement het primaat.

Daarnaast worden de strategische risico's elke 4 maanden besproken tijdens een MT-vergadering. Daarbij worden de risico's geactualiseerd en wordt besproken of de huidige beheersmaatregelen afdoende zijn.

In Tabel 15 zijn de top 5 strategische risico's opgenomen.

Omschrijving	Risico-inschatting 2020
Verschraling van wijken en buurten	⬢
Landelijk politiek risico	⬢
Lokaal politiek risico	⬢
Risicomijdende cultuur	⬢
Samenwerking met derden	⬢

Tabel 15

De **verschraling van wijken en buurten** wordt gezien als het belangrijkste strategische risico. De toenemende cumulatieve van kwetsbare bewoners in geclusterde wijken in combinatie met de terugtrekkende beweging van zorgpartijen en de kwetsbare positie van de stad Venlo (grensstad, beperkte financiële middelen) zijn onderliggende factoren die dit risico bepalen. Het risico wordt 'breed' uitgelegd, van aantasting van de leefbaarheid in wijken, mogelijke daling vastgoedwaarde, maar ook vergrijzing- en veiligheidsrisico's.

Governa

68

In 2020 is er een inventarisatie opgesteld van alle beheersmaatregelen die we op dit thema inzetten. Daarbij is per beheersmaatregel bepaald wat de impact hiervan is op een complex, wijk of de regio. Het voornemen is om dit in 2021 verder uit te werken, zodat gericht actie kan worden uitgezet om de verschraving van wijken en buurten verder te voorkomen.

De **landelijke en lokale politiek** worden ook als een belangrijk strategisch risico gezien. De onvoorspelbaarheid van de landelijke politiek, negatieve beeldvorming en een mogelijk verevening maken de landelijke politiek een risico. Alhoewel de belangen van Woonwenz met de lokale politiek parallel lijken te lopen komt dit in de samenwerking niet altijd tot uiting. Beïnvloedingslijnen naar landelijke politiek worden ingezet als dat nodig wordt geacht. Verder is in 2020 besloten om het investeringsvolume te vergroten, wat naast het volkshuisvestelijk effect ook een positieve invloed kan hebben op de kans van verevening.

Met betrekking tot de lokale politiek wordt actief ingezet op een verbetering en intensivering van de samenwerking. Een voorbeeld hiervan is de kennismaking van raadleden met Woonwenz, waarbij we ze in één dag betrekken bij de werkzaamheden die we uitvoeren. Verder gaan we in 2021 al voorsorteren op de verwachte lokale verkiezingen in 2022. We zijn voornemens om samen met de andere corporaties onze werkzaamheden extra onder de aandacht te brengen. We zien hierin een grote kans om ook voor de toekomst de samenwerking verder te optimaliseren. Het risico's is nu 'oranje' gekleurd, juist vanwege de mogelijkheden die we nu zien om extra in te zetten op deze kans.

De **behoudende cultuur** wordt enerzijds als een 'kostbaarheid' ervaren omdat het ons heeft gebracht tot waar we nu staan. Anderzijds wordt het als een strategisch risico beschouwd, omdat het ook belemmerend kan werken bij het benutten van kansen, het optimaliseren van innovaties en creativiteit op de werkvloer. Vanuit deze kracht en in een veranderende tijdgeest zijn bestuur en MT van mening dat er op een verantwoorde manier meer ruimte kan worden gezocht door en geboden aan de organisatie.

In 2020 is een nieuw strategische HRM koers uiteengezet, waarmee we de komende jaren aan de slag gaan. Een onderdeel hiervan is dat we voornemens zijn om de behoudende cultuur te doorbreken.

De **samenwerking met derden** is niet zozeer een grote bedreiging voor het realiseren van doelstellingen, maar herbergt nog wel grote kansen in zich. Door de focus te leggen op samenwerking met derden en de opmerkingen vanuit de visitatie daarin ter harte te nemen, ontstaat er wellicht meer ruimte om de financiële positie die Woonwenz heeft op een verantwoorde wijze maatschappelijk in te zetten.

In 2020 heeft de samenwerking met derden een prominente positie gekregen in de strategie 2030, waarmee het begin is gemaakt van een verdieping van onze samenwerkingsverbanden. Dit zal de komende jaren verder vorm krijgen.

Risicobereidheid

Woonwenz is een corporatie met een behoudende (risico) filosofie. Deze filosofie heeft Woonwenz gebracht waar het nu staat. Op basis van het huidige stevige financiële en organisatorische fundament willen we verantwoord meer ruimte zoeken om de 'maatschappelijke' kostbaarheden te realiseren. Woonwenz wil de organisatiecultuur oprekken om dit mogelijk te maken.

We bespreken en wegen risico's en onzekerheden zeer zorgvuldig vooraf alvorens besluiten worden genomen. Het financiële perspectief is hierbij zwaarwegend. In het licht van de strategische risico's en de maatschappelijke opgave waarvoor we staan is het van belang dat de afwegingen vanuit een breder perspectief worden gemaakt. Het maatschappelijk belang en perspectief kan evengoed doorslaggevend zijn in de keuzes die Woonwenz maakt en moet daarom expliciet worden meegenomen in de afwegingen en besluitvorming.

Woonwenz is bereid om (de grenzen van) het grijze gebied op te zoeken als dit bijdraagt aan het realiseren van de kostbaarheden. We zullen hierbij de dialoog met toezichthouders vooraf opzoeken om verrassingen achteraf te voorkomen.

9.7 Externe accountant

De Raad van Commissarissen wijst de accountant aan en stelt de beloning vast, waarbij de Raad van Commissarissen zich laat adviseren door het bestuur. Het bestuur maakt tenminste eenmaal in de 4 jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten. In 2019 heeft er een aanbesteding plaatsgevonden voor de accountantsdienstverlening, wat heeft geleid tot de benoeming van BDO als accountant vanaf boekjaar 2020.

De externe accountant woont in elke geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij, waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen. Tevens bespreekt de Raad van Commissarissen de strategische risico's, buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder, met de controlerend accountant en met de Controller. Ook wordt de accountant betrokken bij het bespreken van de management letter en de meerjarenbegroting in de auditcommissie.

9.8 Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Integriteit vormt een belangrijk element in de gewenste cultuur van Woonwenz. In onze cultuur hanteren we onderstaande waarden:

- Verantwoordelijkheid laag in de organisatie creëert betrokkenheid
- Pro-activiteit zorgt voor regie in eigen hand
- Woonwenz staat boven de individuele/dienstbelangen
- Elkaar rechtstreeks aan (durven) spreken leidt tot een beter resultaat
- Transparantie en integriteit horen bij een maatschappelijke organisatie

Integriteitsbeleid

De kapstok voor de borging van de integriteit binnen Woonwenz vormt het integriteitsbeleid. Hierin zijn de 'spelregels' omtrent integer handelen binnen Woonwenz opgenomen. Er is bewust gekozen om geen uitputtende lijst op te nemen van zaken die wel en niet mogen, maar een ruime definiëring van de het gewenste gedrag. Onze visie is namelijk dat het van groot belang is dat men mogelijke integriteitsissues durft te bespreken en elkaar ook hierop aanspreekt. De zaken die absoluut niet zijn toegestaan zijn voor eenieder duidelijk, maar het gaat juist over het bespreekbaar maken van het grijze gebied.

Conform het inkoopbeleid wordt de integriteitscode opgenomen in de algemene inkoopvoorwaarden en gepubliceerd op onze website.

Bespreekbaar maken

Het uiteenzetten van de spelregels zorgt er niet automatisch voor dat het juiste spel wordt gespeeld. Om dit te bevorderen, wordt het thema integriteit actief bespreekbaar gemaakt binnen de organisatie. Integriteit vormt ook één van de bedrijfscompetenties (integriteit: handhaven van algemene of professionele, sociale en ethische normen, ook bij druk van buitenaf om hiervan af te wijken). In eenieders plangesprek, voortgangsgesprek, en beoordelingsgesprek worden de bedrijfscompetenties besproken. Bij de jaarlijkse beoordeling wordt de prestatie op het gebied van integriteit meegewogen in de beoordeling, wat vervolgens mede van invloed is op de (eventuele) salarisverhoging.

Tevens wordt het thema breed binnen de organisatie besproken. In afdelingsoverleggen wordt het thema integriteit regelmatig geagendeerd, waarbij casussen worden besproken. Hierbij gaat niet alleen de aandacht uit naar foute zaken, maar ook naar casussen waarbij een medewerker juist correct heeft gehandeld. Daarnaast worden alle ontstane casussen besproken met het MT en de teamleiders. Indien mogelijk worden ook ontstane casussen (geanonimiseerd) in de personeelsbijeenkomst besproken. Hiermee wordt het belang van integer handelen benadrukt.

Governa

70

Controles op integriteit

In het 4-jaarlijks medewerkersonderzoek wordt mede de cultuur gemeten. Dit geeft inzicht in de ontwikkeling van cultuurelementen die raakvlakken hebben met integriteit. En op basis daarvan kunnen maatregelen worden genomen. Daarnaast worden in elke procesaudit frauderisico's benoemd, waarbij het bestaan en de werking van de beheersmaatregelen omtrent frauderisico's worden getoetst.

Wat als het toch mis gaat?

Wanneer een medewerker vermoedt of weet van het bestaan van misstanden in de organisatie en hij/zij zich niet wil of kan wenden tot zijn/haar leidinggevende, dan kan die medewerker zich beroepen op de klokkenluidersregeling. Deze regeling is te vinden op onze website en het medewerkersplatform SharePoint.

Mocht de medewerker vinden dat hij/zij aangaande de eigen werksituatie iemand in vertrouwen moet nemen, en waarbij de integriteitsregeling of klokkenluidersregeling geen goede faciliteiten biedt, dan kan de medewerker zich wenden tot de vertrouwenspersoon. In dat gesprek kan ook besproken worden of en welke actie ondernomen wordt.

Indien toch blijkt dat een medewerkers niet het gewenste gedrag heeft vertoond, dan worden passende (arbeidsrechtelijke) maatregelen genomen.

9.9 Visitatie

In 2019 is Woonwenz gevisiteerd door het externe bureau Pentascope. Woonwenz één van de eerste corporaties die middels de methode 6.0 is gevisiteerd. De resultaten laten mooie rapportcijfers zien op de vier prestatievelden.

Ons presteren naar opgaven en ambities wordt beoordeeld met een 7,2 en voor ons presteren volgens belanghebbenden krijgen we een 7,4. Presteren naar vermogen scoort een 8,0 en governance een 6,5. Woonwenz is trots op deze cijfers. De cijfers tonen aan dat we het goed doen. De resultaten zijn ten opzichte van de vorige visitatie verbeterd en dat bewijst dat we goede prestaties leveren.

We zijn dan ook erg blij met de waardering van onze belanghebbenden en typeringen als 'huurderswelzijn, betrokkenheid, zorgvuldig, actief en een corporatie die doet wat ze belooft'. Onze stakeholders erkennen dat wij onze ambities op een verantwoorde wijze vanuit financieel en organisatorisch perspectief waargemaakt hebben, waarbij rekening is gehouden met de opgave die in Venlo voor ons lag/ligt. De aanbevelingen van de visitatiecommissie waren voor ons herkenbaar en worden proactief opgepakt.

Het rapport en de beoordeling van het bestuur en de Raad van Commissarissen is openbaar toegankelijk op onze website.

ance



Financieel beleid



10

Bij Woonwenz kunnen we spreken van een langdurig sluitend verdienmodel. Dit biedt ons de mogelijkheid om de kwaliteit van ons woningbezit verder te verbeteren en de woonlasten voor onze huurders te matigen. Het uitgangspunt is dat onze doelgroep te allen tijde betaalbaar moet kunnen wonen in een kwalitatief goede woning en woonomgeving.

Dit beleid willen we de komende jaren verder gaan versterken. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2020 het besluit is genomen om binnen de wensportefeuille 2035 versneld sloop/nieuwbouw uit te gaan voeren. Hierdoor wordt het woningaanbod kwalitatief verbeterd, waardoor het beter aansluit bij de vraag van onze huurders en verder verduurzaamd. Al deze investeringen hebben forse impact op financiële situatie (met name LTV en solvabiliteit), echter blijft Woonwenz financieel gezond. Het huidige economisch klimaat is gunstig om een verhoogd investeringsniveau uit te voeren. Verder wordt de organisatie gestimuleerd om deze maximale versnelling te bewerkstelligen en hiervoor proactief de samenwerking met onze partners op te zoeken.

Verder wordt er ook fors geïnvesteerd in het verduurzamen van het huidige woningaanbod.

Het gemiddeld energielabel B is reeds in 2020 behaald en er zijn extra investeringen gepland voor een verdere optimalisatie van het energielabel. Verder zijn we gestart met een pilot voor een aardgasvrije wijk. In 2018 is een grove doorrekening gemaakt van diverse investeringsscenario's omtrent de duurzaamheidsopgave tot 2050. Hieruit blijkt dat het financieel mogelijk is om onze warmtevisie ten uitvoering te brengen. Op deze manier willen we de woonlasten laag houden. We streven er naar om de huurprijs en alle bijkomende kosten, met name de energiekosten en de servicekosten, zo laag mogelijk te houden.

Om deze positie te kunnen blijven behouden, zijn we kritisch op onze uitgaven en investeringen. We monitoren jaarlijks de effectiviteit van onze organisatie. Door efficiëntere werkwijzen en competentieontwikkeling kunnen we als organisatie afslanken en onze taken met een beperkte formatie op tenminste hetzelfde kwalitatieve niveau blijven vervullen. Daarnaast zijn we alert op de kostenontwikkeling van onze inkoop. De bedrijfslasten houden we laag door langjarige inkoopcontracten af te sluiten.

Financie

74

10.1 Reglement Financieel Beleid en Beheer

In het Reglement Financieel Beleid en Beheer zijn de uitgangspunten vastgelegd van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer. Ook zijn hierin regels gesteld voor beleggingen en derivaten. Het Reglement is op 2 november 2016 goedgekeurd door de Minister van Wonen en Rijksdienst en op 27 november 2017 is het addendum goedgekeurd.

10.2 Waardering vastgoed

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

De ontwikkeling van de marktwaarde

De waardering van woongelegenheden en het merendeel van het overig vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald. De mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurtoelagen de marktwaarde in verhuurde staat van het daeb bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (daeb) huurwoningen. De marktwaarde is namelijk gebaseerd op model parameters, welke in de praktijk niet kunnen worden gerealiseerd. De ingerekende huren zijn niet gebaseerd op ons huurbeleid en het onderhoudsniveau is gebaseerd op een korte exploitatieduur. Daarnaast gaat de marktwaarde uit van een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna op basis van

financiële aantrekkelijkheid een keuze wordt gemaakt om het bezit te verkopen of door te exploiteren. Ook dit is tegenstrijdig met ons eigen beleid, aangezien wij binnen onze planvorming uitgaan van een langdurige exploitatietermijn, waarbij we het bezit langdurig beschikbaar stellen aan onze doelgroep. Voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed wordt de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gehanteerd, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-daeb tak.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt in 2020 € 1,04 miljard (2019; € 937 miljoen). De belangrijkste ontwikkelingen zijn in Tabel 16 nader toegelicht:

Marktwaarde (x €1.000)	
Marktwaarde 2019	936.582
Mutaties in het bezit	7.583
Mutaties in de objectgegevens	51.205
Methodische wijzigingen handboek en software	20.306
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	21.968
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	3.581
2020	1.041.225

Tabel 16

De totale waarde van de woningportefeuille is met € 105 miljoen toegenomen, naar een waarde van € 1,04 miljard. Dit betreft een waardegroei van 11%.

Het jaar 2020 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonwenz heeft dit voor een forse stijging van de marktwaarde gezorgd. Dit

Bele

komt het meeste tot uiting in de mutatie van de objectgegevens, aangezien de woz-waarde fors is toegenomen (+7%). Daarnaast hebben deze marktontwikkelingen ook effect op de parameteraanpassingen. De gemiddelde disconteringsvoet is verlaagd, wat leidt tot een forse positieve waardeontwikkeling.

Daarnaast hebben er methodische wijzingen plaatsgevonden in het handboek en de software. De begrenzing van de mutatiekans is verhoogd en er is verplicht om een renovatiejaar in te rekenen.

Tenslotte leiden mutaties in ons bezit tot een toename van de marktwaarde, aangezien het aantal woongelegenheden is toegenomen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde

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 Woonwenz in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van ons beleid niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Woonwenz heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het 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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 433 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de onderdelen, zoals opgenomen in Tabel 17.

Dit impliceert dat circa 42% van het kapitaal niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde is deze waarde aan fluctuaties onderhevig.

Van marktwaarde naar beleidswaarde (x € 1.000)		
Marktwaarde		1.041.225
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-57.276	
Betaalbaarheid (huren)	-260.208	
Kwaliteit (onderhoud)	-104.048	
Beheer (beheerkosten)	-11.311	
Beleidswaarde		608.382

Tabel 17

In Figuur 2 is inzichtelijk gemaakt wat het effect zou zijn op de marktwaarde als we ons eigen beleid hierin doorrekenen. Dit geeft aan wat onze maatschappelijke bijdrage is aan de samenleving.

Beschikbaarheid

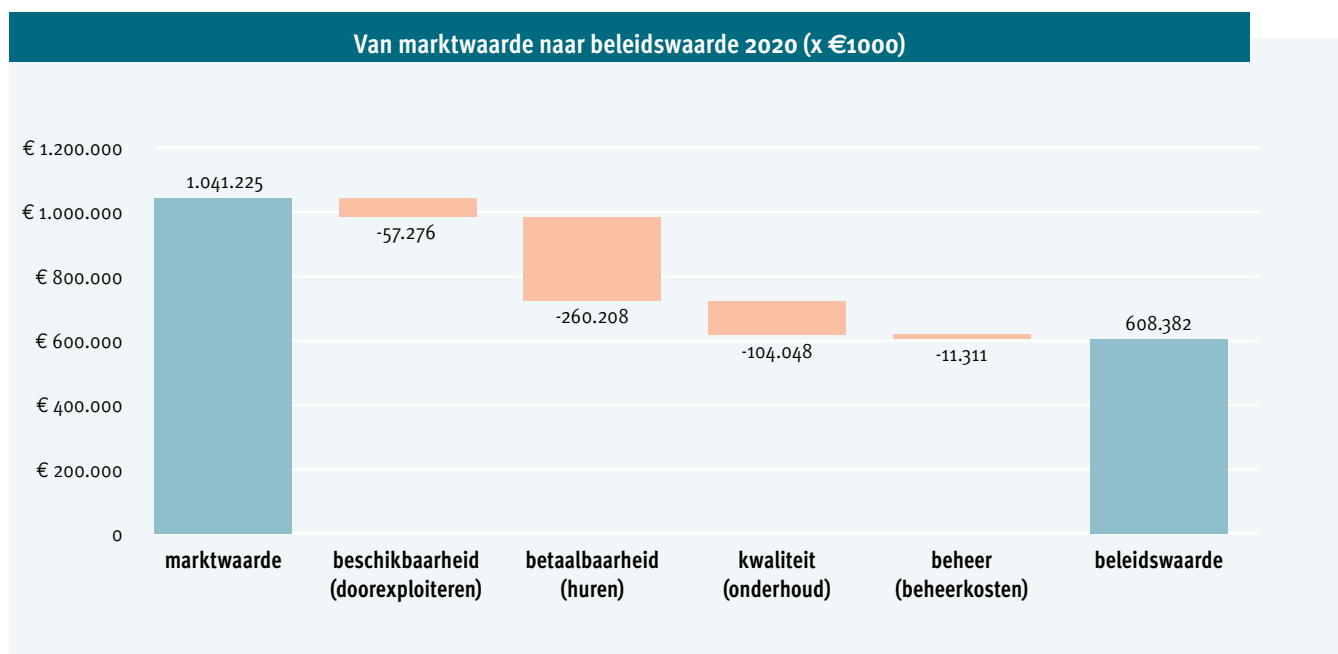
De marktwaarde is gebaseerd op een exploitatietermijn van 15 jaar, waarna een corporatie het besluit neemt voor een niet gereguleerde woning om op basis van maximaal rendement de woning uit te ponden of door te exploiteren. Dit sluit niet aan bij ons eigen interne beleid, aangezien wij huurwoningen in principe willen behouden voor de doelgroep. Indien we het uitpondscenario laten vervallen in deze berekening, neemt de marktwaarde met € 57 miljoen af. Dit betekent dus dat we vanuit sociaal oogpunt € 57 miljoen laten liggen om voldoende woningaanbod beschikbaar te houden voor onze doelgroep.

Betaalbaarheid

De marktwaarde gaat ervan uit dat nadat een woning wordt opgezegd, er een marktconforme huurprijs wordt gevraagd. Ons huurbeleid is echter zeer gematigd, waarbij we nastreven om de woningen zo goedkoop mogelijk aan te bieden. Dit beleid 'kost' ons € 260 miljoen. Dit is dus de prijs die wij betalen om betaalbare huurwoningen aan te bieden aan onze doelgroep.

Financie

76



Figuur 2

Kwaliteit

Wij vinden het van groot belang dat de kwaliteit van het woningbezit goed is, aangezien dit wooncomfort biedt aan de huurders. Daarnaast investeren we in de duurzaamheid van ons vastgoed, zodat de woonlasten van de huurders laag blijft. Hierbij hebben wij een langdurige tijdshorizon, waarbij gedurende de gehele levensduur een kwalitatief goede woning wordt nagestreefd. Wij besteden dan ook relatief veel onderhoudskosten aan een woning. Indien we alleen het strikt noodzakelijk onderhoud zouden uitvoeren, zouden we € 104 miljoen extra kapitaal bezitten.

Beheer

Vanuit de definitie van marktwaarde beredeneerd, besteden wij € 11 miljoen extra aan beheerskosten. Deze kosten omvatten de beheerkosten, leefbaarheidsuitgaven, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Aangezien het bedrijfsmodel van een woningcorporaties gebaseerd is op een langdurig beheer van het vastgoed, zijn de kosten hoger. Daarnaast zijn we vanuit wetgeving

gedwongen om extra uitgaven te doen in het kader van governance en verantwoording.

Indien de marktwaarde wordt berekend op basis van onze eigen beleidsparameters, zou de waarde € 608 miljoen bedragen. De maatschappelijke bijdrage van Woonwenz bedraagt dan ook € 433 miljoen.

10.3 Ontwikkeling kasstromen

In 2020 is een operationeel resultaat geboekt van € 10,9 miljoen. Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in de verbetering van ons woningbezit (€ 7,5 miljoen) en in vernieuwing van ons woningbezit (€ 16,2 miljoen). Hiermee hebben we onze inkomsten meer dan volledig ingezet om de kwaliteit van onze vastgoedvoorraad te verbeteren. Daarnaast is € 19 miljoen van onze leningportefeuille afgelost. Deze aflossing is opnieuw gefinancierd en additionele financiering is aangetrokken.

De realisatie en prognose van de liquiditeitspositie en kasstromen voor de periode 2020-2025 is opgenomen in Tabel 18.

De liquiditeitenprognose is opgesteld op basis van de in december 2020 goedgekeurde meerjarenbegroting 2021-2025. Hierin komt duidelijk de forse investeringsagenda van de komende 5 jaar tot uiting.

Liquiditeitenprognose 2020-2025 (x € 1.000)	Realisatie 2020	Prognose 2021	Prognose 2022	Prognose 2023	Prognose 2024	Prognose 2025
Beginstand	6.113	2.312	-6.208	-11.291	-15.641	-16.936
Operationele ontvangsten	59.267	60.425	61.570	63.301	65.532	68.165
Operationele uitgaven	-33.593	-31.972	-34.761	-29.844	-33.545	-33.242
Rente	-6.627	-5.945	-5.475	-5.453	-5.003	-4.924
Heffingen	-5.965	-6.209	-6.752	-6.686	-6.901	-8.006
Vennootschapsbelasting	-2.181	-3.632	-1.912	-4.663	-4.818	-5.279
Operationele kasstroom	10.901	12.667	12.670	16.655	15.265	16.714
Verkoop	3.489	2.002	2.222	2.388	2.268	2.376
Verbeteringen	-7.524	-9.056	-7.966	-1.194	-3.146	-2.152
Nieuwbouw/projecten	-16.207	-26.352	-49.463	-44.576	-60.691	-15.686
Overige investeringen	-208	-1.067	-413	-239	-243	-249
(Des)investeringsactiviteiten	-20.450	-34.473	-55.620	-43.621	-61.812	-15.711
Aangetrokken leningen	25.000	25.524	40.242	35.001	56.878	3.931
Aflossingen	-19.252	-12.238	-2.375	-12.385	-11.626	-2.669
Financieringsactiviteiten	5.748	13.286	37.867	22.616	45.252	1.262
Eindstand	2.312	-6.208	-11.291	-15.641	-16.936	-14.671

Tabel 18

10.4 Resultaatontwikkeling

Het geconsolideerde jaarresultaat 2020 van Woonwenz bedraagt € 91 miljoen positief. In de begroting 2020 was uitgegaan van een negatief resultaat van € 8 miljoen. Deze forse winst en het grote verschil met de begroting wordt veroorzaakt door de toename van de waarde van het vastgoed.

Onderstaand zijn per functie de grote afwijkingen ten opzichte van de begroting toegelicht.

Winst- en verliesrekening	Begroting 2020	Realisatie 2020	Afwijking realisatie vs. begroting
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten	57.507	56.839	-668
Opbrengsten servicecontracten	2.066	1.995	-71
Lasten servicecontracten	-2.032	-2.189	-157
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.481	-4.927	-446
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.858	-19.187	-329
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.989	-8.674	1.315
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	24.213	23.857	-356
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.215	2.822	607
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-31	-75	-44
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.542	-2.362	-820
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	642	385	-257
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.067	-11.155	2.912
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.604	91.117	83.513
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.463	79.962	86.425
Opbrengsten overige activiteiten	520	744	224
Kosten overige activiteiten	-689	-1.121	-432
Netto resultaat overige activiteiten	-168	-377	-209
Overige organisatiekosten	-1.282	-1.311	-29
Directe kosten leefbaarheid	-1.103	-1.067	36
Bedrijfsresultaat	15.839	101.449	85.610
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	2	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	41	41
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.314	-6.357	-43
Waardeveranderingen derivaten	509	508	-1
Saldo financiële baten en lasten	-5.803	-5.806	-3
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.035	95.643	85.608
Belastingen	-2.403	-4.390	-1.987
Resultaat na belastingen	7.632	91.253	83.621

Tabel 19

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De huurinkomsten zijn lager dan begroot vanwege een hoge leegstand en een toename van de oninbare huren. Verder zijn in de jaarrekening de kosten van de bijdragen aan de vve's verschoven van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit, naar de lasten verhuur- en beheeractiviteiten. Daarnaast was een saneringssteun van circa 600.000 euro begroot, welke niet hoefde te worden bijgedragen. Tenslotte wijkt de realisatie het meeste af ten opzichte van de begrote onderhoudskosten. Dit is grotendeels te wijten aan nieuw voorgeschreven definities van onderhoud en verbetering. Bij het opstellen van de begroting 2020 waren deze definities nog niet bekend, waardoor er bij de realisatie verschuivingen hebben plaatsgevonden tussen de onderhoudskosten en investeringen in verbeteringen. Vanwege de corona pandemie zijn slechts beperkt werkzaamheden doorgeschoven naar 2021.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

In 2020 is de opbrengst van de verkocht vastgoed hoger dan begroot. Er zijn 16 woningen verkocht in plaats van het begrote aantal van 15 woningen en er is bedrijfs onroerend goed verkocht wat niet was begroot. Daarnaast was de boekwaarde hoger dan gemiddeld begroot, waardoor het resultaat uiteindelijk lager is.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille bestaat uit de gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeverandering. De afwijking van de gerealiseerde waardeverandering is beperkt. Daarentegen is de afwijking van de niet-gerealiseerde waardeverandering fors. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat de waardeverandering van de vastgoedportefeuille in de begroting was gebaseerd op het handboek modelmatig waardering 2018, aangezien het handboek 2020 nog niet voorhanden was. Tevens is voor de waardeverandering van het te taxeren vastgoed een PM-post opgenomen, aangezien bij het opstellen van de begroting de taxatierapporten nog niet konden worden opgesteld. Aangezien de waardeverandering op basis van het handboek 2020 fors was, leidt dit

tot een zeer grote afwijking van de begroting. Deze waarde-stijging is bepalend voor het hoge resultaat van 2020. Een nadere analyse van de waardeontwikkeling is terug te vinden in paragraaf 10.2.

Resultaat overige activiteiten

Het verschil wordt met name veroorzaakt doordat de kosten van het klein huurdersonderhoud vanaf jaarrekening 2020 ondergebracht zijn onder het resultaat van overige activiteiten.

Overige organisatiekosten

De afwijking van het resultaat van de overige organisatiekosten is beperkt.

Leefbaarheid

In 2020 zijn de begrote uitgaven aan leefbaarheid nagenoeg uitgegeven. De geplande leefbaarheidsprojecten zijn alle gerealiseerd.

Saldo financiële baten en lasten

De rentelasten wijken nauwelijks af van de begroting. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening
Het belastingresultaat 2020 is als volgt opgebouwd:

belastingresultaat (x € 1.000)	
acute belastingen boekjaar	-4.993
acute belastingen vorig boekjaar	765
mutatie latente belastingen	-162
	-4.390

Het belastingresultaat bestaat uit de te verwachte vennootschapsbelasting op basis van het fiscaal resultaat 2020. Daarnaast zijn er wijzigingen tussen de verwachte definitieve aanslagen en de belastingresultaten van voorgaand jaar. Tenslotte is er bij een aantal jaarrekeningposten sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Hiervoor wordt een latentie gevormd, welke jaarlijks muteert.

Financiële

80

10.5 Ontwikkeling bedrijfsvoering

Ons uitgangspunt blijft te allen tijde, dat we daar waar mogelijk, op zoek zijn naar versobering met behoud van de kwaliteit voor de huurder. Continu kijken wij kritisch naar de mogelijkheden voor een optimalisatie van onze dienstverlening en een minimalisatie van onze kosten. Deze ambitie is in 2019 bekroond met de A-score in de Aedes Benchmark op de bedrijfslasten. In 2020 is het helaas niet gelukt om deze A-score te behouden. In het desbetreffende jaar zijn er namelijk extra uitgaven gedaan om de klanttevredenheid te verhogen, waardoor het kosten tijdelijk hoger waren. Desondanks, waren de bedrijfslasten wel beneden het gemiddelde van onze referentiecorporaties.

Uit de score van de Aedes Benchmark blijkt dat de organisatiekosten van Woonwenz laag zijn. Dit is veroorzaakt doordat de afgelopen jaren is gestuurd op een afname van de bedrijfslasten. Daarnaast zien we door digitalisering en veranderende werkwijzen, dat er kansen liggen om de organisatiekosten nog verder te verlagen. Dit heeft ertoe geleid dat eind 2016 een nieuw organisatieplan is opgesteld, waarbij we inspelen op deze actualiteiten en binnen 5 jaar de formatie terugbrengen met circa 15%. De realisatie van dit plan ligt voor op de geplande koers. Eind 2020 hebben we dit doel al bereikt.

10.6 Treasury

De treasury functie bij Woonwenz is gericht op het aantrekken en uitzetten van gelden om voldoende financiële middelen voor de bedrijfsvoering op korte en lange termijn te garanderen. De treasury functie is ondersteunend aan het primaire bedrijfsproces. Binnen de kaders van het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen rendement en risico. Binnen deze kaders wordt gestreefd naar het minimaliseren van de rentelasten en het maximaliseren van de renteopbrengsten en worden de financiële risico's rondom treasury gemonitord en beheerd.

Ontwikkeling leningenportefeuille

Ultimo 2020 had de leningenportefeuille een nominale waarde van € 171.327.000. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2020 bedraagt 3,44% (3,95% in 2019). In 2021 zal naar verwachting de gemiddelde rente op de bestaande leningenportefeuille dalen. Deze daling wordt veroorzaakt doordat in 2021 nieuwe leningen worden aangetrokken tegen een relatief lage rente en leningen met een hoge rente worden afgelost en opnieuw worden gefinancierd tegen een actuele lage rente. De ontwikkeling van de totale leningportefeuille is samengevat in Tabel 20.

Ontwikkeling leningportefeuille 2020 (x € 1.000)	
Saldo leningenportefeuille per 1 januari 2020	165.579
Nieuwe leningen	25.000
Aflossingen	-19.252
Saldo leningenportefeuille per 31 december 2020	171.327

Tabel 20

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

Gebruik financiële derivaten

Interne organisatie

In het treasurystatuut is opgenomen dat het alleen met toestemming van de Raad van Commissarissen is goedgekeurd om rentederivaten te gebruiken voor het spreiden en beperken van renterisico's. Indien, na toestemming van de Raad van Commissarissen, wordt overgegaan tot het gebruik van derivaten, dan gelden de randvoorwaarden zoals opgenomen in de Woningwet.

Bestaande derivatenportefeuille

Per ultimo 2020 zijn alle embedded derivaten uitgeoefend en verantwoord onder het saldo van de leningportefeuille. De negatieve markwaarde van deze derivaten werd op het moment van uitoefening gefixeerd en wordt, op basis van de effectieve rekenmethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd. Daarnaast beschikt Woonwenz over leningen waarbij in de leningovereenkomst is opgenomen dat Woonwenz en de geldverstrekker het recht hebben om (binnen bepaalde grenzen) het rentepercentage opnieuw vast te stellen. Deze leningen worden ook beschouwd als een embedded derivaat, maar hoeven niet te worden afgescheiden van het basiscontract. Het betreft 6 leningen met een nominale schuldrestant van € 2,8 miljoen op conversiedatum. Omdat in de bestaande contracten geen clausules zijn opgenomen die het toezicht kunnen belemmeren, is het toegestaan om deze contracten voort te zetten.

Ontwikkeling renterisico

Het renterisico dat Woonwenz in enig jaar mag lopen, is vastgesteld op maximaal 15% van de omvang van het rentedragend vreemd vermogen. De bandbreedte van het renterisico is eveneens 15%. Het renterisico heeft in 2020 deze norm niet overschreden. Ook is tot en met 2025 het renterisico beperkt en beneden de norm van 15%.

Ontwikkeling beleggingen

De overvloedige liquide middelen zijn belegd via (internet) betaal- en spaarrekeningen bij twee bankinstellingen. Zie hiervoor Tabel 21.

Bankinstelling	Bedrag
ABN-AMRO	€ 470
Rabobank	€ 2.310.519
Totaal	€ 2.310.988

Tabel 21

10.7 Financiële continuïteit

Op basis van de goedgekeurde meerjarenbegroting zullen de interest coverage ratio (ICR), loan to value (LTV), dekkingsratio en solvabiliteit in de periode 2020 tot en met 2025 boven het vastgestelde minimum blijven, waardoor de financiële continuïteit voor de middellange termijn is gewaarborgd.

Interest Coverage Ratio (ICR)

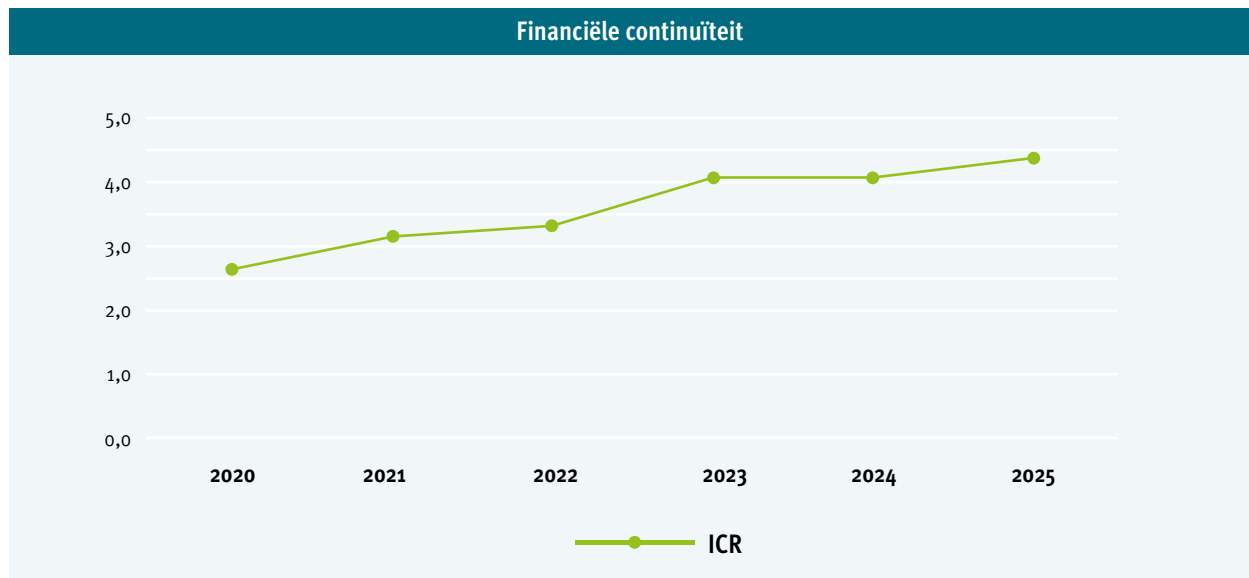
De ICR toetst of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Om de continuïteit te garanderen dient de ICR structureel hoger dan of gelijk aan 1,4 te zijn. Deze norm geldt voor Woonwenz als geheel en voor de daeb-tak. Voor de niet-daeb tak geldt een vereiste van 1,8. De ICR wordt grofweg berekend door de kasstromen uit bedrijfsoperaties te delen door de kasstromen uit rente en aflossing. De verwachte ontwikkeling van de ICR voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2024, is afgebeeld in Figuur 3. Hieruit blijkt dat de ICR ruim voldoende en stabiel is.

Loan to value (LTV)

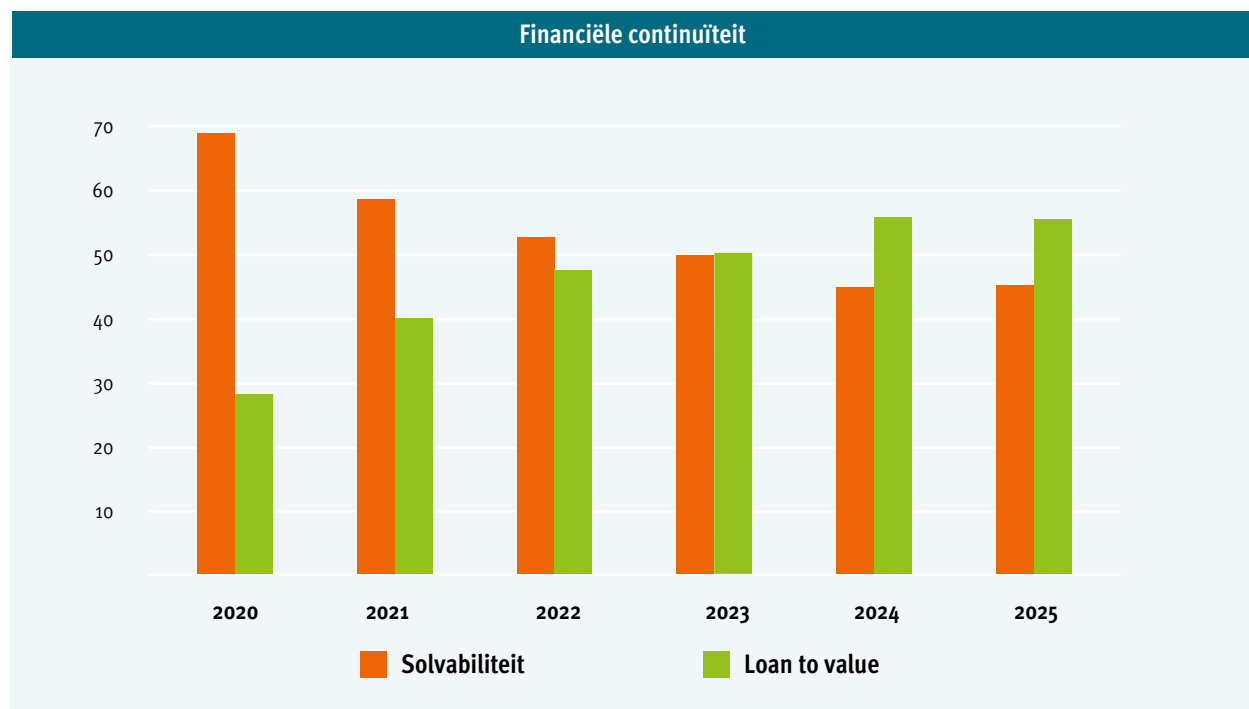
De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De LTV mag maximaal 85% bedragen. Dit geldt voor zowel Woonwenz en de afzonderlijke daeb en niet-daeb tak. De verwachte ontwikkeling van de LTV voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2019-2024, is afgebeeld in Figuur 4. De verwachting is dat deze fors gaat toenemen, wat het gevolg is van het hoge investeringsprogramma dat is begroot. Echter, ondanks deze toename blijkt dat de LTV nog steeds ruim voldoende is.

Financie

82



Figuur 3



Figuur 4

Solvabiliteit

Om de financiële continuïteit te kunnen waarborgen is de vermogenspositie van belang. Voor de monitoring van de vermogenspositie is het solvabiliteitspercentage een belangrijk kengetal. Dit kengetal is gebaseerd op basis van de beleidswaarde van het vastgoedbezit, oftewel op het beleid van Woonwenz. Voor Woonwenz in z'n geheel moet deze minimaal 15% zijn, voor de daeb tak geldt ook een vereiste van 15% en voor de niet-daeb tak geldt een eis van 40%.

De verwachte ontwikkeling van de solvabiliteit voor de middellange termijn, gebaseerd op de goedgekeurde meerjarenbegroting 2020-2025, is afgebeeld in Figuur 4. Ook hier is weer een forse verandering te verwachten voor de komende jaren als gevolg van het investeringsprogramma. Maar desondanks kan worden geconcludeerd dat de solvabiliteit de komende jaren ruim boven de norm blijft scoren.

Dekkingsratio

De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde van de lening portefeuille. De dekkingsratio is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. In 2020 bedroeg de dekkingsratio 22% en was daarmee ruim onder de norm van 70%.

Onderpandratio

Het onderpand betreft al het vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd. In 2020 bedroeg de onderpandratio 22% en was daarmee ruim onder de norm van 70%.

10.8 Externe toetsing

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en WSW beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. Met het gezamenlijk beoordelingskader komen de Aw en WSW, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid, tot een zelfstandig maar afgestemd oordeel. Het beoordelingskader is gericht op de volgende drie thema's:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit/ levensvatbaarheid van de corporatie gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie van de corporatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit. In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd.
- Governance & Organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van de corporatie effectief?

In 2020 is er een wijziging doorgevoerd in het financieel kader met ratio's en grenswaarden. De normering van de Loan to value (LTV) is van 75% naar 85% verruimd voor de daeb-tak en geconsolideerd. Hierdoor kunnen corporaties meer geborgde financiering aantrekken. Daarnaast is als discontinuïteitsratio de onderpandratio en is de dekkingsratio gebaseerd op de marktwaarde van leningen.

Integrale beoordeling Autoriteit woningcorporaties

Binnen het gezamenlijk beoordelingskader focust de Autoriteit woningcorporaties (Aw) zich op de governance van de organisatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van een corporatie.

Financiële

84 De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht. De toets op rechtmatigheid richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Als er sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in de toezichtbrief.

Het door Aw in 2020 uitgevoerde onderzoek gaf geen aanleiding om voor Woonwenz een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Woonwenz was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik er geen interventies zijn opgelegd en geen toezichtafspraken hoefden te worden gemaakt.

Oordeel WSW

Ook in 2020 beoordeelde het WSW weer de business risks van Woonwenz. De business risks bepaalt het WSW door corporaties te scoren op 24 kwantitatieve en kwalitatieve business risk vragen. Dit is gebaseerd op gesprekken met Woonwenz en de beoordeling van diverse beleidsstukken. Hieruit is door het WSW geconcludeerd dat Woonwenz voor het WSW een corporatie blijft met een laag risicoprofiel. De kwaliteit op belangrijke gebieden als portefeuillestrategie, financiële sturing en beheersing en risicomanagement worden door het WSW beschouwd als voldoende tot bovengemiddeld. Tevens wordt de financiële positie door het WSW als goed genoemd.

Op basis van deze integrale beoordeling hebben wij een borgbaarheidsverklaring ontvangen van het WSW. Op grond van deze verklaring kunnen we gebruik maken van de faciliteiten van WSW, indien we voldoen aan de voorwaarden voor borging.

10.9 Financiële kengetallen

	daeb	niet-daeb	totaal
Solvabiliteit	> 15% 69%	> 40% 53%	> 15% 68%
ICR	> 1,4 2,5	> 1,8 3,9	> 1,4 2,6
LTV	< 85% 25%	< 75% 47%	> 85% 28%
Dekkingsratio	< 70% 21%	< 70% 29%	> 70% 22%
Onderpandratio			> 70% 22%

	2020	2019
Rentelasten/woning	761	812
Operationele kasstroom/woning	1.304	1.577
Langlopende schulden (x € 1.000)	171.327	165.579
Beleidswaarde (x € 1.000)	608.382	508.512
Marktwaaarde (x € 1.000)	1.041.225	936.582
WOZ-waarde (x € 1.000)	1.255.000.000	1.193.000.000
Gemiddelde rentevoet leningen	3,44%	3,95%
Uitgaven leefbaarheid/woning	128	132

10.10 Balans

De uitgebreide/formele balans, winst- & verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn in de jaarrekening opgenomen.

ACTIVA	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	900.698	803.082
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	140.527	133.500
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.451	2.319
	1.047.813	939.038
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.924	3.673
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering*	2.499	2.661
Leningen u/g	23	34
Overige vorderingen	106	140
	2.628	2.835
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	300	572
Overige voorraden	54	54
	354	626
Vorderingen		
Huurdebiteuren	448	429
Overheid	51	7
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.811
Overige vorderingen	61	818
Overlopende activa	426	535
	986	3.600
Liquide middelen	2.312	6.113
TOTAAL	1.057.017	955.885

PASSIVA	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	505.043	428.735
Overige reserves	263.494	217.862
Resultaat na belasting van het boekjaar	91.253	121.940
	859.790	768.537
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	14.176	7.626
	14.176	7.626
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	3.218	3.376
Schulden/leningen kredietinstellingen	159.807	149.260
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken v.o.v.	137	137
	163.162	152.773
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	159	154
Schulden aan kredietinstellingen	11.958	17.112
Schulden aan leveranciers	2.233	3.834
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571	1.665
Overige schulden	551	614
Overlopende passiva	3.417	3.570
	19.889	26.949
TOTAAL	1.057.017	955.885

Financie

10.11 Winst- en verliesrekening

86

Winst- en verliesrekening	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Huuropbrengsten	56.839	55.817
Opbrengsten servicecontracten	1.995	1.945
Lasten servicecontracten	-2.189	-2.079
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.927	-3.943
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.187	-16.168
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.674	-8.118
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	23.857	27.454
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.822	4.277
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-75	-76
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.362	-3.196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	385	1.005
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.155	-98
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.117	106.543
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille v.o.v.	0	-111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79.962	106.334
Opbrengsten overige activiteiten	744	601
Kosten overige activiteiten	-1.121	-681
Netto resultaat overige activiteiten	-377	-80
Overige organisatiekosten	-1.311	-1.335
Directe kosten leefbaarheid	-1.067	-1.098
BEDRIJFSRESULTAAT	101.449	132.280
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	2
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.357	-6.751
Waardeveranderingen derivaten	508	504
Saldo financiële baten en lasten	-5.806	-6.244
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING	95.643	126.036
Belastingen	-4.390	-4.096
RESULTAAT NA BELASTINGEN	91.253	121.940

10.12 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (directe methode)	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Huren	56.784	55.792
Vergoedingen	2.440	2.573
Overige bedrijfsontvangsten	43	121
Renteontvangsten	2	4
Saldo ingaande kasstromen	59.269	58.490
Personeelsuitgaven	-5.889	-5.793
Onderhoudsuitgaven	-17.823	-12.841
Overige bedrijfsuitgaven	-9.611	-9.090
Renteuitgaven	-6.629	-7.050
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	-73	-45
Verhuurdersheffing	-5.892	-4.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-270	-550
Vennootschapsbelasting	-2.181	-5.203
Saldo uitgaande kasstromen	-48.368	-45.375
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.901	13.115
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom	3.574	3.493
MVA uitgaande kasstroom	-24.036	-16.827
FVA	12	39
Kasstroom uit (des)investeringen	-20.450	-13.295
Financiersingsactiviteiten		
Nieuw te borgen leningen	25.000	15.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.205	-17.281
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	-47	-45
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.748	-2.326
Mutatie liquide middelen	-3.801	-2.506
Stand liquide middelen per 1 januari	6.113	8.619
Stand liquide middelen per 31 december	2.312	6.113
Toename/afname geldmiddelen	-3.801	-2.506



Overig



11

11.1 Verenigingen van Eigenaren

Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaren:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 tot en met 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/Antoniussstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;

- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars “Renaissance” gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van Eigenaars van het gebouw, genaamd “Het Bondsgebouw”, gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van Eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van Eigenaren Blok 't Schriksel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van Eigenaren 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van Eigenaren Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

De administratie en het beheer van nagenoeg alle bovenstaande VvE's is uitbesteed aan een professionele VvE-beheerder. Namens Woonwenz is een medewerker lid van het bestuur van elke VvE.

Per ultimo boekjaar 2020 voerde Woonwenz alleen van de VvE Crescendo het beheer. De reden hiervan is de bijzondere eigendomsverhouding en bijbehorende afspraken met betrekking tot het onderhoud tussen de eigenaren, Woonwenz en De Zorggroep.



Jaarrekening 2020



12

STICHTING WOONWENZ

Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

I	Balans per 31 december 2020	95
II	Winst- en verliesrekening 2020	98
III	Kasstroomoverzicht	99
IV	Waarderingsgrondslagen	101
V	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	103
VI	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	110
VII	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	112
VIII	Toelichting op de balans	113
IX	Toelichting op de winst- en verliesrekening	131
X	Ondertekening van de jaarrekening	159
XI	Overige gegevens	160
XII	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	161

I BALANS PER 31 DECEMBER 2020 (voor resultaatbestemming)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Vaste activa		
1. <u>Vastgoedbeleggingen</u>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	900.698	803.082
1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	140.527	133.500
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.451	2.319
	1.047.813	939.038
2. <u>Materiële vaste activa</u>		
2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.924	3.673
3. <u>Financiële vaste activa</u>		
3.1 Latente belastingvordering	2.499	2.661
3.2 Leningen u/g	23	34
3.3 Overige vorderingen	106	140
	2.628	2.835
Vlottende activa		
4. <u>Voorraden</u>		
4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	300	572
4.2 Overige voorraden	54	54
	354	626
5. <u>Vorderingen</u>		
5.1 Huurdebiteuren	448	429
5.2 Overheid	51	7
5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.811
5.4 Overige vorderingen	61	818
5.5 Overlopende activa	426	535
	986	3.600
6. <u>Liquide middelen</u>	2.312	6.113
Totaal	1.057.017	955.885

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Passiva		
7. <u>Eigen vermogen</u>		
7.1 Herwaarderingsreserve	505.043	428.735
7.2 Overige reserves	263.494	217.862
7.3 Resultaat na belasting van het boekjaar	91.253	121.940
	859.790	768.537
8. <u>Voorzieningen</u>		
8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.176	7.626
	14.176	7.626
9. <u>Langlopende schulden</u>		
9.1 Schulden aan overheid	3.218	3.376
9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	159.807	149.260
9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
	163.162	152.773
10. <u>Kortlopende schulden</u>		
10.1 Schulden aan overheid	159	154
10.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	11.958	17.112
10.3 Schulden aan leveranciers	2.233	3.834
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571	1.665
10.5 Overige schulden	551	614
10.6 Overlopende passiva	3.417	3.570
	19.889	26.949
Totaal	1.057.017	955.885

II WINST- EN VERLIESREKENING 2020

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	56.839	55.817
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.995	1.945
11.3 Lasten servicecontracten	-2.189	-2.079
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.927	-3.943
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.187	-16.168
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.674	-8.118
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)	23.857	27.454
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.822	4.277
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-75	-76
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.362	-3.196
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	385	1.005
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.155	-98
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	91.117	106.543
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	79.962	106.334
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	744	601
14.2 Kosten overige activiteiten	-1.121	-681
Netto resultaat overige activiteiten (14)	-377	-80
15.1 Overige organisatiekosten	-1.311	-1.335
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-1.067	-1.098
Bedrijfsresultaat	101.449	132.280
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	2
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	41	1
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.357	-6.751
17.5 Waardeveranderingen derivaten	508	504
Saldo financiële baten en lasten (17)	-5.806	-6.244
Resultaat voor belastingen	95.643	126.036
18.1 Belastingen	-4.390	-4.096
Resultaat na belastingen	91.253	121.940

III KASSTROOMOVERZICHT 2020 (DIRECTE METHODE)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	56.784	55.792
Vergoedingen	2.440	2.573
Overige bedrijfsontvangsten	43	121
Renteontvangsten	2	4
Saldo ingaande kasstromen	59.269	58.490
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.889	-5.793
Onderhoudsuitgaven	-17.823	-12.841
Overige bedrijfsuitgaven	-9.611	-9.090
Rente-uitgaven	-6.629	-7.050
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-73	-45
Verhuurdersheffing	-5.892	-4.803
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-270	-550
Vennootschapsbelasting	-2.181	-5.203
Saldo uitgaande kasstromen	-48.368	-45.375
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.901	13.115
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.574	3.493
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	3.574	3.493
MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden inclusief aankoop grond	-15.449	-8.121
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.524	-8.214
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-114	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-644	0
Investerings overig	-220	-426
Externe kosten bij verkoop	-85	-66
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-24.036	-16.827
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-20.462	-13.334
FVA		
Ontvangsten overig	12	39
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	12	39
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-20.450	-13.295

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	15.000
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.205	-17.281
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-47	-45
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.748	-2.326
Mutatie liquide middelen	-3.801	-2.506
Liquide middelen per 1-1	6.113	8.619
Liquide middelen per 31-12	2.312	6.113
Mutatie liquide middelen	-3.801	-2.506

IV WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemeen

Stichting Woonwenz is statutair gevestigd in Venlo en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 12012275. Het adres van Woonwenz is Molenbossen 618, 5923 AJ Venlo.

Activiteiten

Woonwenz is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de regio Venlo en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de woningwet.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

Impact Corona crisis op Woonwenz

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Woonwenz voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. In de jaarrekening wordt gebruik gemaakt van de modellen volgens artikel 15 lid 1 RTIV 2015.

De jaarrekening is opgemaakt op 2 juni 2021.

Oordelen en schattingen

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

Overige verbindingen

Woonwenz heeft de volgende verbindingen met duurzame financiële en/of bestuurlijke banden door middel van respectievelijk het verstrekken van leningen en/of het hebben van zeggenschap op grond van contractuele bepalingen. Woonwenz maakt deel uit van de volgende verenigingen van eigenaars:

- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 1 tot en met 35 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 37 tot en met 59 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 61 tot en met 83 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars appartementen Herman Gorterstraat 85 tot en met 115 (oneven nummers) en Drie Decembersingel 181 t/m 215 (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 tot en met 56 (even nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Tegelseweg 138 tot en met 166 (even nummers), 160A tot en met 166A (even nummers) en nummer 162B te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Regentessestraat/Antoniussstraat te Venlo;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') appartementengebouw Laurentiusstraat 8 tot en met 56 (even nummers) te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') appartementencomplex Pepijn te Venlo-Blerick;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') gebouw Gelreplein/Veldenseweg te Venlo;
- Vereniging van eigenaars ('slapend') flatgebouw De Rijnhorst;
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 7 tot en met 41 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Veestraat 43 tot en met 77 (oneven nummers);
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 1 tot en met 12 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 13 tot en met 24 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars gebouw Staringstraat 25 tot en met 36 te Venlo;
- Vereniging van eigenaars "Renaissance" gelegen aan de Kerkhofweg nummer 5 tot en met 27 (oneven nummers) en 15a tot en met 23a (oneven nummers) te Venlo;
- Vereniging van eigenaars van het gebouw gelegen aan de Wilhelminastraat 3, 3 A, 5, 5 A, 7 en 7 A en aan de Scholtisstraat 14 tot en met 52 (even nummers) te Velden;
- Vereniging van eigenaars van het gebouw, genaamd "Het Bondsgebouw", gelegen te Venlo aan de Herungerstraat 22 tot en met 44 (even nummers);
- Vereniging van eigenaars Crescendo, gelegen te Venlo aan de Via Crescendo;
- Vereniging van eigenaars Blok 't Schrikkel, gelegen te Venlo;
- Vereniging van eigenaars 't Bolveld, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van eigenaars Mulden, gelegen te Belfeld;
- Vereniging van eigenaars Tuiles du Nord, gelegen te Belfeld.

Op grond van art. 2:406, lid 1 BW rust op het groepshoofd, Woonwenz een consolidatieplicht. Aangezien de gezamenlijke betekenis van de verenigingen van eigenaars in financiële zin verwaarloosbaar is op het inzicht dat de jaarrekening dient te geven in het vermogen en resultaat, maakt Woonwenz gebruik van de consolidatievrijstelling op grond van art. 2:407, lid 1 sub a BW. Daarnaast zijn er verenigingen van eigenaars waarbij er geen doorslaggevende zeggenschap bestaat waardoor consolidatie überhaupt niet van toepassing is.

Thuis in Limburg (samenwerkingsverband)

Woonwenz participeert samen met dertien Limburgse woningcorporaties in het samenwerkingsverband Thuis in Limburg. In 2010 is de Thuis in Limburg CV opgericht met als doel het aanbieden van een overzichtelijke website waarop het woningaanbod in Limburg is opgenomen.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonwenz de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

V Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), het overige commercieel vastgoed en het potentieel te liberaliseren DAEB vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode.

Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarderen marktwaarde").

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

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

Woonwenz hanteert de basis versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basis versie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Voor BOG en enkele MOG en intramuraal zorgvastgoed eenheden hanteert Woonwenz verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basis versie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Met inachtnaam van de overgangsmaatregel van RJ Uiting 2020-18 alinea 645.505 is deze grondslag ook in boekjaar 2020 toegepast.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien 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 niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht. Indien sprake is van een herontwikkeling op dezelfde lokatie, worden de sloopkosten geactiveerd onder de desbetreffende grondexploitatie.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonwenz heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde heeft verkregen. Woonwenz heeft de acties om woningen te verkopen onder voorwaarden beëindigd waarbij lopende contractuele afspraken worden gerespecteerd. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-enverliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwenz. 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 doorexploteerscenario, 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. Woonwenz hanteert in haar beleid een streefhuur van:
 - Voor eensgezinswoningen 75% van de maximaal redelijke huur;
 - Voor meergezinswoningen zonder lift 78% van de maximaal redelijke huur;
 - Voor meergezinswoningen met lift 85% van de maximaal redelijke huur.
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. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Hiermee wijkt de gehanteerde definitie voor de beleidswaarde wel af van de gehanteerde onderhoudsdefinitie in de winst- en verliesrekening 2020.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Woonwenz heeft de volgende uitlegangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beleidsuur in percentage van de maximaal redelijke huur	74%	79%
Norm onderhoud	2001	1.908
Norm beheerslasten	837	864

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

Woonwenz heeft hierbij uitlegangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitlegangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Vorderingen

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

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft eventuele opgeleverde nieuwbouwwoningen en grondposities bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop. Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "overige waardeveranderingen".

Voor Woonwenz is sprake van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen vanaf het moment dat een investeringsvoorstel intern is goedgekeurd respectievelijk overeenkomsten met betrekking tot de investeringen zijn aangegaan.

Belastingen

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Bij waardering tegen contante waarde vindt de contantmaking plaats tegen de nettorente. De nettorente is de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief (RJ 272.405).

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

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

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

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

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

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

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

Derivaten en hedge accounting

Woonwenz heeft in het verleden gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten in de vorm van een tweetal extendible leningen ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen. Deze twee extendible leningen bevatten embedded swaptions welke in 2017 en 2018 door de geldgever zijn uitgeoefend. Op het moment van uitoefenen wordt voor het verschil tussen de contractuele rente en de kapitaalmarktrente een (dis)agio gevormd. Dit (dis)agio wordt gedurende de rentevaste periode geamortiseerd.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

VI Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

Kostenverdeelstaat: De indirecte lonen en salarissen (inclusief sociale lasten en pensioenlasten) en de indirecte beheerkosten worden verdeeld over de navolgende activiteiten; Verhuur, onderhoud, overige organisatiekosten en nieuwbouw.

Personeel

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

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post "netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille" betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed. Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (eventuele koopwoningen voor derden en grondposities) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed verkocht onder voorwaarden, vastgoed in ontwikkeling, en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, opbrengsten van administratiekosten, als ook opbrengsten zendmasten toegerekend. Tevens zijn hieronder opgenomen de opbrengsten en doorbelaste kosten van nieuwbouw, zijnde de directe en indirecte loonkosten en de indirecte beheerkosten. Tenslotte worden hieronder de kosten van het huurdersonderhoud verantwoord. Deze onderhoudskosten worden niet bij de huurders in rekening gebracht.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van governance en bestuur, treasury, jaarverslaggeving en control en personeel en organisatie. Tevens worden de bijdrage aan het Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en eventuele saneringsheffingen hieronder verantwoord.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

VII GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en vennootschapsbelasting zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

VIII TOELICHTING OP DE BALANS

1. Vastgoedbeleggingen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
1. DAEB vastgoed in exploitatie	900.698	803.082
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	140.527	133.500
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.451	2.319
	1.047.813	939.038

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie *	
	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari:				
Aanschafwaarde	421.525	405.845	151.200	152.585
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	381.557	285.024	-17.699	-27.078
Boekwaarde 1 januari	803.082	690.869	133.501	125.507
Mutaties:				
Opleveringen vanuit vastgoed in ontwikkeling	9.911	7.799	0	0
Aankoop	114	0	0	0
Latere uitgaven	5.656	8.621	207	203
Desinvesteringen	-1.627	-4.987	-815	-1.309
Herclassificatie	0	-206	0	206
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.562	100.986	7.634	8.893
Totaal van de mutaties	97.616	112.213	7.026	7.993
Boekwaarde 31 december	900.698	803.082	140.527	133.500
Stand 31 december:				
Aanschafwaarde	439.318	421.525	151.219	151.200
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	461.380	381.557	-10.692	-17.699
Boekwaarde 31 december	900.698	803.082	140.527	133.500
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	479.892	406.030	25.151	22.705

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden *		4. Vastgoed in ontw. bestemd voor de eigen exploitatie	
	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari:				
Aanschafwaarde	137	362	9.578	11.879
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	0	-7.259	-6.206
Boekwaarde 1 januari	137	362	2.319	5.673
Mutaties:				
Opleveringen	0	0	-9.911	-7.799
Investerings	0	0	18.648	8.199
Desinvesteringen	0	-185	0	-237
Onrendabele toppen onttrokken uit voorziening	0	0	-4.605	-3.517
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-40	0	0
	0	-225	4.132	-3.354
Boekwaarde 31 december	137	137	6.451	2.319
Stand 31 december:				
Aanschafwaarde	137	137	15.703	9.578
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	0	0	-9.252	-7.259
Boekwaarde 31 december	137	137	6.451	2.319

1.1 DAEB vastgoed in exploitatie en 1.2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

	2020	2019	waarderings-variant
Eengezinswoningen	3.949	3.900	basis variant
Meergezinswoningen	4.198	4.206	basis variant
Studenteneenheden	134	134	basis variant
Woonwagens (EGW)	11	0	basis variant
Standplaatsen (Parkeren)	19	0	basis variant
Niet reguliere woningen (woonwagens en standplaatsen)	0	10	basis variant
Zorgvastgoed (intramuraal)	57	57	basis variant
Maatschappelijk onroerend goed	18	17	basis variant
Parkeren	1.374	1.376	basis variant
Zorgvastgoed (intramuraal)	20	20	full variant
Maatschappelijk onroerend goed	6	6	full variant
Bedrijfsmatig onroerend goed	88	90	full variant
Exoten(rafelranden)	496	506	WOZ-waarde
Totaal	10.370	10.322	

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen (basis variant), m.u.v. het BOG en een aantal ontmoetingsruimten. Hiervoor is de full variant toegepast.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant). Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden:	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van het type woongelegenheid in diverse klasse conform handboek				
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van het bouwjaar in diverse klasse conform handboek				
Instandhoudingsonderhoud afhankelijk van de oppervlakte in diverse klasse conform handboek				

Instandhoudingsonderhoud EGW doorexplotatiescenario gemiddeld € 1.254 en € 1.928.

Instandhoudingsonderhoud MGW doorexplotatiescenario tussen € 1.091 en € 1.761.

Instandhoudingsonderhoud zelfstandige studenteneenheden doorexplotatiescenario tussen € 1.123 en € 1.796.

Instandhoudingsonderhoud onzelfstandige studenteneenheden doorexplotatiescenario € 353 en € 1.335.

Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario tussen € 519 en € 971.

Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario tussen € 434 en € 749.

Beheerkosten per vhe - EGW	€	458	€	458	€	458	€	458
Beheerkosten per vhe - MGW	€	450	€	450	€	450	€	450
Beheerkosten per vhe – Studenteneenheid	€	423	€	423	€	423	€	423
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ)		0,1852%		0,1852%		0,1852%		0,1852%
Gemeentelijke OZB gemeente Horst aan de Maas (% van de WOZ)		0,1483%		0,1483%		0,1483%		0,1483%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		0,08%		0,08%		0,08%		0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%		0,527%		0,501%		0,502%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren (gemiddeld)	28,75%	28,75%	28,75%	28,75%
Mutatiekans bij uitponden (gemiddeld)	8,18%	8,18%	8,18%	8,18%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet -EGW (gemiddeld)	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%
Disconteringsvoet -MGW (gemiddeld)	7,07%	7,07%	7,07%	7,07%
Disconteringsvoet- Studenteneenheid (gemiddeld)	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid.

Parameters zorgvastgoed, maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed:

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - ZOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Mutatieonderhoud per m ² BVO - ZOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Beheerkosten % van de markthuur - ZOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB gemeente Venlo (% van de WOZ) - BOG-MOG	0,3585%	0,3585%	0,3585%	0,3585%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) -BOG-MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen inclusief OZB-ZOG	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet - ZOG (gemiddeld)	8,54%	8,54%	8,54%	8,54%
Disconteringsvoet - MOG (gemiddeld)	8,98%	8,98%	8,98%	8,98%
Disconteringsvoet - BOG (gemiddeld)	8,96%	8,96%	8,96%	8,96%

Parameters parkeergelegenheden:

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – Parkeerplaats	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud – Garagebox	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten – Parkeerplaats	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten – Garagebox	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) parkeergelegenheden	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet - Parkeerplaats (gemiddeld)	6,93%	6,93%	6,93%	6,93%
Disconteringsvoet - Garagebox (gemiddeld)	7,02%	7,02%	7,02%	7,02%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt het BOG, een deel van het intramuraal vastgoed en een deel van het maatschappelijk vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. De onroerende zaken in exploitatie wordt minimaal eens per drie jaar opnieuw getaxeerd en jaarlijks voorzien van een markttechnische update. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonwenz en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonwenz heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (BOG en deels voor maatschappelijk en zorg onroerendgoed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht. Tenslotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen. De hierna genoemde vrijheidsheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking t.o.v. de basis variant.

Schematische vrijheid:

Deze vrijheidsgraad is bij één object toegepast. Bij dit object is sprake van een huursituatie op grond waarvan Woonwenz aan het einde van de looptijd van het huurcontract een bepaalde vergoeding aan de huidige huurder van het pand dient te betalen en voorts waarbij gedurende de huurperiode door huurder een vergoeding aan Woonwenz wordt betaald ter dekking van de door Woonwenz te betalen exploitatiekosten. Deze kasstromen zijn onder de posten 'Overige opbrengsten' en 'Overige kosten' opgenomen in het Ortec TMS-rekenmodel. Daarnaast is deze vrijheidsgraad toegepast bij de overige BOG/MOG/ZOG-complexen, waarbij per BOG/MOG/ZOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode. De toegepaste vrijheidsgraad bedraagt € 31,32 euro per m2 in jaar 1 oplopend tot € 82,48 per m2 in jaar 12.

Markthuur(stijging):

Deze vrijheidsgraad is toegepast en ligt tussen de 1,4% in jaar 1 en 2%, in jaar 6. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.

Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.

Exit yield:

Deze vrijheidsgraad is toegepast en ligt tussen de 6,57% en 12,71%. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leidend. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5+5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie. Deze inschatting is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Leegwaarde(stijging):

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Disconteringsvoet:

Deze vrijheidsgraad is toegepast en ligt tussen de 6,07% en 10,45%. De taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. De inschatting van de disconteringsvoet door taxateur is vastgelegd in het dossier en op verzoek verkrijgbaar.

Mutatie- en verkoopkans:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Onderhoud:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Technische splitsingskosten:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Exploitatiescenario's:

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de totale portefeuille gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameters	Gehanteerd in reële waarde	Stel mogelijke afwijking	Effect op reële waarde ¹	
			(x € 1.000)	in % reële waarde
Reguliere huurstijging boven prijsinflatie 2021	1,20%	-1,00%	-5.111	-0,49%
Mutatiegraad	8,33%	-4,16%	-50.468	-4,85%
Risicovrije rentevoet	-0,18%	1,18%	-106.564	-10,23%
Instandhoudingsonderhoud per VHE doorexpluiten en uitponen	€ 1.525 en € 628	€ 200	-21.247	-2,04%
Leegwaardestijging 2021	4,70%	-1,00%	-4.525	-0,43%

¹ Het effect op de reële waarde is berekend per afzonderlijke afwijking (overige parameters blijven gelijk).

WOZ waarde

De totale WOZ waarde van het bezit van Woonwenz conform aanslagjaar 2021, met waardepeildatum 1 januari 2020, bedraagt € 1.255.000.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2019 was € 1.193.000.000. In 2020 zijn hierop nog aanvullende aanslagen gekomen ter waarde van € 29.000. De totale waarde op peildatum 1 januari 2019 komt uit op € 1.192.544.000.

Beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwenz en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonwenz. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) 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. Indien full versie, wordt 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. Woonwenz hanteert in haar beleid de volgende streefhuren in % van de maximaal redelijke huur:

- a) Eensgezinswoningen en senioren woningen streefhuur is 75% van de maximaal redelijke huur.
- b) Meergezinswoningen zonder lift streefhuur is 78% van de maximaal redelijke huur.
- c) Meergezinswoningen met lift streefhuur is 85% van de maximaal redelijke huur.

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. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 1.900.
- b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 2.141.
- c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde gemiddeld € 593.

+B1103

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonwenz hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- a) Eensgezinswoningen (EGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 797.
- b) Meergezinswoningen (MGW) norm in beleidswaarde gemiddeld € 875.
- c) Studenteneenheden norm in beleidswaarde gemiddeld € 790.

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

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

Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor	2020	2019
Disconteringsvoet	6,46%	7,15%
Opslag reguliere huurverhoging 2020	geen opslag	geen opslag
Streefhuur per maand per woning	€ 609,60	€ 591,21
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 2.837,00	€ 2.771,00

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op de beleidswaarde (in % van de beleidswaarde)
Opslag reguliere huurverhoging 2020	1%	€ 2.766	0,45%
Streefhuur per maand	€ 25	€ 34.196	5,62%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100	€ -21.784	-3,58%
Disconteringvoet	-0,50%	€ 62.571	10,28%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. In 2019 heeft een nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerslasten plaatsgevonden.

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

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

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Eengezinswoningen (EGW)	319.352	258.152
Meergezinswoningen (MGW)	247.590	208.100
Studenteneenheden (STUD)	2.903	2.574
Bedrijfsmatig onroerendgoed	14.171	15.286
Maatschappelijk onroerend goed	4.417	4.577
Zorgvastgoed (intramuraal)	12.396	12.714
Parkeergelegenheden	7.553	7.108
Totaal beleidswaarde	608.382	508.511
Marktwaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.041.225	936.582
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	432.843	428.071

De beleidswaarde 2020 is EUR 97.803.965 gestegen ten opzichte van 2019. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door een veel lagere afslag voor beschikbaarheid in 2020.

Uitgangspunten beleidswaarde

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

Stap	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	2020 in % reële waarde	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	2019 in % reële waarde
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.041.225	100,00%	936.582	100,00%
Stap 1: beschikbaarheid	-57.276	-5,50%	-130.651	-13,95%
Stap 2: betaalbaarheid	-260.208	-24,99%	-190.735	-20,37%
Stap 3: kwaliteit	-104.048	-9,99%	-90.791	-9,69%
Stap 4: beheer	-11.311	-1,09%	-15.893	-1,70%
Beleidswaarde	608.382	58,43%	508.512	54,29%

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 505 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 428 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 505 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 marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwenz. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale(DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Verstrekte zekerheden

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

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Woonwenz een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de "niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2020 heeft Woonwenz 1 woning verkocht onder voorwaarden (ultimo 2019 1 woningen). Indien deze woningen aan Woonwenz te koop worden aangeboden, heeft zij hiertoe een terugkoopplicht tot maximaal de koopprijs die voor de betreffende woning is betaald. De terugkoopplicht met betrekking tot deze woningen staat op de balans verantwoord onder het lang vreemd vermogen 'verplichting onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Grondposities

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 451.000 (2019: € 451.000) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	11.079	10.658
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-7.406	-6.435
Boekwaarde 1 januari	3.673	4.223
Mutaties:		
Investerings	213	421
Afschrijvingen	-961	-971
Totaal van de mutaties	-748	-550
Boekwaarde 31 december	2.925	3.673
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	9.474	11.079
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.550	-7.406
Boekwaarde 31 december	2.924	3.673

Afschrijvingen

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

- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw: 25 jaar
- Grond kantoorgebouw: geen afschrijving
- Verwarmingsinstallatie kantoorgebouw: 15 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen verwaarloosbaar is.

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van mogelijke fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Vastgoed in ontwikkeling

Bij projectontwikkeling kan de fiscale waardering afwijken van de commerciële waardering vanwege voor de sector geldende fiscale waarderingsvoorschriften volgens de Vaststellingsovereenkomsten VSO 1 en 2. Voor het waarderingsverschil is in de jaarrekening een actieve latentie gevormd.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Per ultimo 2020 zijn de fiscaal compensabele verliezen nihil.

Leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De waardering die de fiscus toepast is de reële waarde op moment van ingang van de VSO 1. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

Geactiveerde boeterente

In de jaarrekening is voor de fiscaal geactiveerde boeterente een latente belastingvordering verantwoord. In de jaarrekening wordt de betaalde boeterente bij vervroegde aflossingen van geldleningen via het resultaat verantwoord. Fiscaal wordt de betaalde boeterente volgens de effectieve rentemethode geactiveerd. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de oorspronkelijke geldleningen.

Renteaftrekbeperking (ATAD)

Met ingang van 1 januari 2020 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2020 is ingeschat of deze redelijkerwijs binnen 5 jaar wordt verrekend. Voor dat deel van de rente wat verrekend wordt is een actieve belastinglatentie gevormd.

Fiscaal afschrijvingspotentieel

In de jaarrekening is voor het fiscaal afschrijvingspotentieel een latente belastingvordering verantwoord. Het afschrijvingspotentieel betreft de voor de komende vijf jaar (beleidsperiode) berekende fiscale afschrijvingen op het vastgoed.

Vastgoed in exploitatie

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Voor het bepalen van de waardering van deze tijdelijke verschillen wordt rekening gehouden met tijdelijke verschillen voor zover beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is. Dit vindt zijn uiting in het waarderen van tijdelijke verschillen op woongelegenheden die worden verkocht of gesloopt.

Het beleid van Woonwenz is o.a. gericht op het instant houden van minimaal de huidige omvang van het woningbezit. Het slopen van woningen bij einde levensduur gaat gepaard met het realiseren van vervangende nieuwbouw (al dan niet op dezelfde locatie). Het is derhalve zeer waarschijnlijk dat er géén fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal gaan vinden. Bij verkoop van woningen wordt gebruik gemaakt van de fiscale faciliteit van de Herinvesteringsreserve (HIR). Ook hier is het zeer waarschijnlijk dat er géén fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal gaan vinden. Derhalve zijn er geen (actieve) latenties opgenomen voor het vastgoed in exploitatie.

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst- en verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van materiële vaste activa in ontwikkeling	63	152	-89	20
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoed in exploitatie	0	0	0	-460
Verrekenbare verliezen	0	0	0	-144
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen o/g	689	646	43	-38
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van geactiveerde boeterente	48	0	48	0
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van fiscaal afschrijvingspotentieel	1.262	1.549	-287	1.549
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van renteaftrekbeperking (ATAD)	437	314	123	314
	2.499	2.661	-162	1.241

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	300	560	260
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.041.225	911.483	-129.742
Waarde van leningen o/g	0	3.357	3.357
Geactiveerde boeterente	0	203	203
Fiscaal afschrijvingspotentieel	0	5.436	5.436
Renteaftrekbeperring (ATAD)	0	1.841	1.841
	<u>1.041.525</u>	<u>922.880</u>	<u>-118.645</u>
	Verschil nominaal	Contante waarde tegen geldende belastingtarief	
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	65	63	
Waarde van vastgoed in exploitatie	-32.435	0	
Waarde van leningen o/g	839	689	
Geactiveerde boeterente	51	48	
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.359	1.262	
Renteaftrekbeperring (ATAD)	460	437	
	<u>-29.661</u>	<u>2.499</u>	

De disconteringsvoet die is toegepast bij de berekening van de contante waarde is 2,58% voor 2021 en volgende jaren en bestaat uit de gemiddelde rentevoet van de langlopende leningen per balansdatum onder aftrek van de geldende tarief van de Vennootschapsbelasting.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is op totaalniveau als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari	2.661	1.420
Mutatie in het verslagjaar	-162	1.241
Stand 31 december	<u>2.499</u>	<u>2.661</u>
Naar verwachting worden de volgende latenties binnen 1 jaar verrekend:		
Waarde van materiële vaste activa in ontwikkeling	63	
Waarde van leningen o/g	70	
Geactiveerde boeterente	33	
Fiscaal afschrijvingspotentieel	274	
Renteaftrekbeperring (ATAD)	210	
	<u>650</u>	

3.2 Leningen u/g

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari	34	72
Aflossingen	-11	-38
Stand 31 december	<u>23</u>	<u>34</u>

Aan de Vereniging van Eigenaars gebouw Appelbesstraat 2 t/m 56 is door Stichting Woonwenz een annuïtaire lening verstrekt van € 130.000. Deze lening heeft een looptijd van 15 jaar en is verstrekt op 19 november 2010. In 2019 heeft er een extra aflossing plaatsgevonden van € 28.000. Hierdoor is de looptijd met drie jaar verkort tot een looptijd van 12 jaar. Over de lening is een rente verschuldigd van 5%, welke voor het eerst verschuldigd was op 31 december 2010.

De aflossingsverplichting in 2021 is € 11.375, de aflossingsverplichting tussen 1 en 5 jaar is € 11.945

3.3 Overige vorderingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari nog te ontvangen bijdragen	65	120
Ontvangen bijdragen	0	-55
Afwaardering	-20	0
Correctie voorgaande jaren	-12	0
Stand 31 december nog te ontvangen bijdragen	33	65

De nog te ontvangen bijdragen betreffen de nog te ontvangen bijdragen van Bouwbedrijf Jongen B.V. in het kader van ontwikkelproject Koramic, waarbij de stichting een fee ontvangt indien door de ontwikkelaar een kavel wordt verkocht.

Stand per 1 januari geactiveerde kosten	75	0
Transactiekosten nieuwe leningen	0	77
Amortisatie van transactiekosten	-2	-2
Stand 31 december geactiveerde kosten	73	75

De geactiveerde kosten betreffen betaalde bemiddelingsprovisies aan tussenpersonen (makelaars) bij het aantrekken van nieuwe geldleningen. De betaalde provisijs worden op basis van de effectieve-rentemethode, middels amortisatie van de transactiekosten, toegerekend aan de rentelasten.

Totale stand overige vorderingen per 31 december	106	140
---	------------	------------

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat enkel en alleen uit kavels die zijn ontstaan door de realisatie van herstructureringsprojecten. Per ultimo boekjaar zijn er geen kavels voor verkoop beschikbaar. Woonwenz had per 1 januari twee grondposities in bezit. Hiervan is in 2020 een positie door Woonwenz in ontwikkeling genomen. Per balansdatum resteert enkel nog één grondpositie welke nog niet is verkaveld. In 2019 is het besluit genomen deze positie te koop aan te bieden.

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari	572	570
Overboeking in ontwikkeling genomen grondpositie naar "materiële vaste activa in ontwikkeling"	-272	0
Investerings	0	2
Desinvesteringen	0	0
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Stand 31 december	300	572

Toelichting met betrekking tot sociaal en commercieel vastgoed bestemd voor verkoop

Terzake van het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie (gerubriceerd onder Materiële vaste activa en Vastgoedbeleggingen) dat op basis van een door Woonwenz opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en daaropvolgende vier jaar.

Verwachte verkopen	Boekwaarde 31-12-2020	Verwachte opbrengstwaarde
Aantal	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Sociaal vastgoed: woningen		
2021	13	1.635
2022 tot en met 2025	54	7.956
	67	9.591
Commercieel vastgoed: woningen		
2021	2	336
2022 tot en met 2025	6	1.159
	8	1.495

4.2 Overige voorraden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari	54	54
Investerings	0	0
Onttrekkingen	0	0
Stand 31 december	54	54

De post "overige voorraden" bestaat uit balkonschermen die zijn aangeschaft voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden, en worden aangehouden vanwege beperkte leveringsmogelijkheden.

5. Vorderingen

De posten die zijn opgenomen onder de kortlopende vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

5.1 Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Huurdebiteuren	981	902
Voorziening wegens oninbaarheid	-533	-473
Boekwaarde per 31 december	448	429

Van de vorderingen op huurdebiteuren betreft € 533.000 vorderingen langer dan 91 dagen (2019 € 473.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	-473	-444
Dotatie ten laste van de exploitatie	-272	-114
Afgeboekte oninbare posten	212	85
Stand per 31 december	-533	-473

5.2 Overheid

Het saldo overheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Subsidie woningaanpassingen	51	1
Overige vorderingen gemeente Venlo	0	6
	51	7

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Vennootschapsbelasting	0	1.811
	0	1.811

5.4 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Nog te ontvangen uit verkochte woningen en kavels	0	753
Nog te ontvangen brandschades	0	13
Nog te ontvangen VVE bijdrage Crescendo *	38	6
Overige *	23	46
	61	818

* In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkbare cijfers 2019 aangepast.

5.5 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Afrekening servicekosten	174	77
Vooruitbetaalde kosten	235	319
Overige	17	139
	426	535

6. Liquide middelen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Kas	1	4
Bank	2.311	6.109
	2.312	6.113

De banktegoeden/deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	niet-DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Totaal (x € 1.000)
Stand per 1 januari 2020	406.030	22.705	428.735
Desinvesteringen	-1.086	-649	-1.735
Herclassificatie	0	0	0
Mutatie herwaardering	74.948	3.095	78.043
Stand per 31 december 2020	479.892	25.151	505.043

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, rekening houdende met belastingdruk.

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

Het effect van belastingdruk heeft betrekking op het gewaardeerde deel van de latentie op tijdelijke verschillen op het vastgoed, waarbij het verschil is bepaald tussen de latentie vóór en ná herwaardering. Het effect van de herwaardering op de belastinglatentie is onderdeel van de herwaarderingsreserve. Door Woonwenz zijn géén latenties op het vastgoed opgenomen aangezien er zeer waarschijnlijk geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden. Aangezien de belastinglatentie tegen contante waarde worden gewaardeerd, tenderen de verschillen richting nihil.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves als gevolg van de stelselwijziging is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand 1 januari	217.862	258.600
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	121.940	53.431
Realisatie uit herwaarderingsreserve:		
- Desinvesteringen	1.735	3.682
- Mutatie herwaardering	-78.043	-97.851
	-76.308	-94.169
Stand 31 december	263.494	217.862

7.3 Voorstel winstbestemming

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 13.210.125 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde (positief) resultaat over het boekjaar 2020 ad € 91.253.379 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 78.043.254 bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

In de statuten van stichting Woonwenz zijn geen bepalingen opgenomen inzake de bestemming van het resultaat.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	Totaal
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Stand per 1 januari 2020	7.587	39	7.626
Toevoegingen	11.234	1.794	13.028
Onttrekkingen	-3.584	-1.021	-4.605
Vrijval	-1.873	0	-1.873
Herclasificatie	39	-39	0
Stand per 31 december 2020	13.403	773	14.176

9. Langlopende schulden

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk Financiële instrumenten.

De negatieve marktwaarden van in het verleden aangeschafte embedded derivaten (geschreven swaptions) zijn op het moment van uitoefening gefixeerd en worden, op basis van de effectieve rentemethode, gedurende de resterende looptijd van de onderliggende lening geamortiseerd.

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de schulden aan overheid is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari schulden aan overheid	3.530	3.678
Aflossingen	-153	-148
	3.377	3.530
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-159	-154
Stand per 31 december schulden aan overheid	3.218	3.376

9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de schulden/leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari schulden/leningen kredietinstellingen	162.049	164.227
Nieuwe leningen	25.000	15.000
Aflossingen	-19.099	-17.178
	167.950	162.049
Af: kortlopend deel van langlopende leningen	-11.958	-17.112
Stand per 31 december schulden/leningen kredietinstellingen	155.992	144.937
Stand per 1 januari uitgeoefende embedded derivaat	4.323	4.827
Overboeking uitgeoefende embedded derivaten	0	0
Amortisatie van uitgeoefende derivaten	-508	-504
Stand per 31 december uitgeoefende embedded derivaat	3.815	4.323
Totale stand schulden/leningen kredietinstellingen per 31 december	159.807	149.260

Schulden leningen overheid en kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet van de leningen per ultimo 2020 bedraagt 3,44% (3,95% in 2019). De leningen worden voor 13,7% annuïtair afgelost en 86,3% wordt ineens afgelost aan het einde van de looptijd (fixe leningen). Van het totaal van de langlopende schulden vervalt een bedrag van € 12.116.594 in het volgend boekjaar. Van de totale langlopende schulden heeft € 130.732.540 een looptijd langer dan 5 jaar.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 228.397.790 (2019 € 217.324.176) en is gebaseerd op de risicovrije rentecurve met opslag per ultimo 2020. De rentecurve is gebaseerd op de AAA government bonds. Deze rente wordt verhoogd met een risico-opslag van 0,16% voor leningen met een looptijd van 3 maanden oplopend tot 0,55% voor leningen met een looptijd van 30 jaar.

De woningstichting heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet zonder toestemming te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling van de leningen heeft tot een bedrag van € 170.282.631 plaatsgevonden door het WSW. Voor de overige leningen (€ 1.044.488) staat de gemeente Venlo borg.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	137	271
Verkochte woningen	0	-185
Opwaarderingen	0	51
Stand per 31 december	137	137

10. Kortlopende schulden

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
10.1 Schulden aan overheid	159	154
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	11.958	17.112
10.3 Schulden aan leveranciers	2.233	3.834
10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.571	1.665
10.5 Overige schulden *	551	614
10.6 Overlopende passiva	3.417	3.570
	19.889	26.949

De posten die zijn opgenomen onder de kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

10.1 Schulden aan overheid

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen overheid	159	154

10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	11.958	17.112

10.3 Schulden aan leveranciers

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Te betalen aan crediteuren per ultimo	2.233	3.834

10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Omzetbelasting	1.180	1.457
Loonheffing/sociale lasten	197	207
Te betalen Vennootschapsbelasting	194	0
Pensioenpremie	0	1
	1.571	1.665

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting per saldo te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het huidig en vorig boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10.5 Overige schulden *

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Te verrekenen servicekosten aan huurders (incl. glasfonds)	551	614
	551	614

10.6 Overlopende passiva

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Niet vervallen rente	2.478	2.792
Nog te betalen kosten	31	63
Vooruitontvangen huur	327	269
Reservering vakantiedagen	215	182
Waarborgsommen	172	117
Nog te betalen servicekosten	121	60
Ontslagvergoedingen	64	20
Afronding ERP project	0	0
Overige	9	67
	3.417	3.570

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonwenz, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonwenz is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer sluit Woonwenz geen nieuwe financiële derivatencontracten af. Per balansdatum heeft Woonwenz géén financiële derivatencontracten.

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

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens Woonwenz kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. Woonwenz maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt Woonwenz enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

Voor Woonwenz is het risico inzake huurdebiteuren relatief hoog. Hiervoor is een voorziening getroffen. Ten opzichte van 2019 is de stand van de huurdebiteuren, onder aftrek van de voorziening oninbaarheid, met € 60.000 toegenomen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonwenz over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Per balansdatum zijn voldoende middelen beschikbaar om te waarborgen dat Woonwenz aan haar verplichtingen kan voldoen. Buiten de mogelijkheid tot het aantrekken van langlopende leningen, zijn er (nog) geen kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende vorderingen en schulden vastrentend zijn.

Valutarisico

Woonwenz loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn. Er zijn enkel en alleen leningovereenkomsten aangegaan die luiden in euro's.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Woonwenz loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonwenz risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Per balansdatum zijn er geen vorderingen en schulden met variabele renteafspraken.

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen per ultimo verslagjaar bedraagt gemiddeld 3,44 %.

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 15,09 jaar (2019: 11,9 jaar).

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Woonwenz het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. De marktwaarde van de leningportefeuille is per 31 december 2020: € 228,4 miljoen (2019: € 217,3 miljoen). Voor het bepalen van de marktwaarde van de leningenportefeuille is gebruik gemaakt van een rentecurve (zonder spread) met looptijden variërend van 1 maand tot 7 jaar.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2020: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Woonwenz een aangegane obligoverplichting van € 6,6 miljoen (2019: € 6,3 miljoen).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Niet verwerkte activa en verplichtingen

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft in het afgesloten boekjaar aan de corporatiesector géén heffing voor saneringssteun opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0 % van de jaarlijkse huursom van de woongelegenheden. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2021: € 568.000,--

2022: € 579.000,--

2023: € 596.000,--

2024: € 617.000,--

2025: € 642.000,--

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Verkoop woningen

Op balansdatum zijn zeven woningen verkocht waarvan de overeenkomsten nog niet notarieel zijn gepasseerd. De bruto verkoopopbrengst van deze zeven woningen is € 1.191.000,--.

Meerjarige financiële verplichtingen

Aangetrokken, nog niet opgenomen leningen

Woonwenz heeft ultimo 2020 geen leningen aangetrokken met een stortingsdatum na balansdatum voor investeringen en herfinancieringen.

Onderhoudsverplichtingen

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 4,2 miljoen aan onderhoudsverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 zullen worden uitgevoerd. Voor een groot aantal complexen zijn prestatiecontracten met derden afgesloten inzake het onderhoud en vervanging van cv-installaties. De totale contractsom bedraagt € 2.0 miljoen. De oorspronkelijke looptijden van deze contracten zijn zes jaar en lopen af in 2021. Bij voortzetting van deze contracten met zes jaar vanaf 2022 bedraagt de totale contractsom € 11,9 miljoen.

Verplichtingen nieuwbouw

Woonwenz is per einde boekjaar voor een bedrag van € 5,9 miljoen aan nieuwbouwverplichtingen aangegaan, waarvan de werkzaamheden in 2021 tot en met 2022 zullen worden uitgevoerd.

Prestatieafspraken

Woonwenz heeft met de gemeenten Venlo en Horst aan de Maas meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling, sanering en renovatie van woningen, energiebesparende maatregelen en leefbaarheidsinvesteringen voor een bedrag van € 139,9 miljoen, gedurende de periode 2021 tot en met 2025. Woonwenz heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren. Per balansdatum is hiervan reeds € 5,4 miljoen geïnvesteerd.

IX TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

11 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Woningen en woongebouwen DAEB	50.063	48.603
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	5.645	5.534
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	400	396
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.843	1.884
	57.951	56.417
Huurderving wegens leegstand	-840	-486
Huurderving wegens oninbaarheid	-272	-114
Totaal	56.839	55.817

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,6 % (1 juli 2019: 1,63%).

De huuropbrengst van de gemeente Venlo bedraagt in 2020 € 56.688.000 en de huuropbrengst van de gemeente Horst aan de Maas bedraagt in 2020 € 151.000.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	2.052	1.974
Derving wegens leegstand	-57	-29
Totaal	1.995	1.945

11.3 Lasten servicecontracten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Servicecontracten	-1.726	-1.668
Af te rekenen	-247	-274
	-1.973	-1.942
Servicekosten niet verrekenbaar	-216	-137
Correctie afrekening servicekosten	0	0
	-2.189	-2.079

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar. Voor een bedrag van € 216.223 heeft geen verrekening van servicekosten met huurders plaatsgevonden.

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, onderhoud, overige organisatiekosten, projectontwikkeling (nieuwbouw), verkoop en leefbaarheid.

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Lonen en salarissen	-4.527	-4.280
Sociale lasten	-669	-705
Pensioenlasten	-750	-686
	-5.946	-5.671
Doorbelaste directe lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	522	522
Af: doorbelasting naar Onderhoud	1.123	1.117
Af: doorbelasting naar Leefbaarheid	820	817
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	460	408
	2.925	2.864
Doorbelaste indirecte lonen en salarissen		
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	156	104
Af: doorbelasting naar Onderhoud	337	223
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	138	82
	631	409
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.390	-2.398

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 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.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Indirecte beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten:		
Automatiseringskosten	-788	-725
Huisvestingskosten	-191	-186
PR/Communicatiekosten	-75	-130
	<u>-1.054</u>	<u>-1.041</u>
Overige personeelskosten:		
Uitzendkrachten (incl. ingeleend personeel)	-576	-300
Opleidingskosten	-134	-292
Overige kosten	-162	-183
	<u>-872</u>	<u>-775</u>
Algemene kosten :		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-961	-971
Controle jaarrekening	-135	-114
Fiscaal advies (incl. opstellen aangifte vennootschapsbelasting)	-18	-26
Contributie Aedes	-59	-56
Bedrijfsauto's	-29	-33
Kosten validatie woningwaarderingpunten	-21	-81
Bijdrage aan VVE's *	-547	0
Overige kosten	-810	-720
	<u>-2.580</u>	<u>-2.001</u>
Subtotaal beheerskosten	-4.506	-3.817
Af: doorbelasting naar Overige organisatiekosten	504	579
Af: doorbelasting naar Onderhoud	1.024	1.240
Af: doorbelasting naar Nieuwbouw	441	453
Totale indirecte beheerkosten van verhuur en beheeractiviteiten:	<u>-2.537</u>	<u>-1.545</u>
Totale lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u>-4.927</u>	<u>-3.943</u>

* In 2019 werden de bijdrage aan VVE's verantwoord onder 11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit.

De doorbelasting van de indirecte salaris- en beheerkosten vindt plaats op basis van het werkelijk aantal fte's per maand.

Het gemiddeld aantal bij Woonwenz werkzame werknemers berekend op full-time basis en uitgesplitst naar afdeling bedroeg :

	2020	2019
Bestuurder	1,0	1,0
Bestuurssecretaris	0,9	1,0
Control	1,5	1,5
Beleid	11,3	9,6
Bedrijfsvoering	13,9	13,7
Wonen	27,3	29,6
Bouw en Beheer	19,9	19,8
	<u>75,8</u>	<u>76,2</u>

Honorarium externe accountant en de accountantsorganisatie:	2020 (x 1 €)	2019 (x 1 €)
Deloitte		
Fiscaal advies	15.594	25.924
	<u>15.594</u>	<u>25.924</u>
BDO		
Onderzoek van de jaarrekening over 2020	60.500	0
	<u>60.500</u>	<u>0</u>
Ernst & Young		
Onderzoek van de jaarrekening over 2019 en 2018	74.308	113.690
Andere controleopdrachten	10.932	12.826
Fiscaal advies	2.676	0
	<u>87.916</u>	<u>126.516</u>
Totaal	<u>164.010</u>	<u>152.440</u>

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Planmatig onderhoud:		
Casco onderhoud	-3.650	-2.331
Installatie onderhoud	-821	-380
Geriefsverbeteringen	-2.988	-2.614
Periodiek onderhoud	-3.778	-3.582
Onvoorzien planmatig onderhoud	0	0
	<u>-11.237</u>	<u>-8.907</u>
Niet planmatig onderhoud:		
Klachten-onderhoud	-3.475	-3.186
Mutatie-onderhoud	-1.715	-1.478
Diverse dagelijks onderhoud	-276	-17
	<u>-5.466</u>	<u>-4.681</u>
Doorbelaste directe loonkosten	-1.123	-1.117
Doorbelaste indirecte loonkosten	-337	-223
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-1.024	-1.240
	<u>-2.484</u>	<u>-2.580</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-19.187</u>	<u>-16.168</u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Onroerendzaak belasting/waterschapslasten	-2.575	-2.528
Premie verzekeringen	-158	-149
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties) *	0	-45
Verhuurderheffing	-5.891	-4.804
Bijdrage aan VVE's **	0	-541
Overige	-50	-51
	<u>-8.674</u>	<u>-8.118</u>

* In 2020 worden de bijdrageheffing Aw verantwoord onder 15.1 Overige organisatiekosten.

** In 2020 worden de bijdrage aan VVE's verantwoord onder 11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van het vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde. Voor het verkochte overig vastgoed is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat óf de verkrijgingsprijs, dan wel lagere opbrengstwaarde.

12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (DAEB)	2.110	2.799
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (DAEB)	0	0
Ontvangen uit verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	200	777
Ontvangen uit verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	512	543
Ontvangen uit verkoop van kavels	0	157
Ontvangen uit verkoop grondposities	0	1
	<u>2.822</u>	<u>4.277</u>

De verkoopopbrengst betreft o.a. 16 verkochte woningen (2019: 23 woningen). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 1.703.313.

12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Directe kosten afdeling verkoop	-75	-76
	<u>-75</u>	<u>-76</u>

12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Marktwaaarde verkoop huurwoningen (DAEB)	-1.554	-1.960
Marktwaaarde verkoop huurwoningen (niet-DAEB)	-186	-526
Marktwaaarde verkoop overig vastgoed (niet-DAEB)	-622	-473
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) verkochte kavels	0	-194
Boekwaarde (verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde) grondposities	0	-43
	-2.362	-3.196

13 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-13.024	-4.212
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.873	4.114
	-11.151	-98
Afwaardering vastgoed wegens staking project	-4	0
	-11.155	-98

De overige waardeveranderingen bestaan uit de verwachte onrendabele investeringen van (nieuwbouw)projecten welke intern zijn geformaliseerd.

13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	83.562	100.986
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.634	8.893
Boekwaarde uit exploitatie/sloop DAEB vastgoed	-73	-3.027
Boekwaarde uit exploitatie/sloop niet-DAEB vastgoed	-6	-309
	91.117	106.543

13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	-40
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	0	-51
Uitbetaling ivm hertaxatie	0	-20
	0	-111

14 Netto resultaat overige activiteiten

14.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Bijdrage uit hoofde van warmte- en koudeopslaginstallaties (WKO's)	552	458
Derving wegens leegstand	-10	-7
	542	451
Vergoeding beheerkosten VVE	30	30
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	0	0
Overige opbrengsten	172	120
	744	601

14.2 Kosten overige activiteiten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Servicekosten WKO's	-441	-404
Af te rekenen	-54	-54
	-495	-458
Onderhoudskosten WKO's	-234	-223
Huurdersonderhoud *	-392	0
	-1.121	-681

* In 2019 werden de kosten van het huurdersonderhoud verantwoord onder 11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten.

15 Overige organisatiekosten

15.1 Overige organisatiekosten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Doorbelaste directe loonkosten	-522	-522
Doorbelaste indirecte loonkosten	-156	-104
Doorbelaste indirecte beheerkosten	-504	-579
Bijdrageheffing Aw (Autoriteit woningcorporaties) *	-41	0
Bestuurs- en toezichtskosten	-88	-130
	-1.311	-1.335

* In 2019 werd de bijdrageheffing Aw verantwoord onder 11.6 Overieg directe operationele lasten exploitatie bezit.

16 Netto resultaat leefbaarheid

16.1 Directe kosten leefbaarheid

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Doorbelaste loonkosten leefbaarheid	-820	-817
Directe kosten leefbaarheid	-247	-281
	-1.067	-1.098

17 Saldo financiële baten en lasten

17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
	0	0

17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Rente op overige vorderingen	0	0
Rente lening U/G	2	2
	2	2

17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Rente op uitgezette middelen	0	1
Rente Belastingdienst	40	0
Overige rentebaten	1	0
	41	1

17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Rente leningen kredietinstellingen	-6.222	-6.677
Amortisatie geactiveerde transactiekosten nieuwe geldleningen	-2	-2
Boeterente vervroegde aflossingen	-89	0
Boeterente Belastingdienst	0	-43
Disagio WSW	-32	-29
Overige rentelasten	0	0
Negatieve rente op uitgezette middelen	-12	0
	-6.357	-6.751

17.5 Waardeveranderingen derivaten

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Amortisatie geschreven swaption	508	504
	508	504

18 Belastingen

18.1 Belastingen

Schattingen

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

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Acute belastingen huidig boekjaar	-4.993	-4.937
Acute belastingen vorig boekjaar	765	-182
Acute belastingen boekjaar 2017	0	-218
Mutatie latente belastingen	-162	1.241
	-4.390	-4.096

De aanpassingen belastingen vorige boekjaren (mutatie verrekenbare verliezen) betreft het verschil tussen de berekende belastingen in de jaarrekening 2019 en de concept aangifte 2019. De verschillen in de jaarrekening en de belastingaangiften worden hoofdzakelijk veroorzaakt door de terugname van fiscale afwaarderingen naar lagere WOZ-waarden van de materiële vaste activa in exploitatie. Fiscaal is het toegestaan om vastgoed waarbij de WOZ tenminste 10% lager is dan de fiscale openingbalans in de VSO 2 (1 januari 2008) af te waarderen naar de lagere WOZ. Indien de WOZ weer gaat stijgen, dienen de afwaarderingen weer te worden teruggenomen tot maximaal de oorspronkelijke waarde in de fiscale openingsbalans van 1 januari 2008.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,59% (2019 was 3,25%).

Effectieve belastingdruk	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	95.643		
Nominale belastingdruk		23.911	25,00%
Aansluitposten:			
Gemengde kosten	17	4	0,00%
Niet aftrekbare kosten (saneringsheffing)	0	0	0,00%
True-up (correctie Vpb voorgaande jaren)		765	0,80%
Impact tariefswijziging op latenties		0	0,00%
Herwaardering van niet opgenomen latenties		-20.290	-21,21%
	95.660	4.390	4,59%

Het fiscaal resultaat 2020, van commercieel naar fiscaal, is als volgt:

(Commercieel) resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		95.643
Bij: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Renteaftrekbeperking ATAD	208	
- Lagere afschrijvingen eigen kantoorpand	86	
- Niet aftrekbare bijdrageheffing saneringssteun	0	
- Aftrekbeperking 'Oortse' kosten	17	
- Rentetoerekening aan projecten in ontwikkeling	108	
- Terugname afwaarderingen naar lagere WOZ waarde voorgaande jaren	6.665	
		7.084
Af: Fiscaal/commerciële waarderingsverschillen		
- Waardemutaties van embedded derivaten	-508	
- Bijzondere waarderverminderingen	-80.029	
- Lagere fiscale boekwinst op verkopen	-563	
- Disagio fiscale openingsbalans leningen o/g	-364	
- Hogere fiscale afschrijvingen	-1.058	
- Vrijval fiscaal geactiveerde boeterente van vervroegde aflossingen	-164	
		-82.686
Belastbaar bedrag huidig verslagjaar		20.041

Dit bedrag is niet (deels) verrekenbaar met compensabele verliezen uit het verleden.

Het verloop van de verrekenbare compensabele verliezen in het boekjaar is als volgt:

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	0	595
Correcties voorgaande jaren a.g.v. ingediende/concept aangiften	0	-156
Te verrekenen met fiscaal resultaat huidig boekjaar	0	-439
Stand per 31 december	0	0

Overige toelichtingen

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)leden Raad van Commissarissen

Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling is gekomen bedraagt € 167.996 (2019: € 163.892) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2020 (x 1 €)	2019 (x 1 €)
Naam	F. v. Engelen	F. v. Engelen
Periodieke betaalde beloning	€ 144.547	€ 141.805
Onverschuldigd betaald bedrag	€ -	€ -
Vaste kostenvergoedingen	€ -	€ -
Uitkering bij beëindiging dienstverband	€ -	€ -
Beloning betaalbaar op termijn	€ 23.449	€ 22.087
Bonusbetaling	€ -	€ -
	€ 167.996	€ 163.892

Leden van de Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen leden van de Raad van Commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedraagt € 54.105 (2019: € 81.200) en is naar individueel lid als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2020 (x 1 €)	2019 (x 1 €)
(alle bedragen zijn in euro's en excl. BTW)		
Naam	Bezoldiging	Bezoldiging
Dhr. S.M. Hectors	€ 19.400	€ 12.500
Mevr. G.L. Leusink	€ -	€ 18.700
Dhr. J.P. Zanders	€ 735	€ 12.500
Dhr. P.H.M.J. Tijssen	€ -	€ 12.500
Mevr. M.A.P. Huysmans	€ -	€ 12.500
Dhr. H.J.G. Janssen	€ 13.000	€ 12.501
Dhr. R.A. van Vliet	€ 8.720	€ -
Mevr. H.P.M. Braks - Langenkamp	€ 12.250	€ -
	€ 54.105	€ 81.201

Er zijn geen belangrijke overige bepalingen betreffende de vorderingen op de bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen.

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Stichting Woonwenz aan bestuurders en leden van de Raad van Commissarissen verstrekt.

Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonwenz van toepassing zijnde regelgeving:

Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 17 november 2015, nr. 2015-0000678289, houdende wijziging van de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonwenz is € 168.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste twaalf kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

Bedragen x € 1	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
WNT-maximum (klasse F)	168.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.547
Beloningen betaalbaar op termijn	23.449
	167.996
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	167.996
Gegevens 2019	F. v. Engelen
Functiegegevens	Direct./bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,0
WNT-maximum (klasse F)	162.000
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.805
Beloningen betaalbaar op termijn	22.087
	163.892
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	163.892

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x 1 €	S.M. Hectors	J.P. Zanders	H.J.G. Janssen	R.A. van Vliet
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 21/1	1/1 - 31/12	28/4 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	25.200	964	16.800	11.384
Bezoldiging	19.400	735	13.000	8.720
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	19.400	735	13.000	8.720
Gegevens 2019				
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	14/3 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	n.v.t.
WNT-maximum (klasse F)	13.004	16.200	16.200	-
Bezoldiging	12.500	12.500	12.501	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	12.500	12.500	12.501	-

Bedragen x 1 €	H.P.M. Braks -
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	22/1 - 31/12
WNT-maximum (klasse F)	15.836
Bezoldiging	12.250
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	12.250
Gegevens 2019	
Functiegegevens	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	n.v.t.
WNT-maximum (klasse F)	-
Bezoldiging	-
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging	-

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan voor 1 januari 2018).

Gebeurtenissen na balansdatum voor de jaarrekening

Er hebben geen belangrijke mutaties in het eigen vermogen na het einde van het boekjaar plaatsgevonden.

Er zijn geen fusies en overnames gerealiseerd na balansdatum.

Vestia-deal

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia plaatsvindt.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen.

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

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

Huurbevriezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

TOELICHTING DAEB / NIET-DAEB

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonwenz bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit het verhuren van bedrijfsonroerendgoed, zorgvastgoed, parkeerplaatsen en duurdere huurwoningen.

Grondslagen van waardering

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening 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-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel in de kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel in de kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal en latenties uit hoofde van compensabele verliezen worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling qua kostenfactoren.
- In de DAEB-tak van Woonwenz is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.

Toelichting op de balans

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten.

Woonwenz bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal VHE 2020	Aantal VHE 2019
Eengezinswoningen	179	180
Meergezinswoningen	409	409
Parkeren	1.374	1.376
Maatschappelijk onroerend goed	4	4
Zorg onroerend goed	20	20
Bedrijfsmatig onroerend goed	88	90
Exoten(rafelranden)	461	459
	2.535	2.538

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit, vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken en doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
DAEB vastgoed in exploitatie	900.698	803.082
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.334	2.319
	907.032	805.401
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.638	3.311
<u>Financiële vaste activa</u>		
Leningen u/g	23	34
Latente belastingvordering	2.255	2.399
Overige vorderingen	103	134
Interne lening	39.300	39.300
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	103.356	96.124
	145.037	137.991
Vlottende activa		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	300	572
Overige voorraden	49	49
	349	621
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	404	387
Overheid	46	6
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.634
Overige vorderingen	55	736
Overlopende activa	386	487
	891	3.250
<u>Liquide middelen</u>	-1.973	3.386
Totaal	1.053.974	953.960

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Passiva		
<u>Eigen vermogen</u>		
Herwaarderingsreserve	479.892	406.031
Overige reserves	288.645	240.566
Resultaat na belasting van het boekjaar	91.253	121.940
	859.790	768.537
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	12.853	7.626
	12.853	7.626
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden aan overheid	3.218	3.376
Schulden/leningen kredietinstellingen	158.813	148.216
	162.031	151.592
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden aan overheid	159	154
Schulden/leningen kredietinstellingen	11.908	17.065
Schulden aan leveranciers	2.015	3.456
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.417	1.501
Schulden aan de niet-DAEB-tak	0	0
Overige schulden	497	554
Overlopende passiva	3.304	3.475
	19.300	26.205
Totaal	1.053.974	953.960

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2020 (voor resultaatbestemming)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	49.680	48.687
11.2 Opbrengsten servicecontracten	1.817	1.761
11.3 Lasten servicecontracten	-1.923	-1.875
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.216	-3.558
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.173	-14.628
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.010	-7.093
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)	20.175	23.294
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.110	2.957
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-61	-49
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.553	-2.197
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	496	711
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.811	-98
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.489	97.959
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	74.678	97.861
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	673	545
14.2 Kosten overige activiteiten	-861	-423
Netto resultaat overige activiteiten (14)	-188	122
15.1 Overige organisatiekosten	-1.182	-1.203
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-970	-990
Bedrijfsresultaat	93.009	119.795
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	2	2
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	1
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.293	-6.681
17.5 Waardeveranderingen derivaten	508	504
17.6 Rentebaten interne lening	719	875
Saldo financiële baten en lasten (17)	-5.027	-5.299
Resultaat voor belastingen	87.982	114.496
18.1 Belastingen	-3.961	-3.692
18.2 Resultaat Niet-DAEB tak	7.232	11.136
	3.271	7.444
Totaal van resultaat DAEB na belastingen	91.253	121.940

Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2020

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	49.627	48.663
Vergoedingen	2.262	2.389
Overige bedrijfsontvangsten	43	121
Renteontvangsten	717	879
Saldo ingaande kasstromen	52.649	52.052
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.311	-5.234
Onderhoudsuitgaven	-15.809	-11.301
Overige bedrijfsuitgaven	-8.570	-7.874
Rente-uitgaven	-6.565	-6.980
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-69	-41
Verhuurdersheffing	-5.592	-4.526
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-173	-442
Vennootschapsbelasting	-1.929	-4.838
Saldo uitgaande kasstromen	-44.018	-41.236
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.631	10.816
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.862	2.173
Verkoopontvangsten grond	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.862	2.173
MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-14.311	-8.121
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-7.316	-7.806
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-114	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-644	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-203	-369
Externe kosten bij verkoop	-71	-39
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-22.659	-16.335
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-19.797	-14.162
FVA		
Ontvangsten overig	12	39
Uitgaven overige	0	0
Ontvangst niet-DAEB lening	0	8.500
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	12	8.539
Kasstroom uit (des)investerings	-19.785	-5.623

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	15.000
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-19.205	-17.281
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.795	-2.281
 Mutatie liquide middelen	 -5.359	 2.912
 Liquide middelen per 1-1	 3.386	 474
Liquide middelen per 31-12	-1.973	3.386
Mutatie liquide middelen	-5.359	2.912

Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Vaste activa		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	140.527	133.500
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	117	0
	140.781	133.637
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	286	362
<u>Financiële vaste activa</u>		
Latente belastingvordering	244	262
Overige vorderingen	3	6
	247	268
Vlottende activa		
<u>Voorraden</u>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Overige voorraden	5	5
	5	5
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	44	42
Overheid	5	1
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	177
Overige vorderingen	6	82
Overlopende activa	40	48
	95	350
<u>Liquide middelen</u>	4.285	2.727
Totaal	145.699	137.349

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Passiva		
<u>Eigen vermogen</u>		
Herwaarderingsreserve	25.151	22.704
Overige reserves	70.973	62.284
Resultaat na belasting van het boekjaar	7.232	11.136
	103.356	96.124
<u>Voorzieningen</u>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.323	0
	1.323	0
<u>Langlopende schulden</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	994	1.044
Interne lening	39.300	39.300
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	137	137
	40.431	40.481
<u>Kortlopende schulden</u>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	50	47
Schulden aan leveranciers	218	378
Belastingen en premies sociale verzekeringen	154	164
Overige schulden	54	60
Overlopende passiva	113	95
	589	744
 Totaal	 145.699	 137.349

Enkelvoudige winst- en verliesrekening niet-DAEB tak over 2020

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
11.1 Huuropbrengsten	7.159	7.130
11.2 Opbrengsten servicecontracten	178	184
11.3 Lasten servicecontracten	-266	-204
11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-711	-385
11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.014	-1.540
11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-664	-1.025
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)	3.682	4.160
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	712	1.320
12.2 Toegerekende organisatiekosten verkoop	-14	-27
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-809	-999
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)	-111	294
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.344	0
13.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.628	8.584
13.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-111
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)	5.284	8.473
14.1 Opbrengsten overige activiteiten	71	56
14.2 Kosten overige activiteiten	-260	-258
Netto resultaat overige activiteiten (14)	-189	-202
15.1 Overige organisatiekosten	-129	-132
16.1 Directe kosten leefbaarheid	-97	-108
Bedrijfsresultaat	8.440	12.485
17.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
17.2 Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
17.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	0
17.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-64	-70
17.5 Waardeveranderingen derivaten	0	0
17.6 Rentelasten interne lening	-719	-875
Saldo financiële baten en lasten (17)	-779	-945
Resultaat voor belastingen	7.661	11.540
18.1 Belastingen	-429	-404
Totaal van resultaat niet-DAEB na belastingen	7.232	11.136

Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2020

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	7.157	7.129
Vergoedingen	178	184
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstromen	7.335	7.313
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-578	-559
Onderhoudsuitgaven	-2.014	-1.540
Overige bedrijfsuitgaven	-1.041	-1.216
Rente-uitgaven	-779	-945
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4	-4
Verhuurdersheffing	-300	-277
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-97	-108
Vennootschapsbelasting	-252	-365
Saldo uitgaande kasstromen	-5.065	-5.014
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.270	2.299
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstromen		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	712	1.320
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	712	1.320
MVA uitgaande kasstromen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.138	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-208	-408
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	-17	-57
Externe kosten bij verkoop	-14	-27
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	-1.377	-492
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-665	828
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-665	828

	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-47	-45
Aflossing niet-DAEB lening	0	-8.500
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-47	-8.545
Mutatie liquide middelen	1.558	-5.418
Liquide middelen per 1-1	2.727	8.145
Liquide middelen per 31-12	4.285	2.727
Mutatie liquide middelen	1.558	-5.418

X Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woonwenz is opgesteld door het bestuur op 18 mei 2021 te Venlo.

De heer drs. F.C.M. van Engelen
Directeur- bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 2 juni 2021.

De heer S.M. Hectors
Voorzitter

De heer R.A. van Vliet
Lid

Mevrouw H.P.M. Braks-Langenkamp
Lid

Mevrouw D.A.H. Urlings
Lid

XI OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Bestemming van het resultaat is voorbehouden aan het bestuur (passend binnen wettelijke bepalingen en specifieke regelgeving op grond van de BTIV).

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

XII Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonwenz

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonwenz te Venlo gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonwenz op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 18,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 925.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 55.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonwenz alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data-analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico ter zake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,04 miljard wat neerkomt op 98,5% van het balanstotaal van Stichting Woonwenz. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonwenz past hierbij de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' toe als toegelicht in de betreffende grondslagen en toelichting in de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico	Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonwenz aanvullend interne

dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.	beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 89, 90 en 91 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonwenz gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.

	Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonwenz vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

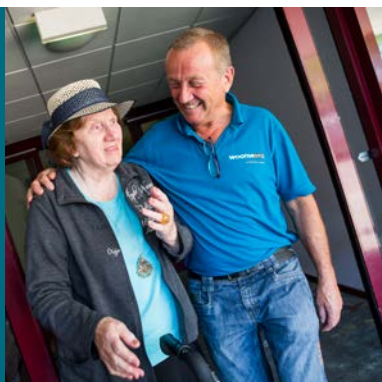
Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Tilburg, 3 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA

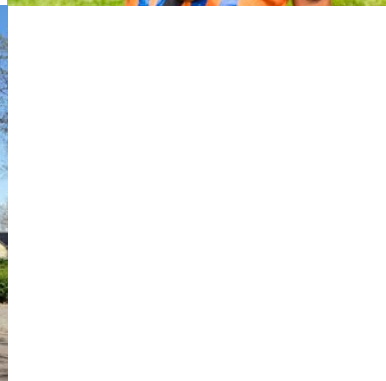
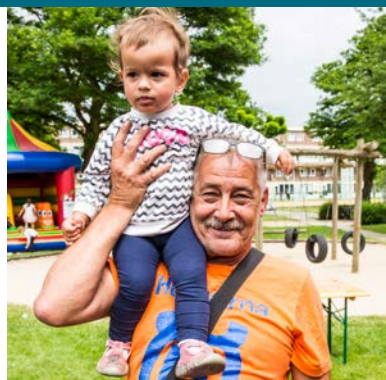
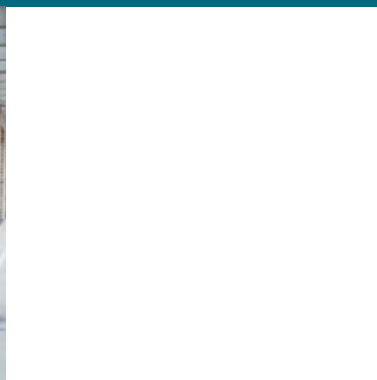
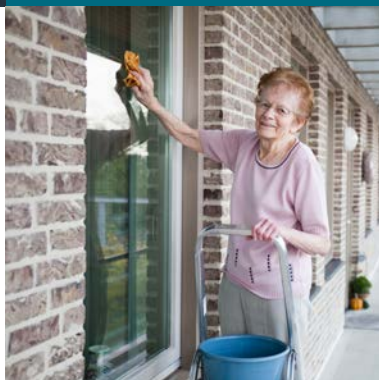


Woonwenz
Molenbossen 618
5923 AJ Venlo-Blerick

www.woonwenz.nl
Postbus 337
5900 AH Venlo

info@woonwenz.nl
t 077 389 3131
f 077 382 7951

Openingstijden
ma-do 8.00-17.00 uur
vrij 8.00-12.00 uur



Fotografie
Richard Fieten
Zebra Fotostudio's
Peter de Ronde
Joy Hoogtefotografie



en 7