



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2020

Juni 2021

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURSVERSLAG3

1. Inleiding	3
2. Samenwerking.....	5
3. Verhuur.....	10
4. Voorraad.....	14
5. Finance & control	18
6. Organisatie	26
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	29
8. WvH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	36
9. Kengetallen	37

DEEL 2 JAARREKENING38

1. Balans per 31 december 2020.....	39
2. Winst en verliesrekening over 2020.....	41
3. Kasstroomoverzicht 2020.....	42
4. Toelichting op de jaarrekening.....	44
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	46
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	53
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	56
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	57
9. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	58
10. Toelichting op de balans per 31 december 2020.....	59
11. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020.....	77
12. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020.....	85
13. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB.....	86
14. WNT verantwoording.....	95
15. Ondertekening.....	99

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	101
2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	101

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

De situatie op de Hoekse woningmarkt is al jaren gespannen. In het afgelopen jaar liep de wachtlijst voor een sociale huurwoning verder op, schoten de prijzen voor koopwoningen door het dak en kwam de leefbaarheid verder onder druk te staan.

WVH zet zich in om het woningaanbod uit te breiden. De nieuwbouw van de appartementen voor senioren aan de Prins Hendrikstraat is daar een mooi voorbeeld van. We hopen daarmee een beweging op gang te krijgen, waardoor ook het aanbod voor starters en jonge gezinnen toeneemt. 'Doorstroming' noemen we dat. Daarnaast zet WVH zich actief in om de leefbaarheid op peil te houden. Bijvoorbeeld door in te grijpen bij overlast en door inzet van mediation. We hebben ook meer aandacht voor preventie en de samenwerking met gemeente en politie is geïntensiveerd. Zo dragen we bij aan 'gewoon goed' wonen in Hoek van Holland.

In dit jaarverslag staan we stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2020.

Dit jaar stond vooral in het teken van Corona

Vanaf maart werd thuiswerken de norm en pasten we onze dienstverlening aan. In de eerste golf voerden we alleen nog spoedreparaties uit, maar al snel konden we de reguliere reparatieverzoeken en klachten weer oppakken. Wel hielden we afstand, zoals bij het inspecteren van woningen. En hoewel ons kantoor was gesloten, bleef onze dienstverlening op peil. Via de telefoon en de e-mail ging alles gewoon door. En dat is terug te zien in de benchmarkresultaten: de score op het huurdersoordeel is in het afgelopen jaar gestegen. Daar ben ik erg trots op.

Corona had ook een ander effect, het versterkte de onderlinge samenhang. We merkten dat Hoek van Holland een hechte gemeenschap is waar mensen naar elkaar omkijken. De vele initiatieven op dat vlak waren hartverwarmend. Zo staat de Zumba les voor senioren op de Planciushof (inclusief harde muziek) mij nog goed voor de geest. Ook nam een aantal collega's deel in het belteam van Welzijn op de Hoek, heel fijn.

We zijn gestart met een nieuwbouwproject en zetten stappen om onze ambities waar te maken

De eerste paal voor de 76 appartementen in de Prins Hendrikstraat ging de grond in. Na een intensief voortraject maakten we daar een online feestje van. Ook namen we in november het investeringsbesluit voor de renovatie van de 105 woningen in de Scheepsbuurt. Verder stelden we in de zomer van 2020 het portefeuilleplan vast, inclusief een specifiek vervolgonderzoek. Belangrijke mijlpalen in het waarmaken van onze ambities.

De governance is op orde

Dat bevestigde de governance inspectie van de Autoriteit Woningcorporaties. De interne beheersing is het afgelopen jaar verstevigd door het aanstellen van een onafhankelijke controller. Dat was de impuls voor het actualiseren van het IC-plan en het uitvoeren van interne controles. Ook heeft de opvolging van opmerkingen van de accountant en de Autoriteit woningcorporaties meer aandacht gekregen.

De organisatie is nog niet stabiel

In april evalueerden we de in 2016 ingezette reorganisatie 'WVH 2.0'. Dat leidde op onderdelen tot het uitbreiden van de formatie met een onafhankelijke controller (parttime) en meer slagkracht bij de afdeling Vastgoed. Na het vertrek van twee collega's in 2020 bij de afdeling Vastgoed is die afdeling inmiddels in opbouw. Naast de vastgoedopgave richten we ons vooral op de invulling van de vacatures. Dat verloopt redelijk voorspoedig. De markt is erg lastig, vooral voor goed technisch en financieel personeel. Werving en selectie verdient onze aandacht. Bij de afdeling Finance & Control is de management positie per 1 januari 2021 ingevuld door een voormalig senior medewerker. Daardoor kijken we met vertrouwen vooruit naar 2021.

We maakten een start met ons nieuwe koersplan

In de afgelopen maanden gingen mijn collega's op expeditie in Hoek van Holland. Samen werken we aan het nieuwe koersplan. Van onder naar boven, met onze medewerkers in de driver's seat. Ik geloof in deze aanpak. Want wie kent onze huurders en ons dorp beter dan onze eigen collega's. In online (want Corona-proof) expedities spraken zij met huurders, gemeente, zorgverleners en allerlei deskundigen over thema's als leefbaarheid, participatie en vergrijzing. In 2021 ronden we dit traject af. Daar heb ik veel zin in.

Tot slot een woord van dank

Ook in dit Corona-jaar hebben mijn collega's zich weer maximaal ingezet voor onze huurders. Door nieuwe huurders blij te maken met een woning, reparaties uit te voeren, woningen te onderhouden en te renoveren, de leefbaarheid in onze wijken te verbeteren en nog zoveel meer. Ik waardeer hun inzet enorm. Ik dank specifiek het team van Finance & Control dat onder leiding van de nieuwe manager deze jaarrekening op tijd heeft opgeleverd; echt een top prestatie. Verder gaat mijn dank en waardering uit naar huurdersvereniging Houdt Zicht voor hun betrokkenheid en inzet. En naar onze raad van commissarissen voor hun vertrouwen én voor hun kritische houding. Een specifiek woord van dank aan onze voorzitter Heleen Dekker, die na acht jaar afscheid nam. Een intensieve periode, waarin Heleen een belangrijke bijdrage leverde aan het creëren van rust en stabiliteit op het gebied van de governance. Tot slot een woord van dank aan al onze samenwerkingspartners: bouwbedrijven, zorg- en welzijnsorganisaties, gebiedscommissie, enz. enz. Zeker in deze crisissituatie blijkt dat we het niet alleen kunnen. Dank allemaal!

Marcel Korthorst
directeur-bestuurder

2. Samenwerking

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies.

In 2020 hebben diverse (online) overleggen plaatsgevonden met het huurdersplatform. Dit platform bestaat uit ongeveer 20 huurders (verdeeld over werkgroepen wonen, vastgoed en communicatie). Op basis hiervan zijn de lijnen uitgezet voor de toekomst.

2.1.1 Huurdersorganisatie Houdt Zicht

Het overleg met huurders is conform de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH.

Eén van de afspraken is dat Houdt Zicht op basis van haar beleidsvoornemens een activiteitenplan en een begroting aan WVH voorlegt. Aan de hand van deze stukken beoordeelt WVH of het budget volgens de afspraken in de overeenkomst wordt besteed.

WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2020 is een bedrag van € 46.000 aan de huurdersorganisatie besteed. Dit bedrag bestaat uit directe kosten (ondersteuning door een secretaris) en indirecte kosten (huisvesting). In 2019 besteedde WVH € 43.000.

Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC.

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats;
- Bewonerscommissie de Atlas;
- De Afdeling Wonen van WVH heeft in 2020 regelmatig overleg met deze bewonerscommissies gevoerd.

In 2020 is een nieuwe bewonerscommissie opgericht voor wooncomplex De Plancius. Dit is het complex waar het kantoor van WVH ook onderdeel van uitmaakt. Het is een gemixt complex met koop- en huurwoningen, en daardoor met een VvE. Er was al een bewonerscommissie bestaande uit kopers. Vanaf 2020 is er ook een bewonerscommissie bestaande uit huurders.

Ter voorbereiding op projecten heeft WVH overleg met de volgende commissies

- Bewonersprojectcommissie voor de aanpak van de Scheepsbuurt, opgericht in 2019;
- Bewonerscommissie complex 010 (woningen met de platte daken), deze commissie is in 2020 opgericht na een initiatief van bewoners uit dit complex. WVH heeft overleg met deze commissie in voorbereiding op de aanpak van de woningen.

2.1.3 Contact met individuele huurders

WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (twee keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2020 zes keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden.

Informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH.

2.1.4 Klachten

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen we altijd tot een oplossing te komen. Maar komen we er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

Geschillencommissie Wonen Zuid Holland (GCWZH)

In 2019 is WVH aangesloten bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH). In 2020 heeft deze commissie één anonieme klacht ontvangen die niet in behandeling kon worden genomen. Eén

dossier uit 2019 is afgesloten omdat het niet meer lukte om in contact te komen met de klager. In 2020 heeft de GCWZH één klacht ontvangen over overlast van het groen van de burens. De klager is in het gelijk gesteld. Het advies is opgevolgd en het dossier is afgesloten. Met ingang van 2021 is de naam van de commissie gewijzigd in: Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH).

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling

De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond heeft in 2020 géén klacht ontvangen over WVH.

Huurcommissie

In 2020 heeft de Huurcommissie één klacht over WVH met verzoek tot huurverlaging ontvangen. Dit verzoek is niet-ontvankelijk verklaard.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2020 geen meldingen over WVH gedaan waar WVH van weet.

2.1.5 Leefbaarheid

WVH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid. WVH heeft in 2020 regelmatig deelgenomen aan het maandelijks door de gemeentelijke diensten georganiseerde overleg. Als actie van WVH nodig is, neemt WVH vanzelfsprekend haar verantwoordelijkheid. WVH gaf in 2020 € 140.000,- uit aan leefbaarheid (in 2019 € 153.000). Dit bedrag bestaat voor € 24.000 uit materiële kosten (in 2019 € 15.000) en voor € 116.000 uit apparaatskosten (in 2019: € 138.000). Per DAEB-woning komt dit neer op een bedrag van ruim € 79 (in 2019 € 85). WVH heeft zich in 2020 via de volgende activiteiten (al dan niet via *Buurt idee*) ingezet voor de leefbaarheid:

- In april hebben we alle huurders van WVH een kaart gestuurd met een pakketje bloemenzaadjes erin. Dit om ze een hart onder de riem te steken en ze te laten weten dat we er voor ze zijn in deze moeilijke tijd. Deze kaart hebben wij verzonden in samenwerking met het KUZ-huis, huurdersvereniging Houdt Zicht en het Fonds Kind en Handicap.
- In overleg met Vitis Welzijn hebben we meegedaan aan het *belteam*. Dit belteam heeft de oudere inwoners van Hoek van Holland telefonisch benaderd om te vragen hoe het met hen ging in tijden van corona en of er hulp nodig was. Wij hebben daarbij alle oudere huurders in onze seniorencomplexen gebeld. Hoewel vrijwel niemand echt hulp nodig had, werd het telefoontje zeer gewaardeerd.
- In de digitale nieuwsbrief van april is de oproep gedaan welke buur een held was en waardering verdiende. Twee burens kwamen in aanmerking voor de titel 'held'. zij zijn door ons in het zonnetje gezet met een plant van een kweker uit de regio.
- In juni zijn camera's geplaatst in de Zichtflats en de Houtmanflat, omdat er sprake was van vandalisme. Na het plaatsen van de camera's is het vandalisme in de flats afgenomen. In de flats is duidelijk aangegeven dat er camera's hangen. Bewoners hebben positief gereageerd op de aanwezigheid van de camera's. WVH heeft in 2020 vijf keer beelden bekeken.
- Voor het complex de Compagnie is een schilderij besteld om de entree op te vrolijken. De bewoners hebben hier zelf inspraak in gehad.
- In het najaar hebben inwoners van Hoek van Holland een stevig signaal afgegeven over de achteruitgang van de leefbaarheid in Hoek van Holland. WVH herkent de voorbeelden die bewoners geven, en zet ook in op het verbeteren van de leefbaarheid. We werken op basis van een nieuw convenant Woonoverlast intensief samen met de gemeente. We staan bij intakegesprekken met kandidaat huurders stil bij leefbaarheid en hun bijdrage daaraan. Daarnaast heeft WVH het aantal uren van de sociaal beheer medewerker uitgebreid naar 36 uur. Leefbaarheid zal in 2021 en ons nieuwe koersplan ook een belangrijk onderwerp zijn.

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Vitis / Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting en Careyn.

2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van het verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

In 2020 hebben Humanitas, de gemeente Rotterdam en WVH onderzoek gedaan naar geschikte nieuwbouwlocaties voor een zorgcentrum voor Humanitas, ter vervanging van het Bertus Blikhuis. Dit heeft geleid tot een voorkeurslocatie in het Lemairepark (achter de Houtmanflat). Meer hierover in hoofdstuk 4 over onze voorraad.

Zorgorganisatie Careyn huurt in de Atlas aan de Mercatorweg een steunpunt van waaruit zij haar klanten in heel Hoek van Holland ondersteunt.

WVH is eigenaar van een sociaal pension aan de Prins Hendrikstraat voor de opvang van maximaal acht voormalig dak- en thuislozen. WVH heeft een samenwerkingsverband met Stichting Ontmoeting, die de begeleiding van de bewoners verzorgt. Stichting Ontmoeting heeft meerdere malen een verzoek gedaan tot uitbreiding (op een andere locatie). In 2020 is hier opnieuw met Stichting Ontmoeting en de gemeente over gesproken. Ondanks een goede samenwerking en een positieve inzet van alle partijen hebben de gesprekken nog niet tot een concreet en haalbaar plan geleid. Als op WVH een beroep wordt gedaan, kijken we naar de mogelijkheden.

2.2.2 Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WVH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt. In 2020 is een ontruiming van een woning van WVH geëvalueerd, waarbij het wijkteam, de gemeente, politie en WVH betrokken waren. Dit is mede aanleiding om in 2021 de samenwerking met het wijkteam te intensiveren.

Vanuit de gemeentelijke Vraagwijzer is er intensief contact tussen gemeente, de Sociaal Raadsman van Hoek van Holland en WVH over huurders met financiële problemen waaronder huurachterstand. Door dit contact worden regelmatig problemen rond huurschulden opgelost zonder tussenkomst van een deurwaarder.

2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, vervoersorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de Vraagwijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen. De inzet wordt met elkaar besproken en in gang gezet. Na een minder actieve periode – onder andere door personele wisselingen binnen diverse organisaties - is eind 2019 het overleg weer geïntensiveerd. Na de eerste overleggen in 2020 is het overleg door corona komen te vervallen. Dit overleg is niet online voortgezet. De verschillende organisaties weten elkaar wel te vinden. In de loop van 2021 verwachten we het overleg weer in zijn oude vorm te kunnen voortzetten.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie Houdt Zicht

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH maken elk jaar prestatieafspraken voor het jaar erop. De afspraken gaan vooral over de beschikbaarheid van woningen, over betaalbaar en prettig wonen, over duurzaamheid en de inzet van alle partijen om ervoor te zorgen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. In de prestatieafspraken is speciale aandacht voor Hoek van Holland via het Kleine Kernenbeleid van de gemeente. WVH en gemeente kijken samen naar de woningmarkt in Hoek van Holland en de positie van woningzoekenden van binnen en buiten Hoek van Holland. In december 2019 zijn voor het eerst prestatieafspraken voor twee jaar overeengekomen, dus voor 2020 en 2021. Eind 2020 hebben de partijen contact gehad over een eventuele update van de afspraken voor 2021, maar deze bleek voor geen van de partijen noodzakelijk.

2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema of geeft een kijkje achter de schermen. Eind 2018 was de laatste ontmoeting in groot gezelschap. In 2020 gooide corona roet in het eten. Natuurlijk hadden we ook in 2020 regelmatig met onze partners en belanghebbenden over actuele onderwerpen zoals de leefbaarheid in Hoek van Holland en een onderzoek naar een nieuwe woonzorglocatie in plaats van het Bertus Blikhuis. Dit gebeurde veelal online. Zo vierden we online de start van de nieuwbouw in de Prins Hendrikstraat. In bijzijn van de belangrijkste betrokkenen gaven wethouder Bas Kurvers en Marcel Korthorst van WVH met een druk op de knop het startsignaal voor de bouw.

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH transformeert sinds 2019 naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk besteden we werkzaamheden uit aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie meer in control te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden, binden we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan WVH die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Dit stelt eisen aan ons opdrachtgeverschap. Het op een juiste manier uitvragen, aanbesteden en controleren van regiewerkzaamheden is een proces dat andere vaardigheden vereist dan een traditionele manier van werken. Daarnaast zijn niet alle opdrachten (op eenzelfde manier) geschikt voor deze manier van werken. En het is ook geen garantie op succes. In 2020 hebben we na een samenwerking van bijna 2 jaar helaas voortijdig afscheid moeten nemen van een installatieonderhoudsbedrijf dat correctief en preventief onderhoud aan de cv-installaties verrichtte. Ondanks monitoring, overleg en verbeterplannen bleef de kwaliteit achter bij de vooraf overeengekomen prestaties.

Het gaat echter overwegend goed en er wordt inmiddels onder regie gewerkt voor het niet-planmatig onderhoud, bij advieswerk en certificering maar ook bij het prestatiegericht schilderen en de grootschalige renovatie van de Scheepsbuurt (complexen 032 en 040).

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

WVH ziet samenwerking met andere corporaties als een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen per woningmarktgebied zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau: via de overlegstructuur van de Maaskoepel, en via het overleg van de subregio Waterweg.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoering processen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH werkt met name nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressor Wonen uit Rozenburg. Dat richt zich vooral op de financiële functie. Sinds 2017 is WVH met zes corporaties onderdeel van de Inkoop Samenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten. Ook trekt WVH met deze corporaties samen op bij de selectie van een nieuw ERP pakket.

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Meer hierover in hoofdstuk 6 over organisatie.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).

3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2020 geschetst.

3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2020 scoorde WVH op klanttevredenheid overall een 7,5 (in 2019 een 7,7). De klanttevredenheidscijfers totaal is iets gedaald. Het oordeel over reparatie onderhoud is wel gestegen. Daarom is WVH voor 2020 in de benchmark geëindigd in de B categorie waar dat in 2019 nog C was. We behouden het KWH label maar deze wordt nog niet met 2 jaar verlengd. Daarvoor hadden we 85% tevreden huurders moeten scoren waar we op 82% zijn blijven steken.

3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2020 exploiteert WVH 1917 woningen, zeven bedrijfspanden, een sociaal pension (acht onzelfstandige eenheden), een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis (36 kamers) en 16 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft WVH nog 37 woningen in bezit aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden). Het beheer van deze woningen wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc. De vraag naar woningen is hoog en sinds 2017 fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. Daardoor blijft de druk op de lokale woningmarkt groot. In 2020 is WVH gestart met de herijking van haar portefeuilleplan. De druk op de woningmarkt en uitsplitsing naar doelgroepen wordt hierin meegenomen.

3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2020 gemiddeld 310 woningzoekenden (in 2019: 233). De gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden bedraagt 4,5 jaar en is daarmee gedaald ten opzichte van 2019 (6,4 jaar). In 2020 is het aantal aanbiedingen per woningzoekende gelijk gebleven op gemiddeld 4,1 (4,1 in 2018 en 6,3 in 2018). Een verklaring voor deze daling is dat in 2020 19% van de woningen werd toegewezen aan urgent woningzoekenden (tegenover 10,7% in 2019). Urgent woningzoekenden hebben in de regel een veel kortere inschrijfduur.

3.3.2 Toewijzingen

In 2020 zijn 63 woningen en 3 parkeerplaatsen opnieuw verhuurd. Per ultimo 2020 was de gemiddelde huurprijs van een WVH-woning ongeveer 70% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs van de woningen per maand bedraagt ultimo 2020 € 597 (ultimo 2019: € 584). Van de 63 opnieuw verhuurde woningen waren er 58 DAEB en 5 niet-DAEB. De liberalisatiegrens van 2020 lag op € 737,14. Alle 57 DAEB-verhuringen voldoen aan de EU-norm, waarbij 96,55% van de DAEB-verhuringen binnen de eerste inkomensgrens zijn toegewezen:

EU grenzen DAEB-verhuringen	Aantal	%
Contracten met toetsingsinkomen ≤ inkomensgrens 1 (€ 39.055)	56	97%
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 1 (€ 39.055) en ≤ inkomensgrens 2 (€ 43.574)	2	3%
Contracten met toetsingsinkomen > inkomensgrens 2 (€ 43.574)	0	0%
Totaal	58	100%

Onderstaande tabel laat zien dat in 2020 100% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens gehuisvest is in een woning met een huur tot aan de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Type huishouden	Inkomen	Aantal	Percentage	Niet passend
Eenpersoonshuishouden	€ 23.225 € 23.175 *	20	100%	0
Tweepersoonshuishouden	€ 31.550 € 31.475*	13	100%	0
Drie-en meerpersoonshuishouden	€ 31.550	7	100%	0
Totaal		40		0

(* inkomensgrens AOW-gerechtigden)

In totaal verhuurde W VH 58 DAEB-woningen opnieuw: 40 aan de primaire doelgroep (zie tabel), 18 aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055,-. Er zijn geen woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de € 43.574.

Ouderen

In 2020 waren 550 woningen specifiek voor senioren (55+) gelabeld. Deze woningen zijn verdeeld over verschillende complexen en woningtypen. Hiervan zijn er in 2020 8 vrijgekomen en opnieuw verhuurd, een mutatiegraad van 1,5%. Dat is laag. Ouderen lijken minder verhuis geneigd als zij eenmaal in een passende woning wonen. In 2020 zijn 3 van seniorenwoningen verhuurd via de wooncoach. Met inzet van de wooncoach wil W VH de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. We zetten deze manier van bemiddeling voort in 2021.

Starters

Het aandeel starters in de nieuwe verhuringen is toegenomen ten opzichte van 2019. Van de nieuwe verhuringen is 44% van onze woningen naar een starter gegaan (in 2019 was dit 41%).

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. W VH bouwt daarom in aan de Prins Hendrikstraat 76 levensloopbestendige appartementen Vanaf het ontwerp is rekening gehouden met het feit dat mensen minder valide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Dak- en thuislozen

W VH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen.

Statushouders

W VH heeft in 2020 geen woningen verhuurd aan statushouders. We hebben diverse malen actief gevraagd om statushouders die in Hoek van Holland wilden wonen. Dit is onder andere door de Corona crisis niet gelukt. De taakstelling van 2020 stond op het huisvesten van acht statushouders. In overleg met de gemeente wordt de achterstand van 2020 gehalveerd en huisvesten we vier extra statushouders bovenop de taakstelling van 2021.

Ontruimingen

WVH heeft in 2020 vier woningen en één bedrijfspand ontruimd. Op al deze adressen speelden meerdere problemen tegelijk. Samen met onze sociale partners hebben we ingezet op het voorkomen van ontruimingen, maar dat is in deze gevallen niet gelukt. We merken dat de problematiek verergert en het aantal probleemadressen toeneemt. Hoek van Holland krijgt steeds meer te maken met stadse problematiek.

Urgenties

Woningzoekenden die door een dringende en aantoonbare noodzaak moeten verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. De beoordeling gebeurt op basis van regionaal vastgestelde criteria. Deze criteria zijn onderdeel van de regionale overeenkomst woonruimteverdeling. De uitvoering is in handen van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

Van de 63 toewijzingen in 2020 was 19% aan urgent woningzoekenden (12 woningen). In 2019 was dit percentage 10,7% (ook 12 woningen).

Label bij toewijzing	2020		2019	
	Aantal woningen	%	Aantal woningen	%
Geen urgentie	51	81%	100	89,3%
Woonlasten urgentie	4	6,3%	5	4,4%
Medische urgentie	4	6,3%	2	1,8%
Doorstroming vanuit hulpverlening	1	1,6%	3	2,7%
Geweld en bedreiging	1	1,6%	2	1,8%
Herhuisvesting	1	1,6%		
Uitstroom uit voorziening	1	1,6%		
Totaal	63	100%	112	100%

3.4 Huurprijsbeleid

WVH heeft in 2020 in totaal de huur verhoogd met 2,67%. Door de Corona crisis is er in 2020 besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Er is dit jaar weer gebruik gemaakt van de mogelijkheid om binnen de huursombenadering de huren meer te nivelleren: huren die dicht bij het streefhuurniveau liggen verhogten we minder dan huren die veel lager liggen dan de streefhuur. Dit volgens onderstaande tabel:

Huidige huur versus streefhuur	Huurverhoging
Gelijk aan of hoger	inflatie + 0,6%
€ 0 tot € 35 lager	inflatie + 0,1%
€ 35 tot € 75 lager	inflatie + 0,9%
Meer dan € 75 lager	inflatie + 1,4%

3.4.1 Huursomverhoging

De totale huursomverhoging over 2020 bedroeg 2,67%. Dit is iets boven het gestelde maximum van 2,6%. Dit is veroorzaakt door het besluit om geen inkomensafhankelijke huurverhoging uit te voeren. De woningen waarvan de huren inkomensafhankelijk verhoogd zouden worden, zouden niet mee tellen in de berekening van de huursom. Omdat *last minute* is besloten de inkomensafhankelijke huurverhoging in 2020 niet toe te passen vanwege corona, telden deze woningen uiteindelijk via de reguliere huurverhoging wél mee voor de huursom. De huursom heeft alleen betrekking op 1.579 DAEB woningen, 46 woningen stonden leeg op peildata 1 januari 2020 of 31 december 2020. We hebben de overschrijding van de huursom gemeld bij de Aw en huurdersorganisatie Houdt Zicht. We verrekenen de overschrijding bij de eerstkomende huurverhoging.

3.5 Huurderving en huurachterstanden

3.5.1 Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2020	2019	2018	2017
Leegstand in €	85.000	84.000	61.000	87.000
Oninbaar in €	0	-4.000	-1.000	6.000
Totaal	85.000	80.000	60.000	93.000

De kosten voor leegstand bedroegen 0,62% van de te innen huren.

Elk jaar bepalen we welke deel van de huurachterstand niet ontvangen wordt. Daarvoor wordt een voorziening gevormd. Het verloop van de voorziening in de afgelopen 2 jaar ziet er als volgt uit:

Voorziening dubieuze huurdebiteuren (x € 1000)	2020	2019
Saldo per 1 januari	13	20
Afboekingen	0	-2
Dotatie	9	-4
Saldo per 31 december	22	14

We treffen bij huurachterstand een voorziening van 10% van de vorderingen op actieve huurders en 75% van de vorderingen op vertrokken huurders. Als de huurachterstand daalt, kan met een lagere voorziening volstaan worden.

3.5.2 Huurachterstanden

WVH besteedt veel aandacht aan het terugdringen en voorkomen van huurachterstanden. Huurders kunnen in ernstige problemen komen wanneer een achterstand zich over enkele maanden opbouwt. WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso en betalingsregelingen meestal zelf uit. Alleen als het noodzakelijk is, geven we vorderingen uit handen. Er zijn door de coronapandemie meer betaalafspraken op maat gemaakt.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2020 € 604,82 (€ 573 in 2019 en € 689 in 2018). Het aantal huurders met een achterstand is nagenoeg gelijk gebleven, 77 in 2019 en 76 in 2020. Totaal bedraagt de achterstand ultimo 2020 € 62.000. Dat is 0,45% van de te ontvangen jaarhuur (in 2019 was dit 0,47%).

4. Voorraad

4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB) / portefeuilleplan

Medio 2020 is het nieuwe portefeuilleplan vastgesteld.

Er is nader onderzoek nodig om de transformatieopgave te bepalen die we willen realiseren. Het doel is om de samenstelling van ons woningbezit aan te passen aan de vraag van nu en straks. Dat onderzoek richt zich vooral op de 535 woningen in de complexen 010 en 310, ruim een vierde deel van ons woningbezit. De ingreep die we daar doen, is bepalend voor wat we verder aankunnen. Zowel financieel als organisatorisch. We verwachten daar medio 2021 een goed beeld van te hebben. Duidelijk is dat onze plannen groot zijn. We zetten in op het bouwen van nieuwe woningen en gaan aan de slag met vernieuwing, renovatie en verduurzaming van ruim 600 woningen. De opgave waar we voor staan, is groter geworden ten opzichte van een aantal jaar geleden. In de beeldspraak: de sloot waar we overheen willen springen is breder geworden. Tegelijkertijd is de financiële polsstok, waarmee we over de sloot heen willen springen niet langer geworden. Daardoor moeten we faseren en keuzes maken. We zijn op dit moment een financieel gezonde organisatie en willen dat graag zo houden. Alleen dan kunnen we onze missie waarmaken. We houden in ons portefeuilleplan rekening met de verwachte ontwikkeling van de kern Hoek van Holland, haar inwoners en onze huurders.

4.2 Onderhoud, projecten / sloop en nieuwbouw

4.2.1 Algemeen

De beweging van een traditionele naar een regisserende organisatie verloopt met ups en downs. In de eerste helft van 2021 evalueren we de regiesamenwerking met een marktpartij bij de renovatie van de complexen 032/040 (Scheepsbuurt). Vooruitlopend op de evaluatie verwachten we dat de karakteristieken van elk project of overeenkomst bepalen of regiesamenwerking wenselijk en haalbaar is. En zo ja, in welke vorm dan.

In 2020 heeft een managementwisseling plaatsgevonden bij afdeling Vastgoed. Daarnaast is na een periode van relatief veel inhuurkrachten in de 2^e helft gestart met de werving en aanstelling van vaste medewerkers. De medewerker die langdurig ziek was, is vanaf medio 2020 weer ingestroomd in het arbeidsproces. De wisselende bezetting van de afdeling had vanzelfsprekend effect op de resultaten van de afdeling. Per januari 2021 is de afdeling weer grotendeels op sterkte. In 2021 ligt vooral focus op het verankeren van werksystemen bij de medewerkers van de afdeling.

Onder vastgoed gerelateerde kosten en investeringen vallen sloop-, nieuwbouw-, renovatie-/ groot-onderhoud(projecten) en/of onderhoud.

Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud (inclusief kort en onvoorzien onderhoud). Bij serviceabonnementen, huismeesterwerk en individuele woningverbeteringen staan hier (huur)inkomsten tegenover.

4.2.2 Reparatieonderhoud

Uitbesteding reparatieonderhoud

WVH besteedt het reparatieonderhoud uit aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep. In 2020 is de overeenkomst met Coen Hagedoorn herijkt. We hebben nieuwe afspraken gemaakt om de kwaliteit van de dienstverlening te vergroten en de financiële beheersbaarheid te verbeteren. We hebben meer sturingsmogelijkheden op basis van KPI's en steekproefsgewijze controles. De nieuwe overeenkomst is ingegaan per februari 2021.

In 2020 is voortijdig afscheid genomen van de externe partij die het preventief-/vervangings- onderhoud voor de cv-installaties verzorgde. De kwaliteit van de dienstverlening bleef ernstig achter bij de afgesproken KPI's. Dit bracht de goede dienstverlening aan de huurders in gevaar bracht. Ook herhaald ingrijpen zorgde niet voor de noodzakelijke verandering. Eind 2020 is een andere partij geselecteerd die de dienstverlening overneemt tot eind 2021. In de loop van 2021 vindt een nieuwe aanbesteding plaats binnen het samenwerkingsverband van de Inkoopsamenwerking.

Reparatieonderhoud

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2020	Begroot 2020	Realisatie 2019
Aantal woningen	1.961	1.961	1.961
Kosten	942.000	753.000	872.000
Realisatie per woning	480	384	445
Aantal reparatieverzoeken	2.334	2.000	2.629
Reparaties per woning	1,19	1,02	1,34

De kosten aan reparatieonderhoud vallen buiten het jaarbudget 2020. Het aantal reparatieverzoeken in 2020 ligt ongeveer 17% hoger dan begroot. Daarnaast heeft een verevening plaatsgevonden met de post *serviceabonnement*. Dit zorgt voor een overschrijding van de begroting 2020 met € 189.000. De hoogste kostenposten binnen het reparatieonderhoud zijn:

- binnen- en buitenriolering € 159.000 (17%)
- kranen € 49.000 (5%)
- dakpannen € 44.000 (5%)
- installaties € 42.000 (4%)
- bergingen € 40.000 (4%)
- diversen € 95.000 (10%)

4.2.3. Serviceabonnement

Overzicht serviceabonnement	Realisatie 2020	Begroot 2020	Realisatie 2019
Aantal deelnemers ultimo	1.376	1.376	1.386
Opbrengsten	40.000	40.000	39.000
Kosten totaal	40.000	40.000	39.000
Resultaat	0	0	0

In 2020 liggen opbrengsten van het serviceabonnement veel lager dan de kosten. Bij de melding van een reparatieverzoek onder de vlag van het serviceabonnement, blijkt vaak dat ook reparatieonderhoud noodzakelijk is. Dit komt relatief veel voor bij verstoppingsmeldingen waar uiteindelijk deelvervangingen of andere grotere ingrepen noodzakelijk zijn. De kosten daarvoor zijn dan ten onrechte geboekt onder 'kosten serviceabonnement'. Om die reden zijn de realisatiekosten 2020 gelijkgesteld aan de begrote kosten 2020, net als in 2019.

We schaffen het service abonnement in 2021 af. We brengen deze werkzaamheden onder bij het reguliere reparatie onderhoud.

4.2.4 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2020	Begroot 2020	Realisatie 2019
Aantal woningen	72	111	143
Kosten totaal	455.000	712.000	1.106.000
Kosten per woning	6.315	6.414	7.736

In 2020 vonden 39 mutaties minder plaats dan begroot. Dit leidt per eind 2020 tot een restant budget van € 257.000.

De reden van het lagere aantal mutaties is niet helemaal duidelijk. Maar dit lijkt te komen door een verminderde verhuisgeneigdheid van huurders als gevolg van de coronacrisis.

Kosten aan uitgevoerde douche-, keuken- en toiletrenovaties in mutatiewoningen worden geregistreerd binnen het vraaggestuurde planmatige onderhoud.

4.2.5 Planmatig onderhoud en contractonderhoud

Overzicht planmatig en contract onderhoud	Realisatie 2020	Begroot 2020	Realisatie 2019
Planmatig onderhoud	803.000	1.617.000	1.966.000
Contractonderhoud	234.000	260.000	223.000
Totaal	1.037.000	1.877.000	2.189.000

Planmatig onderhoud

In 2020 is 66% van het planmatig onderhoud aanbesteed.

Als overlooppoot wordt 6% (€ 99.000) naar 2021 overgeheveld. Dit betreft werkzaamheden die zijn voorbereid, maar om verschillende redenen nog niet zijn aanbesteed en uitgevoerd.

In de begroting van 2020 is een aantal posten opgevoerd als reservering voor vervangingsonderhoud naar aanleiding van mutaties (douche- keuken en toiletrenovaties) of na preventief onderhoud (vervanging cv-ketels). Van deze reservering komt een bedrag van € 343.000 te vervallen. Hiervan is € 185.000 niet besteed budget *vraag gestuurde douche-, keuken- en toiletrenovaties*. Dit bedrag is relatief hoog omdat in 2020 in bewoonde staat bijna geen renovaties zijn uitgevoerd. Een tweede reden is het lagere aantal mutaties in 2020 ten opzichte van de begroting.

Contractonderhoud

Het merendeel van de contracten wordt beheerd en is geborgd binnen de inkoop samenwerking met collega-corporaties. WVH heeft sinds november 2020 binnen de afdeling Vastgoed een contractmanager aangesteld om het contractbeheer verder te professionaliseren.

4.2.6 Projecten: groot onderhoud en sloop / nieuwbouw

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

WVH realiseert 76 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Prins Hendrikstraat.

Oorspronkelijk zou de bouw eind 2019 starten. De uitspraak van de Raad van State over het *Programma Aanpak Stikstof* (PAS) op 29 mei 2019, heeft echter geleid tot vertraging. De bestemmingsplanprocedure lag stil, waardoor geen omgevingsvergunning werd verstrekt. In september 2020 zijn alle vergunningen alsnog verleend. In oktober is gestart met de bouw. De realisatie verloopt nu voorspoedig. De oplevering wordt verwacht in 2022.

Herontwikkeling Rietdijkstraat en Bertus Blikhuis

In 2020 hebben Humanitas, de gemeente Rotterdam en WVH onderzoek gedaan naar geschikte nieuwbouwlocaties voor een zorgcentrum voor Humanitas, ter vervanging van het Bertus Blikhuis. Dit heeft geleid tot een geschikte voorkeurslocatie in het Lemairepark (achter de Houtmanflat). Dit is in december besproken met de gebiedscommissie.

De bedoeling is dat een derde partij als projectontwikkelaar en belegger optreedt voor Humanitas. WVH heeft de intentie om - zo mogelijk in samenwerking met dezelfde projectontwikkelaar - turn key te investeren in een nader te bepalen aantal senioren- aanleunappartementen.

De komende jaren doet WVH nader onderzoek naar de mogelijke herbestemming of herontwikkeling van het huidige Bertus Blik en de appartementen aan de Rietdijkstraat. Het streven is dat de plannen hiervoor gereed zijn als Humanitas de nieuwe zorglocatie betreft.

Nu het ontwikkeltraject voor de nieuwbouw nog enkele jaren zal duren, is besloten om de appartementen aan de Rietdijkstraat om te zetten van leegstandsbeheer naar tijdelijke verhuur.

Het KUZhuis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ) blijft onder dezelfde condities gehuisvest.

Start aanpak Scheepsbuurt (complexen 032 – 040)

WVH heeft samen met bouwpartner Smits Vastgoedzorg en de bewonersprojectcommissie in 2020 gewerkt aan het plan om de woningen in de wooncomplexen 032 en 040 te verbeteren en energiezuinig te maken. Het gaat om 105 grote eengezinswoningen. De modelwoning is in december 2020 opgeleverd. De modelwoning toont het resultaat van het opleverniveau na verbouwing. We hebben de bewoners eind 2020 gevraagd om instemming met het plan op basis van een bewonersboekje. Begin 2021 heeft circa 95% van de bewoners ingestemd. De uitvoering zal rond juni 2021 starten.

Nieuw pand voor Stichting Ontmoeting

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. Stichting Ontmoeting wil het aantal plaatsen en haar dienstverlening graag uitbreiden. Omdat dit niet lukt op de huidige locatie wordt gezocht naar een alternatieve locatie. Stichting Ontmoeting en de gemeente zijn hierover nog met elkaar in gesprek.

Start aanpak complexen 010 en 310

Eind 2020 is een begin gemaakt in de planopzet om de complexen 010 en 310 (535 woningen) gefaseerd te renoveren. De opzet is om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij logische momenten in de planmatig onderhoud-cycli. We passen energetische verbeteringen toe zodat deze woningen nog minimaal 30 jaar goed mee kunnen. Daarnaast onderzoekt een stedenbouwkundig adviesbureau welke stedenbouwkundige ingrepen of toevoegingen de leefbaarheid kunnen versterken. Nadere onderzoeken moeten medio 2021 leiden tot een concreet Plan van Aanpak.

5. Finance & control

5.1 Financieel beleid

2020 was het laatste jaar van het ondernemingsplan 2016-2020. In 2020 is gestart aan een nieuw koersplan vanaf 2021. Naar verwachting is het koersplan halverwege 2021 gereed en kunnen de uitkomsten meegenomen worden in het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031.

De doelstellingen van het financieel beleid zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en gericht op de financiële continuïteit.

De komende jaren zullen aanzienlijke investeringen gedaan worden die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Het voortdurend monitoren van de financiële kaders van WVVH, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW is en blijft belangrijk.

5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële DAEB-tak en een commerciële niet-DAEB tak, met elk eigen financiële ratio's. De verdeling van het bezit ultimo 2020 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	1.775	141	1.916
Onzelfstandige woongelegenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		4	4
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.823	161	1.984

In 2020 zijn 11 zelfstandige woningen van de complexen 032 en 040 (Scheepsbuurt) intern verkocht van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Deze woningen hebben daardoor een sociale bestemming gekregen waarbij de huren niet hoger stijgen dan de liberalisatiegrens (prijsspeil 2020 € 737,14).

In de bijlagen bij de jaarrekening 2020 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak, zowel over 2020 als 2019.

5.3 Resultaat 2020

Over 2020 is een resultaat na belastingen gehaald van circa € 7 miljoen en komt daarmee € 1,3 miljoen lager uit dan het begrote resultaat. Deze resultaten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

Jaarekeningpost x € 1.000	Realisatie 2020	Begroot 2020	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.151	4.768	1.383
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.061	5.455	-2.394
Overige bedrijfsopbrengsten	7	7	0
Overige organisatiekosten	-688	-411	-277
Leefbaarheid	-140	-68	-72
Financiële baten en lasten	-899	-984	85
Belastingen	-881	-872	-9
Totaal	6.610	7.895	-1.285

Het belangrijkste verschil met de begroting is de waardeverandering van het vastgoed. De waardeverandering van onze woningen op basis van het handboek marktwaardering 2020 viel hoger uit dan begroot (totale stijging € 9 miljoen). Daar tegenover staat de onrendabele top van de renovatie van de Scheepsbuurt. Dit renovatieproject is in 2020 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en met de bewoners overlegd. Daarmee voldoet het aan de criteria (intern geformaliseerd, extern gecommuniceerd) om de onrendabele top in 2020 te verantwoorden. Deze onrendabele top bedraagt € 6 miljoen, waardoor de totale waardeverandering in het verslagjaar op € 3 miljoen uitkomt.

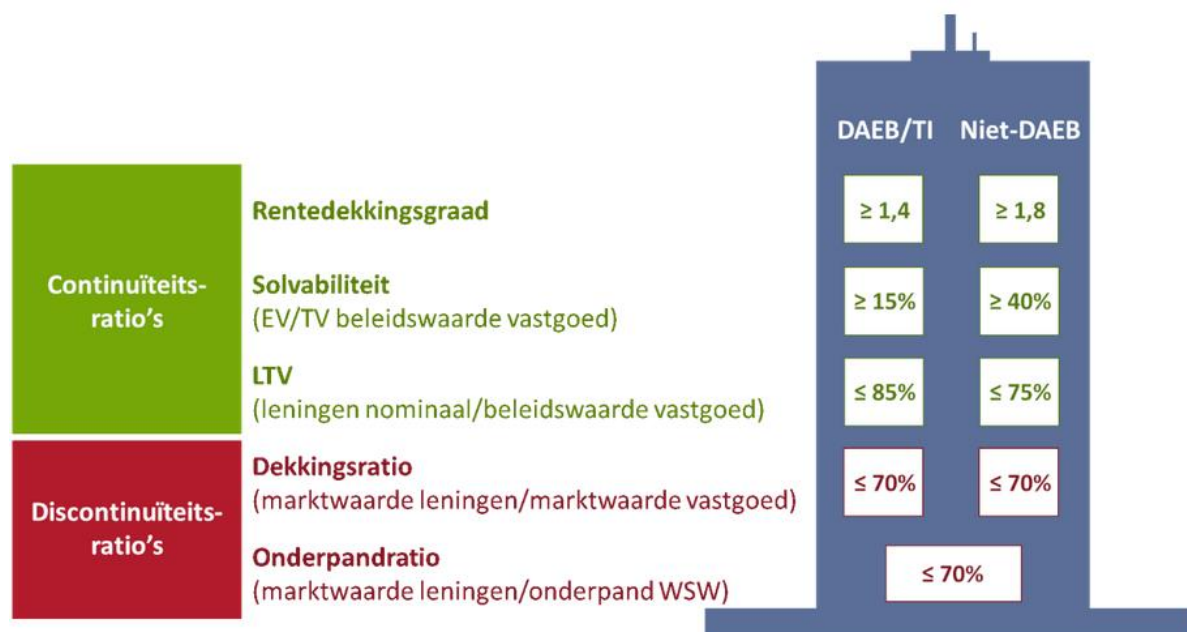
Het netto resultaat exploitatie komt ruim € 1 miljoen hoger uit dan begroot. Dat verschil komt met name door lagere onderhoudsuitgaven.

In de jaarrekening is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, verhuren voor sociale - lagere - huren dan in de markt gebruikelijk is en het beleid rond onderhoud en beheer is anders ingestoken dan bij een belegger. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2020 € 1.000		
Marktwaarde		327.015
Beschikbaarheid	20.155	
Betaalbaarheid	-146.332	
Onderhoud	-58.328	
Beheer	-19.909	
Totaal afslagen	-204.414	
Beleidswaarde		122.601

5.4 Ratio's 2020 en vooruitblik

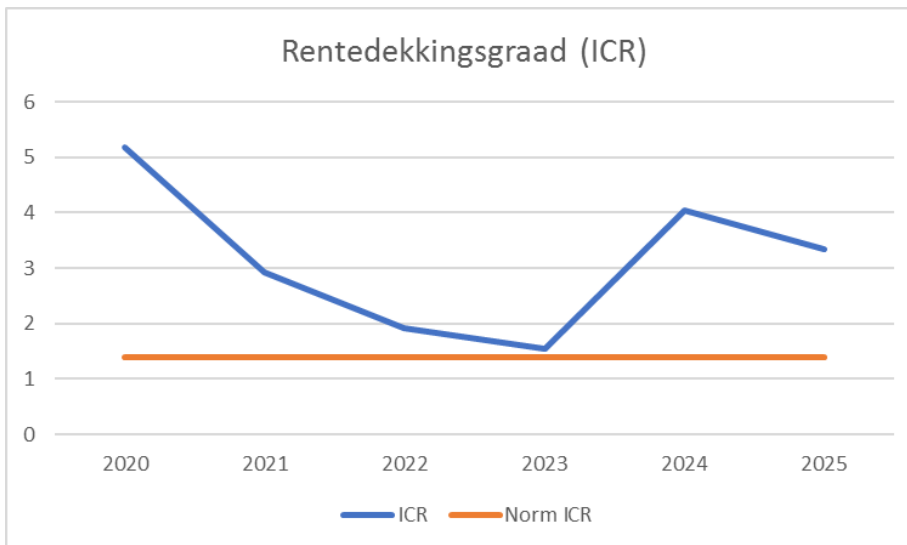
Vanuit het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw en het WSW wordt de financiële positie van woningcorporaties getoetst aan een aantal ratio's. Op 28 april 2020 hebben de Aw en het WSW een gewijzigde set van financiële ratio's en grenswaarden gepubliceerd (afbeelding: Finance Ideas):



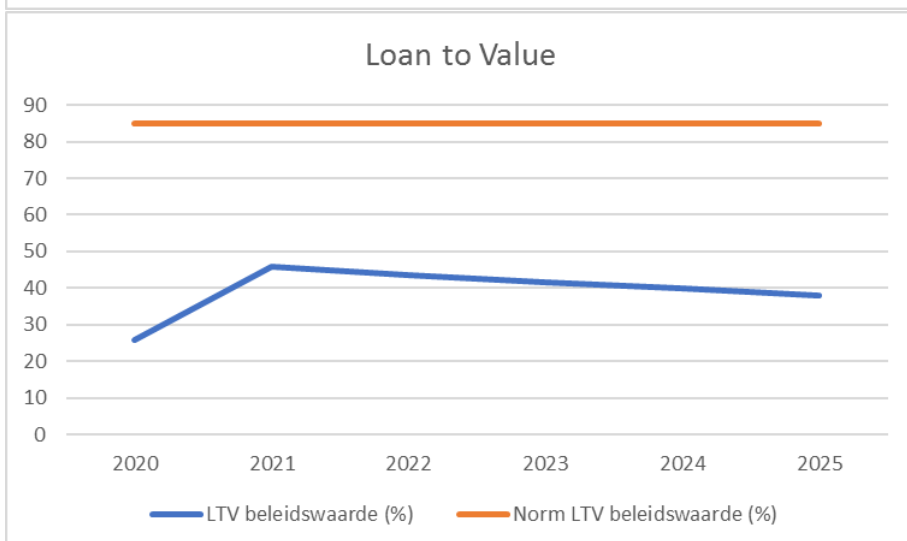
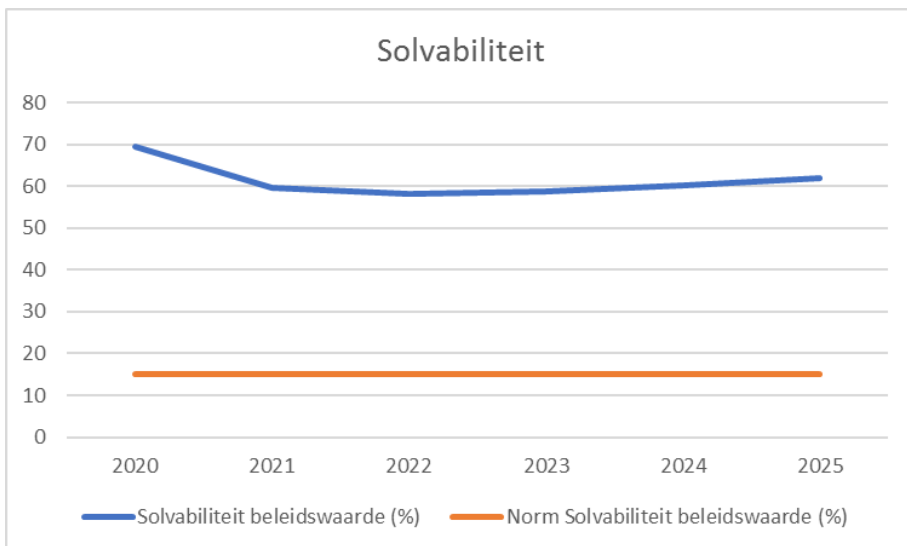
De belangrijkste wijzigingen

De maximale grenswaarde voor de Loan to Value (LTV) is verhoogd voor de DAEB-tak en de toegelaten instelling (TI) in het geheel van 75% naar 85%. De minimale vereiste solvabiliteit voor de DAEB-tak en de TI is gestegen van 15% naar 20%. De dekkingsratio van de leningen wordt berekend op basis van de marktwaarde in plaats van de nominale waarde van de leningen en de onderpandratio is nieuw. Omdat WVH alleen door het WSW geborgde leningen heeft, komt de onderpandratio op dezelfde waarde uit als de dekkingsratio.

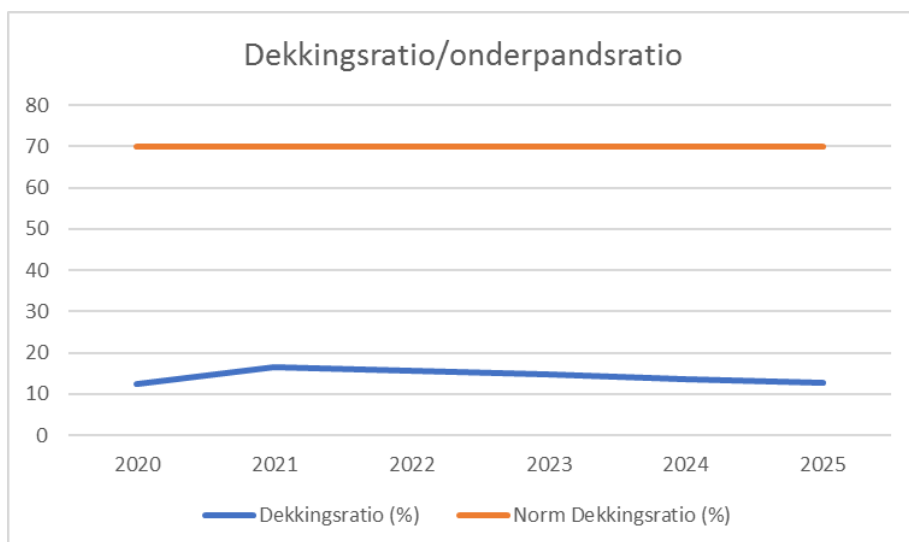
De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2020 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2020 tot en met 2025 het volgende beeld zien:



De ICR nadert in 2023 de norm van 1,4 door de hoge begrote uitgaven voor planmatig onderhoud.



De Loan to Value neemt in 2021 toe als gevolg van het aantrekken van financiering voor de nieuwbouw van 76 woningen in de Prins Hendrikstraat waarmee eind 2020 een start is gemaakt en renovatie van 105 woningen in de Scheepsbuurt.



5.5 Treasury

In juli 2020 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2020 t/m 2022 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2019 en de daarin verwerkte investeringsplannen. Het borgingsplafond biedt voldoende ruimte voor de financiering van de begrote projecten voor renovatie en nieuwbouw. Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling 'financiële continuïteit' nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd. Jaarlijks wordt op basis van de (meerjaren)begroting het treasuryjaarplan geactualiseerd.

In 2020 is een lening van € 2,5 miljoen afgelost en een nieuwe lening van € 2,5 miljoen aangetrokken tegen een aanzienlijk lagere rente. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is daardoor gedaald van 2,8% ultimo 2019 naar 2,5% ultimo 2020.

De leningportefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en zowel in 2020 als in 2021 heeft WVH ook beschikking over een roll-over lening. Dit geeft wat flexibiliteit aan de leningportefeuille zodat als een project wat vertraging oploopt, een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) terug afgelost kan worden. In 2020 liep bijvoorbeeld de start van de nieuwbouw enige maanden vertraging op door PFAS-regelgeving.

WVH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000. Eind 2020 was WVH met een liquide middelen saldo van € 2,7 miljoen tijdelijk overliquide door het aantrekken van financiering voor de nieuwbouw.

Treasurycommissie

In 2020 is de treasurycommissie tweemaal bijeen geweest. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het aantrekken van een fixe lening per 1 juli 2020. In november zijn het treasuryjaarplan 2021 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2021 en 2022 besproken.

Ontwikkeling bij WSW

Het is van belang dat corporaties tegen een zo laag mogelijk rente kunnen lenen. Dat vraagt onder andere om een robuust borgstelsel. De aanspraken op het WSW de afgelopen jaren hebben geleid tot de ontwikkeling van een strategisch programma met als doel het borgstelsel te versterken.

Het programma is in 2020 afgerond en heeft drie pijlers:

1. Zekerheden

- Stelsel beschermen tegen claims van buiten.
- Geen geld laten weglekken uit de sector.

2. Borgstelsel

- Versterking benodigd risicokapitaal in de sector en risicovermogen van WSW om een toekomstbestendig borgstelsel te garanderen.

3. Zeggenschap

- Goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

5.6 Fiscaliteit en overheidsheffingen

In het afgelopen jaar is de aangifte vennootschapsbelasting van 2019 afgewikkeld. Voor 2020 is een voorlopige berekening gemaakt.

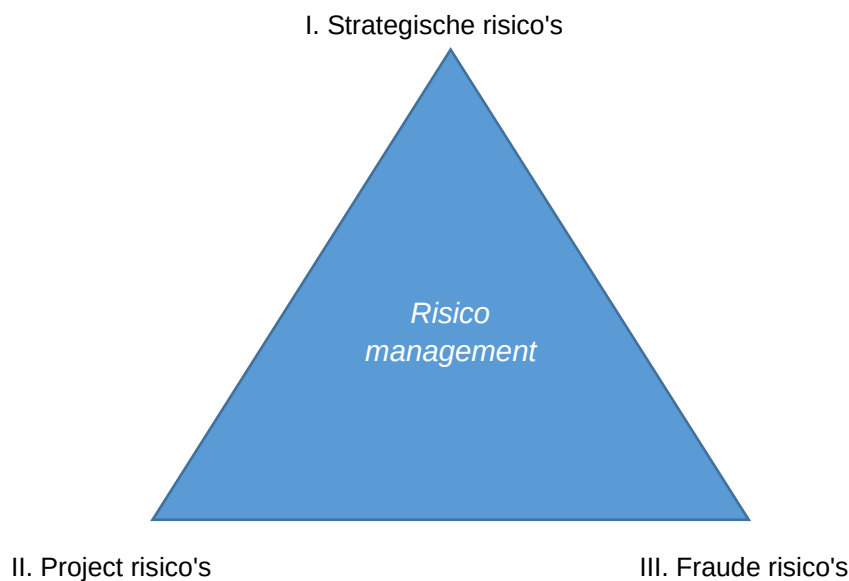
5.7 Risicomanagement

Bij WWH krijgt risicomanagement voldoende aandacht. In 2020 is op deeltijdbasis een onafhankelijke controller aangetrokken. Hij draagt bij aan het verder professionaliseren van de control-functie. Wij willen voldoende handvatten hebben om op een adequate manier in te spelen op (verwachte) risico's. Wij zijn van mening dat goed risicomanagement ons in staat stelt preventief in te spelen en te sturen op risico's die zich in de bedrijfsvoering voordoen, in plaats van toetsing achteraf.

In de basis bestaat risicomanagement uit het identificeren, analyseren, beheersen en vervolgens evalueren van de risico's. WWH past daarbij een methode toe waarmee alle betrokkenen praktisch kunnen werken. Risicomanagement draagt bij aan het integrale risico-denken en -bewustzijn. Het ondernemingsplan en de hierin geformuleerde visie en doelstellingen zijn het uitgangspunt. Parallel hieraan zijn risico's geformuleerd die onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Overigens hoeven risico's niet altijd negatief te zijn. Er kunnen ook kansen in besloten liggen.

De risicocategorieën

Risicomanagement binnen WWH bestaat uit de volgende drie categorieën:



#	Categorie risicomanagement	Toelichting
I.	Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van WvH bedreigen.
II.	Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebieds-ontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en -doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.
III.	Frauderisico's	Het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die WvH (financieel) schaden.

Strategische risico's

WvH onderkent de volgende strategische risico's. Per risico zijn de belangrijkste beheersmaatregelen benoemd.

1. Realisatie van vastgoed ontwikkeling vertraagt door de afhankelijkheid van andere partijen en externe factoren

Dit risico kan dit leiden tot lege plekken in het dorp, reputatieschade voor de organisatie en het niet tijdig realiseren van benodigde woningen en faciliteiten. Het risico dat we vertraging oplopen bij de ontwikkeling van de huidige plannen wordt ingeschat als hoog, de impact ook. Dit risico is inherent aan het (her)ontwikkelen van vastgoed en manifesteert zich het sterkst in de voorbereidingsfase van vastgoedontwikkelingen. Door in de startfase de mogelijke risico's op vertraging door externe factoren zo veel mogelijk te onderkennen en te monitoren maken we het risico beheersbaar. Zolang tijdig wordt ingegrepen en regelmatig over de voortgang gecommuniceerd wordt met stakeholders is de impact in de vorm van reputatieschade beperkt.

2. Het vitaal houden van de buurten van Hoek van Holland en haar bewoners

De vergrijzing in Hoek van Holland is hoog. En WvH huisvest net als andere corporaties in Nederland steeds meer kwetsbare doelgroepen. De impact in termen van financiën is laag. De maatschappelijke impact kan aanzienlijk zijn (o.a. verloedering (openbare) buitenruimtes, meer armoede, eenzaamheid en sociaal isolement en andere problemen 'achter de voordeur').

Dit risico beheersen we door 'vinger aan de pols houden' en daar waar nodig onze rol te pakken als samenwerkingspartner en facilitator van initiatieven van bewoners en maatschappelijke stakeholders. WvH gaat met haar nieuwe Portefeuilleplan en Koersplan (2021) aan de slag om wijken en buurten vitaal te houden door meer differentiatie in woningen en bewoners.

3. Kwetsbaarheid en kwaliteit van de organisatie en te hoge bedrijfskosten

Doordat WvH een kleine corporatie is met grote uitdagingen blijft de vraag of de schaal voldoende is voor de minimaal benodigde overhead en of de veerkracht van de organisatie voldoende is. Daarnaast is het telkens weer een uitdaging om aan voldoende gekwalificeerd personeel te komen en te houden. De kans dat dit een probleem wordt is hoog, de impact medium. De kosten lopen op wanneer mensen uitvallen of extra mensen moeten worden ingehuurd om gaten te dichten. Mogelijke andere gevolgen zijn vertraging en het later realiseren van doelstellingen.

WvH laat zich ondersteunen bij werving door een (HRM-)deskundige, huurt waar nodig externe expertise en maakt ook gebruik van het inhuren van personeel via Corporaties in Beweging.

4. Niet voldoen aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie

De uitdaging is duidelijk, de plannen zijn in de maak. Totdat we inzicht hebben in hoe we aan de vereisten gaan voldoen, blijft dit een risico voor de lange termijn. De kans dat we niet gaan voldoen is hoog, de impact is laag. Dit risico geldt voor het overgrote deel van Nederland.

Een belangrijke beheersmaatregel die we nemen is de verdere uitwerking van de opgaven uit het portefeuilleplan voor enkele verouderde complexen. Dit gebruiken we als belangrijke indicator voor de (on)mogelijkheden van energetische verbeteringen (timing, financieel en kwalitatief) in de overige complexen in de portefeuille.

5. WVH ziet een risico in het regie voeren als kleine organisatie met grotere partners

Sommige samenwerkingen geven het gevoel van 'overlevering'. Om dit te verminderen zoeken we de samenwerking met andere (kleinere) corporaties, zodat je samen een grotere partner bent. Bijvoorbeeld bij de aanschaf van een nieuw ERP-pakket. Daarnaast vereist regievoering andere kwaliteiten van medewerkers. Bij werving van nieuw personeel besteden we hier aandacht aan.

6. Interne gerichtheid van WVH

De basis op orde brengen, procedures in kaart, interne controle etc. Deze activiteiten zijn nodig / verplicht, maar hebben niet direct een link met onze missie. Als de focus vooral intern gericht is, is het risico dat we extern kansen missen. Als beheersmaatregel stimuleren we dat zoveel mogelijk medewerkers van WVH in contact komen met de buitenwereld. De expedities die medewerkers in het kader van het Koersplan uitvoeren zijn hier goede voorbeelden van.

7. Covid-19

De gevolgen van de coronacrisis vallen voor WVH mee. De continuïteit van de onderneming is niet in gevaar. De kredietruimte is voldoende. Als beheersmaatregelen volgen we de adviezen van RIVM/Aedes op, beperken we het contact met huurders, leveranciers e.d. We monitoren de huurachterstanden, houden telefonisch contact met huurders (ook om eenzaamheid te voorkomen) en we monitoren overlast intensiever.

Project risico's

Bij elk investeringsvoorstel wordt op gestructureerde wijze het risicoprofiel van het project in kaart gebracht. WVH onderkent risico's op o.a. de volgende vlakken:

- Stichtingskosten risico
- Politiek risico
- Marktrisico
- Financieringsrisico
- Fiscale en juridische risico's
- Milieurisico
- Imagorisico
- Organisatierisico

WVH stuurt actief op het beheersen van geïdentificeerde risico's door middel van het nemen van beheersmaatregelen.

Fraude risico's

Fraude is een containerbegrip. Kenmerkende elementen van fraude:

- Het gaat om opzettelijk handelen
- Er wordt een misleidende voorstelling van zaken gegeven
- Er is het oogmerk economisch voordeel (financieel gewin) te behalen
- Er is een benadeelde
- Er is sprake van onrechtmatig of onwettig handelen

Voorbeelden van fraude zijn: valsheid in geschrifte, oplichting, bedrog, corruptie, diefstal en/ of verduistering. WVH heeft in 2020 een top 5 van frauderisico's bepaald.

Top 5	Risico
1	Woning wordt toegewezen aan huurder als gevolg van vriendjespolitiek
2	Opdrachten worden ten onrechte verstrekt aan een aannemer buiten het huidige inkoopbeleid om
3	Opdrachten worden ten onrechte betaald: minder werk wordt niet verrekend en meer werk niet gecontroleerd
4	Verkeerde weergaven van financiële ratio's door onjuiste weergave van realisatie van de budgetten (resultaten)
5	Op onrechtmatige wijze worden gelden onttrokken aan de corporatie

Per procesonderdeel zijn in 2020 de potentiële integriteits- en frauderisico's geformuleerd. Daarnaast is beschreven welke preventieve en repressieve maatregelen in het procesonderdeel ingebouwd zijn (1^e lijncontroles) en welke interne controles (2^e lijncontroles) door de IC-medewerker uitgevoerd worden om de risico's te beheersen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het in begin 2020 geactualiseerde BDO-frauderegister.

Risicobereidheid

De risicobereidheid van WVH is te typeren als 'neutraal'. Op de schaal van 'risico avers' (we vermijden risico's) tot 'risico zoekend' (we zijn bereid om risico's aan te gaan en actief op te zoeken) zitten we ongeveer in het midden. We wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit:

- WVH is bereid om onzekerheid te accepteren als de potentiële voordelen groter zijn dan de potentiële risico's/nadelen
- Het risicobeleid is gericht op beheersing van het risico, waarbij kosten en baten van beheersmaatregelen afgewogen worden

5.8 Deelnemingen en verbindingen

WVH is enig aandeelhouder in WVH deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Er worden geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht.

Het jaarresultaat over 2020 is € 65 negatief. Het eigen vermogen bedraagt € 12.116 (2019 € 12.182). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2019 €11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2020 € 560.000 (2019 € 667.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 224.000 (2019 € 267.000). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

6. Organisatie

6.1 Missie

WVH heeft in haar ondernemingsplan *Gewoon goed wonen* voor 2016-2020 haar missie geformuleerd: WVH is dé sociale huisvester in Hoek van Holland met hart voor de Hoekse samenleving. We zorgen voor goede, eenvoudige en betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen die willen wonen in Hoek van Holland. Onze grootste maatschappelijke bijdrage is het beschikbaar hebben en houden van deze woningen. We zetten ons – samen met partners – in voor een fijne woonomgeving. We werken aan een nieuw koersplan voor WVH. Input voor de nieuwe koers komt van medewerkers en van huurders. We ronden het nieuwe koersplan af in de zomer van 2021. Wellicht leggen we andere accenten, maar de missie van WVH zal niet rigoureus veranderen.

6.2 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In de statuten van WVH staan de basisregels voor onze vereniging. Hierin vindt u de rolverdeling en bevoegdheden van de bestuurder, de algemene ledenvergadering en de Raad van Commissarissen. De statuten van WVH zijn in 2018 gewijzigd en voldoen aan de eisen van de Woningwet van 2015 en de Veegwet van 2017. De statuten staan op onze website en liggen ter inzage bij de Kamer van Koophandel in Rotterdam.

De Tweede Kamer heeft op 10 maart 2021 ingestemd met aanpassingen van de Woningwet, die voortkomen uit de wetsevaluatie. Het kan zijn dat dit in 2021 tot aanpassing van de statuten leidt.

6.3 Integriteit

WVH heeft een integriteitscode. Deze code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2016 een vaste vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2020 vond online een personeelsbijeenkomst plaats met als onderwerp 'diversiteit'. Hoek van Holland is een vrij gesloten gemeenschap, waar mensen elkaar kennen. De laatste jaren komen steeds meer mensen van elders in woningen van WVH wonen. Mensen die door de oorspronkelijke bewoners van Hoek van Holland als 'anders' worden gezien. Er lijkt een toenemend wantrouwen te zijn. Dit leidt onder meer tot een toename van overlastklachten van huurders en vragen en twijfels over de toewijzing van woningen. Tijdens de bijeenkomst zijn ervaringen rond diversiteit en vooroordelen uitgewisseld. We hebben afspraken gemaakt en een aantal acties ingezet, waardoor huurders elkaar beter kunnen leren kennen.

Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2020 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.

De vertrouwenspersoon heeft in 2020 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen.

6.4 Datalekken

In 2020 heeft WVH twee datalekken gemeld bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap). Deze zijn conform de regelgeving van Ap afgehandeld. Het betrof in beide gevallen het versturen van een e-mail over een overlastzaak naar een verkeerd e-mailadres. In beide e-mails stonden persoonlijke gegevens van een huurder. In beide gevallen is direct contact opgenomen met de ontvanger van de e-mail. De gegevens zijn verwijderd, hiervan hebben we bevestiging ontvangen. Vervolgens zijn de betreffende huurders op de hoogte gebracht, en zijn excuses gemaakt. Voor alle betrokkenen was het daarmee afgedaan.

6.5 Visitatie

Alle corporaties worden eenmaal per vier jaar gevisiteerd. WVH heeft in 2018 een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2014 tot en met 2017 door het onafhankelijke bureau Raeflex. Met het visitatierapport leggen we verantwoording af aan onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport staat op onze website, samen met de bestuurlijke reactie op het rapport.

6.6 Organisatie in beweging

WVH blijft een organisatie in beweging. Via regie en samenwerking blijven we doen waar we zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden taken uit die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen is uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep.

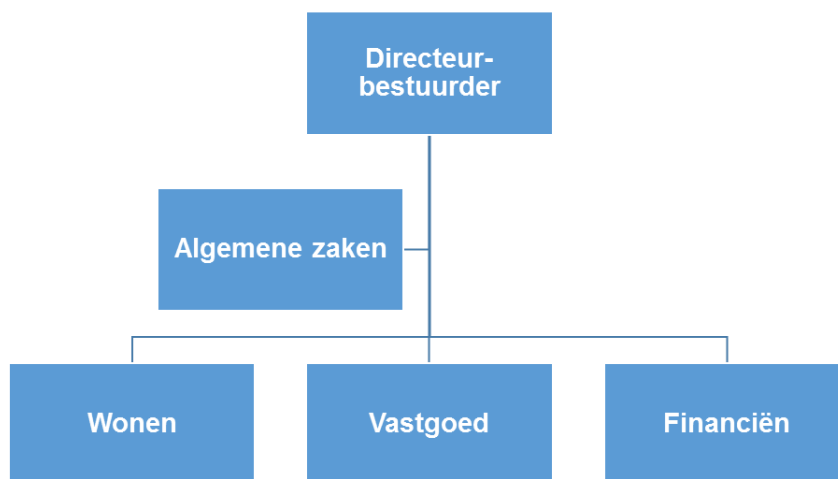
Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie. Ook in 2020 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is een gezamenlijk inkoopproces. In 2020 lag de focus op een gezamenlijke zoektocht naar een nieuwe aanbieder van het ERP-systeem. Niet alleen valt hierdoor prijsvoordeel te halen bij inkoop van diensten en goederen, ook slagen we erin op deze wijze de kwaliteit van ons inkoopproces te verbeteren. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2020 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Vanwege corona gebeurde dit voornamelijk online. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten.

Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2020 ziet er als volgt uit:

	Formatie 2020	Bezetting ultimo T3	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1
Controller	0,2	0,0	0
Afdeling Wonen	6,9	7,0	9
Afdeling Vastgoed	4,9	2,0	2
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	2
Afdeling Finance & Control	3,4	3,4	4
Totaal	18,3	15,3	18

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (maximaal 4 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

6.7 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

In 2017 is de OR opgeheven. In overleg met de directeur-bestuurder heeft het personeel gekozen voor de variant: personeelsoverleg. In 2020 is eenmaal een plenair personeelsoverleg georganiseerd. Het thema was diversiteit. Daarnaast is negen keer een (online) lunchoverleg georganiseerd. In de tweede helft van 2020 stond het nieuwe koersplan van WVH regelmatig op de agenda en zijn gesprekken gestart over een mogelijke nieuwe invulling van de personeelsvertegenwoordiging bij WVH.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2020 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 9 juni 2021

Marcel Korthorst,
Directeur-bestuurder

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WVH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WVH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2020 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WVH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WVH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode.

Voorkómen belangenverstrengeling

In 2020 was geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Integriteit

Er waren in 2020 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon heeft WVH met haar afgesproken samen het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd bij personeelsbijeenkomsten, het MT en de RvC. Dit was ook in 2020 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Dit verslag over 2019 is besproken in de RvC-vergadering van 16 april. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

Governance inspectie door Aw

Op 11 november heeft bij WVH een governance inspectie door Aw plaatsgevonden. De inspecteurs hebben een gesprek gevoerd met de bestuurder en de onafhankelijk controller en met Coen Sleddering, Mathieu Belt en Peter Zwart namens de RvC. De inspectie is goed verlopen. Op 30 november is een positief rapport van Aw ontvangen, met daarin de conclusie dat WVH voldoet aan de criteria voor good governance. De Aw doet geen interventies, maar heeft twee toezichtafspraken met WVH gemaakt: we sturen Aw het koersplan toe dat in 2021 wordt afgerond en we informeren Aw over de definitieve inrichting van de controlfunctie.

Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2020 heeft plaatsgevonden op 27 januari 2021, dit keer zonder externe begeleiding. Wel is bij de zelfevaluatie gebruik gemaakt van een teamanalyse door Erik van Kooten van Public Spirit. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Wijziging in samenstelling RvC en aanpak invulling vacatures

De RvC bestaat uit vier commissarissen en is zodanig samengesteld dat zij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen. Het aantal van vier commissarissen wordt in de praktijk (vooral nog) als voldoende ervaren en is passend bij de schaal van WVH. Ook met deze omvang functioneert de raad goed en worden de aandachtsvelden uit de geschiktheidsmatrix voldoende afgedekt.

In 2020 is de samenstelling van de RvC gewijzigd omdat de tweede en laatste zittingstermijn van voorzitter Heleen Dekker per 1 juli afliep. Zij is acht jaar commissaris geweest bij WVH, waarvan de laatste drie jaar als voorzitter van de RvC. De vacature die door haar vertrek in de Raad ontstond, is na een wervingsprocedure ingevuld door de heer mr. Hans Koster. Hij is benoemd per 1 juli voor een eerste termijn van vier jaar. Hans Koster is in het dagelijks leven advocaat in Delft. RvC-lid Coen Sleddering is per 1 juli benoemd als voorzitter van de RvC.

Begin 2021 start de RvC met voorbereidingen voor de werving van een nieuwe commissaris met een financieel profiel. Er is bewust voor gekozen dat de raad in 2021 tijdelijk, voor een periode van circa 1 jaar, opnieuw uit vijf commissarissen zal bestaan. Het doel hierbij is een zorgvuldige overdracht te bewerkstelligen, mede gelet op het verwachte gelijktijdig vertrek van twee commissarissen in 2022 (Mathieu Belt en Coen Sleddering). We borgen de continuïteit in de raad ook door spreiding in het rooster van aftreden.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtkader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het ondernemingsplan 2016 - 2020 en goedgekeurde beleidsstukken. Dit toezichtkader is een bijlage bij de [visie op bestuur en toezicht](#), die ook op de website van WVH staat.

De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vorm geeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

Op 28 september bezochten alle RvC-leden een gezamenlijke bijeenkomst met de raden van commissarissen van collega-corporaties en samenwerkingspartners Wonen Midden-Delfland en Ressor Wonen. De bijeenkomst werd dit keer georganiseerd door Ressor Wonen. Het thema was samenwerken.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Daarnaast is er jaarlijks overleg tussen het bestuur van Houdt Zicht en de huurders-commissarissen. Beide afspraken zijn dit jaar afgezegd vanwege de coronamaatregelen. In plaats van deze overleggen hebben de beide voorzitters elkaar gesproken op 27 november.

Met regelmaat spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een informele vertegenwoordiging van het personeel. In 2020 vond dit overleg plaats op 16 april.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2020 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- communicatie & public affairs (relatiebeheer, dienstverlening, beeldvorming)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

7.4 Vergaderingen en behandelde onderwerpen en besluiten

In 2020 zijn – naast de genomen besluiten – onder andere de volgende onderwerpen in de RvC aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat, de toekomst van het Bertus Bliekhuis en de aanpak van de Scheepsbuurt
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Beoordelingsbrief 2020 van Aw
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling
- Jaarverslag 2019 Vertrouwenspersoon
- Jaarverslag 2019 van de klachtencommissie waarbij WVH is aansloten, GCWZH
- Jaarstukken 2019 en accountantsverslag;
- Managementletter 2019
- Auditplan Deloitte
- Treasury
- Trimesterrapportages
- Formatie en personele wisselingen bij WVH
- Analyse kosten niet planmatig onderhoud
- Totstandkoming van het nieuwe koersplan vanaf 2021
- Risicomanagement
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Governance, herziene Governancecode en integriteit
- Governance inspectie door Aw
- Opzet nieuw huurbeleid vanaf 2021
- Rooster van aftreden RvC
- Werving nieuwe commissaris en voorzitterschap van de RvC
- Gezamenlijke bijeenkomst met RvC's van R ressort Wonen en Wonen Midden-Delfland
- Agenda en agendastukken ALV van WVH

Besluiten

In 2020 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld overeenkomstig hetgeen daarover geregeld is in de statuten. Alle besluiten zijn vastgelegd op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Benoeming van Hans Koster tot commissaris van WVH
- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- Jaarplan en (meerjaren)begroting 2021-2030
- Portefeuilleplan 2020
- Investeringsvoorstel aanpak Scheepsbuurt (complexen 032 en 040)
- Visie op bestuur en toezicht

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder in. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2020 was als volgt:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	127.000

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2020 heeft plaatsgevonden op 12 februari 2021. De selectie- en remuneratiecommissie voert elk kwartaal klankbord- en voortgangsgesprekken met de directeur-bestuurder.

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2020 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de (vice)voorzitter van de RvC. Voor 2021 is weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken met de voorzitter en vicevoorzitter.

7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH. De RvC bestond in 2020 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Tot 1 juli 2020 Mr. Heleen Dekker (1958) Deskundigheid: Bestuursrecht / openbaar bestuur	Hoofddirecteur hoofddirectie Bestuurlijke en Juridische zaken Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat	- Bestuurslid Vereniging voor Wetgeving en Wetgevingsbeleid - Lid bestuur kleine aandeelhouders Boekhandel Donner te Rotterdam
Coen Sleddering (1953) Deskundigheid: Communicatie-public affairs Op voordracht van de huurders	Eigenaar Sleddering Advies	- Gemeenteraadslid / fractievoorzitter VVD Rijswijk
Mathieu Belt (1973) Deskundigheid: financieel- economisch	Founder RPA Partners BV Directeur Agium Digital	- Commissaris Stichting Woonkwartier (per 1 januari 2021)

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Peter Zwart (1971) Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Eigenaar / vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	-
Vanaf 1 juli 2020: Mr. Hans Koster (1961) Deskundigheid: juridisch	Advocaat bij Vuurens & Lagerwey Advocaten in Delft	- Voorzitter bestuur Stichting Van Oldebarnevelthoeve

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Dhr. M. Belt	14 mei 2022	Nee
Dhr. C. Sleddering	14 mei 2022	Nee
Dhr. P. Zwart	15 februari 2022	Ja
Dhr. H. Koster	1 juli 2024	Ja

7.8 Commissies

In 2019 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WVH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Mathieu Belt	Peter Zwart
Selectie- en remuneratie	Mathieu Belt	Coen Sleddering

Selectie- en Remuneratie

Eind 2020 is een keuze gemaakt voor het bureau voor de werving van een nieuwe vijfde commissaris in 2021. In 2022 treden Coen Sleddering en Mathieu Belt af. Om overdracht en continuïteit te waarborgen werven we in de periode 2021 / 2022 twee nieuwe commissarissen.

Audit

De auditcommissie is in 2020 zes maal bijeen geweest. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:

- Trimesterrapportages
- Intern controleplan
- (Fraude)risicomanagement
- Treasuryjaarplan
- Jaarrekening 2019
- Accountantsverslag 2019
- Analyse kosten onderhoud en bedrijfslasten
- Planmatig onderhoud – stand van zaken aanbesteding / uitvoering
- Kaderbrief begroting 2021
- Investeringsvoorstel Scheepsbuurt
- Meerjarenbegroting 2021-2030
- Auditplan Deloitte

- Concept Management letter 2020

7.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.

In 2020 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen. In 2020 volgde de directeur-bestuurder onder andere de leerlijn 'Corporatiebestuurder in de 21^e eeuw'. De directeur-bestuurder voldoet met het behalen van 114,5 PE-punten sinds 1 januari 2018 aan de voorwaarde om over een periode van 3 jaar minimaal 108 PE-punten te halen.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2020	Aantal behaalde PE-punten in 2019	Aantal behaalde PE-punten in 2018	Aantal behaalde PE-punten in 2017
<i>Leden van de RvC</i>				
Heleen Dekker (tot 1 juli 2020)	16	16	6	17
Mathieu Belt	7	6,5	6	15
Coen Sleddering	6	5,5	4	5
Peter Zwart	6	15,5	9	-
Hans Koster (vanaf 1 juli 2020)	4	-	-	-
<i>Directeur-bestuurder</i>				
Marcel Korthorst	35	24	55,5 (Vanaf datum in dienst WVH 1-8-2018: 34,5	-

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringscode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2020 € 127.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn (d.w.z. € 19.050) en voor de overige leden maximaal 10% (d.w.z. € 12.700). In het jaar 2020 bedroeg de feitelijke bezoldiging (excl. BTW) van de zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel 2020. De vergoedingen waren:

Naam	Bezoldiging als lid		Bezoldiging als voorzitter		Totaal	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Heleen Dekker (tot 1 juli 2020)	-	-	7.350	14.200	7.350	14.200
Mathieu Belt	9.850	9.500	-	-	9.850	9.500
Coen Sleddering (vanaf 1 juli 2020 voorzitter)	4.925	9.500	7.350	-	12.275	9.500
Peter Zwart	9.850	9.500	-	-	9.850	9.500
Hans Koster (vanaf 1 juli 2020)	4.925	-	-	-	4.925	-
Totaal	29.550	28.500	14.700	14.200	44.250	42.700

7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect en gebruikmaking voor elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling binnen de RvC. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2020. WVH verleent aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen. Dat is ook in 2020 niet het geval geweest.

7.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Eind 2015 is Deloitte Accountants benoemd als controlerend accountant met ingang van boekjaar 2015. De accountants van Deloitte zijn aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2020. Eind 2020 is besloten de overstap naar een andere accountant per boekjaar 2021 voor te bereiden.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2020 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Deloitte Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het bestuursverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woningbouwvereniging Hoek van Holland 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 van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 9 juni 2021

De Raad van Commissarissen,
namens deze,

Coen Sleddering

8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering van 29 juni opnieuw besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2020 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2019
- Voorstel van de RvC om bij belet of ontstentenis van de gehele RvC gebruik te maken van de VTW commissarissen pool
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2020 was bijna 40% van de huurders lid van de vereniging. In 2019 was dit percentage vergelijkbaar. In 2020 telde de vereniging in totaal 787 leden (in 2019: 793).

9. Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens vastgoedbezit (eenheden)					
1945 tot 1959	642	642	642	642	630
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	598	598	601
1980 tot 1989	201	201	198	198	212
1990 tot 1999	193	193	193	192	192
2000 en later	134	134	134	132	116
in aanbouw				2	
Totaal	1.984	1.984	1.981	1.980	1.967
Gem. WOZ-waarde eenheid, waarderingsjaar	206.000	201.000	180.000	169.000	162.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,56	1,34	1,08	1,07	1,17
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	715	1.009	687	471	294
Kosten planmatig onderhoud per woning	563	1.116	1.062	497	1.216
Kosten woningverbetering per woning	114	385	245	9	176
Totaal onderhoud per woning	1.392	2.510	1.994	977	1.686
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS per 31-12	167	163	164	163	163
Gemiddelde netto huurprijs per woning per 31-12	594	584	564	545	532
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	3,11	5,71	5,20	5,21	4,83
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,46	0,47	0,64	0,48	0,50
Leegstand in % van jaarhuur	0,89	0,63	0,46	0,63	0,50
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit op basis van marktwaarde in %	88,2	89,0	86,3	83,1	82,5
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde in %	69,4	74,0	56,8		
Liquiditeit (kortlopende vorderingen/schulden)	0,56	0,68	0,42	0,75	0,20
Rentabiliteit gemiddeld eigen vermogen (na belasting) in%	2,28	14,32	31,11	5,23	12,20
Rentabiliteit gemiddeld lang vreemd vermogen in%	2,78	2,99	3,14	3,58	0,70
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	1,76	12,38	16,88	4,35	10,03
Eigen vermogen per gewogen eenheid	149.000	145.000	125.000	107.000	98.000
Cash-flow per eenheid	2.026	574	709	1.121	1.209
Loan to Value in %	25,79	25,80	38,50	46,85	49,60
Dekkingsratio in %	12,56				
Onderpandsratio in %	12,56				
Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen op basis van marktwaarde	293.574	286.963	248.614	204.631	193.929
Totaal netto huren	13.593	13.283	12.942	12.672	12.558
Vergoedingen	221	229	264	285	264
Jaarresultaat	6.610	38.348	43.983	10.702	23.572
Marktwaardemutatie	9.196	33.059	44.656	10.117	20.730

DEEL 2 JAARREKENING

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2020
(na resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	295.761	285.551
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31.255	32.269
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.693	412
Totaal van vastgoedbeleggingen	328.709	318.232
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.159	1.222
Financiële vaste activa (3)		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	12	12
Latente belastingvordering	95	163
Totaal van financiële vaste activa	107	175
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	329.975	319.629
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen (4)		
Huurdebiteuren	39	49
Overige vorderingen	36	33
Vennootschapsbelasting	0	183
Omzetbelasting	0	20
Overige vorderingen en overlopende activa	64	51
Totaal van vorderingen	139	335
Liquide middelen (5)	2.708	2.362
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	2.847	2.698
TOTAAL VAN ACTIVA	332.822	322.327

PASSIVA

	31 december 2020	31 december 2019
	x € 1.000	x € 1.000
EIGEN VERMOGEN	(6)	
Herwaarderingsreserve	253.251	246.271
Overige reserves	40.322	40.692
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	293.573	286.963
VOORZIENINGEN	(7)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	5.847	0
LANGLOPENDE SCHULDEN	(8)	
Schulden aan banken	28.320	31.400
Overige schulden	5	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	28.325	31.405
KORTLOPENDE SCHULDEN	(9)	
Schulden aan banken	3.380	2.580
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	508	387
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	12
Vennootschapsbelasting	280	0
Omzetbelasting	42	0
Loonheffing en sociale lasten	41	114
Pensioenen	18	15
Overige schulden	19	8
Overlopende passiva	777	843
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	5.078	3.959
TOTAAL VAN PASSIVA	332.822	322.327

2 WINST EN VERLIESREKENING OVER 2020

		2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(10)	13.593	13.283
Opbrengsten servicecontracten	(11)	221	229
Lasten servicecontracten	(12)	-225	-290
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(13)	-975	-1.067
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-3.555	-4.965
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-2.908	-2.674
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.151	4.516
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(16)	-6.080	2.966
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(17)	9.141	33.059
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.061	36.025
Opbrengst overige activiteiten	(18)	7	7
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		7	7
Overige organisatiekosten	(19)	-688	-629
Kosten omtrent leefbaarheid	(20)	-141	-153
Bedrijfsresultaat		8.391	39.766
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(21)	14	12
Rentelasten en soortgelijke kosten	(22)	-913	-1.009
Totaal van financiële baten en lasten		-899	-997
Totaal van resultaat voor belastingen		7.491	38.769
Belastingen	(23)	-881	-421
Resultaat deelnemingen	(24)	0	0
Totaal van resultaat na belastingen		6.610	38.348

3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	13.723		13.300	
Vergoedingen	225		227	
Overige bedrijfsontvangsten	7		325	
Ontvangen interest	3		30	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		13.958		13.883
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.340		-1.150	
Onderhoudsuitgaven	-2.565		-4.625	
Overige bedrijfsuitgaven	-2.760		-3.158	
Betaalde interest	-955		-1.074	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-18		-17	
Verhuurderheffing	-1.959		-1.743	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23		-15	
Vennootschapsbelasting	-339		-967	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-9.959		-12.749
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		3.999		1.133
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Nieuwbouw huur	-1.183		-245	
Verbeteruitgaven	-141		-849	
Investerings overig	-49		-31	
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>		-1.373		-1.125
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-1.373		-1.125
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten overig		0		5
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-1.373		-1.120
transporteren		2.626		13

	2020		2019	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		2.626		13
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen		2.500		3.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-4.780		-2.580
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-2.280		420
Toename van geldmiddelen		346		433
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.362		1.929	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.708		2.362	
		346		433

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Inleiding

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv).

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciusshof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

WVH oefent overheersende zeggenschap uit over VvE De Plancius. Deze VvE is evenwel niet in de jaarrekening verwerkt omdat de betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Stelselwijziging

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

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

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

Aanpassing gehanteerde versie handboek

Ten opzichte van de jaarrekening 2019 zijn de waarderingsgrondslagen niet aangepast.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening van WVH is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet zoals deze geldt vanaf 14 maart 2020, volgens de artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2020, de artikelen 14 tot en met 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 21 februari 2020. In het Btiv 2015 wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Ook is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing.

Schattingswijzigingen

Er zijn in de jaarrekening 2020 geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Validatie basiswaardering

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie. 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 de jaarrekening.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Opbouw van de jaarrekening

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). De toegelaten instelling neemt daartoe, voor zover van toepassing, in de toelichting van de jaarrekening een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht op die verband houden met de DAEB tak en een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor de niet-DAEB tak. De toegelaten instelling hanteert hierbij de modellen zoals die zijn opgenomen in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015. Een afzonderlijke toelichting op de posten in de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht voor de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB tak is niet vereist. De toegelaten instelling dient in de toelichting de aard van de niet-DAEB activiteiten te vermelden. Ook dient de toegelaten instelling de uitgangspunten en grondslagen te vermelden voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

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

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) vastgoed in exploitatie

Marktwaarde

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

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WVH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WVH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

Uitgangspunten

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Waarderingscomplex

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

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen), zoals groot onderhoud en woningverbetering, die leiden tot een waardeverhoging van de kasstroom genererende eenheid, worden aangemerkt als activeerbare kosten en verantwoord als investering. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Waarderingsgrondslag

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waardereren marktwaarde 2020'). WVH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waardereren marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Waarderingsmethode

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop.

Bij scenario uitponden wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

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

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Beleidswaarde

Naast de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt de beleidswaarde van de vastgoedbeleggingen bepaald. Het vertrekpunt voor de bepaling van de beleidswaarde vormt de marktwaarde in verhuurde staat. Vervolgens wordt de marktwaarde gecorrigeerd voor:

- Beschikbaarheid (uitponden versus doorexpluiten)
- Betaalbaarheid (streefhuur versus markthuur)
- Onderhoud (werkelijk versus normering)
- Beheer (werkelijk versus normering)

Streefhuur, onderhoudslasten en beheerlasten zijn conform de meerjarenbegroting 2021 - 2025 ingerekend.

Door de doelstelling van de corporatie, namelijk het passend huisvesten van mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien, verkoopt WVH beperkt woningen, wordt bij mutatie de markthuur niet doorgevoerd en wordt op grond van een beoogd kwaliteits- en beheersniveau hogere bedragen voor onderhoud en beheer ingerekend. Het niet hanteren van de markthuur leidt tevens tot een hogere inrekening van de verhuurderheffing.

De beleidswaarde vormt uiteindelijk een indicatie van te realiseren waarde door de corporatie. In het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is een hoofdstuk opgenomen over de wijze waarop de berekening plaatsvindt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De hieronder opgenomen bedragen betreft onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Deze zaken worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Investeringsen gedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VVE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WVH.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WVH geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 2,48%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Vlottende activa

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.

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

Eigen Vermogen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen

Overige reserves

De overige reserves bestaat uit de somming van de resultaten. Het saldo van de winst- en verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt

Voorzieningen

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Langlopende schulden

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

Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan banken

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden ter zaken van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2020 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging bij sociale huurwoningen van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6% per woning exclusief inkomensafhankelijke huurverhoging (2019 3,9%). WVH heeft in 2020 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huursom mag in 2020 maximaal met 2,6% stijgen (2019 2,6%). De huurverhoging van geliberaliseerde woningen, zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden

verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

Onder onderhoudslasten 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.

Personeel

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

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

WVH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2020 geen sprake.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder met name:

- Verhuurderheffing
- Onroerendezaakbelasting
- Verzekeringskosten

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

Acute belasting

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WWH heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WWH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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.

Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasurystatuut van WVH, dat in april 2018 opnieuw is vastgesteld, staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. WVH maakt geen gebruik van derivaten.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico, het herfinancieringsrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen.

Renterisico

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut van WVH.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat WVH niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

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

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020'.

Verhuurderheffing

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing was in 2020 0,562% van de WOZ-waarde van alle woningen met een huurprijs tot en met € 737,14. De maximale WOZ-waarde was gesteld op € 294.000. De verhuurderheffing was in 2020 € 1.959.000

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9 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.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

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

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

ACTIVA

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
1. Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	295.761	285.551
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	31.255	32.269
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.694	412
	<u>328.709</u>	<u>318.232</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	59.700	59.522	11.923	10.879
Cumulatieve herwaardering	225.907	196.064	20.364	17.660
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-57	-95	-19	-76
Stand per 01-01-2020	<u>285.551</u>	<u>255.492</u>	<u>32.269</u>	<u>28.462</u>
<i>Mutaties</i>				
Investerings - initiële verkrijgingen	54	50	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	0	756	0	0
Overboeking DAEB/niet-DAEB herwaardering	0	-446	0	29
Correctie verkrijgingsprijs	0	-373	-212	373
Aanpassing marktwaarde	7.676	29.954	1.465	3.106
Correctie herwaardering	0	373	0	-373
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	2.479	-254	-2.267	671
Totaal mutaties 2020	<u>10.210</u>	<u>30.059</u>	<u>-1.014</u>	<u>3.807</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	62.234	59.701	11.711	11.923
Cumulatieve herwaardering	233.670	225.907	19.581	20.364
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-144	-57	-37	-18
Stand per 31-12-2020	<u>295.761</u>	<u>285.551</u>	<u>31.255</u>	<u>32.269</u>

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 253,3 miljoen. De herwaardering heeft voor € 233,7 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 19,6 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardeverminderingen hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt.

Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	5,66%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	8,72%
Parkeergelegenheden	6,63%
Intramuraal vastgoed	9,49%

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2020	2019
Woningen	321.941	313.204
Zorgvastgoed	4.349	4.024
Bedrijfsonroerend goed	422	413
Maatschappelijk onroerend goed	164	126
Parkeervoorzieningen	139	53
Totaal	327.015	317.820

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2020 en ultimo 2019 ontstaat met name door de volgende wijzigingen:

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2019 naar 31-12-2020 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2019		317.820
Mutatie objectgegevens	17.981	
Wijziging handboek	-2.227	
Wijziging parameters agv validatie handboek	-9.550	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	2.991	
Totaal mutaties	9.195	
Marktwaarde 31-12-2020		327.015

De 'mutatie objectgegevens' heeft betrekking op aanpassing contracturen en WOZ-waarde. De 'wijziging parameters als gevolg van validatie handboek' is het gevolg van aanpassingen van de markthuur en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB vastgoed € 62,2 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed € 11,7 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2020 € 233,7 miljoen voor de DAEB tak en € 19,6 miljoen voor de niet-DAEB tak. De totale leegwaarde van de woningen bedraagt € 462,6 miljoen (2019 € 422,9 miljoen).

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 53 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1940-1960	8	533
Eengezinswoningen	1960-1975	5	437
Eengezinswoningen	1975-1990	3	86
Eengezinswoningen	1990-2005	7	146
Eengezinswoningen	>2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	376
Meergezinswoningen	1975 - 1990	2	56
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	3	77
Zorgcomplexen	1975-1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	2	9
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	1990 - 2005	2	2
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	2
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	9
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
Totaal		53	1.947

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Btiv.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf het 16e jaar wordt het onderhoud berekend op basis van specifieke normen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte wooneenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2020 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contracthuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuur
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Parameter	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v
Prijsinflatie	2,60%	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging		3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,20%	7,80%	4,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

- Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

- Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

- Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB¹⁰. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- Een vastgoed specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.
- Een opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject.

Beleidswaarde

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.

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

Overzicht beleidswaarde versus marktwaarde x € 1.000	beleidswaarde	marktwaarde	verschil
Woningen	117.527	321.941	-204.414
Zorgvastgoed	4.349	4.349	0
Bedrijfsonroerend goed	422	422	0
Maatschappelijk onroerend goed	164	164	0
Parkeervoorzieningen	139	139	0
Totaal	122.601	327.015	-204.414

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2020 x € 1.000		
Marktwaarde		327.015
Beschikbaarheid	20.155	
Betaalbaarheid	-146.332	
Onderhoud	-58.328	
Beheer	-19.909	
Totaal afslagen	-204.414	
Beleidswaarde		122.601

Verloopoverzicht beleidswaarde 31-12-2019 naar 31-12-2020 x € 1.000		
Beleidswaarde 2019		126.718
Mutatie rekenmethodiek	1.024	
Mutatie objectgegevens	-2.412	
Wijziging parameters marktwaarde	12.978	
Wijziging parameters beleidswaarde	-20.781	
Totaal mutaties	-9.191	
Beleidswaarde woningen		117.527
Beleidswaarde niet-woningen		5.074
Beleidswaarde 2020		122.601

Scenario's beleidswaarde

Er zijn een drietal scenario's gedraaid in Wals om het effect op de beleidswaarde te zien. Per uitgangspunt is een nieuwe beleidswaarde bepaald. Het effect is te zien in onderstaande tabel.

Uitgangspunt	Effect x € 1.000	Ultimo 2020
Streefhuur naar 80%	7.622	75%
Onderhoudsnorm € 100 hoger	-6.227	€ 2.389,62
Beheernorm € 100 hoger	-6.100	€ 1.082,06
Discontovoet		5,65%

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	412	1.882
Cumulatieve herwaardering	0	-1.575
Stand per 1 januari	412	307
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	1.505	1.213
Desinvesteringsen	0	-187
Herwaardering	0	175
Herclassificaties	0	-175
Overboekingsen naar vastgoedbeleggingen	0	-745
Overige waardevermindering	-223	-176
Totaal mutaties 2020	1.282	105
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	1.694	1.812
Cumulatieve herwaardering	0	-1.400
	1.694	412
De investering		
De investering hebben betrekking op het project Rietdijkstraat (€ 296.000) en de nieuwbouw aan de Prins Hendrikstraat (€ 1.398.000)		

2. Materiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.159	1.222

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.393	3.362
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.172	-1.717
Boekwaarde per 1 januari	1.222	1.645
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	49	31
Afschrijvingen	-112	-127
Afwaarderingen	0	-328
Totaal mutaties 2020	-63	-423
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.442	3.393
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.284	-2.172
	1.159	1.222

In 2019 is het kantoorpand getaxeerd. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € -328.000.

Waarderingsmethode

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

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 40 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- casco: 50 jaar;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

3. Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		
WVH Deelnemingen B.V. te Hoek van Holland (100%)	12	12
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>WVH Deelnemingen B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12	12
Mutatie	0	0
	12	12

De waarde van de deelneming betreft het aandelenkapitaal (€ 18.000) en het cumulatieve resultaat (€ -6.000).

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering		
Belastinglatenties	95	163
	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Belastinglatenties</i>		
Stand per 1 januari	163	27
Mutatie	-68	163
Vrijval	0	-27
Stand per 31 december	95	163

De actieve belastinglatentie ziet op een pand waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde en de WOZ-waarde. Mogelijk kan daar nog 4 jaar op worden afgeschreven. De nominale waarde bedraagt € 99.000 (2019: € 182.000) en er is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 1,88% (2019: 2,48%).

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Te vorderen van huurders	62	63
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-23	-14
	<u>39</u>	<u>49</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	14	20
Dotatie / vrijval	9	-4
Afboeking	1	-2
Stand per 31 december	<u>23</u>	<u>14</u>

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt € 36.000. De achterstand van vertrokken huurders € 26.000

De verwachting is dat 10% van de zittende huurders uiteindelijk niet betaalt en dat 75% van de vertrokken huurders niet betaalt. Er is daarom een voorziening gevormd van € 23.000.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	104	81
Voorziening dubieuze debiteuren	-68	-48
	<u>36</u>	<u>33</u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	48	49
Dotatie	27	0
Afboeking	-7	-1
	<u>68</u>	<u>48</u>

Dit betreft vorderingen op huurders (mutatieonderhoud, servicekosten e.d.) en instanties. Aangenomen wordt dat 75% van de vorderingen op huurders niet wordt ontvangen.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting 2019	0	47
Vennootschapsbelasting 2018	0	136
	<u>0</u>	<u>183</u>

Overige vorderingen en overlopende activa

Overlopende activa	64	51
	<u>64</u>	<u>51</u>

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assurantiepremie	15	13
Overige vooruitbetalingen en nog te ontvangen bedragen	49	38
	<u>64</u>	<u>51</u>

5. Liquide middelen

Rekening-courant	1.348	160
Spaarrekening	1.360	2.202
	2.708	2.362

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. W VH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	31-12-2020	31-12-2019
	<u>x € 1.000</u>	<u>x € 1.000</u>
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	233.670	225.907
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.581	20.364
	<u>253.251</u>	<u>246.271</u>
	<u><u>253.251</u></u>	<u><u>246.271</u></u>
Stand per 1 januari	246.271	213.735
Verkoop 11 woningen aan DAEB	-2.267	0
Verkoop 3 woningen aan niet-DAEB	0	-414
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	9.247	32.951
	<u>253.251</u>	<u>246.271</u>
Totaal	<u><u>253.251</u></u>	<u><u>246.271</u></u>

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2020 € 9,1 miljoen. Hiervan komt € 9,2 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve. Het restant ad € 0,1 miljoen wordt in mindering gebracht op de algemene reserves. Dit bedrag heeft betrekking op de terugname van waardeverminderingen.

Overige reserves

Stand per 1 januari	40.692	34.880
Resultaatbestemming boekjaar	6.610	38.348
Verkoop 11 woningen aan DAEB	2.267	0
Toevoeging aan herwaarderingsreserve	-9.247	-32.950
Verkoop 3 woningen aan niet-DAEB	0	414
	<u>40.322</u>	<u>40.692</u>
	<u><u>40.322</u></u>	<u><u>40.692</u></u>

De overige reserves zijn in 2020 afgenomen door een negatief resultaat van € 370.000 waarvan een terugname van waardeveranderingen van € 106.000.

7. VOORZIENINGEN

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
<i>Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	0	3.471
Dotaties	6.070	0
Onttrekkingen	-223	0
Vrijval	0	-3.471
Stand per 31 december	5.847	0

De voorziening is gevormd ter dekking van de onrendabele top van de investering in 105 renovatiewoningen in de Scheepsbuurt (complexen 32/ 40). De oplevering van het project staat gepland voor 2022. De investering in deze woningen is hoger dan de beperkte stijging van de marktwaarde.

8. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan banken

Alle leningen die WvH heeft aangetrokken bij banken zijn voor 100% geborgd door het WSW.

Leningen

Stand per 1 januari	33.980	33.800
Nieuwe leningen	2.500	3.000
	36.480	36.800
Cumulatieve aflossing	0	-240
Aflossing	-4.780	-2.580
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.380	-2.580
Langlopend deel per 31 december	28.320	31.400

De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 2,5% (2019 2,8%). Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rente %	x € 1000	Resterende looptijd	x € 1000
0%-1%	8.300	< 1 jaar (kortlopend)	3.380
1%-2%	3.600	van 1 tot 5 jaar	15.620
2%-3%	3.300	van 5 tot 10 jaar	4.900
3%-4%	5.500	van 10 tot 15 jaar	3.400
4%-5%	11.000	van 15 tot 20 jaar	4.400
Totaal	31.700	Totaal	31.700

Aflossingsvorm	x € 1000
Fixe	29.300
Roll-over	800
Lineair	1.600
Totaal	31.700

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2020 van de langlopende schulden bedraagt € 41,7 miljoen (2019 € 40,7 miljoen). De stijging wordt veroorzaakt door de aflossing van een lening met een hoge rente en het afsluiten van een nieuwe lening met een lagere rente hierdoor is de marktwaarde met € 1 miljoen toegenomen. De marktwaarde wordt bepaald met verdiscontering tegen de 6-maands swapcurve.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Waarborgsommen	5	5

Dit betreft de waarborgsom van een huurder van een van onze bedrijfspanden.

9. KORTLOPENDE SCHULDEN

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

Schulden aan banken	3.380	2.580
---------------------	-------	-------

Dit betreft de eindaflossing van een fixe lening, een gedeeltelijke aflossing op de roll-over leningen en de reguliere aflossing van een lineaire lening.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	508	387
-------------	-----	-----

Schulden aan groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	12	12
-----------------------	----	----

Dit betreft de rekening-courant verhouding met WVH deelnemingen BV. Er wordt geen rente berekend.

Vennootschapsbelasting

Vennootschapsbelasting dit jaar	377	0
Vennootschapsbelasting vorig jaar	-96	0
	280	0

De nog te betalen vennootschapsbelasting heeft voor € 377.000 betrekking op 2020. Over 2019 kan € 96.000 teruggevorderd worden op basis van de voorlopige aangifte opgesteld door BDO.

	31-12-2020	31-12-2019
	x € 1.000	x € 1.000
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	42	0
Loonheffing en sociale lasten	41	114
Pensioenen	18	15
	<u>101</u>	<u>129</u>

Zowel de omzetbelasting als de loonheffing hebben betrekking op de aangifte van de maand december 2020. De te betalen pensioenpremies zijn de afdrachten over de maand december 2020.

Overige schulden en overlopende passiva

Overige schulden	19	8
Overlopende passiva	777	843
	<u>796</u>	<u>851</u>

Overige schulden

Te verrekenen leveringen en diensten	19	8
--------------------------------------	----	---

Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende schulden	402	449
Vooruitontvangen huren	173	155
Overige overlopende passiva	202	238
	<u>777</u>	<u>843</u>

In de overige overlopende passiva is een bedrag opgenomen voor jubileumverplichtingen van € 32.000 (2019 € 30.000).

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft WWH een obligoverplichting richting het WSW ten bedrage van € 1,4 miljoen (2019 € 1,3 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 28.000 (2019 € 12.000) in de periode 2021 t/m 2024. Van dit bedrag heeft € 19.000 betrekking op contracten die in 2020 nog liepen en € 9.000 heeft betrekking op een nieuwe leaseovereenkomst die in april 2021 is afgesloten.

Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten

Eind 2020 heeft WWH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van € 13,3 miljoen.

Erfpacht

WWH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 1.600 per jaar.

Fiscale eenheid

WWH vormt met WWH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WWH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is WWH slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Het SPW heeft het volgende met betrekking tot de aangesloten corporaties:

- Er is geen sprake van reglementaire of statutaire verplichtingen om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren;
- Er is geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers;
- Er is geen sprake van financiële onzekerheden doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.

Om bovenstaande redenen zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat. Per 31 december 2020 bedroeg de (beleids)dekkingsgraad van het SPW 103,1% (2019 110,7%). De dekkingsgraad is de marktwaarde van de beleggingen uitgedrukt in een percentage van de voorziening pensioenverplichtingen volgens de grondslagen van De Nederlandse Bank N.V. (DNB). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 105%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van BtIV bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2020 is € 12.000 betaald. De komende 5 jaren wordt € 76.000 geraamd.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2020 is geen heffing in rekening gebracht. In de jaren 2021 tot en met 2025 wordt een afdracht verwacht van ongeveer 1% van de huursom. Op basis hiervan verwacht WvH dat tot en met 2025 ongeveer € 713.000 aan saneringsheffing betaald wordt.

Verhuurderheffing

Sinds 1 januari 2014 betalen woningcorporaties op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II een bijdrage aan de overheid die wordt berekend over de (gemaximeerde) WOZ-waarde en geldt voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De totale bijdrage over 2020 bedraagt € 1.959.000. Voor de periode 2021 tot en met 2025 is deze heffing cumulatief € 11.100.000.

Verhuurderbijdrage

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetwijziging is onder andere een gedeeltelijke financiering voor de Huurcommissie via een verhuurderbijdrage geïntroduceerd. De verhuurderbijdrage wordt door de Huurcommissie jaarlijks opgelegd aan verhuurders met meer dan 50 woningen die verhuurderheffing moeten betalen, op grond van door de belastingdienst aan te leveren gegevens. In het afgelopen jaar is een bijdrage van € 4.300 betaald. De komende 5 jaren is een totaalbedrag voorzien van € 22.000.

Obligoheffing

Het WSW gaat het borgstelsel veranderen omdat in 2018 voor het eerst aanspraak is gemaakt op het vermogen van het WSW. Om toch in de toekomst leningen te kunnen aantrekken tegen een acceptabele rente wordt het stelsel robuuster gemaakt. Dit leidt ertoe dat jaarlijks aan de corporatie een obligoheffing wordt opgelegd. Deze heffing is ingerekend in de meerjarenprognose 2021-2025 voor een totaalbedrag van € 74.000.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

10. Huuropbrengsten

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	12.370	11.952
Onroerende zaken niet zijnde woningen	12	13
	12.382	11.965
Huurderving wegens leegstand	-69	-77
Huurderving wegens oninbaarheid	-36	6
	12.277	11.894
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.283	1.350
Onroerende zaken niet zijnde woningen	50	46
	1.332	1.396
Huurderving wegens leegstand	-16	-6
Huurderving wegens oninbaarheid	0	-2
	1.316	1.388
	13.593	13.283

Op 1 juli 2020 zijn de huren 2,67% verhoogd. De maximale huursom werd met 0,07% overschreden. Dit wordt in 2022 gecompenseerd. In 2021 wordt geen huurverhoging doorgevoerd bij de sociale woningportefeuille.

WVH verhuurt uitsluitend woningen in de gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam	13.593	13.283
	13.593	13.283

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	238	238
	238	238
Derving leegstand	0	-1
Af te rekenen met huurders	-17	-8
	221	229

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
12. Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	225	290

De lasten servicecontracten zijn gedaald door een andere toerekening van de kosten van het serviceabonnement.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende bedrijfslasten	444	617
Toegerekende personeelslasten	473	385
Toegerekende afschrijvingen	58	66
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	975	1.067

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig en contractonderhoud	1.037	2.189
Mutatieonderhoud	455	1.106
Reparatieverzoeken	942	872
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	1.121	798
	3.555	4.965

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.959	1.743
Belastingen en verzekeringen	943	924
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6	6
	2.908	2.674

16. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie voorziening onrendabele top	-6.070	3.471
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	-10	-177
Afwaardering kantoorpand	0	-328
	-6.080	2.966

De mutatie voorziening onrendabele top heeft betrekking op de renovatie in de Scheepsbuurt (105 woningen).

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
17. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	7.676	29.769
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.465	3.291
	<u>9.141</u>	<u>33.059</u>
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>
18. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur antennes	7	7
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>
19. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten en overige kosten	688	629
	<u><u> </u></u>	<u><u> </u></u>

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
20. Kosten omtrent leefbaarheid		
Uitgaven leefbaarheid	24	15
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	116	139
	<u>141</u>	<u>153</u>

De uitgaven leefbaarheid (out of pocketkosten) hebben betrekking op groenonderhoud en het plaatsen van camera's ten behoeve van een veiligere leefomgeving.

Totaal van financiële baten en lasten

21. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen en belastingrente	11	12
Variabele rente variabele leningen	3	0
	<u>14</u>	<u>12</u>
	<u>14</u>	<u>12</u>

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende leningen banken	-913	-1.009
-----------------------------------	------	--------

In 2020 is een vastrentende lening afgelost. Deze lening is geherfinancierd met een lening met een lagere rente.

23. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting (acuu)	-1.073	-556
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	260	-1
Mutatie actieve belastinglatentie	-68	136
	<u>-881</u>	<u>-421</u>

De acute belastinglast is als volgt bepaald:	2020	2019
Commercieel resultaat voor belastingen	7.491	38.769
Correcties commercieel naar fiscaal		
Fiscaal geen waardeveranderingen	-3.071	-36.025
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	-69	-96
Toerekening financieringslasten projecten	18	28
Afboeking projecten	0	-409
Fiscaal lagere onderhoudslasten	0	9
Gemengde kostenaf trek	5	5
Investeringsaf trek	-14	-9
Belastbaar bedrag	<u>4.360</u>	<u>2.272</u>
Fiscale verliescompensatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiscaal resultaat	<u>4.360</u>	<u>2.272</u>
Verschuldigde acute winstbelasting	<u>1.073</u>	<u>556</u>

Over de eerste € 200.000 wordt 16,5% (2019 19%) vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25%. De effectieve belastingdruk over 2020 bedraagt 11,76% (2019 1,09%). De hogere belastingdruk ontstaat met name doordat commerciële waarde veranderingen van vastgoedbeleggingen fiscaal niet worden gevolgd. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2018. De aangiftes voor 2019 en 2020 moeten nog definitief worden ingediend. Er is geen sprake van verliescompensatie.

24. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
Resultaat deelneming WVH deelnemingen BV	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft een dochtermaatschappij: WVH deelnemingen BV. Het resultaat over 2020 bedroeg nihil (2019 nihil). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

25. Overige toelichtingen

25.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2020	2019
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	112	127
	<u>112</u>	<u>127</u>

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	58	66
Lasten onderhoudsactiviteiten	46	52
Leefbaarheid	8	9
	<u>112</u>	<u>127</u>

25.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2020	2019
Lonen en salarissen	946	837
Pensioenpremies	161	132
Sociale lasten	150	144
	<u>1.257</u>	<u>1.112</u>

De verdeling van de lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	439	385
Lasten onderhoudsactiviteiten	344	302
Overige organisatiekosten	412	370
Leefbaarheid	62	55
	<u>1.257</u>	<u>1.112</u>

Afdelingen	Formatie 2020	Bezetting in fte ultimo 2020	Aantal medewerkers ultimo 2020
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1
Controller	0,2	-	
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	2
Afdeling Finance & Control	3,4	3,4	4
Afdeling Vastgoed	4,9	2,0	2
Afdeling Wonen	6,9	7,0	9
Totaal	18,3	15,3	18,0

In 2020 waren gemiddeld 14,9 fte in dienst, deze waren alle werkzaam in Nederland.

25.3 Overige bedrijfslasten

	2020	2019
Overige personeelskosten	774	659
Kosten raad van commissarissen	70	63
Huisvestingskosten	62	78
Algemene kosten	794	912
Doorberekeningen	-218	-318
	<u>1.482</u>	<u>1.394</u>

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	477	616
Lasten onderhoudsactiviteiten	695	444
Overige organisatiekosten	264	259
Leefbaarheid	46	75
	<u>1.482</u>	<u>1.394</u>

25.4 Totaal organisatiekosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.257	1.112
Overige bedrijfslasten	1.482	1.394
Afschrijvingen	112	127
	<u>2.851</u>	<u>2.633</u>

Totaal organisatiekosten	Totaal	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Overige organisatie- kosten	Leefbaarheid
Lonen en salarissen	1.257	439	344	412	62
Afschrijvingen	112	58	46	0	8
Overige bedrijfslasten	1.482	477	695	264	46
Totaal	2.851	974	1085	676	116

De verdeling van de kosten is gebaseerd op de verdeelsleutels zoals deze gelden vanaf 1 januari 2019. Daarnaast is bij de verdeling rekening gehouden met de memo van Ilt-Aw van 3 juli 2019 waarin de definities van onderhoud en beheer zijn verduidelijkt. Ook is gebruik gemaakt van de handleiding 'Toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening 2020'.

Honoraria Deloitte accountants	2020	2019
Controle van de jaarrekening	94	96
Andere controleopdrachten	9	8
Andere niet-controle opdrachten	0	10
Fiscale adviesdiensten	0	0
	<u>103</u>	<u>114</u>

De controle-, advies- en andere controlekosten zijn aan de jaren toegerekend op basis van de werkzaamheden die zijn verricht voor de betreffende boekjaren.

12 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2020

Toelichting op de kasstromen

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2019	2.362
Balansmutaties geldmiddelen in 2020	<u>346</u>
Geldmiddelen per 31 december 2020	<u>2.708</u>

13 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Verdeling DAEB – niet- DAEB

WVH heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen en winst- en verliesrekeningen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De verdeling van het onroerend goed ultimo 2020 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	1.775	141	1.916
Onzelfstandige woongelegenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		4	4
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.823	161	1.984

WVH verbindings BV is opgenomen in de niet-DAEB tak. De niet-DAEB tak vormt een dochteronderneming van de DAEB tak.

De overige uitgangspunten zijn:

1. Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is over de beide takken verdeeld op grond van bovenstaande splitsing.

2. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaat uit het kantoor, de inventaris e.d. Deze activa is geormerkt als DAEB. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB en niet-DAEB tak.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de post latente belastingen. Deze wordt volledig toegerekend aan de DAEB tak. De deelneming staat op de balans van de niet-DAEB tak. De langlopende lening aan de niet-DAEB tak is evenals de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak onder de financiële vaste activa opgenomen.

4. Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld op basis van de verdeling van de huursommen.

5. Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn het resultaat van de beginsaldi vermeerderd met de kasstromen.

6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de som van de beginsaldi en de resultaten en toevoegingen.

7. Voorzieningen

De voorziening onrendabele investeringen wordt verdeeld op basis van de classificatie van de eenheden binnen de projecten waar de voorziening betrekking op heeft.

8. Langlopende schulden

Alle WSW geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De DAEB tak heeft op 1 januari 2017

een scheidingslening verstrekt aan de niet-DAEB tak ter grootte van € 9.700.000. De looptijd is 15 jaar en de rente 1,83%.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden die betrekking hebben de langlopende schulden zijn exact toegerekend. De overige op basis van de huursommen.

10. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van exacte toewijzing van eenheden opgenomen in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

11. Opbrengst servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

12. Kosten servicecontracten

De kosten zijn verdeeld op basis werkelijke verdeling van de verhuureenheden.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Het totaal van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten is op basis van huursommen.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn verdeeld op basis van werkelijk toerekening inclusief de indirecte lasten.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze lasten zijn zoveel als mogelijk exact toegerekend.

16. Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen zijn op basis van werkelijkheid toegerekend.

17. Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Beide posten zijn exact toegerekend aan beide takken.

18. Opbrengst overige activiteiten

Deze post heeft betrekking op de verhuur van zendmasten en wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

19. Overige organisatiekosten

Het totaal van de overige organisatiekosten is verdeeld op basis van wekelijke toerekening inclusief de indirecte lasten.

20. Leefbaarheid

Deze post is volledig toegerekend aan de sociale tak.

21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak. De overige rentebaten zijn op basis van huursommen toegerekend.

22. Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak op de betaalde rente aan de DAEB tak.

23. Belastingen

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van huursommen, de latente belastingen zijn exact toegerekend.

24. Resultaat deelnemingen

Het resultaat wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

25. Resultaat na belastingen

Het resultaat na belastingen wordt verdeeld over de overige reserves en herwaarderingsreserve.

26. Interne verkoop 11 woningen

Per 1 januari 2020 zijn 11 woningen verkocht van de niet-DAEB aan de DAEB-tak.

Het verkoopresultaat alsmede de effecten op de operationele resultaten zijn verantwoord in de verlies- en winstrekening. De effecten op de herwaarderingsreserves en de overige reserves zijn rechtstreeks in de betreffende posten verwerkt.

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	295.761	0	285.551	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	31.255	0	32.269
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.694	0	412	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	297.455	31.255	285.963	32.269
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.159	0	1.222	0
Financiële vaste activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	24.640	12	23.460	12
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.450	0	8.200	0
Latente belastingvordering	95	0	163	0
Totaal van financiële vaste activa	32.184	12	31.823	12
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	330.798	31.267	319.008	32.281
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	35	4	44	5
Overige vorderingen	32	4	30	3
Vennootschapsbelasting	0	0	181	19
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	2
Overlopende activa	58	6	45	5
Totaal van vorderingen	125	14	300	35
Liquide middelen	1.142	1.567	2.906	0
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	1.267	1.580	3.206	35
TOTAAL VAN ACTIVA	332.065	32.847	322.214	32.316

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	225.907	18.097	246.271	20.364
Overige reserves	43.027	5.363	40.692	3.096
Onverdeeld resultaat	24.640	1.180		
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	293.574	24.640	286.963	23.460
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	5.234	613	0	0
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	28.320	0	31.400	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	7.450	0	8.200
Overige schulden	0	5	0	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	28.320	7.455	31.400	8.205
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan banken	3.380	0	2.580	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	457	51	346	40
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	12	0	555
Belastingen en premies sociale verzekeringen	344	36	116	12
Schulden ter zake van pensioenen	0	2	0	2
Overige schulden	17	2	0	1
Overlopende passiva	740	37	809	41
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	4.937	140	3.851	651
TOTAAL VAN PASSIVA	332.065	32.847	322.214	32.316

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	12.277	1.316	11.894	1.388
Opbrengsten servicecontracten	209	12	216	12
Lasten servicecontracten	-212	-13	-273	-17
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-886	-89	-995	-72
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.115	-441	-4.664	-301
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.777	-132	-2.502	-172
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.496	654	3.677	839
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0	155	-155
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.433	-647	2.996	-30
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.676	1.465	29.769	3.291
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.243	818	32.920	3.105
Opbrengst overige activiteiten	0	7	0	7
Overige organisatiekosten	-620	-68	-563	-65
Kosten omtrent leefbaarheid	-140	0	-153	0
Bedrijfsresultaat	6.980	1.411	35.880	1.214
Rentebaten interne lening	150	0	176	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	14	0	11	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-913	-150	-1.009	-176
Totaal van financiële baten en lasten	-749	-150	-822	-175
Totaal van resultaat voor belastingen	6.230	1.261	35.058	1.039
Belastingen	-800	-81	-363	-58
Resultaat deelnemingen	1.180	0	3.653	0
Totaal van resultaat na belastingen	6.610	1.180	38.348	3.653

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12.394	1.329	11.908	1.392
Vergoedingen	213	12	215	12
Rentebaten	3	0	29	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	7	255	71
Ontvangen interest	150	0	176	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	12.760	1.348	12.583	1.476
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	-1.206	-134	-1.045	-104
Onderhoudsuitgaven	-2.217	-347	-4.395	-230
Overige bedrijfsuitgaven	-2.557	-203	-2.842	-316
Betaalde interest	-955	-150	-1.074	-176
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-17	-1	-15	-1
Verhuurderheffing	-1.877	-82	-1.658	-85
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-23	0	-15	0
Vennootschapsbelasting	-305	-34	-875	-93
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-9.157	-952	-11.920	-1.005
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	3.603	396	662	471
transporteren	3.603	396	662	471

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	3.603	396	662	471
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	2.479	486	0
<i>Uitgaande kasstroom</i>				
<i>Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Aankoop huur	-2.479	0	0	-486
Nieuwbouw huur	-1.183	-15	-245	-26
Verbeteruitgaven	-126	0	-823	0
Investerings overig	-49	0	-31	0
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>	-3.838	-15	-1.099	-512
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-3.838	2.464	-613	-512
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	750	0	207	0
Ontvangsten overig	0	0	0	5
Uitgaven overig	0	-750	0	-207
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	750	-750	207	-202
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-3.088	1.714	-406	-714
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen	2.500	0	3.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.780	0	-2.580	0
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-2.280	0	420	0
Toename van geldmiddelen	-1.765	2.110	677	-243

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.906	-543	2.229	-300
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.141	1.567	2.906	-543
	-1.765	2.110	677	-243

14. WNT-VERANTWOORDING 2020 WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D.

Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 127.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum Bezoldiging topfunctionarissen.

De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1

M. Korthorst

Functiegegevens

Directeur-
Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal

106.328
20.672

127.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

127.000

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

Bezoldiging

127.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2019

Functiegegevens

Directeur-
Bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019
Omvang dienstverband 2019 (in fte)
Dienstbetrekking?

1/1 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal

99.914
17.755

117.669

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

123.000

Bezoldiging

117.669

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

Bedragen x € 1	H. Dekker	M.J.A. Belt	C. Sleddering	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	1/1 – 30/6	1/7 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	7.350	9.850	4.925	7.350
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.525	12.700	6.350	9.525
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-	-
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

Bedragen x € 1	H. Dekker	M.J.A. Belt	C. Sleddering	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.200	9.500	9.500	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	-

Gegevens 2020**Bedragen x € 1****P. Zwart****H. Koster****Functiegegevens**

Lid

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2020

1/1 - 31/12

1/7 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

9.850

4.925

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

12.700

6.350

-/- Onverschuldigd betaald bedrag

-

-

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

N.v.t.

Gegevens 2019**Bedragen x € 1****P. Zwart****Functiegegevens**

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2019

1/1 - 31/12

Bezoldiging

Bezoldiging

9.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

12.300

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

15. Ondertekening van de jaarrekening

De directeur-bestuurder heeft de jaarrekening 2020 opgesteld. De raad van commissarissen heeft de jaarrekening 2020 op 9 juni 2021, op voorstel van de directeur-bestuurder vastgesteld en de Algemene Ledenvergadering heeft het bestuursverslag op 24 juni 2021 vastgesteld.

Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de directeur-bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de raad van commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 9 juni 2021

Rotterdam, 9 juni 2021

directeur-bestuurder
(opstellen van de jaarstukken)

raad van commissarissen
(goedkeuren van het jaarstukken)

w.g. M. Korthorst

w.g. C. Sleddering
voorzitter raad van commissarissen

w.g. M. Belt

w.g. H.Koster

w.g. P. Zwart

* de jaarstukken bestaan uit het bestuursverslag en de jaarrekening

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

2 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatbestemming. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De directeur-bestuurder bepaalt met goedkeuring van de raad van commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.