

Jaarverslag 2020

Oog voor mensen, hart voor wonen

Inhoudsopgave

JAARVERSLAG 2020

Kerncijfers 2020	4
-------------------------	----------

Woord vooraf	6
---------------------	----------

Verslag van de Raad van Commissarissen	8
---	----------

BESTUURSVERSLAG

1 De missie, visie en strategie van Woonforte	18
--	-----------

2 Klant en samenleving	21
-------------------------------	-----------

2.1 Doelen en ambities	22
------------------------	----

2.2 Algemeen	22
--------------	----

2.3 Woningtoewijzing	23
----------------------	----

2.4 Urgent woningzoekenden en statushouders	25
---	----

2.5 Partners in Wonen en Zorg	26
-------------------------------	----

2.6 Middeninkomens	28
--------------------	----

2.7 Samenwerking en initiatief	28
--------------------------------	----

2.8 Klanttevredenheid	29
-----------------------	----

2.9 Betalingsproblemen voorkomen	32
----------------------------------	----

2.10 Dak- en thuisloosheid	33
----------------------------	----

2.11 Inclusief Alphen aan den Rijn	34
------------------------------------	----

2.12 Zelf- en samenredzaamheid	34
--------------------------------	----

3 Vastgoed	37
-------------------	-----------

3.1 Doelen en ambities	38
------------------------	----

3.2 Huurbeleid	38
----------------	----

3.3 Portefeuillesamenstelling	39
-------------------------------	----

3.4 Duurzaamheid – energiebesparing	43
-------------------------------------	----

3.5 Technische ontwikkelingen	45
-------------------------------	----

4 Organisatie	46
----------------------	-----------

4.1 Doelen en ambities	47
------------------------	----

4.2 Missie, visie en strategie	47
--------------------------------	----

4.3 Medewerkers	48
4.4 Organisatieontwikkeling	49
4.5 Samenwerking	49
4.6 Innoveren en vernieuwen	50
4.7 Personeelsmanagement	51
5 Financiën	53
6 Risico's 2020	63
6.1 Risicomanagement	64
6.2 Belangrijkste risico's van 2020	65
6.3 Prestaties in 2020	66
6.4 Risico's en onzekerheden (op basis van Richtlijn 400)	67
7 Verbindingen	72
B Bijlagen	74
JAARREKENING	
Jaarrekening 2020	79
1. Balans per 31 december 2020 voor resultaatbestemming	80
2. Winst- en verliesrekening	82
3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	83
4. Algemene toelichting	85
5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	91
6. Toelichting op de balans	109
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	130
9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2020	139
10. WNT-verantwoording	145
11. Ondertekening	150
Overige gegevens	151
B Bijlagen	161
Bijlage 1: Verbindingen	162
Colofon	164

Kerncijfers 2020



Woningen

DAEB-woningen

9.789

DAEB-woningen inclusief intramuraal

10.050

Niet-DAEB-woningen

486

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

570

Nieuwe verhuringen niet-DAEB-woningen

18



Betaalbaarheid

Woningen onder 1e aftoppingsgrens
(max € 619,01)

gemiddelde huur	aantal woningen
€ 501,82	6.983

Gemiddelde huur sociale huurwoningen
(exclusief intramuraal)

€ 557,46

Gemiddeld percentage maximale huur

74,1 %

Gemiddelde huurverhoging sociale
huurwoningen

1,22 %



Financiële kengetallen

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per verhuureenheid

€ 875,-

Huurinkomsten

€ 72,7 mln



Beschikbaarheid

Eengezinswoningen nieuw opgeleverd

12

Eengezinswoningen nieuw in aanbouw en in ontwikkeling 2020

223

inclusief 172 nieuwbouw Rode Dorp

Appartementen in aanbouw en in ontwikkeling 2020

419



Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,7



Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS-punten DAEB en niet-DAEB

146,9

Gerenvoerde woningen

352

Renovaties (exclusief investering zonnepanelen)

€ 27,2 mln

Investering zonnepanelen

€ 4,3 mln

Planmatig en Dagelijks Onderhoud

€ 20,6 mln

Gemiddelde energie-index van onze woningen

1,56



Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

€ 1.683 mln

Beleidswaarde

€ 760 mln

Maatschappelijk offer

€ 923 mln

WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2019, aanslag 2020)

€ 1.789 mln



Organisatie

Aantal fte per 31-12-2020

100 fte

Aantal medewerkers

114  **51**  **63**

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2020

6



Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders

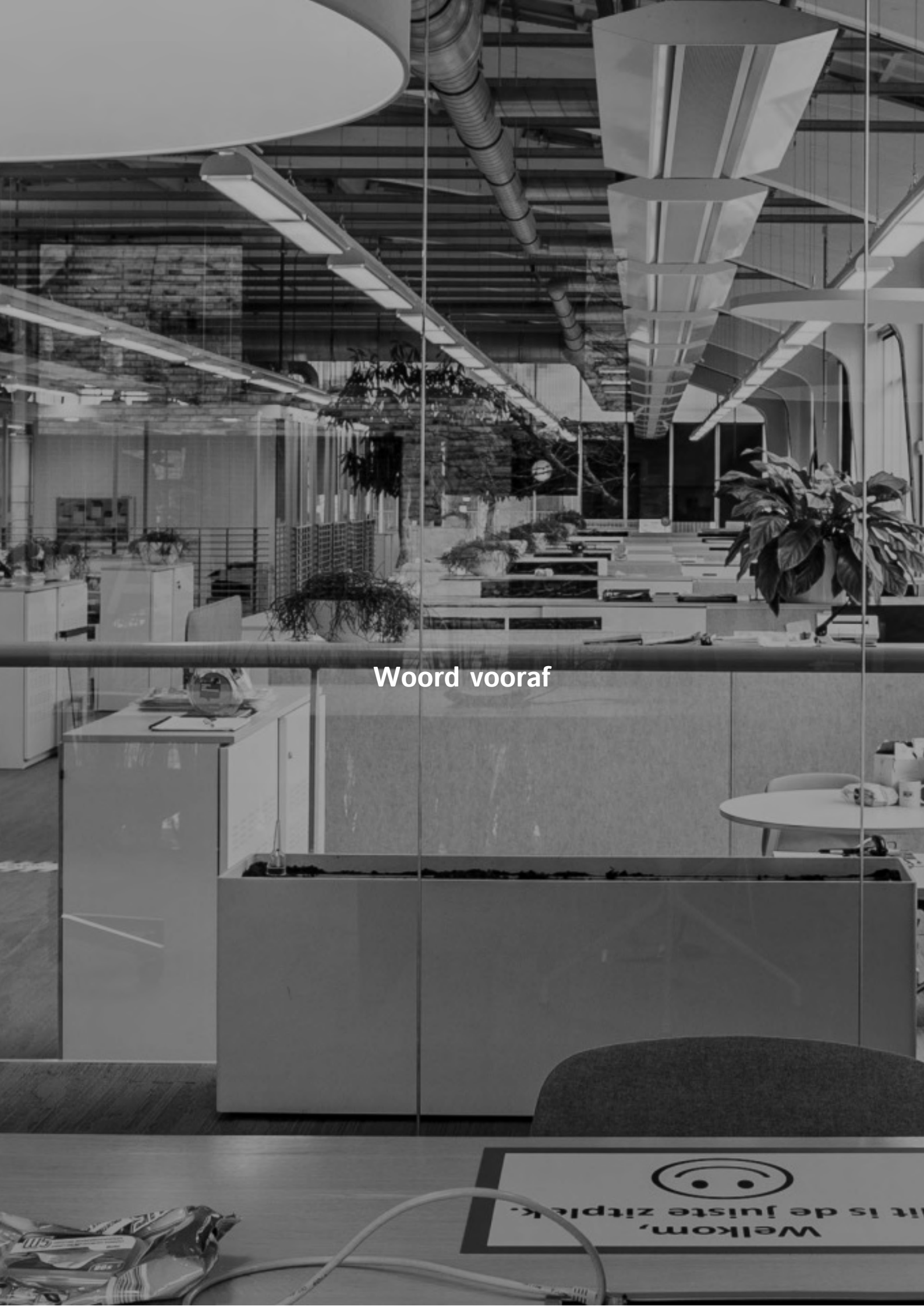
12

Kosten leefbaarheid

€ 1,2 mln

Ontruiming (op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/ overlast)

6



Woord vooraf

Welkom,
it is de juiste zitplek.

Woord vooraf van onze bestuurder

Hoe graag ik het ook anders zou willen: ik moet het in dit voorwoord over het c-woord hebben. Dachten we half maart 2020 nog dat de coronacrisis een paar maanden zou duren, uiteindelijk moesten we er het hele jaar mee leren leven.

Daarom eerst een woord van grote waardering voor onze medewerkers. Na een korte tijd van improviseren zijn we erin geslaagd om onze manier van werken structureel aan te passen. De kwaliteit bleef overeind. De dienstverlening aan de huurders is grotendeels digitaal gaan verlopen. Veel bouw-, onderhouds- en beheerprojecten liepen 'gewoon' door. Ook onze aannemers en toeleveranciers geef ik hier een compliment voor hun creativiteit en flexibiliteit.

Mijn eerste jaar als bestuurder van Woonforte werd zo heel vreemd. Gelukkig ben ik erin geslaagd om alle medewerkers persoonlijk te spreken, iets wat ik bij mijn start in december 2019 vast van plan was. Dat persoonlijke contact – onderling én met onze huurders – vinden we belangrijk. In maart, aan het begin van de lockdown, hebben onze buurtbeheerders alle 80-plussers onder onze huurders telefonisch benaderd. Dat werd erg op prijs gesteld. Nu we noodgedwongen op afstand van elkaar werken en leven, is dat contact extra belangrijk. Huurders vinden dat ook.

Ik wil mijn waardering uitspreken voor alle huurders. Voor velen was het een zwaar jaar en een flink aantal heeft zich ingezet voor hun burens in deze moeilijke tijd. Verder ben ik heel blij dat we met Huurdersorganisatie Groene Hart weer een goede huurdersvertegenwoordiging hebben. Een woningcorporatie kan absoluut niet zonder!

Uit klanttevredenheidsonderzoek blijkt dat de waardering voor ons nog steeds hoog is. Die waardering is mooi, vooral omdat er zo veel te doen was en is. Zoals nieuwbouw, om de grote tekorten op de lokale woningmarkt te bestrijden. Onderhoud, om ervoor te zorgen dat de staat van onze woningen op peil blijft. Verduurzaming, omdat we ons medeverantwoordelijk voelen voor terugdringing van de CO2-uitstoot. Wat we hebben gepresteerd, kunt u lezen in dit jaarverslag.

En we kijken vooruit. Woonforte heeft flinke ambities. Die komen in 2020 al goed uit de verf, met de vernieuwing van het Rode Dorp als grootste blikvanger. Tegelijkertijd zal corona ons werk nog wel even bepalen. Dat zorgt voor onzekerheid. Toch gaan we in 2021 zo goed mogelijk door met datgene waartoe wij op aarde zijn: zorgen dat mensen in Alphen aan den Rijn betaalbaar kunnen wonen, in een passende woning. We gaan weer ons uiterste best doen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming – in die volgorde. We doen dat in de hoop dat een volgend kabinet de corporatiesector eindelijk de financiële armslag zal geven om ons belangrijke werk goed te blijven doen.

Monique Brewster

bestuurder Woonforte

25 mei 2021



Verslag van de Raad van Commissarissen

2020: het werk ging door

In 2020 slaagde Woonforte erin alle werkzaamheden te laten doorgaan en de dienstverlening voor de huurders niet in gevaar te laten komen. Toch wegen de beperkingen van de coronacrisis zwaar. Het gemis aan contact is in alle lagen van de samenleving – én de organisatie – gevoeld.

De Raad van Commissarissen maakt daarom allereerst een groot compliment aan de medewerkers, het management en het bestuur van Woonforte. Wij constateerden dat Woonforte het voor elkaar kreeg om – zelfs binnen korte tijd – het primaire proces ongestoord te laten doorgaan in een ongehoord moeilijke periode. Dat is een knappe prestatie. Uitvoering van de missie, betaalbaar wonen voor mensen met een beperkt inkomen, ging ‘gewoon’ door. In een tijd van grote onzekerheid is dat enorm belangrijk. Vooral voor de huurders. Onze waardering daarvoor is groot.

Na een jaar gezondheidscrisis zien we nu, begin 2021, wat de effecten zijn. Het thuiswerken, het gebrek aan contact met collega's, het gevoel dat veel dingen niet zijn zoals ze moeten zijn: dat was (en is) voor iedereen moeilijk. We zien de eenzaamheid toenemen en helaas soms ook de frustratie in de samenleving. Natuurlijk liet het jaar 2020 veel solidariteit, vindingrijkheid en doorzettingsvermogen zien. In Nederland en zeker ook bij Woonforte. Hoewel het leven doorging, was het in zekere zin een schraal jaar.

En net in dat jaar moest een kersverse bestuurder haar werk doen. De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor de inzet van Monique Brewster in deze periode. Haar bestuursstijl kenmerkt zich door een positief-kritische houding, gericht op verbetering en ontwikkeling. Dat vraagt aanpassingsvermogen van de organisatie, mede gezien de flinke ambities die zijn geformuleerd. Maar de pittige opgave van Woonforte voor de komende jaren vergt ook een betrokken, maar heldere en duidelijke bestuursstijl, en dat is aan Monique zeker toevertrouwd.

Woonforte kan trots zijn op de prestaties, op de positieve waardering van huurders en toezichthouders en op de vele uitdagende projecten die onder handen zijn genomen. Denk bijvoorbeeld aan de Stationslocatie, de vernieuwing van het Rode Dorp en aankoop van de Barones. Het zijn plannen met een grote investeringswaarde en met een flinke positieve impact op Alphen aan den Rijn. De Raad van Commissarissen is in haar rol nauw betrokken bij deze ambities en heeft er vertrouwen in dat de organisatie deze projecten tot een goed einde zal brengen.

Het werk van Woonforte gaat om méér dan bouwen. Uiteindelijk gaat het om onze huurders, om hun woningen en vooral ook om hun woon- en leefomgeving. De leefbaarheid van de buurt weegt zwaar voor mensen en voor het woongenot dat zij ervaren. Woningcorporaties gaan daar formeel niet meer over, maar in de praktijk hebben ze er uiteraard wel veel mee te maken. Vandaar dat de Raad blij is dat er weer goed contact is met de huurdersorganisatie van Woonforte. De betrokkenheid van huurders en bewoners is namelijk onontbeerlijk als we onze doelen willen bereiken. Verbeteren van de woonomgeving is niet alleen een kwestie van wat corporaties (en andere partijen) doen, het is ook een kwestie van eigen verantwoordelijkheid. Leefbaarheid maak je voor een groot deel zelf en met elkaar.

De Raad van Commissarissen ziet het nieuwe jaar vol vertrouwen tegemoet. Dat komt onder andere door de drie benoemde leden die in 2020 in de Raad van Commissarissen erbij zijn gekomen. Daarmee beschikt de Raad weer over een combinatie van een frisse blik én ervaring.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen van Woonforte houdt toezicht op en is klankbord voor het bestuur en is verantwoordelijk voor de benoeming, de beloning en het ontslag van het bestuur. Toetsing van het beleid van Woonforte en besluitvorming van de bestuurder vinden plaats op basis van de wettelijke kaders, de interne statuten en reglementen en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte.

In de statuten is aangegeven voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. Op de website van Woonforte zijn gepubliceerd de statuten, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de beschrijving van de governancestructuur, reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut, de samenstelling en het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, de begroting en het jaarverslag met de jaarrekening.

Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. Op 10 januari is in een themabijeenkomst van de Raad van Commissarissen onder andere grondige aandacht besteed aan de vernieuwingen in de Governancecode 2020.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2020 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de Raad van Commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen in het geding waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder.

Er is één potentieel tegengesteld belang gemeld. De Raad van Commissarissen constateerde dat een van de leden een nieuwe functie had aanvaard die onverenigbaar zou zijn met het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen van Woonforte. Na ingewonnen extern advies is deze commissaris voortijdig afgetreden.

De bestuurder heeft in (een deel van) 2020 nevenfuncties bekleed. Zij is lid Raad van Toezicht van de Volksbond Streetcornerwork, lid Raad van Commissarissen van Op Maat, voorzitter van Stichting Vrienden van het CBK (Centrum Beeldende Kunst) en lid Raad van Toezicht van Stichting Openbaar Basis Onderwijs Westelijke Tuinsteden.

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2020 uit vijf leden; 3 van hen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Dit zijn P.G. de Bois, mevrouw M. Buis en F.B. Geers. Op 1 januari 2021 is de nieuwe commissaris, M. Souverijn, benoemd met als speerpunt het profiel financiën.

In de loop van 2020 zijn twee leden van de Raad van Commissarissen tussentijds afgetreden: dit betrof mevrouw A.A.H.M de Bresser op 1 maart 2020 vanwege privéomstandigheden en de heer F.A.M. Ponsioen op 1 juli 2020 vanwege tegengestelde belangen.

In bijlage 1 is het overzicht opgenomen van de functies en expertises van de leden van de Raad van Commissarissen.

Vanwege het tussentijds vertrek van de heer Ponsioen kwam de functie van voorzitter van de auditcommissie vacant. De Raad heeft er na bespreking voor gekozen in deze uitzonderlijke situatie de voorzitter van de Raad tijdelijk te laten fungeren als voorzitter van de auditcommissie. Deze keuze is gemaakt op basis van de profielen van de op dat moment zittende leden van de Raad van Commissarissen. Daarmee is bewust gekozen om tijdelijk af te wijken van het reglement van de auditcommissie. Per 1 januari 2021 is de nieuwe voorzitter van de auditcommissie benoemd.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Zij streven naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten. De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden zijn vertegenwoordigd.

Auditcommissie

De auditcommissie beoordeelt (financiële) besluitvormingsdocumenten en rapporteert daarover aan de Raad van Commissarissen. Hieronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen en naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes.

Daarnaast worden voor de besluitvorming van de Raad van Commissarissen investeringen in vastgoed beoordeeld en wordt daarover gerapporteerd. De commissie heeft de werkzaamheden in 2020 conform de taakopdracht uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de auditcommissie zijn besproken, zijn de jaarstukken 2019, de begroting 2021, de managementletter van de accountant, het controleplan 2020, het treasury-jaarplan 2021 en een aantal voorgenomen vastgoedinvesteringen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen. In 2020 heeft deze commissie zich beziggehouden met de werving en selectie van drie nieuwe leden voor de RvC.

De werving voor de leden van de RvC die op voordracht van de huurdersorganisatie benoemd zijn, is uitgevoerd onder begeleiding van een externe partij. De huurdersorganisatie is hierbij betrokken geweest en heeft bindende voordrachten uitgebracht die zijn overgenomen door de Raad van Commissarissen. De bestuurder had hierbij een adviserende rol.

De werving van het lid met het financieel profiel hebben de leden van de remuneratiecommissie uitgevoerd onder begeleiding van een externe partij, waarbij de bestuurder als adviseur betrokken is geweest.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie waren de voortgang van de organisatieontwikkeling zoals die door de bestuurder is ingezet en de werving van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Remuneratierapport

Het gehele jaar werd Woonforte geleid door bestuurder M. Brewster. Buiten frequent informeel contact heeft de remuneratiecommissie twee keer formeel vergaderd met de bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de organisatieontwikkeling van Woonforte en een terugblik op het eerste jaar van de directeur-bestuurder. Het tweede

gesprek was tevens het beoordelingsgesprek over het jaar 2020.

De beloning van de bestuurder valt zowel voor 2020 als 2021 ruim binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. In december heeft de remuneratiecommissie een voorstel gedaan aan de Raad voor de beloning van de bestuurder in 2021. Dit voorstel is door de Raad bevestigd en in een bijeenkomst van de remuneratiecommissie aan de bestuurder medegedeeld.

De honorering van de leden van de RvC valt eveneens ruim binnen de vigerende wettelijke kaders en staat in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag is gepubliceerd op de website van de woningcorporatie.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2020. Daar is gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de RvC, de ervaren samenwerking van de RvC en de gevolgen van het voornamelijk online vergaderen. Conclusies waren positief maar de behoefte aan meer fysieke bijeenkomsten werd door allen gedeeld. Ook is de invulling van de diverse commissies van de RvC besproken.

Per 1 januari 2020 is het team van de RvC teruggebracht van zes naar vijf personen. In de loop van 2020 is besloten het team uit te breiden tot zes personen; na overleg is besloten dat er gezien de vastgoedopgaven in de komende jaren, met name op het gebied van nieuwbouw, behoefte was aan een commissaris die een specifiek profiel had op het gebied van vastgoedontwikkeling. Deze commissaris is per 28 september benoemd, tegelijk met de nieuwe commissaris met het profiel maatschappelijk.

Deskundigheidsbevordering

Toezichhouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de praktijk van *good governance* als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder.

Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Het Permanente Educatie-systeem (PE), waarmee de ALV van de VTW op 18 november 2014 heeft ingestemd, kan worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad van Commissarissen serieus nemen. Op basis daarvan worden commissarissen van woningcorporaties geacht in de jaren 2019 en 2020 minimaal vijf uren per kalenderjaar aan PE-activiteiten te hebben ondernomen.

Zowel de Raad van Commissarissen van Woonforte als totaal als de individuele leden afzonderlijk hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage 1 van dit jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2020 drie themabijeenkomsten belegd. De onderwerpen van deze bijeenkomsten waren onder andere risicomanagement, het afwegingskader om investeringen te beoordelen en de impact van Covid-19 / de coronacrisis op de diensten van Woonforte.

Bestuurder

Bestuurders van woningcorporaties moeten binnen drie jaar 108 zogenoemde PE-punten behalen (PE: Permanente Educatie). Dit komt neer op 108 studiebelastingsuren en een gemiddelde per jaar van 36 PE-punten. Bestuurders kunnen die punten onder andere behalen bij geaccrediteerde opleiders in de aandachtsgebieden strategie, beleid en communicatie, veranderkunde en innovatie, leiderschap en cultuur, governance en risk, vastgoed en financiën en maatschappelijke verankering.

De bestuurder van Woonforte, mevrouw Monique Brewster, heeft in 2020 40 PE-punten behaald; in de afgelopen drie jaar was dit totaal 113,5 punten.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen van Woonforte staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen wat we doen en hoe, maar vooral ook de vraag “waarom”? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders.

In 2020 is er alleen informeel contact geweest tussen de leden van de RvC en de Huurdersorganisatie Groene Hart. De huurdersorganisatie is in de loop van het jaar op volle sterkte gekomen; een afvaardiging van de Raad van Commissarissen heeft in een bijeenkomst kennis gemaakt met de leden van de huurdersorganisatie. In 2021 zal ook het formele overleg in gang worden gezet.

Jaarlijks heeft een vertegenwoordiging van de RvC ten minste twee keer overleg met de Ondernemingsraad (OR), de accountant en de controller. In ieder geval één keer in afwezigheid van de bestuurder. In 2020 hebben deze overleggen plaatsgevonden. Van de overleggen is verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

Controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn in ieder geval twee keer per jaar aanwezig geweest in de vergadering van de RvC. Zij waren aanwezig bij de behandeling van respectievelijk begroting, jaarplan en auditplan en van de jaarstukken met de bevindingen van de accountant.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met op de agenda vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Woonforte voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd. De manager Strategie, Vastgoedsturing & Communicatie is aanwezig bij vergaderingen over missie, visie, strategie en portefeuillestrategie. Dat laatste is overigens het hoofdonderwerp bij de jaarlijkse afstemming met het voltallige Managementteam van Woonforte. In deze terugkerende strategische sessie vindt de herijking van de MVS plaats en worden Kaderbrief en het bod aan de gemeente behandeld. Het voltallig MT en de bestuurder zijn aanwezig, zodat de leden van de Raad van Commissarissen de gelegenheid hebben deze - formeel en informeel - te horen en te spreken. Gedeeltelijke aanwezigheid van andere (in- en externe) deskundigen geschiedt op basis van behoefte. In 2020 vond deze sessie plaats op 19 juni. Deze stond in het teken van het beoordelen van investeringsprojecten, de impact van de coronapandemie op de dienstverlening van de woningcorporatie en - zoals ieder jaar - de kaderbrief en het bod aan gemeente.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen op 16 oktober in een speciale bijeenkomst met MT en bestuurder meegenomen in de geplande organisatieontwikkelingen.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van de managementletter) en minstens één keer per jaar met de gehele Raad van Commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2020 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Dit jaar vond op 20 april een digitale bijeenkomst plaats met vertegenwoordigers van het College van B&W van Alphen aan den Rijn, ambtenaren, de huurdersorganisatie en medewerkers van Woonforte. Er is gesproken over de investeringsruimte en mogelijke scenario's en de prioritering daarin.

Inhoud van het toezicht

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 zes keer regulier vergaderd. Een overzicht van de belangrijkste besluiten is opgenomen in bijlage 2.

De auditcommissie is in 2020 vier keer bijeengewees. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van het jaarstukken en de bevindingen van de accountant. Daarnaast heeft een bijeenkomst met name in het teken gestaan van de begroting 2021. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn het vaststellen (en volgen) van het Auditplan 2020, risicomanagement en enkele majeure voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

De remuneratiecommissie is twee keer formeel bijeengewees. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, onder andere het beoordelingsgesprek waarin de beloning 2021 van de bestuurder is vastgesteld. Daarnaast is regelmatig overlegd over de profielen en de werving van drie nieuwe commissarissen. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de bezoldiging en het studiebudget van de RvC.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

In de vergaderingen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2021, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte besproken.

Bestuursverklaringen

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

E. Kemperman

Voorzitter

Bestuursverklaring bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting', en dat zij haar financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en daarmee in overeenstemming.

Mevr. M.F. Brewster

Bestuurder

Oog voor mensen, hart voor wonen

Dynamiek op woningmarkt

Om mensen een thuis te laten vinden, moeten er woningen vrij komen. Wij stimuleren de dynamiek op de woningmarkt door nieuwbouw, sloop, renovatie en aankoop van woningen. Wij willen vooral eengezinshuurwoningen toevoegen omdat er daarvan te weinig zijn in Alphen aan den Rijn.

Een thuis voor iedereen

Mensen hebben een thuis nodig. Een plek waar zij zich goed en veilig voelen en waar zij hun leven zoveel mogelijk zelf vorm kunnen geven. Woonforte is er vooral voor mensen die dat thuis op eigen kracht niet kunnen vinden. Wij zorgen dat iedereen in Alphen aan den Rijn betaalbaar kan wonen in een woning die past bij zijn leven.

Woonforte heeft teveel van dezelfde appartementen. Daarom verkopen wij een deel van deze appartementen. Verkoop aan en aankoop van woningen van huishoudens met een middeninkomen biedt kansen voor deze huishoudens.

Het levert ook doorstroming op en daarmee weer kansen voor andere woningzoekenden.

Verder voeden wij dynamiek door het aanmoedigen van woningruil en door mensen actief een passend aanbod te doen. Starters, mensen in scheiding, studenten, jongeren en andere spoedzoekers komen met het huidige woonruimteverdeelsysteem onvoldoende aan bod. Wij zorgen dat wij kleine woningen hebben waarvoor zij niet ingeschreven hoeven te staan bij Woningnet Holland Rijnland. Ze krijgen een tijdelijk contract en behouden hun inschrijftijd waardoor zij daarna kunnen doorstromen naar een woning die bij hen past.

Duurzaam

Bij nieuwbouw en renovatie letten wij goed op het milieu.

Wij willen dat in 2050 al onze woningen gebruik maken van hernieuwbare energiebronnen zoals zon en wind. Wij willen ook dat de bouwmaterialen dan hernieuwbaar en herbruikbaar zijn. Wij streven naar een duurzaam Alphen aan den Rijn waar ook toekomstige generaties fijn kunnen wonen.



“Wij willen bijdragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten en de leefomgeving nu en voor toekomstige generaties prettig is om in te leven.”

Samen leven en werken

Wij vinden het belangrijk dat niemand wordt uitgesloten en dat iedereen kan meedoen in de samenleving. Dat doen wij allereerst via onze sociale huurwoningen. Daarnaast werken wij nauw samen met onze partners zoals gemeente, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsorganisaties, politie en scholen.

Wij leveren voor onze partners woningen wanneer dat nodig is voor hun cliënten. Samen pakken we problemen zoals eenzaamheid, schulden, overlast en dakloosheid aan. Ook stellen wij ons netwerk, werkervaringsplaatsen en (bedrijfs-)ruimte beschikbaar. Zo kunnen mensen die een steuntje in de rug nodig hebben ook meedoen en is er minder ongelijkheid.

Wij streven naar een gemeenschap waarin iedereen kan meedoen en waarin mensen elkaar steunen.

Daarom ondersteunen wij mensen met eigen initiatieven op het gebied van (samen) wonen. Woonforte wil uitblinken als het gaat om sociale innovatie.

Inspelen op veranderingen

Woonforte wil een wendbare organisatie zijn, zodat we goed kunnen inspelen op veranderingen. Dat betekent elke dag leren, innoveren en samenwerken. Naast opleidingen gaat het om het voortdurend van en met elkaar leren in de dagelijkse praktijk. Wij werken daarom met multidisciplinaire teams.

Iedereen neemt zelf verantwoordelijkheid. We kijken naar de bedoeling van ons werk en van de vraagstukken die op ons pad komen. Wij zoeken altijd naar passende oplossingen. Past iets wel in de bedoeling maar niet in de regels? Dan zoeken we naar een manier waarop het wel kan. We kijken of we het resultaat zelf kunnen halen, dan wel of we hier hulp van anderen bij nodig hebben. Na afloop evalueren we of het resultaat goed is. We vragen daarvoor actief feedback van collega's, klanten en onze partners.

Betere wereld

Met ons werk willen wij bijdragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten en de leefomgeving nu en voor toekomstige generaties prettig is om in te leven. Daarmee dragen we bij aan de volgende doelen van de United Nations voor een betere wereld:

10 Ongelijkheid verminderen
11 Duurzame steden en gemeenschappen

Woonforte, oog voor mensen, hart voor wonen.



A middle-aged man with a mustache and glasses, wearing a blue cap and a brown sweater with a diamond pattern, stands in front of a modern, multi-story building. He is wearing a red lanyard with a blue keychain that has the text 'GRIEP JE BANGEN' and 'Woonforte' on it. The background shows a building with large windows and a paved area.

1 De missie, visie en strategie van Woonforte

Onze missie:

Wij willen bijdragen aan een wereld waarin minder ongelijkheid is, waarin niemand wordt uitgesloten en de leefomgeving nu en voor toekomstige generaties prettig is om in te leven.

Daarmee dragen we bij aan de doelen van de Verenigde Naties (VN) die streven naar een betere wereld*.

Wij willen een Alphen aan den Rijn waar mensen gelijke kansen hebben, in vrijheid en veiligheid leven, een passend thuis hebben en deel hebben aan een sterke en duurzame samenleving.

**In 2015 omarmden leden van de VN een set van 17 doelen om op afzienbare termijn een einde te maken aan grote ongelijkheid en armoede en om de planeet te beschermen. Om die doelen te bereiken moet iedereen zijn steentje bij te dragen. Woonforte voelt zich geroepen om in het bijzonder bij te dragen aan de doelen 10 en 11: het verminderen van ongelijkheid en het creëren van inclusieve, veilige en duurzame steden en gemeenschappen. Dat past uitstekend bij ons werk en onze rol en positie in Alphen aan den Rijn.*

Hoe kijken wij naar de wereld?

Bij ons staat de mens centraal. Wij vinden dat elke mens recht heeft op gelijke kansen, ontwikkeling en geluk. Wij zijn ervan overtuigd dat het opbouwen van menselijk kapitaal nodig is voor een goede samenleving. Een passend thuis is hierbij een voorwaarde.

Dat gaat verder dan 'alleen maar' woningen bouwen, onderhouden en verhuren. Wij willen met anderen werken aan een beter Alphen aan den Rijn. En aan (beter) wonen, dat aan de basis staat van (beter) leven. Mensen hebben een thuis nodig, waar zij zich goed en veilig voelen en waar zij hun leven zoveel mogelijk zelf vorm kunnen geven. Wij zijn er vooral voor mensen die dat thuis op eigen kracht niet kunnen vinden. Vandaar ook onze pay-off: *oog voor mensen, hart voor wonen*.

Samen met anderen

Wij doen ons werk enthousiast én realistisch, transparant, maar niet altijd langs gebaande paden. En het allerbelangrijkst is misschien nog wel: we doen dat samen. Samen met onze huurders, de gemeente, huurdersorganisatie, andere organisaties en ieder ander die wil bijdragen.

Over de implementatie van onze missie, visie en strategie in 2020

In 2020 is verder gegaan met de uitvoering van onze missie, visie en strategie, met concrete acties op de gebieden klant en samenleving, vastgoed en organisatie. De volgende drie hoofdstukken van dit jaarverslag leggen daar verslag van af. Dagelijks krijgt de missie en strategie gestalte in onze acties en resultaten daarvan.

Ondanks de coronacrisis hebben wij in 2020 weer grote stappen gezet uitvoering van onze missie, visie en strategie. Zo hebben we de portefeuillestrategie volledig uitgewerkt. Uiteraard blijven wij dit regelmatig actualiseren, bijvoorbeeld als gevolg van het warmteplan dat de gemeente momenteel opstelt.

Ook hebben we flinke stappen gezet met de ontwikkeling van nieuwbouw om daarmee de wooncrisis te lijf te gaan. De komende vijf jaar bouwen wij ruim 1.000 nieuwe woningen. We bestrijden de wooncrisis met het verlengen van de verhuisketen om zo meer doorstroming op de woningmarkt te krijgen. Daartoe hebben wij in de zomer het project Passend (t)huis gelanceerd.

Passend (t)huis bevat arrangementen om het huurders makkelijker te maken te verhuizen. Daarin krijgen onder meer senioren uit eengezinswoningen voorrang bij de toewijzing van nieuwbouw- en andere seniorgeschikte appartementen.

Daarnaast is een flinke investering gedaan in duurzaamheid. In 2020 zijn op de daken van 899 woningen gratis zonnepanelen gelegd. Daarmee komt de teller in totaal op 2.163 woningen. Verder hebben wij twee renovaties uitgevoerd met vergaande verduurzaming. Gelet op de hoge kosten in combinatie met de prioriteit zal Woonforte de komende jaren niet meer dergelijke vergaande verduurzamingsprojecten oppakken.

Zoals het er nu naar uitziet, kunnen we in 2050 nog niet geheel CO₂-neutraal zijn. De technische mogelijkheden zijn nog niet voldoende en de financiële polsstok is daarvoor niet toereikend. Wel verwachten we de ontwikkeling van de techniek de komende tijd een vlucht zal nemen. Daarmee verwachten we dat de kosten gaan dalen. De benodigde inzet op zowel betaalbaarheid, beschikbaarheid én duurzaamheid is in z'n totaliteit op langere termijn financieel niet haalbaar. Woonforte legt daarom de prioriteit bij betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen.

De missie, visie en strategie vragen een andere manier van werken, waarbij we de huurder als uitgangspunt nemen. Daarom maken we een klantreis om ons verhuur-mutatatieproces te verbeteren. Dat heeft geleid tot een aantal procesaanpassingen, zoals het uitvoeren van een voorinspectie in plaats van een eindinspectie om de huurder meer zekerheid te geven. Daarnaast dwingen wij huurders niet langer om de huuropzegging digitaal te doen, ze mogen nu zelf kiezen hoe ze dat doen.

De coronacrisis hield in 2020 een ferme greep op de samenleving. Dat heeft ook zijn invloed gehad op de organisatie. Van het ene op het andere moment moesten ICT-faciliteiten worden geregeld waarmee alle medewerkers thuis konden werken. Daarnaast is besloten om klantprocessen te laten doorgaan zonder *live* contact met huurders. Helaas lagen de uitvoering van dagelijks onderhoud en het werk van aannemers in onze huurwoningen wel lange tijd stil.

Leeswijzer

Uit onze visie en strategie vloeien duidelijke keuzes voort ten aanzien van:

- **de klant en de samenleving**
- **het vastgoed**
- **de organisatie**

In dit jaarverslag houden we deze indeling aan. We presenteren voor deze drie domeinen de doelen die we hebben gesteld, onze activiteiten en prestaties in 2020, en een vooruitblik naar de activiteiten die we in 2021 (en de jaren daarna) willen ontplooiën.

A woman with short grey hair, wearing a dark jacket and blue pants, is sitting on a rust-colored metal planter. She is smiling and holding a blue leash. A black and white dog is standing on the paved walkway next to her. In the background, there is a modern apartment building with balconies and a clear blue sky. The sun is low in the sky, creating a lens flare effect.

2 Klant en samenleving

Wij bieden een thuis en een fijne woonomgeving aan wie op ons is aangewezen.

2.1 Doelen en ambities

Wij zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen goed kunnen wonen in Alphen aan den Rijn.

Wij zijn tevreden als:

- Onze huurders net zo tevreden over hun huis en buurt zijn als andere Alphenaren.
- Onze huurders net zo tevreden zijn over hun huis en buurt als huurders van andere corporaties.
- Mensen die dringend woonruimte nodig hebben, bij ons binnen een half jaar woonruimte vinden.
- Mensen die een wooncarrière willen maken bij ons daarvoor het woonruimte-verdeelsysteem passend en rechtvaardig vinden.
- Onze woningvoorraad zo optimaal mogelijk wordt benut.

2.2 Algemeen

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij stimuleren actief de dynamiek op de woningmarkt door nieuwbouw, sloop, renovatie, aankoop, verkoop, woningruil, arrangementen voor andere toewijzing en tijdelijke huurcontracten. Woonforte biedt kwalitatief goede, maar fatsoenlijk (niet luxe) en daardoor betaalbare sociale huurwoningen aan. Ons onderhouds- en renovatieprogramma is daarop afgestemd.

Activiteiten en resultaat 2020

Prestatieafspraken

De meerjarige afspraken met de gemeente (2017-2021) zijn in 2020 uitgewerkt voor 2021. De focus ligt op beschikbaarheid en betaalbaarheid van sociale huurwoningen en een vitale woonomgeving.

Ook verbetering van de kwaliteit van de bestaande (sociale) woningvoorraad staat op het programma, onder meer door verduurzamen.

Portefeuilleplan

Met aandacht voor:

- Nieuwbouw van appartementen voor doorstromers en dan vooral voor doorstromende senioren die een eengezinswoning achterlaten.
- Locaties voor spoedzoekers.
- Bijzondere doelgroepen en de daarvoor bestemde woningvoorraad.
- Leefbare buurten zonder segregatie.
- Transitie naar een woningvoorraad die CO2-neutraal is (2050).
- Actiever inzetten op verkoop huurwoningen.
- Gespreide portefeuille (diversiteit).

2.3 Woningtoewijzing

Aanpak vanuit visie, missie en strategie

Wij stimuleren verhuisbewegingen actief door naast Huren in Holland Rijnland ook op andere manieren woningen aan te bieden en (groepen) huurders te benaderen met een passend aanbod.

Activiteiten en resultaat 2020

WONINGTOEWIJZING

14 %

Actief woningzoekenden die in 2020 in de gemeente Alphen aan den Rijn een woning vonden (inclusief de kernen Aarlanderveen, Boskoop en Zwammerdam)

AANTAL NIEUWE VERHURINGEN (WONINGEN)

588

Verschil met 2019: 133 minder

AANTAL DAEB-WONINGEN NIET PASSEND TOEGEWEEZEN

11

(2,92%)

AANTAL DAEB-WONINGEN

552 (96,84%)

Toegewezen aan huurders met inkomen tot € 39.055,-

AANTAL WONINGEN TOEGEWEEZEN

3 (0,53%)

Aan huurders met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-

AANTAL WONINGEN VRIJ TOEGEWEEZEN AAN HUURDERS

15 (2,63%)

AANTAL NIEUWE VERHURINGEN OVERIG

90

(parkeerplekken, bedrijfsruimten)

GEMIDDELDE INSCHRIJFTIJD ACTIEF WONINGZOEKENDEN

79,4 maanden

(72 maanden in 2019)

GEMIDDELDE ZOEKTIJD

22,1 maanden

(20 maanden in 2019)

KORTSTE WACHTTIJD

11 maanden

Woningruil

Woonforte stimuleert woningruil o.a. door bij de woningruil de huurprijs niet te harmoniseren maar te houden zoals deze is.

AANTAL WONINGEN GERUILD

21

(32 in 2019)

Tijdelijke huurcontracten Rode Dorp

Woonforte verhuurt woningen in het Rode Dorp die op de nominatie staan voor sloop via Ad Hoc met tijdelijke huurcontracten. Op deze manier biedt Woonforte aan spoedzoekers een tijdelijk alternatief aan als zij snel woonruimte nodig hebben.

TIJDELIJKE AD HOC- CONTRACTEN

60

(per 31-12-2020)

JAZZ Woondiversiteit

Het voormalig GGZ-Rivierduinen-gebouw aan Noorderkeerkring hebben we na aankoop in zijn geheel verhuurd aan Villex. Zij verhuren de 126 kleine units met gezamenlijke keuken/badkamer tijdelijk aan jongeren en doen ook het beheer ervan. Op die manier blijft het gebouw niet leegstaan en kunnen wij verder met ontwikkeling van nieuwbouw op deze locatie.

Passend (t)huis

We bieden huurwoningen via Huren in Holland Rijnland aan met labels voor specifieke groepen woningzoekenden (met voorrang) om een zo lang mogelijke verhuisketen te creëren.

Label Doorstromer / Doorstromer middeninkomen

Huurders 50+ die (alleen) wonen in een huur-eengezinswoning kunnen verhuizen naar een kleiner, geschikter appartement van Woonforte met huurgewenning. Zij kunnen ook (zonder huurgewenning) met voorrang verhuizen naar geselecteerde nieuwbouwappartementen.

Resultaten 2020 label Doorstromer:

33 woningen geadverteerd, waarvan 12 succesvol toegewezen.

Voor Doorstromers geldt dat de huur-eengezinswoning die zij achterlaten, wij verhuren met voorkeur aan huurders (Doorgroeiers) in de gezinsvormende fase die huur-appartement leeg achter voor een starter. Zo maken wij met (het bouwen van één) nieuw appartement drie huishoudens blij met een (beter) passende woning.

Koop-eengezinswoning

Oudere bewoners met een laag inkomen en een koop(eengezins)woning kunnen voorrang krijgen bij de toewijzing van een (nieuwbouw)appartement van Woonforte. Woonforte koopt de woning en gaat deze verhuren. Hier hebben we vanwege de hoge koopprijzen in 2020 niet actief op ingezet.

Doorstroming

Bij eerste verhuur van nieuwbouw 12 eengezinswoningen Brederodepeer lieten 8 gezinnen een huurwoning van Woonforte leeg achter.

Lokaal maatwerk

Voor Aarlanderveen, Zwammerdam en Boskoop is maatwerk toegepast. Huurders uit die kernen kregen met voorrang een woning toegewezen.

Geplande activiteiten 2021

We blijven het project Passend (t)huis actief toepassen bij de verhuur en toewijzing met als resultaat een betere doorstroming op de huurwoningenmarkt.

Bij de verhuur van nieuwbouwwoningen in Weegbree en De Ampère passen we voorrangsregels toe om de doorstroming van senioren uit onze eengezinswoningen te bevorderen.

Voor 2021 geldt een verhoogde verkoopdoelstelling van 82 woningen. We bieden te verkopen huurwoningen actiever aan met 5% korting voor huurders en met voorrang op de koopmarkt. Als 50-plussers die in een voor verkoop gelabelde woning wonen hun huurwoning niet willen kopen, kunnen ze met voorrang verhuizen naar een aantal geselecteerde nieuwbouwappartementen.

2.4 Urgent woningzoekenden en statushouders

Doelstelling 2020

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: Huisvesting 79 statushouders

Urgent woningzoekenden: Minimaal 90% huisvesten

Contingentenregeling: Toewijzing 32 woningen aan instellingen.

Activiteiten en resultaat 2020

Taakstellingen gerealiseerd

**AANTAL STATUSHOUDERS
DOOR WOONFORTE
GEHUISVEST**

51

(inclusief gezinsherenigingen). Samen met Habeko Wonen is de doelstelling 2020 gehaald.

**AANTAL WONINGEN AAN
STATUSHOUDERS
TOEGEWEZEN**

26

**AANTAL WONINGEN
TOEGEWEZEN AAN URGENT
WONINGZOEKENDEN**

37

(exclusief stadsvernieuwing en bijzondere doelgroep)

AANTAL TOEGEWEEZEN WONINGEN OP BASIS VAN STADSVERNIEUWINGS- URGENTIE

28

BIJZONDERE TOEWIJZINGEN

19

Aantal woningen dat buiten 'Huren in Holland Rijnland' om zijn toegewezen aan mensen in noodsituaties en in geval van overlast.

CONTINGENTREGELING

28 aanvragen / 20 geplaatst

Aantal woningen toegewezen, verdeeld over diverse instellingen. Voor de overige aanvragen is nog geen passende woning gevonden.

Geplande activiteiten 2021

We blijven voldoen aan de afspraken rondom huisvesting van statushouders en mensen uit het sociaal contingent door woningen toe te wijzen aan deze doelgroep. De krapte op de woningmarkt is groot en daarom is dit een uitdaging in combinatie met de toenemende vraag om statushouders te huisvesten.

2.5 Partners in Wonen en Zorg

Aanpak vanuit visie, missie en strategie

Wij leveren ook aan samenwerkende (institutionele) partners passende woonruimte naar behoefte.

Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2020 weer samen met zorgpartijen naar alternatieven voor bestaande (zorg)complexen en mogelijkheden voor nieuwbouw.

RespijtHuis

Opening van het RespijtHuis in de Prins Hendrikstraat 113-115. Hier heeft Stichting Lumen Holland Rijnland drie logeerplekken voor huisvesting van tijdelijke bewoners beschikbaar.

Woongroep autisten

Zes mensen met autisme hebben een woning gekregen in complex Boomgaard te Boskoop.

Prestaties zorg

AANTAL ONZELFSTANDIGE
WONINGEN (INTRAMURAAL)
VAN WOONFORTE

261

Grotendeels verhuurt via zorgpartijen
(Ook deze zijn bij mutatie passend
toegewezen.)

WONINGTOEWIJZINGEN AAN
ZORGINSTELLINGEN

**1 aan Stichting
Kwintes en 1 aan
Stichting
Rivierduinen**

(zelfstandig wonen)

Prestaties bijzondere doelgroepen

AANTAL SENIORGESCHIKTE
WONINGEN

3.300

(bij nieuwbouw een voorwaarde van
bouwen)

AANTAL WONINGEN MET
SENIORENLABEL

791

(senioren voorrang bij toewijzing)

In 2020 is veel aandacht besteed aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Aan senioren zijn arrangementen aangeboden om het verhuizen naar een gelijkvloerse woning makkelijker te maken. Voor de toewijzing van woningen zijn bijvoorbeeld voor de middeninkomens meer kansen geboden.

Daarnaast is de samenwerking met Visie-R voortgezet om mensen een 2e kans te bieden op re-integreren op de arbeidsmarkt.

Geplande activiteiten 2021

We blijven onze partners helpen bij de huisvesting van hun cliënten.

Woonforte denkt actief na over een tweede leven voor het vrijkomend zorgvastgoed.

2.6 Middeninkomens

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij bedienen de groep met middeninkomens door gebruik te maken van vrijheden bij woningtoewijzing en verkoop. Hiermee bevorderen we de doorstroming, ook voor onze primaire doelgroep. Wij houden rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten.

Activiteiten en resultaat 2020

AANTAL WONINGEN TOEGEWEEZEN

3 (0,5%)
Max.=10%)

(aan huurders met een inkomen
tussen € 39.055,- en € 43.574,-)

Geplande activiteiten 2021

Via het project Passend (t)huis krijgen middeninkomens de kans om vanuit een eengezinswoning (huur en koop) door te stromen naar een (nieuwbouw)huurappartement van Woonforte.

2.7 Samenwerking en initiatief

Aanpak vanuit visie, missie en strategie

Wij stimuleren en ondersteunen mensen met eigen initiatieven op het gebied van (samen)wonen.

Activiteiten en resultaat 2020

Alphense App

Dit werd te weinig tot niet gebruikt en gaan we niet meer inzetten.

Buurttuin De Jozef

Inwoners van gemeente hebben een geldbedrag van 1 miljoen verdeeld over projecten die waren ingediend. Het project Binnentuin De Jozef werd uitgekozen als een van die projecten en kreeg een cheque van € 6.000,- om een mooie binnentuin met moestuin voor bewoners en omwonenden te maken. Uitvoering staat gepland voor 2021.

2.8 Klanttevredenheid

Doelstelling 2020

Wij verbeteren continu onze dienstverlening. Wij streven naar een 10 en zijn tevreden als wij een 8 halen in klanttevredenheidsonderzoeken.

Activiteiten en resultaat 2020

Klantencontacten

TOTAAL AANTAL
KLANTENCONTACTEN

64.636

(telefoon, balie, whatsapp, digitaal)

KLANTCONTACTEN VIA MIJN
WOONFORTE

4.542

Vanwege de bijzondere tijden vanwege de coronacrisis heeft Woonforte een paar acties gedaan om haar klanten een hart onder de riem te steken.

Paasactie: alle huurders ontvingen een Paaskaart. Daarnaast ontvingen onze huurders van 70+ een zakje met bloemenzaad voorjaarsbloeiers.

Onze buurtbeheerders belden met huurders van 80+ voor een prettig gesprek en een beetje aandacht in deze rare coronatijd.

Kerstactie: alle huurders ontvingen een Kerstkaart met de boodschap 'Hou vol, blijf gezond'.

Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BENCHMARK)

7,7

NIEUWE KLANT

7,3

VERTREKKENDE KLANT

7,2

REPARATIEVERZOEKEN

8,1

KLANTGESTUURD
ONDERHOUD

7,7

Klachtencommissie

BINNENGEKOMEN BERICHTEN BIJ DE KLACHTENCOMMISSIE

55

(waaraan de indiener zelf het
predicaat klacht heeft verbonden)

Waarvan

- 6 bedoeld als reparatiemelding
- 33 niet bedoeld voor de Klachtencommissie
- 10 behandeld als klacht door de Klachtencommissie (5 uitgesteld/ingetrokken / 5 x advies, waarvan 3 x indiener in gelijk gesteld, 1 x gedeeltelijk, 1 x niet)

Week van het Huren

Met een aangepast programma vanwege de beperkingen door de coronacrisis belden we met huurders die een vraag hadden gestuurd of een praatje wilden.

- 65 huurders zijn gebeld
- Als zeer positief ervaren door onze huurders dat we op deze manier contact hebben gezocht
- Veel vragen over mogelijkheden voor energiebesparing, hoeveel nieuwbouw komt er, hoe kan ik met mijn inkomen verhuizen, klachten over lekkage en vocht.

Klantreis

In 2020 is via een klantreis het proces Verhuur-Mutatie onder de loep genomen. Dit heeft geleid tot procesaanpassingen, zoals het uitvoeren van een voorinspectie in plaats van een eindinspectie om de huurder meer zekerheid te geven. En huurders mogen zelf kiezen of ze huuropzegging digitaal doen of niet.

Evaluatie inzet buurtbeheerders

De nieuwe inzet van buurtbeheerders voor alle huurders van Woonforte is geëvalueerd. De resultaten zijn positief. Voor één complex blijft de huismeester gehandhaafd.

Overleg met bewonerscommissies

AANTAL (INFORMELE) BEWONERSCOMMISSIES WAARMEE WOONFORTE OVERLEG HEEFT GEVOERD

19

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

In 2020 is Huurdersorganisatie Groene Hart echt van start gegaan na de oprichting in het najaar van 2019. Woonforte hecht veel waarde aan de huurdersorganisatie als gesprekspartner. In 2020 hebben Huurdersorganisatie Groene Hart en Woonforte overeenstemming bereikt over hun samenwerkingsovereenkomst.

Onderwerpen:

- Begroting 2020
- Prestatieafspraken 2020
- Kaderbrief 2020
- Huurverhoging per 1 juli 2020
- Sloopbesluit drie woningen Zwammerdam
- Verhuurplan Weegbree
- Samenwerkings-overeenkomst HOGH en Woonforte

AANTAL X FORMEEL
OVERLEG MET
HUURDERSORGANISATIE
GROENE HART

4

Overleg met / zeggenschap voor onze stakeholders

In 2020 heeft een digitale bijeenkomst plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het College van B&W van Alphen aan den Rijn, ambtenaren, de huurdersorganisatie en medewerkers van Woonforte. Er is gesproken over de investeringsruimte en mogelijke scenario's en de prioritering daarin.

Nieuwe website

We ontwikkelen een nieuwe website waarbij de vraag van de huurder als uitgangspunt dient. De kennisbank van Woonforte vormt de basis voor het beantwoorden van een klantenvraag. De website maakt het ook voor huurders makkelijker om dingen te regelen. Zo kunnen huurders straks een reparatieverzoek indienen zonder in te loggen. De website gaat live in 2021.

Geplande activiteiten 2021

Verder uitwerken van de verbetering van de klanttevredenheid met de klantreis. Waar nodig brengen we op onderdelen verbeteringen aan.

Samenwerkingsovereenkomst van Woonforte en HOGH wordt door beide partijen ondertekend.

Introductie van de nieuwe website en zelfservice bij onze huurders.

Uitwerken van een nieuwe vorm van dienstverlening in Boskoop in verband met de sluiting van het (2e) kantoor daar.

Wij zorgen ervoor dat huurders deel kunnen hebben aan de samenleving.

Wij zijn tevreden als:

- Wij multiproblematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel constateren en met partners een passende oplossing bieden.
- Onze huurders bijdragen aan een betere woonomgeving en/of actief zijn in buurtwerk, een opleiding, werk of gemeenschap.
- Mensen ons niet meer nodig hebben.

2.9 Betalingsproblemen voorkomen

Doelstelling 2020

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We willen ontruiming op basis van alleen huurschuld voorkomen. Slechts in het uiterste geval gaat Woonforte over tot huisuitzetting.

Activiteiten en resultaat 2020

Huurachterstand

PERCENTAGE
HUURACHTERSTAND

1,11%

AANTAL HUISHOUDENS
WAARBIJ DE
HUURVORDERING IN
HANDEN VAN EEN
DEURWAARDER OF
INCASSOBUREAU IS
GEGEVEN

250

Woning-ontruiming

PREVENTIEVE
ONTRUIMINGEN

16

Huishoudens waarvoor bij de kantonrechter een vonnis tot ontruiming is aangevraagd

AANTAL ONTRUIMINGEN

6

Huishoudens die zijn ontruimd

Reden ontruiming

HUURACHTERSTAND IN
COMBINATIE MET GROVE
OVERLAST OF WOONFRAUDE

4

HUURACHTERSTAND IN
COMBINATIE MET
HENNEPTEELT

2

Woonfraude

Er zijn meer woonfraudezaken (doorverhuur) opgelost, maar daarbij heeft de huurder zelf de huur opgezegd of de sleutels ingeleverd.

Convenant Voorkoming Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruiming en jarenlang heel laag is. In 2020 heeft de GGD op vijf adressen het Convenant Voorkoming Huisuitzetting van toepassing verklaard.

Geplande activiteiten 2021

Huurachterstand (voor 2020 1,11%)

We willen de huurachterstand terugdringen tot onder 0,9%. We proberen nog eerder met huurders in gesprek te gaan over betalingsproblemen en zetten buurt- en klantconsulenten meer in.

De buurtbeheerders krijgen een taak bij de signalering van armoede achter de voordeur.

Woonforte en Habeko Wonen werken samen met de gemeente en de huurdersorganisaties en plan van aanpak uit om het probleem van armoede in de gemeente in kaart te brengen en wat wij hieraan kunnen doen.

Schoon Schip

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft met aantal partijen die vaste lasten berekenen bij inwoners van de gemeente, zoals Liander, Oasen en woningcorporaties, afspraken gemaakt. Bij achterstand van één maand bij meerdere partijen wordt een melding gedaan bij de gemeente.

Aantal huishoudens aangemeld via Schoon Schip bij de gemeente: 2

2.10 Dak- en thuisloosheid

Doelstelling 2020

Wij bestrijden dak- en thuisloosheid in samenwerking met onze partners.

Activiteiten en resultaat 2020

Dak- en thuisloosheid

Zie hiervoor de prestaties 2.4 [Urgent woningzoekenden en statushouders](#).

In de vestiging van Binnenvest in de Ambonstraat zijn ook in 2020 daklozen opgevangen.

In een aantal studio's in De Jozef kregen ook in 2020 29 thuislozen de kans om zich voor te bereiden op onder een dak wonen. In De Jozef krijgen huurders een tijdelijk contract van maximaal twee jaar en behouden zij hun inschrijving bij Huren in Holland Rijnland.

Geplande activiteiten 2021

Wij leveren alle door zorgpartijen gevraagde contingent woningen voor de huisvesting van dak- en thuislozen in Alphen aan den Rijn.

2.11 Inclusief Alphen aan den Rijn

Doelstelling 2020

Wij stimuleren onze huurders bij te dragen aan een inclusief en circulair Alphen aan den Rijn door ze te informeren, te faciliteren, aan te spreken en uit te dagen.

Activiteiten en resultaat 2020

Door de coronapandemie hebben veel activiteiten in 2020 stilgelegen. Toch hebben we geprobeerd op vijf manieren verder te bouwen aan een inclusieve samenleving:

1. Via onze vastgoedsturing en woningtoewijzing
2. Door het vergroten van het menselijk kapitaal
3. Door verbondenheid tussen en participatie van bewoners te stimuleren
4. Door samenwerking met partners
5. Door als organisatie inclusief te werken

Andere acties

Vanwege de strenge maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus ging het land vanaf maart in lockdown. Door de strenge maatregelen in het gehele jaar zijn geen bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Wel heeft een groot aantal bewonerscommissies op andere manieren het contact met hun buurtbewoners gezocht. Zoals een wenskaartenactie, bloemen bezorgen, traktaties met Pasen en met Kerst.

Geplande activiteiten 2021

Woonforte blijft investeren in de begeleiding van huurders in hun (nieuwe) nul-op-de-meter woning en bijna energieneutraal-woning.

We willen buurtbewoners weer gaan stimuleren meer activiteiten voor en door bewoners te gaan organiseren.

2.12 Zelf- en samenredzaamheid

Doelstelling 2020

Wij zoeken naar wederkerigheid in oplossingen (sociale contracten).

Activiteiten en resultaat 2020

Knarrenhof

We kijken waar we in nieuwbouwlocaties eventueel een zogenaamde knarrenhof kunnen realiseren. Een 'knarrenhof' is een woonvorm voor senioren die graag elkaar helpen en zodoende langer zelfstandig kunnen wonen.

Buurtkanjers

Buurtkanjers zijn actieve bewoners/huurders die nauw samenwerken met de buurtbeheerder, de gebiedscoördinatoren van de gemeente en de wijkagent, en die activiteiten organiseren voor en door bewoners.

ACTIEVE BEWONERS

82

Vanwege de beperkingen door de coronacrisis zijn er minder activiteiten voor en door bewoners georganiseerd waarvoor Woonforte een (financiële) bijdrage heeft gedaan. Uit het budget Leefbaarheid is ook een aantal praktische maatregelen betaald die de leefbaarheid in een complex verbeteren.

- Er zijn in een paar complexen plantenbakken gevuld die de bewoners gaan onderhouden en in de binnentuin van een complex is een picknickbank geplaatst.
- In de entreehal van twee complexen zijn muurschilderingen gemaakt.
- Er is een nieuwe minibieb geplaatst.
- In het seniorencomplex Westerhove is het aquarium gesponsord dat de bewoners zelf gaan verzorgen.
- In twee moestuinen worden groenten gekweekt die na de oogst worden geschonken aan buurtbewoners.
- Acties in de buurten rondom veiligheid en afvalruimen (prikacties).
- Er is een aantal bewonersacties ondersteund tijdens de kerst.
- Er is een schoonmaakkar geschonken die een actieve bewoner kan gebruiken om snel bij (kleine) ongelukjes schoon te maken in algemene ruimten.
- Er is een aantal zomeractiviteiten georganiseerd voor kinderen in enkele buurten.
- Er is een (buiten)kraan geplaatst bij een complex waarmee bewoners de planten op het binnenterrein water kunnen geven.
- Bij enkele complexen zijn automatische deuropeners bijgeplaatst en klapstoeltjes voor het wachten in de entreehal.
- Er zijn twee scootmobielruimtes bij complexen gebouwd.

Besteed € 25.000,-

Buurtbeheerders

De buurtbeheerders en actieve bewoners hebben een belangrijke rol in de samenwerking met gemeente bij gemeenschappelijke beheervraagstukken. Onze buurtconsulenten voeren samen met de gemeente en andere, professionele wijkpartijen periodiek overleg over gemeenschappelijke beheervraagstukken. Dit gebeurt ook in samenspraak met onze buurtbeheerders.

Buurtbeheerders hebben vanwege de coronacrisis weinig tot geen bewonerscontact gehad. Wel zijn nieuwe huurders in de buurt nog steeds welkom geheten met een persoonlijk bezoek aan de deur (op 1,5 m afstand).

BUURTBEHEERDERS**LOONKOSTEN****DOORBELAST****12****€ 695.500,-****€ 45.400,-**

Buurtbeheerders van Woonforte die erop toezien dat de buurt schoon, heel en veilig blijft

aan de huurders via servicekosten

Geplande activiteiten 2021**Buurtbeheerder**

Er komen buurtactiviteiten waarbij de buurtbeheerders een actieve rol hebben uit oogpunt: leer uw buurtbeheerder kennen.

Muurschildering op gevel flats

Met (flat)bewoners uit de Snijdelwijk te Boskoop plannen we een participatietraject voor nieuwe muurschilderingen op flatgevels.



3 Vastgoed

Ons vastgoed draagt bij aan een sterk Alphen aan den Rijn

3.1 Doelen en ambities

Wij leveren de juiste woningen, voor de juiste prijs en op de juiste plek (ambitie tot 2025).

Wij zijn tevreden als:

- De woningen die we hebben nog steeds betaalbaar zijn voor de huishoudens met de laagste inkomens (betaalbaarheid).
- Huishoudens met de laagste inkomens nog steeds in Alphen aan den Rijn kunnen wonen (beschikbaarheid).
- We alle doelen, zoals vastgelegd in de jaarlijkse prestatieafspraken, behalen en we onze vastgoedstrategie, gebaseerd op onze streefportefeuille, hebben gerealiseerd.
- Wij adequaat kunnen reageren op actuele woningmarkt-vraagstukken en bijzondere woonbehoeften naast de hoofdlijnen van ons vastgoedbeleid.

3.2 Huurbeleid

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte voert een gematigd huurbeleid, gerelateerd aan woningkwaliteit en inkomen van huurders. De gemiddelde huurverhoging bedraagt tot 2025 maximaal inflatie.

Toewijzing

We gaan arrangementen voor middeninkomens actief inzetten bij onder andere nieuwbouwprojecten. Wij willen meer woningen onder de 1e en 2e aftoppingsgrens (lagere huur).

Activiteiten en resultaat 2020

Sociale huurwoningen

AANTAL SOCIALE
HUURWONINGEN (DAEB)
(INCLUSIEF INTRAMURAAL)

10.050

Gemiddelde huurprijs € 557,46

GEMIDDELD WWS-PUNTEN

146,9

AANTAL WONINGEN MET
EEN HUURPRIJS ONDER DE
1E AFTOPPINGSGRENS (IN
2020 € 619,01)

6.983

Gemiddelde huurprijs € 501,82

WAARVAN AANTAL
WONINGEN MET EEN
HUURPRIJS ONDER DE
KWALITEITSKORTINGSGRENS
(IN 2020 € 432,51)

1.175

AANTAL NIET-DAEB-
WONINGEN

486

Gemiddelde huurprijs € 796,20

Huurmatiging

AANTAL HUISHOUDENS
MET
INKOMENSAFHANKELIJKE
HUURVERHOOGING

843

(voor inkomens > € 43.574,-)

GEMIDDELDE
HUURVERHOOGING SOCIALE
DOELGROEP

1,22 %

(inflatie 2,6%)

Prestaties toewijzing

PERCENTAGE WONINGEN
DOOR WOONFORTE
VERHUURD MET EEN
HUURPRIJS TOT DE 2E
AFTOPPINGSGRENS*

85%

(in 2020 € 663,40)

Geplande activiteiten 2021

Huurbeleid

We houden de huren betaalbaar. De gemiddelde huurverhoging is de komende jaren niet meer dan de inflatie.

Leidend is de huursombenadering.

Uitwerken van eenmalige huurverlaging, huurkorting en huurbevriezing.

3.3 Portefeuillesamenstelling

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

We passen de samenstelling van de portefeuille zo aan dat een gespreide en evenwichtige portefeuille ontstaat (qua type, prijs, bouwperiode en gemeente) om de kwetsbaarheid te verkleinen. We willen de woningvoorraad de komende jaren laten groeien. Dit doen we door nieuwbouw, sloop/herstructurering, verkoop, aankoop en renovatie van woningen. En door transformatie van vrijkomend/aangekocht (zorg)vastgoed naar woningen.

Activiteiten en resultaat 2020

Het uitvoeren van onderhoudsprojecten is ondanks de belemmering van de coronacrisis gestaag voortgezet. Onderhoud buiten is vrijwel onverminderd doorgegaan. Onderhoud in bewoonde staat liep wel vertraging op. Dit is tijdelijk stilgelegd. Na het opstellen van het protocol 'Veilig werken' zijn nieuwe afspraken gemaakt met aannemers én met huurders waar wel en waar niet het werk kon doorgaan.

Nieuwbouw

OPGELEVERD

12

nul-op-de-meter woningen
Brederodepeer

IN UITVOERING

121

woningen De Ampère (overname) (63
appartementen en 58 zorgwoningen)

IN VOORBEREIDING/IN
ONTWIKKELING

15

nul-op-de-meter woningen Weegbree
(locatie voormalige Lichtusschool
Boskoop)

21

woningen Mendelweg (afhankelijk van
sloop gymzaal Boskoop)

172

woningen sloop-nieuwbouw in het
Rode Dorp (herontwikkeling)

131

appartementen (ombouwen
kantoorgebouw Prinses Margrietlaan
3)

3

woningen sloop-nieuwbouw
Hellenbroeckstraat

257

woningen stationslocatie blok
22/Noordpoolsingel

12

woningen Korenbloemweg
(onorthodoxe locatie - afhankelijk van
herbestemmingsprocedure)

Aankoop

Gebouw GGZ/Rivierduinen - Noorderkeerkring. De te slopen panden verhuren we tijdelijk aan Villex voor de huisvesting van jongeren. We zijn bezig met de ontwikkeling van **167** nieuwe appartementen op deze locatie.

2 woningen Prins Hendrikstraat 133-135 voor verhuur aan Stichting Lumen (RespijtHuis).

2 woningen koopgarant terugkoop (terug in verhuur)

Renovatie opgeleverd

13

woningen Buitendorpstraat e.o.
(Vinkenbuurt) (overige al in 2019)

2

woningen Prins Hendrikstraat 133-135
(RespijtHuis).

198

woningen Akkerwinde/Boterbloemweg
(laatste woning en 199 nieuwe
bergingen in 2021).

56

woningen Lauwers

83

woningen Prins Hendrikstraat (Hof
van Alfén)

€ 31,5 miljoen

besteed (inclusief investering
zonnepanelen)

Onderhoud

PLANMATIG ONDERHOUD

€ 7,9 mln

OPEN VERBRANDINGS- TOESTELLEN

€ 113.000,-

vervanging

CONTRACTONDERHOUD

€ 2,7 mln

REPARATIEONDERHOUD

€ 3,3 mln

MUTATIEONDERHOUD

€ 3,4 mln

KLANTGESTUURD ONDERHOUD

€ 3 mln

303 aanvragen afgehandeld

Onderzoek klantgestuurd onderhoud

De uitkomsten van een (extern) onderzoek naar proces klantgestuurd onderhoud gaven aanleiding voor het nemen van een aantal maatregelen om zowel het proces als het budgetbeheer te verbeteren. Door de coronapandemie is het dagelijks onderhoud / klantgestuurd onderhoud in de woningen stilgelegd. Alleen noodzakelijke reparaties zijn uitgevoerd.

Verkoop

7

woningen

8

overig (garages /kelderruimten)

1

woning onder koopgarant

Bijzonder onroerend goed

AANTAL MUTATIES VAN BEDRIJFSRUIMTES

18

BIJZONDERE (ZORG)PROJECTEN

Buurten & Zo (Visie-R)

Opening
restaurant/ontmoetingsruimte in
Hoflaan 29

Geplande activiteiten 2021

Nieuwbouw

Verhuur: 121 woningen De Ampère (63 appartementen en 58 zorgwoningen).

Bouwstart en verhuur: 15 woningen Weegbree (op locatie voormalige Ichtusschool).

Bouwstart en verhuur: 47 nieuwe woningen Rode Dorp fase 1 (fase 2 en 3 volgen in latere jaren – in totaal 172 nieuwe woningen).

Sloop en nieuwbouw: 3 woningen Zwammerdam (Hellenbroeckstraat).

In voorbereiding: nieuwbouw van woningen op drie locaties in Waterrijk-West (nieuwbouwwijk Boskoop).

Acquisitie: nieuwbouwlocaties voor meer appartementen. De Gemeente heeft een lijst met onorthodoxe woningbouwlocaties benoemd. Daarin is een percentage voor sociale huurwoningen bestemd. Dat geeft mogelijkheden voor meer nieuwbouwwoningen om de wooncrisis in Alphen aan den Rijn het hoofd te bieden. Het risico bij de bouw op onorthodoxe locaties is het spanningsveld met omwonenden – die spelen een rol vooral bij het bouwen op binnenstedelijke locaties (wat de onorthodoxe locaties vaak zijn).

Renovatie/onderhoud

Opleveren

Algemene werkzaamheden Lauwers

Algemene werkzaamheden Hof van Alfen

Akkerwinde/Boterbloemweg 1-laags woning (van in totaal 199 woningen) en 199 nieuwe bergingen.

(Planmatig) onderhoud

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud.

We bekijken of het (financieel) mogelijk is het herijkte project klantgestuurd onderhoud van badkamers, toiletten en keukens in 2021 op te starten.

Uitvoeren nulmeting huurwoningen in Boskoop in relatie tot de geldende kwaliteitsnormen.

Opstellen plan van aanpak voor onderhoudsniveau.

Vervanging laatste open verbrandingstoestellen

Er zijn nog zes woningen met open verbrandingstoestellen. Hiervoor wordt een individuele aanpak gevolgd binnen het dagelijks onderhoud.

3.4 Duurzaamheid – energiebesparing

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte neemt duurzaamheid mee in renovaties en nieuwbouw. We blijven investeren in (de ontwikkeling van) extra duurzaamheidsmaatregelen (uitgangspunt: modulair, elektrisch, warmtenet en hernieuwbare energie). We maken onze woningen veiliger, comfortabeler en energiezuiniger terwijl ze betaalbaar blijven.

Activiteiten en resultaat 2020

Prestaties duurzaamheid

AANTAL WONINGEN
VOORZIEN VAN
ZONNEPANELEN IN 2020

899

DEELNAME VAN HUURDERS
IS HOOG:

96,9 %

BESPARING IN CO₂

2.473.000

KOSTEN INVESTERING
ZONNEPANELEN 2020

€ 4,3 mln

TOTAAL AANTAL WONINGEN
VAN 2018 T/M 2020
VOORZIEN VAN GRATIS
ZONNEPANELEN

2.163

GEMIDDELDE ENERGIE-
INDEX VAN ONZE WONINGEN

1,56

Nieuwbouw gasloos

Geplande nieuwe eengezinswoningen gaan we gasloos realiseren: het Rode Dorp (172), de Weegbree (15) en de Mendelweg (21). Samen met al gerealiseerde woningen in de Concertweg (11) en de Brederodepeer (12) gaat het in totaal om 231 nieuwe eengezinswoningen.

Renovatie (energiebesparing)

In Lauwers zijn 56 woningen gasloos gemaakt. Bewoners koken op inductie, de verwarming loopt via bodemwarmtepompen.

Bij alle renovaties verduurzamen we woningen (extra isolatie, dubbelglas e.d.). Onze ambities: we streven naar het maximaal haalbare binnen financieel verantwoorde kaders. In de praktijk komen we vaak uit op energielabel A of B.

Circulariteit Rode Dorp

Sloop 1e fase van de woningen heeft plaatsgevonden – dit gebeurde circulair. Circulair slopen is het zodanig slopen, ontmantelen, demonteren en remonteren, om de grondstoffen die vrijkomen in andere projecten weer hoogwaardig toe te passen. In het Rode Dorp vond dit plaats op verschillende manieren:

- oud-buurtbewoners konden keukens, deuren, ketels e.d. uit de sloopwoningen halen;
- resterende deuren zijn opgehaald voor doorverkoop via groot magazijn;
- afvalstromen gescheiden vervoerd naar verwerkingsinstallaties om voor verwerking tot nieuw/ander eindproduct (98%);

- puin is gebroken en op verschillen plekken in de gemeente Alphen aan den Rijn gebruikt om terrein op te hogen (groot deel op het terrein van nieuwbouw Rode Dorp zelf).

Innovatie op het gebied van energiebesparing

Beter inregelen van collectieve verwarmingsketels

In vijf (centrale) ketelhuizen zijn metingen gedaan voor verbruik en rendement van de collectieve verwarmingsketels. Daarmee kunnen we de installaties preciezer inregelen. De theoretische besparing op het gasverbruik zou 10% tot 20% zijn. In 2021 is de analyse compleet.

Individuele warmtepomp

Bij een huurwoning Nocturnepad is als test een (individuele) warmtepomp naast de cv-ketel gezet. In 2021 bekijken we hoe en of we dit kunnen toepassen bij meer woningen.

Samenwerking Transitievisie Warmte

Elke gemeente moet voor eind 2021 een Transitievisie Warmte vaststellen. Met deze Transitievisie maken gemeenten het tijdspad inzichtelijk: wanneer kunnen welke wijken of buurten van het aardgas worden afgekoppeld. In een deel van de Planetenbuurt willen gemeente, Woonforte, Driehoorne en een scholengemeenschap samenwerken aan het gasloos verwarmen van gebouwen en woningen. In oktober 2020 is de gemeentelijke aanvraag voor proeftuinensubsidie voor het project Aquathermie afgewezen. In 2021 gaan de partijen gaan door met de uitwerking van een plan dat gebruik maakt van een bestaande warmtebron onder de grond: het Warmtenet Planetenbuurt. Woonforte wil de huurwoningen in dit deel van de Planetenbuurt hiervan onderdeel laten uitmaken.

CO2 Prestatieladder

Voor de bedrijfsvoering is een CO2-beleid voor de periode 2020-2023 opgesteld. Om onze ambities kracht bij te zetten, en hier intern actief en bewust mee aan de slag te gaan, is ervoor gekozen om de methodiek van de CO2 Prestatieladder in te zetten. Op basis van de CO2 -footprint inventariseren we waar we kunnen en willen reduceren. In 2020 is certificering op niveau 3 behaald.

Geplande activiteiten 2021

Energie neutraal

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk woningen energieneutraal te maken voor 2050.

Op dit moment lukt het (nog) niet om in 2050 geheel CO2-neutraal te zijn. De techniek is daarvoor nog niet ver genoeg en de financiële polsstok is niet toereikend.

Zonnepanelen

Verder plaatsen van zonnepanelen op nog ruim 800 huureengezinswoningen.

Samenwerking Transitievisie Warmte

Uitwerken van de Transitievisie Warmte met Gemeente, Habeko Wonen, huurdersorganisaties en VvE-beheerders (gemengde complexen).

CO2 Prestatieladder

Uitwerken van de acties die staan in de CO2 -footprint.

3.5 Technische ontwikkelingen

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

We maken optimaal gebruik van technische ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en circulariteit.

Activiteiten en resultaat 2020

BENG-/NOM-woningen

Aantal woningen waar bij de renovatie vergaande energiemaatregelen zijn toegepast:

- **199** woningen Akkerwinde/Boterbloemweg
- **56** woningen Lauwers

Bovendien gaan de woningen Lauwers van het gas af.

Sloop woningen Rode Dorp

Principe van circulair slopen is toegepast.

Spraakgestuurde chatbot

We hebben een geslaagde proef uitgevoerd met de spraakgestuurde chatbot, een virtuele medewerker. Deze kan via telefoon of website de 10 meest voorkomende reparatieverzoeken zelfstandig afhandelen. Uitwerking volgt later in 2021.

Camerabewaking complexen

Het omzetten van de huidige camerabewaking naar een nieuw systeem van camerabewaking is dit jaar vervallen in het kader van prioritering.

Geplande activiteiten 2021

Digitalisering

Verder uitwerken spraakgestuurde chatbot.

Plan van aanpak voor inzet mobiele device management (MD).

Robotisering van het factuurproces breder uitwerken voor de bedrijfsvoering.

4 Organisatie

Elke dag leren, innoveren en samenwerken.



4.1 Doelen en ambities

Wij ontwikkelen en koesteren wendbare mensen waardoor we ons vermogen tot aanpassing en integratie vergroten.

Wij zijn tevreden als:

- Iedereen (in onze organisatie) altijd handelt volgens de bedoeling en de strategie.
- Iedereen de principes Resultaat, Richting, Ruimte, Reflectie, Rekenschap, Respons in de praktijk brengt.
- Iedereen bezig is met een verbeterpunt van zichzelf, de afdeling, de organisatie als geheel en ons netwerk.
- Iedereen zich 'stoer' gedraagt en falen ziet en gebruikt als waardevolle les.
- Iedereen elke dag naar een 10 streeft zodat onze huurders onze dienstverlening met ten minste een 8 waarderen.
- Iedereen deelneemt aan ten minste 1 multidisciplinair team en of taak/klus en bijdraagt aan crossfunctionele besluitvorming.
- We de competenties hebben om van buiten naar binnen te redeneren en in staat zijn in ons handelen verbinding te leggen met anderen en rekening houden met hun belangen.

4.2 Missie, visie en strategie

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Wij implementeren onze missie, visie en strategie.

Thuiswerken is de norm

Het grootste deel van de medewerkers werkt thuis. Klantprocessen lopen door maar dan wel contactloos voor zoveel mogelijk. Zo is het proces van woningverhuur en sleuteluitgifte contactloos gemaakt.

Activiteiten en resultaat 2020

Woonforte is een ambitieuze corporatie. Om doelmatiger te kunnen werken, is meer focus aangebracht in de missie, visie en strategie. De prioriteit ligt bij nieuwbouw, doorstroming op de (huur)woningmarkt, verbeteren leefbaarheid in de Diamantflat en het doelmatiger maken van de organisatie.

Handelen in de geest van de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is er ook meer tijd en ruimte om 'maatwerk' toe te passen waar nodig.

Ontwikkeling van medewerkers

Via diverse webinars is het afgelopen jaar veel aandacht besteed aan hoe we (lichamelijk en geestelijk) gezond thuis kunnen werken.

Geplande activiteiten 2021

Op het programma staan opfriscursussen voor de basissystemen, er zijn in company-trainingen over vakinhoudelijke onderwerpen en er zal veel aandacht zijn voor individuele opleidingen.

Ook starten we met het opstellen van een plan voor de verdere ontwikkeling van de organisatie met aandacht voor doelmatigheid en klanttevredenheid.

4.3 Medewerkers

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte wil een wendbare organisatie zijn. Daarbij staat de mens centraal (medewerker en huurder).

Resultaat 2020

AANTAL FTE

100

(31-12-2020)

AANTAL MEDEWERKERS

114

VERZUIMPERCENTAGE

5,8 %

VERZUIMFREQUENTIE

0,78

VERHOUDING MAN/VROUW

51 / 63

GEMIDDELDE LEEFTIJD

51,7

INHUURKOSTEN

€ 845.561,-

4.4 Organisatieontwikkeling

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte wil een professionele, integere en wendbare organisatie zijn.

Woonforte is een ambitieuze woningcorporatie en heeft de afgelopen jaren veel bereikt. Om meer slagvaardig te worden, hebben we besloten om onze focus te versterken. Voor 2020 en 2021 richten we ons op twee zaken:

1. nieuwbouwproductie en het op gang brengen doorstroming;
2. verbetering doelmatigheid dienstverlening, processen en organisatie.

Activiteiten en resultaat 2020

Om de gegevens van onze klanten te beschermen, staat digitale veiligheid hoog op het programma. Medewerkers worden getraind in herkennen van phishing mails en smishing (sms).

Geplande activiteiten 2021

Verder verbeteren van de doelmatigheid van dienstverlening, processen en de organisatie.

We organiseren meer trainingen rondom basisvaardigheden (digitaal / systemen, maar ook asbestherkenning en omgaan met agressie).

4.5 Samenwerking

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte neemt deel aan het corporatieoverleg Alphen aan den Rijn en werkt samen met andere woningcorporaties in het Groene Hart.

Activiteiten en resultaat 2020

Prestatieafspraken

We hebben meerjarige afspraken met gemeente en huurdersorganisaties. Daarbinnen maken we jaarlijkse afspraken en houden bij wat we realiseren.

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Ieder kwartaal hebben we overleg met Habeko Wonen om zaken af te stemmen. Daarnaast hebben we overleg gehad rondom de (gemeentelijke) prestatieafspraken.

Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland

Samenwerking Groene Hart Corporaties

Mogelijkheden voor loopbaangerichte workshops.

Geplande activiteiten 2021

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Wordt gecontinueerd. Ieder kwartaal is er overleg met Habeko Wonen om zaken af te stemmen.

Nieuwe meerjaren-prestatieafspraken opstellen samen met gemeente, huurdersorganisaties en Habeko Wonen.

Samenwerking Groene Hart Corporaties

Samenwerking evalueren.

Afgesproken is om een workshop te houden over assesment cyber risico (verzekeringen): dit gaat over digitale veiligheid.

4.6 Innoveren en vernieuwen

Wij zijn een efficiënte, wendbare en toekomstbestendige organisatie.

Wij zijn tevreden als:

- We verspilling van tijd en energie bestrijden en onnodige administratie en bureaucratie verbannen.
- We talent aantrekken en behouden, en ook aanwezig talent in de organisatie beter benutten.
- We diversiteit nastreven.
- Woonforte een organisatie is waar mensen graag werken.
- De ontwikkeling van beïnvloedbare organisatiekosten niet meer is dan inflatie.
- We efficiënt werken.

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

Woonforte richt zich op sociale innovatie. Op andere terreinen (zoals circulariteit) adopteren we snel nieuwe (technische) ontwikkelingen die ons kunnen helpen bij het realiseren van onze missie, visie en strategie.

Activiteiten en resultaat 2020

Beoordelingscyclus

Onze beoordelingscyclus staat in het teken van goede gesprekken over resultaten, groei en ambitie.

Het informatiemanagement en de datakwaliteit is stevig verbeterd.

Verschillende verbeteringsprojecten hebben tot goede resultaten geleid.

In samenwerking met andere woningcorporaties wordt een aanpak voorbereid gericht op de migratie van het softwarepakket Tobias AX naar Tobias AX 365. Woonforte heeft in 2020 een nieuwe telefooncentrale in gebruik genomen en een nieuw frontoffice geïnstalleerd: Embrace.

Daarnaast is voor een groot deel de datakwaliteit goed op orde.

De actualisering van een deel van de gegevens in onze woningcartotheek staat nog op de agenda.

Uitwerken van doelstellingen in het I&A-beleidsplan

- Woonforte heeft cloudscanning (geautomatiseerd verwerken van inkoopfacturen) in de organisatie geïmplementeerd.
- Uitrol van nieuwe telefooncentrale, kennisbank en klantvolgsysteem en voorbereiding nieuwe website met zelfservice / nieuw huurdersportaal.
- Verbeteren beveiliging van data en alert maken van medewerkers door o.a. een pentest en phishing mails.
- Thuiswerken geoptimaliseerd.

Besparing

WOZ-waarde beoordeling vooraf afgestemd met gemeente.

Geplande activiteiten 2021

Efficiencywinst

- Plan voor organisatieontwikkeling.
- Opstellen plan voor het bereiken van meer efficiency.
- Invoeren en uitwerken van het I&A-beleidsplan.
- Digitaliseren van (klant)processen.

Innovatie

In het kader van robotisering kijken we verder naar innovatie in de bedrijfsvoering/klantprocessen.

4.7 Personeelsmanagement

Doelstelling 2020

Woonforte is compliant en een goede werkgever.

Activiteiten en resultaat 2020

Klokkenluidersregeling en integriteitscode

Woonforte besteedde hieraan aandacht door onder andere:

- aanwezigheid van een vertrouwenspersoon integriteit;
- maatregelen op gebied van administratieve organisatie/interne controle, met zowel interne als externe audits;
- bespreken van dilemma's tijdens het werkoverleg;
- jaarlijkse rapportage aan MT, de OR en de RvC.

Integriteit

In 2020 waren er geen fraudemeldingen over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn van de firma Hoffmann.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Er is een agressieprotocol en we besteden veel aandacht aan preventie en opleidingen. Verreweg de meeste huurders gedragen zich correct. We evalueren de incidenten en nemen zo nodig passende maatregelen, zoals een waarschuwing of toegangsverbod. Medewerkers zijn tevreden over de opvang en afhandeling van de incidenten.

Asbest

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en een heldere communicatie naar bewoners toe.

Exitgesprekken

Uit exitinterviews blijkt dat medewerkers over het algemeen met plezier bij Woonforte werkten.

Personeelstevredenheid

Op intranet verschijnen regelmatig polls om bij de medewerkers de (werk)tevredenheid en opleidingsdoelstelling van medewerkers te meten / te weten.

INCIDENTMELDINGEN

12

ASBESTINCIDENTEN

2

MEDEWERKERS UIT DIENST

8

(verlooppercentage: 7%)



5 Financiën

Beschikbare financiële bewegingsruimte doordacht gebruiken

Financiën

Financiële continuïteit, toereikende financieringsruimte, rendement, verhoging van efficiency en voldoende financiële bewegingsruimte als dat nodig is, zijn randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan om onze doelstellingen te realiseren. Daarbij houden we rekening met aanvaardbare risico's.

In het jaar 2020 hebben we het beeld van een rijke sector zien kantelen. Ook in de landelijke politiek dringt door dat de wooncrisis mede het gevolg is van de afgenomen investeringskracht van woningcorporaties en dat de verduurzamingsopgave onbetaalbaar is. Het in september verschenen rapport over de ontwikkeling van de financiën in de sector *Opgaven en Middelen* laat nog eens duidelijk zien dat de middelen tekortschieten als woningcorporaties aan alle opgaven moeten voldoen: betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming.

Woonforte levert door forse investeringen in nieuwbouw een bijdrage aan het oplossen van de wooncrisis. Op andere gebieden zoals verduurzaming temporiseren wij onze investeringen. Dat doen wij ook om onze ambities in lijn te houden met de draagkracht van de organisatie. Wij maken geen gebruik van de door WSW en Aw verruimde leencapaciteit en LTV-norm. Met deze risicomarge ten opzichte van de normen blijven wij financieel voorzichtig opereren. We vullen de financiële ruimte nog niet in vanwege risico's zoals schommelingen in de waarde van ons bezit, inflatie en mogelijke lokale en landelijke belastingstijgingen en heffingen waarvan we de waarschijnlijkheid zien toenemen door de coronacrisis. In de jaarlijkse beoordeling bij de kaderbrief en begroting besluiten wij over inzetten van de beschikbare ruimte.

Wij werken volgens de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel om te borgen dat Woonforte ook op de langere termijn voldoende financiële armslag heeft om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn toegepast in de kaderbrief en de begroting en worden periodiek getoetst. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een minimaal niveau blijft.

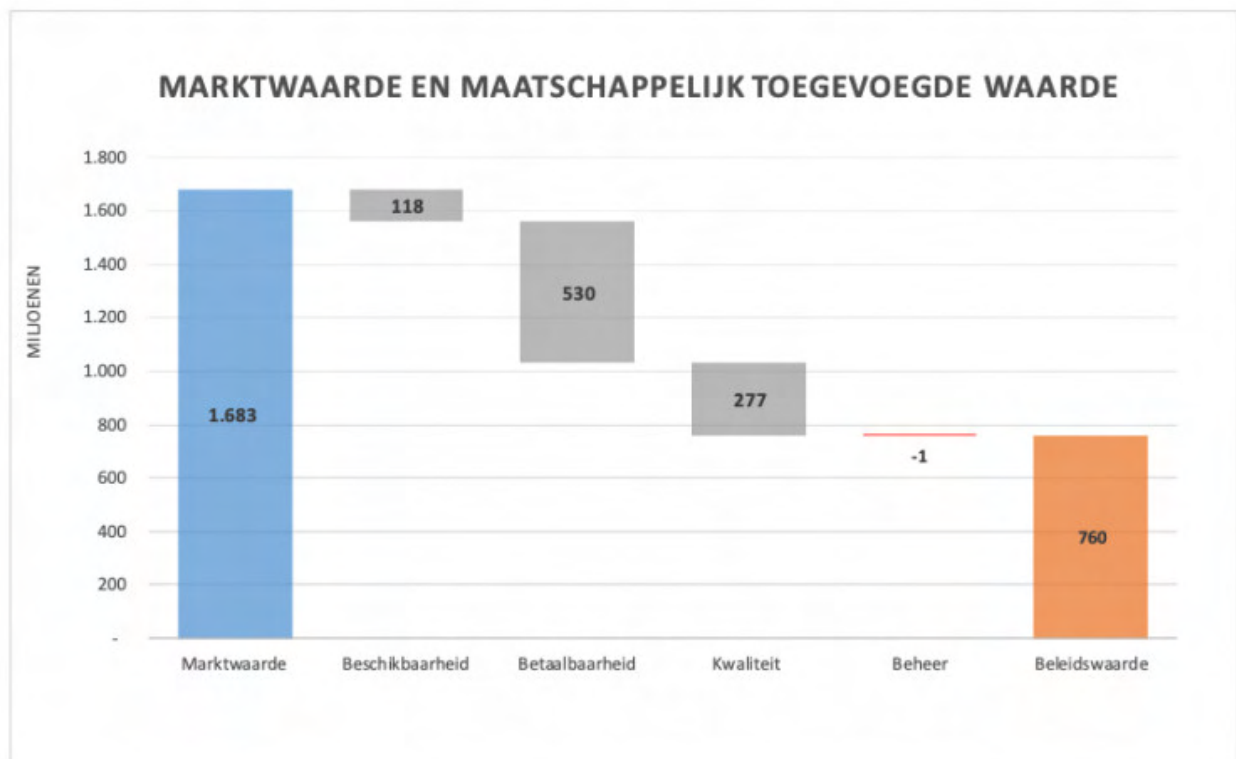
De gevolgen van de coronapandemie op de economische ontwikkeling en de impact op onze huurders zullen pas in de komende jaren volledig bekend zijn. Door een solide financieel beleid en het ontwikkelen van een wendbare organisatie moet Woonforte in staat zijn onverwachte gebeurtenissen op te vangen en te waarborgen dat wij toch de beoogde resultaten behalen.

Maatschappelijk offer

Corporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2020 € 1.683 miljoen. Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 760 miljoen realiseren. Dit noemen we de *beleidswaarde*.

Het verschil van € 923 miljoen is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheerkosten. Deze beleidswaarde wordt door de ILT- Aw (Autoriteit woningcorporaties) en het WSW met ingang van 2019 gebruikt als onderdeel van het beoordelingskader voor toezicht en voor de borging.



Beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Ondanks de gezondheids crisis waarin Nederland – net als de rest van de wereld – in 2020 terecht kwam, werd het jaar toch weer gekenmerkt door een gespannen woningmarkt. De vraag naar woningen blijft onverminderd het aanbod overstijgen, méér zelfs dan in het ook al gespannen jaar 2019. Dit heeft wederom gezorgd voor een stijging van de marktwaaarde van onze woningportefeuille. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 131 miljoen gegroeid tot een waarde van € 1.683 miljoen. Dit is een groei van 8,45%.

De positieve waardeontwikkeling is wederom vooral het gevolg van een nog verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De blijvend lage rentestand is hier ook een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Met ingang van 2019 hanteren het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een nieuw waardebegrip, de *beleidswaarde*. Het jaar 2019 was een overgangsjaar. Voor dit jaar gingen het WSW en de Aw uit van een norm van 75% voor de LTV en van 20% voor de solvabiliteit. In 2020 is het nieuwe beoordelingskader Aw/WSW gepubliceerd. Belangrijkste wijziging is de aanpassing van de norm voor de Loan to Value (LTV) voor de DAEB-portefeuille naar maximaal 85% (was 75%).

De beleidswaarde wordt berekend op basis van het beleid van de woningcorporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

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

Het bestuur van Woonforte heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Deze bedraagt in 2020 circa € 923 miljoen.

Het jaar 2020: Covid-19 en Woonforte

In maart 2020, bij het uitbreken van de coronapandemie, presenteerde het CPB vier toekomstscenario's, gebaseerd op een mogelijke duur van de crisis van 3, 6, 9 en 12 maanden. Inmiddels is duidelijk dat de gevolgen van de Covid-19-crisis langere tijd merkbaar zullen zijn.

Die consequenties zijn bij het afsluiten van dit jaarverslag nog niet voelbaar/te overzien. Te denken valt aan impact op de werkgelegenheid (oplopende werkloosheid), de overheidsschuld, economische groei of krimp, en dergelijke. Uiteindelijk zullen die macro-economische gevolgen ook de woningcorporaties in enige vorm raken.

Per afdeling en per relevante activiteit monitort Woonforte voortdurend en nauwlettend de verwachte gevolgen, vergezeld van een berekening van de effecten. Deze handelwijze gaf begin 2020, ook in overleg met de accountant, voldoende handvatten om een uitspraak te doen over de financiële effecten en de continuïteit van de organisatie. Naar onze mening zal ze ook in 2021 opnieuw inzichten bieden voor bestuurders, toezichthouders en andere belanghebbenden. De conclusie is dat de continuïteit van Woonforte niet in gevaar is.

Beoordelingen van Woonforte in 2020

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, *good governance*, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.
- De Aw oordeelde in oktober in de Toezichtbrief 2020 dat Woonforte voldoet aan de wettelijke vereisten voor financieel beleid en beheer. Nader onderzoek vindt de Aw niet nodig. De risico-inschatting voor Woonforte is laag, op alle onderdelen van het beoordelingskader.
- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2019. Dit oordeel wordt sinds 1 januari 2019 gegeven op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT), de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van de gegevens over het jaar 2019 en de dPi en dVi 2019, en was ook positief over de begroting.

- In 2020 kondigde de Aw twee onderzoeken aan die voor alle corporaties gelden. Eén onderzoek betreft de realisatiekracht van woningcorporaties. Het wordt uitgevoerd door RIGO en spitst zich toe op de realisatie van nieuwbouwvoornemens die in de (meerjaren)begroting en de dPi zijn vastgelegd voor de korte termijn (1 jaar). Het onderzoek omvat een enquête en aanvullende interviews.

De Aw wil mogelijke oorzaken van achterblijvende realisatiekracht nader duiden en inzicht bieden in de factoren die kunnen bijdragen aan het verhogen van de realisatiekracht.

Een ander Aw-onderzoek wordt uitgevoerd door Companen en is gericht op de risico's bij woningtoewijzing, met name rond onrechtmatigheden. Het biedt ook aanknopingspunten om die risico's te voorkomen.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is, en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte over het jaar 2020 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- In het gezamenlijke beoordelingskader Aw-WSW werden wel enige zogenoemde signaalfuncties benoemd. Het betreft de verhouding van de nominale schuld ten opzichte van de operationele kasstromen, de ambities van Woonforte voor het portefeuilleplan en een gewenste aanscherping van het investeringsbeleid rond nieuwbouw. Het WSW kondigde aan hierop terug te komen bij de volgende beoordeling. Woonforte neemt de signalen ter harte.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2020-2022 het gevraagde borgingsplafond.
- Het WSW nam geen borgingstegoed op ten laste van de aanwezige liquide middelen in de niet-DAEB-tak van Woonforte. De verwachting is dat Woonforte in 2021 extra liquide middelen nodig heeft voor aflossing van een interne lening.
- Het WSW had geen vragen bij de desinvesteringskasstroom van Woonforte voor 2020 (verkopten). Ook bij de door ons ingeplande sloop waren geen vragen.
- Het WSW kondigde in april het zogenoemde Verticaal Toezicht aan. Het doel daarvan is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor woningcorporaties terug te dringen. De beoordeling van financiële continuïteit is gericht op liquiditeit en vermogen, de beoordeling van discontinuïteit is gericht op het onderpand. Deze laatste onderpandratio is nieuw. De samenhang tussen de ratio's wordt versterkt. Kasstromen blijven onverminderd een belangrijke basis voor de financiële beoordeling.

Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel sterk

- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, controleerde de jaarrekening 2019 en beoordeelde of wij ons werk hebben uitgevoerd in het belang van de volkshuisvesting. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer:

Woonforte ontvangt een goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening 2019. De beleidswaarde van ons bezit is rekenkundig juist bepaald, rekening houdend met de in 2019 gewijzigde regelgeving. Ook de jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Woonforte heeft een sterke financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. Verder zijn de operationele kasstromen sterk positief. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

- In november gaf BDO in de managementletter 2020 aan dat de interne organisatie en administratieve processen van Woonforte voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Het integrale risicomanagement is voldoende volwassen. BDO constateert wel een aantal verbetermogelijkheden voor een verdere inbedding van het risicomanagement in de organisatie.

Convenant Horizontaal Toezicht

Woonforte heeft een Convenant Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst afgesloten, gericht op een goede en transparante uitwisseling van gegevens. Dit convenant voorkomt de klassieke 'verticale' verstandhouding. Het convenant is gesloten voor onbepaalde tijd. Van beide kanten wordt het zeer gewaardeerd. In 2020 zijn er nagenoeg geen inhoudelijke contacten geweest met de Belastingdienst.

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Corporaties worden onderling vergeleken op vijf zogenoemde prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ten slotte kijkt Aedes ook naar Nieuwbouw.



Woonforte kwam in 2020 goed uit de benchmark naar voren. Zoals de afbeelding laat zien, bleven onze scores over het geheel stabiel. Soms was sprake van verbetering, zoals bij het onderdeel 'huurders met reparatieverzoek'. Soms ook was een lichte afname te zien, zoals bij 'nieuwe huurders' en 'bedrijfslasten'.

Optimaliseren beleid en een duurzaam bedrijfsmodel

Woonforte wil ook op de (zeer) lange termijn haar taken op het gebied van de sociale volkshuisvesting kunnen blijven uitvoeren. Onze grote opgaven én ambities op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid vragen om een visie op de lange termijn. Als een goed rentmeester willen we onze financiële continuïteit waarborgen, zodat we nu en in de toekomst maximaal volkshuisvestelijk kunnen presteren.

Ons doel is om het financieel beleid en onze werkwijze zodanig aan te passen dat we scherper aan de wind kunnen zeilen in relatie tot de externe normen, een effectievere besluitvorming kunnen bereiken en een duurzaam bedrijfsmodel kunnen borgen. Deze aanpassing wordt in 2021 in samenwerking met adviesbureau Finance Ideas uitgewerkt.

Kasstroomsturing

- Woonforte stuurt maandelijks op de kasstroom met een rapportage over het kasstroomverloop en prognoses. Per kwartaal werkt Woonforte met een Balance Score Card.
- De begroting 2021 van Woonforte is goedgekeurd.

Treasury, Financiële derivaten

In het verleden heeft Woonforte een beperkt aantal toegestane financiële instrumenten ingezet voor het beheersen van het renterisico.

De marktwaarde van de swaps bedraagt per 31 december 2020 € 608.000,- negatief, vanwege een lagere swaprente ultimo 2020 ten opzichte van afsluiten. Woonforte loopt op dit moment geen tegenpartijrisico. Bij geen van de contracten die afgesloten zijn, zijn break-clauses en/of margin call-verplichtingen opgenomen. Zie verder de risicoparagraaf, risico's financiële positie.

Woonforte heeft na 1 september 2014 geen nieuwe financiële derivaten afgesloten, noch wijzigingen aangebracht in de reeds bestaande. Woonforte heeft daarmee in 2020 net als voorgaande jaren binnen het wettelijk kader gehandeld.

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2020	Hoofdsom 2021	Start-datum	Eind-datum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupon- data rente	Conventie
IRS0000660	AAB	Payer swap	-4.000.000	0	1/09/14	1/09/21	EUR 6M	01-mrt, 01-sep	actual/360	3,3150%	01-sep	30/360
LBTT007567	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	0	3/09/18	1/09/21	EUR 6M +2,5bp	01-mrt, 01-sep	actual/360			
LBTT005314	BNG BANK	Roll-over vast	0	0	1/09/14	3/09/18	EUR 6M +30bp		actual/360			
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	3/06/13	1/06/22	EUR 6M	01-jun, 01-dec	actual/360	4,1300%	01-jun	30/360
LBTT008012	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	3/06/19	1/06/22	EUR 6M +2bp	01-jun, 01-dec	actual/360			
LBTT005622	BNG BANK	Roll-over vast	0	0	1/06/15	3/06/19	EUR 6M +11,5bp		actual/360			

Toezichtbelemmerende bepalingen

Woonforte heeft een aantal derivatencontracten in haar portefeuille waarvan is vastgesteld dat er sprake is van toezichtbelemmerende bepalingen. Deze contracten zijn afgesloten met ABN AMRO. Woonforte heeft ABN AMRO verzocht de toezichtbelemmerende bepalingen te schrappen. ABN AMRO heeft te kennen gegeven daar niet aan mee te willen werken.

Woonforte hanteert het volgende uitgangspunt: gelet op de relatief korte looptijd van deze contracten, de daardoor jaarlijks sterk teruglopende (negatieve) marktwaarde en de opmerking van de minister in zijn brief van 7 juni 2013 aan de Tweede Kamer ('hierbij kunnen partijen rekening houden met hun beider (financiële) belangen'), heeft het uit

financiële overwegingen de voorkeur om het contract uit te dienen, tenzij het, zonder substantiële kosten, mogelijk is het contract om te zetten dan wel anderszins de toezichtbelemmerende bepalingen uit de betreffende contracten te verwijderen.

Andere ontwikkelingen

- Net als vele andere woningcorporaties heeft Woonforte ook in 2020 bezwaar gemaakt tegen de Aanslag Verhuurderheffing. Belangrijkste grond voor dit bezwaar vormde – net als vorig jaar – onze stellige overtuiging dat financiële middelen van de volkshuisvesting ook daadwerkelijk moeten worden ingezet in het belang van de volkshuisvesting.
Het bezwaar van Woonforte werd nader aangevuld door een toelichting namens ons advieskantoor Deloitte, toegespitst op het gelijkheidsbeginsel. Wij trokken dit jaar op met acht andere woningcorporaties. De Belastingdienst reageerde op het ingediende bezwaar en verklaarde dat niet gegrond.
- Woonforte heeft in 2020 de verbinding met Woningnet beëindigd. Met ingang van 1 april 2019 maken we al geen gebruik meer van deze regionale woonruimteverdeling. De 200 aandelen van Woonforte in de Woningnet N.V. worden aangeboden/verkocht aan (toekomstige) aandeelhouders van Woningnet N.V.
- In het kader van de Europese privacywetgeving voldoet Woonforte aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Na de implementatie bewaakt Woonforte voortdurend en nauwlettend dat dit ook zo blijft. Dit doen we onder meer door de digitale weerbaarheid van onze organisatie en medewerkers te testen via gefingeerde hackpogingen en gecontroleerde phishingmail-acties. Met succes, want slechts een zeer beperkt aantal meldingen hoefde te worden doorgegeven aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Het ging in die gevallen om abusievelijk verzonden e-mails en dergelijke. Met interne workshops zorgt Woonforte ervoor dat het privacybewustzijn op peil blijft.
- Woonforte heeft in 2020 stevig gewerkt aan verbetering van het informatiemanagement en de datakwaliteit.

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan verbetering van de kwaliteit. We meten continu of onze werkprocessen goed verlopen. De kwaliteit is de laatste jaren al verbeterd door de administratieve processen voor projecten en dagelijks onderhoud te vereenvoudigen. In de organisatie houdt een controller (0,89 fte) zich bezig met de naleving op het gebied van wet -en regelgeving; hij beoordeelt ook of er verantwoord beleid gevoerd wordt (governance) en control. De control-functie is ingevuld volgens de richtlijnen van de Woningwet 2015: onafhankelijk in een afzonderlijke organisatorische eenheid, rechtstreeks functionerend onder de directeur-bestuurder. Met een, indien noodzakelijk, directe verbinding met de voorzitter van de auditcommissie.

In het verslag zijn, deels op basis van een controleplan, interne controles uitgevoerd. De bevindingen van deze controles zijn besproken met de betreffende manager en indien nodig met de directeur-bestuurder.

In het kader van control heeft de controller de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening beoordeeld. De controller is aanwezig bij bespreking van de rapportages met het MT. Ook bij de bespreking van de jaarrekening in de Raad van Commissarissen is de controller aanwezig, samen met de externe accountant. De controller voert audits uit op de naleving van de vastgestelde bedrijfsprocessen (op aangeven van de auditcommissie).

In 2020 zijn audits uitgevoerd van woningtoewijzingen en de investeringsbeslissingen. Ook is (conform de verplichting) een EED-Energie-audit uitgevoerd, onder toezicht van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De audit is gericht op het huurwoningenbezit én op de eigen bedrijfsvoering: onze kantoren, ons wagenpark en dergelijke. Woonforte sloot deze audit af met een certificaat. In het eindrapport werden enkele aanbevelingen geformuleerd; Woonforte zal deze opvolgen.

Financiële resultaten en financieel perspectief

Woonforte is financieel gezond. Het behalen van onze volkshuisvestelijke doelstellingen staat voorop. Daarbij moeten we steeds de grenzen verkennen van hetgeen financieel verantwoord is en de tering naar de nering zetten. Een allocatievraagstuk dus.

Daarbij moet worden voorkomen dat het zogenaamde planoptimisme, dat meestal in het plannen/begroten is terug te vinden, niet als een boemerang van niet-gerealiseerde verwachtingen in ons eigen gezicht terecht komt. We willen realistisch plannen en werken, met een zo hoog mogelijke zekerheid, met oog voor een gezonde financiële positie met voldoende investeringsruimte.

De coronacrisis en de maatregelen door de Rijksoverheid zullen van invloed zijn op de financiële gezondheid van Woonforte. De omvang van die invloed is, zoals eerder opgemerkt, bij het afsluiten van dit Jaarverslag nog onzeker. De financiële positie op de korte termijn zal niet verslechteren. Voor de middellange en lange termijn werkt Woonforte met scenarioanalyses, op basis waarvan de plannen voor de komende jaren zo nodig worden herijkt.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2020 is € 134,6 miljoen. Het jaarresultaat komt fors gunstiger uit (€ 122,6 miljoen) dan begroot. De belangrijkste verschillen betreffen:

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 5,1 miljoen

De oorzaak van deze stijging is dat voor een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten sprake is van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele top € 16,7 miljoen, dan waar in de begroting rekening mee is gehouden. Daarnaast is € 8,1 miljoen minder onrendabele top voor nieuwbouwproject gevormd dan in de begroting.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 112,5 miljoen

De marktwaarde in verhuurde staat is sterker gestegen (8,5%) dan begroot in 2020 (1,8%). Gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille is in 2020 daardoor hoger dan begroot.

Kasstroom

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. Deze afwijkingen zijn voor een groot deel niet of moeilijk beïnvloedbaar. De operationele kasstromen zijn hoger dan begroot en de (des)investeringskasstromen zijn aanmerkelijk lager dan begroot.

De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen zijn:

- De verschuiving van het klantgestuurd onderhoud naar 2021.
- Geen saneringsheffing.
- De overloop van verschillende nieuwbouw en onderhouds- en renovatieprojecten van het ene naar het volgende jaar, zoals Weegbree, Stationslocatie, De Ampère, Akkerwinde/Boterbloemweg en Lauwers.

Daardoor is de financieringsbehoefte 2020 lager dan begroot.

Waardeontwikkeling

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille ontwikkelt zich positief. Dit is het gevolg van de verwachte stijging van de huizenprijzen. Of deze waardeontwikkeling positief zal blijven, is op dit moment niet te zeggen.

Efficiency

Woonforte heeft als permanente ambitie om de efficiency van de organisatie te verbeteren. Dat gaat ten eerste om de beheersing c.q. verlaging van de bedrijfslasten. Daarbij gebruikt Woonforte de Aedes-benchmark. Woonforte stelt zich hierbij ten doel meerjarig boven het sectorgemiddelde te presteren. Dat wil Woonforte bereiken en continueren door verlaging van de bedrijfslasten waar mogelijk. Maar ook door de noodzakelijke groei van de portefeuille niet gepaard te laten gaan met een evenredige groei van de formatie en/of de bedrijfslasten.

Efficiency gaat niet alleen over de Aedes-benchmark of de bedrijfslasten. De kosten die voor of door de organisatie worden gemaakt, moeten ook worden gerelateerd aan prestaties.

Klanttevredenheid (ook in de Aedes-benchmark) is daarbij wel een maat, maar niet de enige. Uiteindelijk is het een kosten/baten-analyse. Woonforte vindt het van belang de efficiency van de organisatie ook te beoordelen aan de hand van aspecten als omzet, productie en rendement.

Op basis van de uitkomsten over 2019 behaalde Woonforte in 2020 een B-score.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2020 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2021 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2021.

Financiële ratio's totaal (DAEB en niet-DAEB)

	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24	31/12/25
AW / WSW beoordelingskader						
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,7	2,5	2,4	2,9	2,7	3,4
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	47,70%	40,90%	40,30%	40,30%	36,90%	39,40%
Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)	48,90%	53,90%	58,30%	62,00%	61,70%	59,50%
Dekkingsratio (marktwaarde)	22,10%	30,60%	32,30%	32,70%	31,10%	29,90%
Rendement						
Direct rendement op vastgoed	1,60%	1,60%	1,50%	1,80%	1,70%	2,00%
Beleidsrendement	-1,41%	-1,17%	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
WACC	2,69%	2,56%	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Waardeontwikkeling						
Martwaarde in verhuurde staat full (x€ 1.000)*	1.683.078	1.595.976	1.640.530	1.672.620	1.669.840	1.797.009
Maatschappelijke bestemming (x € 1.000)	923.017	864.804	900.956	923.210	928.573	1.004.342
Beleidswaarde (x € 1.000)	760.061	731.172	739.574	749.410	741.267	792.667
WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar (x € 1.000)	1.948.958	1.904.852	2.029.145	2.087.759	2.105.464	2.269.649
Efficiency						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe	832	947	934	964	917	948

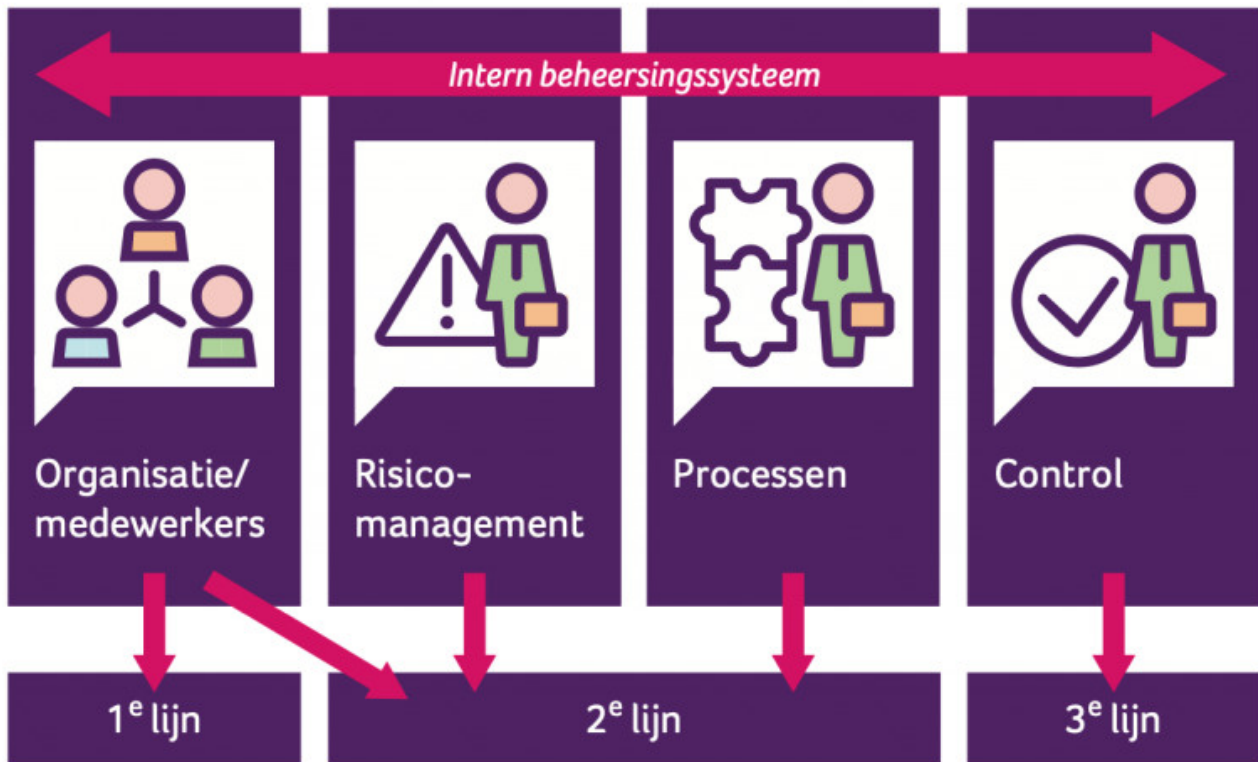
**Waarde per 31-12-2020 is op basis van taxaties. Stijging van de marktwaarde in verhuurde staat in 2020 is 8,45% ten opzichte van 2019.*

6 Risico's 2020



6.1 Risicomanagement

Het werk dat Woonforte verzet gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de MVS op een verantwoorde manier te behalen.



Intern beheersingssysteem

Risicomanagement maakt deel uit van het interne beheersingssysteem van Woonforte. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.

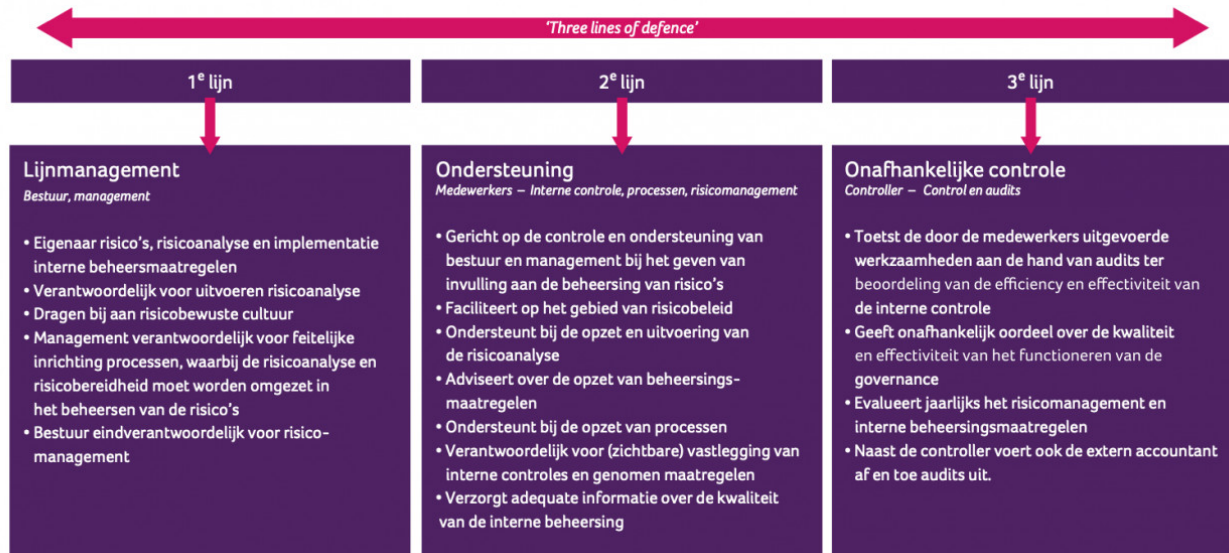
Woonforte wil 'in control' zijn.

Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en continue wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving;
- met aandacht voor softcontrols.

Organisatie

Het 'Three lines of defence'-model is een methode om te laten zien dat de organisatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Woonforte past dit model toe bij de inrichting van het risicomanagement. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het model heeft elke 'verdedigingslinie' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.



Three lines of defence-model

Raamwerk risicomanagementproces

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- Governance en cultuur
- Strategie en doelstellingen
- Prestatie
- Review en herziening

6.2 Belangrijkste risico's van 2020

Eén van de belangrijkste risico's is dat wij de opgave, om op een redelijke termijn in de vraag te voorzien van (een deel van) onze doelgroepen, onvoldoende realiseren. Het gaat daarbij niet alleen om uitbreiding de woningportefeuille, woningtoewijzing en het vergroten van de doorstroming maar ook om de verduurzaming van de woningportefeuille.

Het is daarom niet verrassend dat de in december 2020 ondertekende prestatieafspraken voor 2021 gericht zijn op het versnellen van de bouw van sociale huurwoningen, het stimuleren van de doorstroming van senioren vanuit een eengezinswoning, het waarborgen van de betaalbaarheid van huurwoningen en aandacht voor duurzaamheid d.m.v. actieve deelname in de projectgroep Transitievisie Warmte en het opstellen van wijkuitvoeringsplannen.

Kasstromen staan de komende jaren fors onder druk door de grote investeringsopgave, stijgende bouwkosten en toename van de belastingdruk. Hierdoor is de kans vrij groot dat niet alle ambities tegelijkertijd uitgevoerd kunnen worden. We hebben een allocatievraagstuk, waarbij we ook de effecten op langere termijn beoordelen.

De gevolgen van de coronapandemie op de economische ontwikkeling en de impact op onze huurders blijven onzeker. Daarom werkt Woonforte met scenarioanalyses die inzicht geven in de korte, middellange en lange termijneffecten. Daarbij wordt in ieder geval rekening gehouden met de gevolgen voor de bedrijfsdoelstellingen en met mogelijke financiële effecten vanwege hogere rente, daling van de marktwaarde, hogere huurderving, huurprijsbeleid, mutatiegraad, uitvoering van projecten en de doorwerking daarvan in ratio's zoals ICR en loan-to-value.

Er zijn uitgangspunten vastgesteld voor een duurzaam bedrijfsmodel waardoor Woonforte ook op langere termijn kan blijven presteren op het gebied van sociale volkshuisvesting.

6.3 Prestaties in 2020

Per kwartaal worden de belangrijkste risico's geactualiseerd. Over de belangrijkste risico's wordt gerapporteerd in de kwartaalrapportages aan bestuur en de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt inzicht gegeven in de maatregelen die zijn genomen. Indien nodig wordt er tussentijds gerapporteerd. In het jaarverslag legt het bestuur hier verantwoording over af.

Woonforte is gestart met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol) platform. Doel is om na implementatie te allen tijde voor iedereen in de organisatie inzichtelijk te hebben hoe zaken samenhangen qua rollen van medewerkers in de processen, in de systemen en welke risico's hiermee verbonden zijn. In het implementatietraject worden ook de rapportages en het bieden van handvaten voor het laten landen in de organisatie betrokken.

Vanwege de omvang van de investeringsprojecten is in 2020 de control van projecten anders georganiseerd. Daarbij wordt volgens een werkprogramma projectbeheersing gewerkt.

6.4 Risico's en onzekerheden (op basis van Richtlijn 400)

1. Risico's ten aanzien van de strategie

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die een belemmering vormen om de strategie te realiseren en daardoor invloed kunnen hebben op de lange termijn doelstellingen.

De volgende bruto-risico's zijn geïdentificeerd:

<i>Klant en samenleving</i>	
Strategische doelstelling MVS	Belangrijkste risico's
Wij zorgen ervoor dat mensen met een laag inkomen in Alphen aan den Rijn goed kunnen wonen.	Onvoldoende mogelijkheden om op een redelijke termijn in de vraag te voorzien van onze doelgroepen.
<i>Vastgoed</i>	
Strategische doelstelling MVS	Belangrijkste risico's
Wij leveren de juiste woningen voor de juiste prijs op de juiste plek.	Onvoldoende beschikbare ontwikkellocaties en producten in de huidige portefeuille gelet op de vraag.
CO2-neutraal maken van de portefeuille.	Onvoldoende mogelijkheden (financieel en technologisch) om de voorraad CO2-neutraal te maken.
<i>Organisatie</i>	
Strategische doelstelling MVS	Belangrijkste risico's
Wij zijn een efficiënte, wendbare en toekomstbestendige organisatie.	Een onvoldoende organisatieontwikkeling (zowel kwantitatief als kwalitatief) kan gevolgen hebben voor de realisatie van de doelstellingen, klanttevredenheid en de gewenste kostenontwikkeling. In 2020 is een traject van organisatieontwikkeling in gang gezet om dit risico te beheersen.
<i>Randvoorwaarden financieel</i>	
De financiële continuïteit, ook op langere termijn, is geborgd. Daarbij willen we het (rendement op) vermogen adequaat inzetten voor de maatschappelijke opgave: - financierbaarheid; - financiële continuïteit.	Onvoldoende beheersen van kosten (efficiency). Onvoldoende financiële ruimte om flexibel te opereren. Beschikbaarheid geborgde financiering en prijs bij bereiken grenzen WSW en/of rating WSW. Interne en externe (politiek risico) druk op het eigen vermogen.

Beheersing reputatie

Een slecht imago kan beperkingen geven bij de realisatie van doelstellingen. Ons uitgangspunt is dat we geen risico's willen lopen die ons imago negatief kunnen beïnvloeden. De afdeling Communicatie houdt alle media in de gaten en maakt daarbij gebruik van monitoringtools. Indien nodig wordt meteen gereageerd. Dit geldt niet alleen voor goed nieuws, maar ook voor negatieve zaken waar we onvermijdelijk soms mee te maken hebben.

In 2020 vonden geen gebeurtenissen plaats met een negatief effect op ons imago.

Huisvesting doelgroepen

De komende jaren zijn voldoende locaties beschikbaar om onze nieuwbouwopgave voor een belangrijk deel te realiseren. Vanwege de huidige beperking vanuit de provincie om buiten bepaalde grenzen te bouwen, bestaat het risico dat het nieuwbouwprogramma niet geheel dan wel later in de tijd gerealiseerd kan worden. Met de gemeente en andere partijen wordt permanent gezocht naar nieuwe mogelijkheden.

Daarnaast is er beleid vastgesteld waarmee we vanaf 2020 arrangementen toepassen om de doorstroming te vergroten en een verhuisketen op gang te brengen.

In 2019 zijn uitgangspunten vastgesteld ten aanzien van een duurzaam bedrijfsmodel. Uitgangspunt hierbij is dat Woonforte ook op langere termijn voldoende kan blijven presteren op het gebied van sociale volkshuisvesting. Deze uitgangspunten worden jaarlijks toegepast bij het opstellen en vaststellen van de kaderbrief.

Begin 2020 is een strategisch portefeuilleplan vastgesteld en beoordeeld op financiële haalbaarheid. Dit plan is afgestemd op de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken. Jaarlijks (her)ijken we het portefeuillebeleid / complex-strategieën / optimaliseren we programma's en toetsen we op betaalbaarheid en haalbaarheid.

Jaarlijks bespreken we de prestatieafspraken met de gemeente Alphen aan den Rijn en actualiseren wij deze. Op 9 december 2020 tekenden alle partijen de jaarafspraken 2021.

2. Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Frauderisico

Zowel intern, de Aw als de accountant besteden aandacht aan dit risico. Er zijn allerlei maatregelen getroffen om het frauderisico te beheersen. Jaarlijks doet het management een frauderisico-beoordeling en worden maatregelen voor zover nodig aangepast. In 2020 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn.

Operationele risico's m.b.t. fraude worden uitgewerkt bij het actualiseren en optimaliseren van de processen en de implementatie van het GRC-platform (Governance, Risk, Compliance).

Informatiebeveiliging en -continuïteit

In 2019 zijn aanpassingen in het informatiebeveiligingsbeleid gedaan. Deze betroffen met name de systematiek van het uitvoeren van een risicoanalyse. Naar aanleiding van de in 2020 uitgevoerde risicoanalyse worden de te treffen maatregelen uitgewerkt in een informatiebeveiligingsplan.

In november 2020 is een penntest uitgevoerd op de nieuwe omgeving van Embrace. Zowel op het gedeelte van het KCC, de kennisbank, website en huurdersportaal. Uit het rapport kwamen twee items naar voren met een hoge risico-inschatting. Onderzocht wordt welke mitigerende maatregelen nodig zijn.

Doordat meer mensen vanuit huis werken, spelen andere beveiligingsaspecten een rol. Apparatuur waarmee we thuis werken, is voorzien van de laatste updates, een goede virusscanner en een beveiligd wifi-netwerk. Extra alert zijn we op phishing mails en regelmatig toetsen we alertheid van medewerkers.

Om het bewustzijn van medewerkers te vergroten, zijn in 2020 mystery calls geweest en is een smshing test uitgevoerd. De resultaten van de smshing test zijn via intranet gedeeld. Ook zijn op intranet nieuwsberichten geplaatst over Whatsapp-fraude en valse emails en is een webinar voor de medewerkers hierover gegeven. De beveiliging van de systemen wordt continu benadrukt bij de gebruikers.

Betrouwbare en tijdige informatievoorziening

Randvoorwaarde voor interne beheersing is een adequate informatievoorziening. In 2020 is een aantal managementrapportages per afdeling beschikbaar gekomen in de lijn van de kwartaalinformatievoorziening aan bestuurder, MT en RvC.

3. Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

Woonforte wil het (rendement op) vermogen adequaat inzetten voor de maatschappelijke opgave.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie daarvan is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft.

Woonforte is financieel gezond maar kan niet alles realiseren. Er zijn keuzes gemaakt voor de prioritering realisatie van doelstellingen.

(Her)financieringsrisico / onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken

Woonforte startte een traject om een meerjarig financieringsarrangement af te sluiten met de ECB. Hiermee verkrijgen we tegen een relatief gunstige rente meerjarige zekerheid over financiering. Door verschillende oorzaken (o.a. de coronapandemie) heeft de ECB de ontwikkeling van financieringsarrangementen opgeschort. Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico.

Renterisico

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning is in het treasury-jaarplan opgenomen. Deze worden per kwartaal of tussentijds als nodig is in de treasury-commissie besproken.

Woonforte heeft in 2020 geen liquiditeitsproblemen gehad.

4. Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne- en externe financiële verslaglegging.

Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving

Er zijn verschillende maatregelen getroffen (zoals het toepassen van definities en standaarden in eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data) om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen.

Subjectiviteit waarderingsvraagstukken

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen:

- Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn belegd op basis van functiescheiding.
- Taxatie: de externe taxateur maakt voor eenderde deel jaarlijks een volledige taxatie. Voor het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen geeft de taxateur een aannemelijkheidsverklaring af.
- Benchmark: de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
- Datakwaliteit: Woonforte heeft maatregelen getroffen om de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau te krijgen.
- Afstemming: aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken wordt: kwaliteit van het proces, datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

5. Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen van de rechtspersoon.

Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid). Toepassen van beleid wordt gekoppeld aan het risicoregister en het GRC- en procesmodel.

Veiligheid & Gezondheid (asbest, legionella, koolmonoxide en brandveiligheid en bouwkundige gebreken)

Er is een stuurgroep Safety en Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd ter hand neemt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. In het 4e kwartaal 2020 is de risicoanalyse opnieuw uitgevoerd en de risicokaart geactualiseerd. De belangrijkste risico's betreffen de aanwezigheid van asbest, legionella, koolmonoxide, brandveiligheid en bouwkundige gebreken.

De uit te voeren activiteiten worden in een jaarplan voor het volgende jaar opgenomen.

Europese privacywet

Woonforte vindt het heel belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens.

In 2018 is Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant.

In 2020 hebben 22 incidenten plaatsgevonden waarvan twee daadwerkelijk gemeld zijn aan de Autoriteit persoonsgegevens. Woonforte volgt een transparant beleid en informeert betrokkenen altijd. Dit draagt, naast awareness-activiteiten die plaatsvinden, bij aan bewustwording.

Organisatie van Openbaar Belang

Woonforte is met ingang van 2020 aangemerkt als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Vanwege de OOB-status wordt de frequentie en intensiteit van dossier-reviews door de AFM verhoogd en is er een verplichte rol van een extra partner ('onafhankelijke kwaliteitsbeoordeling') bij de controleopdracht. Ook is er strikte scheiding van controle- en overige diensten door onze accountant. De OOB-status heeft tot gevolg dat de doorlooptijd voor de verantwoordingsstukken korter is. Daarom hebben wij in overleg met de accountant dit proces gedynamiseerd.

Nieuwe definities onderhoud en beheer

De nieuwe definities zijn in de begroting 2020 verwerkt. De keuzes die zijn gemaakt bij het inrichten van deze begroting zijn één op één van toepassing op de jaarrekening vanaf 2020.

In een position paper is uitgewerkt hoe Woonforte de definities toepast en welke uitgangspunten Woonforte hierbij hanteert. Deze zijn afgestemd met de externe accountant.

Daarnaast vormt de controller zich een beeld ten aanzien van het compliance-risico met relevante wet- en regelgeving. Hieruit zijn in 2020 geen bijzonderheden naar voren gekomen.

6. Corona

In ons risicomanagementproces is de coronacrisis niet specifiek als risico benoemd. Maar dat de uitbraak van het coronavirus impact heeft op een aantal strategische doelstellingen en op de geïdentificeerde (strategische) risico's is wel duidelijk. Waar de 'opgave om op een redelijke termijn in de vraag te voorzien van (een deel van) onze doelgroepen onvoldoende kan worden gerealiseerd' al een risico was, is dit risico door de coronapandemie alleen maar vergroot.

Bij de kaderbrief 2021 (opgesteld juni 2020) is een stressscenario uitgewerkt. Ook zijn de bijsturingmogelijkheden inzichtelijk gemaakt en de financiële effecten berekend. De financiële effecten van de coronacrisis vallen tot nu toe mee ten opzichte van de inschatting die is gemaakt bij de Kaderbrief 2021. Bij de kaderbrief 2022 zal in scenario's ten behoeve van het vaststellen streefwaarden rekening gehouden worden met de effecten van de coronacrisis.

Door het voeren van ons financieel beleid en het ontwikkelen van een wendbare organisatie moet Woonforte in staat zijn de effecten van de coronacrisis of andere onzekere gebeurtenissen op te vangen en te borgen dat wij in bepaalde mate de beoogde resultaten behalen.

7 Verbindungen

Verbindingen

Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en het risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

Wij hebben ultimo 2020 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen (zie [jaarrekening](#) Bijlage 1 'Verbindingen'). In 2020 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan. Woonforte heeft in 2020 de verbinding met Woningnet beëindigd.

B Bijlagen

B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Dhr. drs. E. Kemperman MBA

Functie:	voorzitter, voorzitter auditcommissie, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en control
Beroep	eigenaar PCO Advies, PCO Kennis BV

<i>Nevenfuncties</i>	voorzitter RvC Area Wonen (tot 1-2-2020)
	lid RvT KNJV (tot maart 2020)
	lid bestuur SJN (vanaf maart 2020)
	lid RvT Laurentius (vanaf 1-9-2020), voorzitter auditcommissie
	voorzitter WS Cothen (vanaf 1 april 2020)

PE-punten:	9,5
Benoemd per	1 september 2019
Aftredend per	1 september 2023
Onafhankelijk:	ja

Dhr. ir. P.G. de Bois MSC

Functie:	lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	vastgoed, project- en gebiedsontwikkeling, stedelijke analyse & ontwikkelingsstrategieën. Volkshuisvestingopgave, maatschappelijke ontwikkelingen en innovatie.

Beroep	architect en stedenbouwkundige
	ass. professor TU-Delft
	lector Hogeschool van Amsterdam

<i>Nevenfuncties</i>	Directeur/Founder Office4UrbanreSearch,
	Lid RvA van BNSP (Bond van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen)
	In-Company Adviseur Mattmo
	ORAM projectadviseur, MRA
	Member 'Knowledge-lab for Urbanism' Elba-Rec

PE-punten:	10
Benoemd per	7 december 2014
Herbenoemd per	1 januari 2019
Aftredend per	31 december 2022
Onafhankelijk:	ja

Mevr. mr. P.J.M. Brackel-Burgemeester

Functie:	vice-voorzitter, voorzitter remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	juridisch, volkshuisvestelijk, vastgoedontwikkeling
Beroep	eigenaar adviesbureau Brackel Juridisch Management (juridisch en interim management)

<i>Nevenfuncties</i>	Voorzitter Reumapatiëntenvereniging Leiden e.o. Non-executive bestuurder van Rheavita BV te Gent
----------------------	---

PE-punten:	10,5
Benoemd per	1 december 2013
Herbenoemd per	31 december 2017
Aftredend per	30 december 2021
Onafhankelijk:	ja

Mevr. drs. M. Buis

Functie:	lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied:	maatschappelijke ontwikkeling, leefbaarheid, wonen, welzijn, zorg, innovatie, bestuurlijk-juridisch
Beroep	ambtenaar/ coördinerend beleidsadviseur Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid

<i>Nevenfuncties</i>	Geen nevenfuncties
----------------------	--------------------

PE-punten:	1
Benoemd per	28 september 2020
Aftredend per	28 september 2024
Onafhankelijk:	ja

Dhr. ing. F.B. Geers

Functie:	lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	ontwikkelen, beheren en verduurzamen van vastgoed en strategisch voorraadbeleid
Beroep	directeur Philumax BV real estate, concepts & development

<i>Nevenfuncties</i>	gemachtigde College sanering zorginstellingen secretaris bestuur lokale Omroepstichting Alphen aan den Rijn
----------------------	--

PE-punten 2020:	6
Benoemd per	28 september 2020
Aftredend per	28 september 2024
Onafhankelijk:	ja

Dhr. F.A.M. Ponsioen

(tot 1 juli)

Functie:	voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	financiën en control
Beroep	

<i>Nevenfuncties</i>	Lid platform bedrijfsleven Rijnland
	Voorzitter platform Rijnstreek Koepel Beraad
	Lid bestuur St. Cura et Certitudo

PE-punten 2020:	3
Benoemd per	2 februari 2018
Aftredend per	1 juli 2020
Onafhankelijk:	ja

Mevr. A.A.H.M. de Bresser MHCM

(tot 1 maart)

Functie:	vice-voorzitter
Deskundigheidsgebied:	wonen, zorg en welzijn
Beroep	voorzitter Raad van Bestuur Pieter van Foreest

<i>Nevenfuncties</i>	Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Gezondheidscentra Haarlemmermeer
----------------------	---

PE-punten 2020:	geen
Benoemd per	16 december 2012
Herbenoemd per	16 december 2016
Aftredend per	1 maart 2020
Onafhankelijk:	ja

B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2020

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van het bestuur goed om een bieding te doen voor het perceel en opstallen aan de Noorderkeerkring ten behoeve van de ontwikkeling van ca. 164 woningen.

De Raad van Commissarissen keurt het portefeuilleplan goed.

De Raad van Commissarissen van Woonforte stelt de indexering van de RvC-vergoedingen voor 2020 vast.

In een extra digitale vergadering besluit de Raad van Commissarissen tot werving van twee leden. Een lid met profiel zorg en met binding met Alphen aan den Rijn en een lid met profiel vastgoed.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit goed om de verbinding te beëindigen door de 200 aandelen Woningnet N.V. aan te bieden/te verkopen aan (toekomstige) aandeelhouders van Woningnet N.V.

De Raad van Commissarissen stelt de Jaarrekening Woonforte 2019.

De Raad van Commissarissen verleent decharge aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2019.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit goed te starten met een onderzoek naar de haalbaarheid voor de realisatie van 231 appartementen en 23 eengezinswoningen, 242 parkeerplaatsen en 2 BOG-ruimtes op de locatie blok 22 in de stationsomgeving Alphen aan den Rijn.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit goed tot vaststelling van de kaderbrief 2021 en bod aan de gemeente.

De Raad van Commissarissen van Woonforte besluit tot benoeming van mevrouw M. Buis en de heer F.B. Geers per 28 september 2020 tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonforte op voordracht van de Huurdersorganisatie Groene Hart.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van het bestuur met betrekking tot het Rode Dorp fase 1 goed en gaat akkoord met een uitvoeringsbudget voor de nieuwbouw van 47 eengezinswoningen.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van het bestuur goed tot het nemen van het desinvesteringsbesluit en het vaststellen van het haalbaarheidsbesluit voor de nieuwbouw Hellenbroeckstraat in Zwammerdam.

De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen besluit van het bestuur goed voor de aankoop van grond aan de Korenbloemweg in Alphen aan den Rijn en het voorgenomen VO-besluit voor de ontwikkeling van 12 woningen op deze locatie als de aankoop kan doorgaan.

De Raad van Commissarissen keurt de begroting 2021 goed.

De Raad van Commissarissen besluit in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad om tijdelijke commissarissen te betrekken uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

De Raad van Commissarissen neemt het voorgenomen besluit tot benoeming per 1 januari 2021 van de heer M. Souverijn tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonforte onder voorbehoud van een positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de Minister van BZK.



Jaarrekening 2020

1. Balans per 31 december 2020 voor resultaatbestemming

Vaste activa

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	6.1.1	1.561.464	1.436.858
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.2	121.614	115.326
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	8.098	7.279
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	16.382	9.264
		1.707.558	1.568.727
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	2.779	3.050
		2.779	3.050
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	736	725
Overige vorderingen	6.3.9	2	2
		738	727
Totaal vaste activa		1.711.075	1.572.504

Vlottende activa

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Vorraden	6.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.4.1	0	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden	6.4.2	0	312
Overige voorraden	6.4.3	0	0
		0	312
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.320	1.362
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	6.427	4.173
Overige vorderingen	6.5.7	213	458
Overlopende activa	6.5.8	488	236
		8.448	6.229
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	4.009	196
		4.009	196
Totaal vlottende activa		12.457	6.737
Totaal activa		1.723.532	1.579.241

Passiva

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	955.918	863.851
Overige reserves	6.7.2	214.658	233.161
Resultaat boekjaar	6.7.3	134.593	73.564
		1.305.169	1.170.576
Vorzieningen	6.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.1	19.166	46.519
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.8.2	0	0
Overige voorzieningen	6.8.7	75	70
		19.241	46.589
Langlopende Schulden	6.9		
Schulden/leningen overheid	6.9.1	25	28
Schulden/leningen kredietinstellingen	6.9.2	357.592	328.590
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.5	7.899	7.189
Overige schulden	6.9.6	573	520
		366.089	336.327
Kortlopende Schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	386	122
Schulden aan kredietinstellingen	6.10.2	14.299	11.262
Schulden aan leveranciers	6.10.3	5.117	4.723
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.10.6	1.740	1.923
Schulden terzake van pensioenen	6.10.7	0	0
Overige schulden	6.10.8	0	0
Overlopende passiva	6.10.9	11.491	7.719
		33.033	25.749
Totaal passiva		1.723.532	1.579.241

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	7.1	72.726	71.326
Opbrengsten servicecontracten	7.2	5.114	4.398
Lasten servicecontracten	7.3	-4.457	-4.706
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	-5.197	-5.184
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	-25.624	-25.304
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	-11.626	-10.666
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		30.936	29.766
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	7.8	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.385	1.158
Toegerekende organisatiekosten		-131	-128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.148	-835
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.12	106	195
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	5.067	-51.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.14	112.512	116.293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.15	109	-9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		117.688	64.383
Opbrengsten overige activiteiten	7.16	246	497
Kosten overige activiteiten	7.17	-207	-292
Nettoresultaat overige activiteiten		39	205
Overige organisatiekosten	7.18	-2.659	-2.630
Leefbaarheid	7.19	-1.211	-968
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.20	7	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.21	-7.578	-7.915
Saldo financiële baten en lasten		-7.571	-7.912
Resultaat voor belastingen		137.328	83.039
Belastingen	7.22	-2.735	-9.475
Resultaat na belastingen		134.593	73.564

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Ontvangsten			
Huren	1.1	73.204	71.332
Zelfstandige huurwoningen	1.1.1 en 1.1.2	69.298	67.498
Onzelfstandige wooneenheden	1.1.3	769	534
Overige niet-woongelegenheden	1.1.4 en1.1.5	3.137	3.300
Vergoedingen	1.2	4.263	3.852
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	487	491
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5 a	0	0
Saldo ingaande kasstromen		77.954	75.675
Uitgaven			
Personeelsuitgaven	1.7	-7.827	-7.392
Onderhoudsuitgaven	1.8	-23.181	-22.575
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-12.116	-14.119
Rente-uitgaven (exclusief interne lening)	1.10 a	-7.781	-8.231
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	-57	0
Verhuurderheffing	1.11 b	-8.722	-7.879
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investerings-gebonden	1.12	-205	-215
Vennootschapsbelasting	1.13	-5.000	-6.938
Rente uitgaven	1.16	0	0
Saldo uitgaande kasstromen		-64.889	-67.349
Kasstroom uit operationele activiteiten		13.065	8.326

(B) (Des)investeringsactiviteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Vaste Activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.1	1.987	1.408
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	2.2	0	551
Verkoopontvangsten grond	2.4	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vaste Activa</i>		<u>1.987</u>	<u>1.959</u>
Vaste Activa uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	2.6	-11.697	-19.658
Woningverbetering, woon- en niet-woon-gelegenheden	2.7	-29.795	-18.595
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	2.9	-687	-49
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	-485	-1.037
Sloop	2.12	-336	0
Investeringen overig	2.14	-289	-249
Externe kosten bij verkoop	2.15	-47	-31
<i>Tussentelling Vaste Activa uitgaande kasstroom</i>		<u>-43.336</u>	<u>-39.619</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom Vaste Activa	2.16	<u>-41.349</u>	<u>-37.660</u>
Financiële Vaste Activa			
Ontvangsten overig	2.17.2	45	-14
Uitgaven overig	2.18.2	0	-3
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.19	<u>45</u>	<u>-17</u>
Kasstroom uit (des)investeringen		<u><u>-41.304</u></u>	<u><u>-37.677</u></u>

(C) Financieringsactiviteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Ingaand			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	3.1.1	56.800	42.000
		<u>56.800</u>	<u>42.000</u>
Uitgaand			
Aflossing door WSW geborgde leningen	3.2.1	-21.751	-16.456
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB-investeringen	3.2.3	0	0
		<u>-21.751</u>	<u>-16.456</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u><u>35.049</u></u>	<u><u>25.544</u></u>
Mutatie liquide middelen kort geld	4.1	2.997	-2.997
Mutatie liquide middelen	4.1	3.813	-810
Liquide middelen per 1-1		196	1.006
Liquide middelen per 31-12		4.009	196

4. Algemene toelichting

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij.

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

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Leiden
- Woningnet N.V. te Utrecht

Per 1 april 2019 is het contract met Woningnet N.V. beëindigd, vanaf 1 april 2019 wordt gebruik gemaakt van het systeem van ZIG. In verband met de beëindiging van het contract met woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van aandelen komen te vervallen.

Woonforte heeft de mogelijkheid om deze aandelen te verkopen onderzocht om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., dan pas komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en is geen nieuwe verbindingen aangegaan die in strijd zijn met de Woningwet 2015.

Verenigingen van Eigenaars

Met 2.191 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 69 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2020. In 20 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks

opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen een deel van de VvE's naar verwachting stijgen.

De regels uit de Woningwet hebben geen impact op de huidige beheerstructuur van de 69 VvE's. Woonforte voert geen beheertaken uit.

Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

In 2020 is er een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele winst- en verliesrekening. De stelselwijziging heeft geen invloed op het eigen vermogen. Zie hieronder de belangrijkste wijzigingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden, dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

Opbrengsten overige activiteiten € -98.300 verschil t.o.v. 2019

Onder de overige opbrengsten activiteiten, zijnde opbrengsten uit beheer voor derden, waarbij dit bezit niet in de balans is opgenomen, voor zover deze opbrengsten toekomen aan Woonforte (beheervergoeding) EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer.

In 2019 zijn de opbrengsten van de doorbelaste onderhoudskosten onder de opbrengsten overige activiteiten verantwoord. Deze opbrengsten zijn te relateren aan het vastgoed in exploitatie en dienen onder lasten onderhoudsactiviteiten te worden verantwoord. In de jaarrekening 2020 is deze wijziging doorgevoerd. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

Schattingswijzigingen

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze

oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost. Er hebben in 2020 geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Debet standen op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB /niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig zijn of geschikt voor de DAEB-portefeuille maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 25 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

Posten in gescheiden verantwoording

Directe scheiding op vhe-niveau.

De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten (verhuurderheffing)

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen
- Verhuurderheffing

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Winst- en verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven

Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Balans:

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst- en verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

Rente-uitgaven en renteontvangsten

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2019: 92%-8%).

Balans:

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa

Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa

5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaand jaar gewijzigd. Zie onder algemene toelichting.

5.3 Continuïteit

Inmiddels is duidelijk dat de gevolgen van de Covid-19-crisis langere tijd merkbaar zullen zijn.

Per afdeling en per relevante activiteit monitort Woonforte voortdurend en nauwlettend de verwachte gevolgen, vergezeld van een berekening van de effecten. De conclusie is dat de continuïteit van Woonforte niet in gevaar is.

5.4 Grondslagen voor balanswaardering

5.4.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

Algemene uitgangspunten

De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

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 tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

Classificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken 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 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 op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar de volgende vastgoedcategorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeervoorzieningen;
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG).

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeervoorzieningen plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing.

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. Bij beide scenario's 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 gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat' zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

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

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Looninflatie* 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.

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonforte heeft een aantal vrijheidsgraden toegepast. Zie tabel 'Impact vrijheidsgraden'.

Impact vrijheidsgraden

	Parameter handboek	Bandbreedte eigen parameter
Markthuur	De markthuur is afgeleid van een aantal complexkenmerken (waaronder de leegwaarde) waarbij er op basis van een referentiecomplex op- en afslagen worden toegepast.	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie. De bandbreedte van de markthuur ligt tussen de € 290 en € 1.400.
Markthuurstijging	Inflatievolgend.	Conform handboek
Exit Yield	Conform handboek.	Conform handboek
Leegwaarde	De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de geïndexeerde WOZ-waarde (waardepeildatum 1 januari 2019). De indexatie is locatie afhankelijk.	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde.
Leegwaardestijging	De leegwaardestijging gebeurt met indexatie op basis van een indexatietabel per gebied/regio.	Conform handboek.
Disconteringsvoet	Modelmatig afgeleid van een aantal complexkenmerken ten opzichte van een referentiecomplex.	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Mutatiegraad	Afgeleid van de vijfjaars gemiddelde mutatiegraad.	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van historische gegevens per complex. Hierbij wordt door de taxateur een hogere ondergrens van 5% gehanteerd. Het door de externe taxateur gehanteerde minimum van 5% geeft een betere weergave van en sluit beter aan bij de werkelijke situatie dan het in het handboek gehanteerde minimum.
Onderhoud	Genormeerd o.b.v. een aantal complexkenmerken.	Conform handboek (m.u.v. trafohuisjes e.d.)
Juridische splitsingskosten	Genormeerd op € 544 per woning.	Conform norm handboek
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere omstandigheden		Bij een aantal complexen is € 15.000 per woning aan funderingsherstel ingerekend.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeerd wordt.

Het bezit is voor 1/3 deel getaxeerd, voor 2/3 deel bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden meegenomen in de stiko van het project.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonforte en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonforte.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Beschikbaarheid: voor het gehele bezit wordt uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden in de marktwaarde). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen. Ook wordt een eindwaarde verondersteld op basis van eeuwigdurend door-exploiteren (in plaats van een eindwaarde uit de marktwaarde).
2. Betaalbaarheid: de huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal aangepast tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonforte hanteert in haar streefhuurbeleid de volgende uitgangspunten:
 - *Nieuwbouw*
 - o Eengezinswoningen: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 2e aftoppingsgrens
 - o Appartementen t/m 55m²: maximaal 1e aftoppingsgrens of minimaal kwaliteitskortingsgrens
 - o Appartementen vanaf 55m²: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 1e aftoppingsgrens
 - *Bestaande voorraad*
 - o Geliberaliseerd segment: maximaal markthuur
 - o Bereikbaar segment: maximaal liberalisatiegrens
 - o Middensegment: maximaal 2e of 1e aftoppingsgrens
 - o Goedkoop segment: maximaal kwaliteitskortingsgrens

Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eigen verwachte reguliere huurverhoging doorgerekend in plaats van de extra opslag boven inflatie die in de marktwaarde wordt gehanteerd.

3. Kwaliteit (onderhoud): De component instandhoudingsonderhoud (inclusief mutatieonderhoud) uit de marktwaarde is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).

De onderhoudsnorm 2020 is overeenkomstig de nieuwe definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post ‘lasten onderhoudsactiviteiten’ in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2021. Hierbij is gekeken naar een gemiddeld normbedrag van 15-jaars geprognostiseerde winst- en verliesrekening.

Op basis van deze berekening is de norm voor DAEB-woningen vastgesteld op € 2.258 (2019: € 2.356) per woning. Voor niet DAEB-woningen is de norm vastgesteld op € 2.634 (2019: € 2.373) per woning. De lasten onderhoudsactiviteiten zijn gedaald ten opzichte van 2019 vanwege de gewijzigde onderhoudsbegroting en de beleidsmatige taakstelling onderhoud die hierin is meegenomen.

De stijging bij niet-DAEB-woningen wordt eveneens veroorzaakt door de gewijzigde onderhoudsbegroting. Onderhoud in complexen wordt naar rato van het aantal woningen gesplitst in DAEB en niet-DAEB. Door de beperkte omvang van het niet-DAEB-bezit kunnen kleine wijzigingen of toevoegingen in de begroting al een groot effect hebben op de norm.

Woonforte heeft bovendien de komende jaren klantgestuurd onderhoud in haar begroting (en dus ook in haar beleidswaarde) ingerekend. Het is nog onzeker of en hoe het programma klantgestuurd onderhoud gecontinueerd gaat worden de komende jaren. In 2021 vindt een evaluatie plaats. Voorzichtigheidshalve hebben wij, conform de begroting, deze onderhoudsactiviteiten wel ingerekend in de beleidswaarde. Wanneer wij besluiten het programma klantgestuurd onderhoud niet dan wel in een aangepaste/beperkte mate te continueren dan zal dit naar alle waarschijnlijkheid een positieve invloed hebben op de beleidswaarde. Voor de inschatting van dit effect hebben wij een impactanalyse uitgevoerd. Ook is de impact op de beleidswaarde in beeld gebracht van de beleidsmatige taakstelling onderhoud, mocht deze niet of slechts deels gerealiseerd worden.

4. De beheerkosten uit de DCF-berekening van de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. De beheernorm 2020 is overeenkomstig de nieuwe definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’ en ‘Overige directe operationele lasten exploitatiebezit’ minus de verhuurderheffing in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2021. De norm is bepaald op basis van een 15-jaars geprognostiseerde winst- en verliesrekening en is voor zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen vastgesteld op € 709 (2019: € 673) per woning. De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn iets gestegen ten opzichte van 2019 vanwege de nieuwe meerjarenplanning waaronder de normale jaarlijkse indexatie van kosten. De beleidswaarde is van toepassing op woongelegenheden. Voor niet woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 760 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 is uiteengezet bij de toelichting onder paragraaf 6.1.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3.)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder

voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref 6.1.4)

Dit betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie en investeringen in bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bekende werkelijke kosten of lagere marktwaarde onder aftrek van een voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings, op basis van het negatieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling en de stichtingskosten. De werkelijke kosten bestaan uit uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering.

Indien de voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Mutaties in de actuele waarde, zijnde de marktwaarde in verhuurde staat, van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

5.4.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)

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

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

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 tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

5.4.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen (Ref 5.3.8).

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

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

Te vorderen BWS-subsidies (Ref 6.3.8)

Vorderingen uit hoofde van binnen het Besluit Woninggebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders beschikbaar gestelde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en belooft vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar.

Overige vorderingen (Ref 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.4.4 Voorraden (Ref 6.4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop (Ref 6.4.1)

Onder de voorraden worden de verkochte huurwoningen opgenomen waarvan per balansdatum de ontbindende voorwaarden zijn vervallen die echter nog niet zijn getransporteerd in het betreffende verslagjaar. Deze woningen worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. De woningen zijn op het moment van het vaststellen van het jaarverslag getransporteerd.

Overige voorraden (Ref 6.4.3)

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan / -doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

5.4.5 Vorderingen (Ref 6.5)

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

5.4.6 Liquide middelen (Ref 6.6)

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

5.4.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)

Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het bedrag van het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Overige reserves (Ref 6.7.2)

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

5.4.8 Voorzieningen (Ref 6.8)

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings (Ref 6.8.1)

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen 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 herstructurerings en nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het (nieuwbouw) complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde op balansdatum van het betreffende complex overtreffen, wordt voor het meerdere een voorziening gevormd onder aftrek van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.2)

Latente belastingvorderings zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.3.3.), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen (Ref 6.8.7)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de volgende overige voorzieningen:

- Jubilea.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.4.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende 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 verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoop-verplichting die medeafhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van de embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.3.12.

5.4.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.4.11 Leasing

Operationele leasing

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

5.4.12 Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonforte dient het gebruik van financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van renterisico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut en conform BTiV-artikel 106 lid 1 sub b is het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend toegestaan om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.

Woonforte past kostprijs hedge-accounting toe.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultatenbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post.

Dit betekent:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post in de kostprijs hedge nog niet in de balans verwerkt wordt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.

Perfekte hedge bij kostprijs hedge-accounting

Bij Woonforte is dit laatste van toepassing voor de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde schulden waarover een variabele rente wordt berekend, worden omgezet in vastrentende leningen. Indien er sprake zou zijn van een ineffectief deel van de waardeverandering van de renteswaps dan wordt deze verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de financiële baten en lasten. Woonforte stelt periodiek de effectiviteit van de hedge-relatie vast. Dit doen wij door vast te stellen dat bij onze renteswaps het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de einddatum, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. Gedurende het boekjaar en per jaareinde 2020 is er geen sprake van ineffectiviteit, zie onderstaande tabel.

Hedgetabel swaps vs. roll overs

Hedgetabel ultimo 2020

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2020	Hoofdsom 2021	Start-datum	Eind-datum	Variabele rente	Coupondata rente	Conventie	Vaste rente	Coupon-data rente	Conventie
IRS0000660	AAB	Payer swap	-4.000.000	0	1/09/14	1/09/21	EUR 6M	01-mrt, 01-sep	actual/360	3,3150%	01-sep	30/360
LBBT007567	BNG BANK	Roll-over vast	4.000.000	0	3/09/18	1/09/21	EUR 6M +2,5bp	01-mrt, 01-sep	actual/360			
LBBT005314	BNG BANK	Roll-over vast	0	0	1/09/14	3/09/18	EUR 6M +30bp		actual/360			
IRS0000632	AAB	Payer swap	-5.000.000	-5.000.000	3/06/13	1/06/22	EUR 6M	01-jun, 01-dec	actual/360	4,1300%	01-jun	30/360
LBBT008012	BNG BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	3/06/19	1/06/22	EUR 6M +2bp	01-jun, 01-dec	actual/360			
LBBT005622	BNG BANK	Roll-over vast	0	0	1/06/15	3/06/19	EUR 6M +11,5bp		actual/360			

Embedded derivaten

Woonforte bezit een aantal basisrenteleningen. Deze leningen worden beschouwd als embedded derivaten.

De RJ290 schrijft voor dat een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) van het basiscontract dient te worden gescheiden en in overeenstemming met de bepalingen in paragraaf 5 van de RJ290 als een derivaat te worden verwerkt indien en alleen als aan alle onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

1. Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
2. Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
3. Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Bij de basisrentelening bestaat een nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Hiermee wijkt een basisrentelening af van de voorwaarde zoals genoemd onder a, derhalve hoeft het derivaat niet te worden gescheiden van het basiscontract. Dit betekent dat de basisrenteleningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs en ze komen daarom niet separaat in de balans tot uitdrukking.

Toelichting van liquiditeits- en kasstroomrisico's uit hoofde van hedgerelaties

Zoals eerder aangegeven is er bij de swaps van Woonforte sprake van 100% hedge-effectiviteit. In de contracten die zijn afgesloten zijn geen break-clausules en /of margin call verplichtingen opgenomen. Woonforte loopt over deze contracten uit dien hoofde geen liquiditeitsrisico.

5.5 Grondslagen voor resultaatbepaling

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 direct zodra deze 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 die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord. De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. De uitgangspunten, activiteiten en verdeelsleutels zijn vastgesteld door het bestuur. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

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.

5.5.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

5.5.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

5.5.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

5.5.4 Overheidsbijdragen (Ref 7.4)

Onder deze post zijn de overige overheidsbijdragen opgenomen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen die verband houden met de exploitatie van de vastgoedportefeuille.

5.5.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Hieronder worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten. Afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast is beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

5.5.6 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan verenigingen van eigenaren onder de lasten onderhoudsactiviteiten verantwoord. Bijdragen bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

5.5.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen, verhuurderheffing en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

5.5.8 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- dekkinggraad van de pensioenuitvoerder 109,3 ultimo 2020.

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.5.9 Afschrijvingen

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

5.5.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten).

Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden er organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten). De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

5.5.11 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

5.5.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14)

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

5.5.13 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

5.5.14 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden.

5.5.15 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden en kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkoop onder voorwaarden.

5.5.16 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury. De toerekenbare organisatiekosten worden bepaald door de ingeschatte uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten. Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw opgenomen en de saneringsheffing.

5.5.17 Leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

De leefbaarheidsactiviteiten passen binnen de kaders van de Woningwet en zijn gelimiteerd tot het in de Woningwet genoemde bedrag per verhuureenheid.

De leefbaarheidsactiviteiten worden in overleg met de gemeente vastgesteld. Onder leefbaarheid valt: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, buurtbeheerders, (mede) bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving. De activiteiten moeten ten gunste komen van de eigen huurders of de directe omgeving van de woongelegenheden van Woonforte.

Woonforte mag ook het groen rondom de eigen complexen onderhouden en de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van de woongelegenheden doen in het kader van leefbaarheid.

Naast de directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid (buurtbeheerders 70%, buurtconsulenten 50%, klantconsulenten 20%) alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

5.5.18 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

5.5.19 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiepost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook de lasten opgenomen in verband met het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

5.5.20 Belastingen (Ref 7.22)

Vanaf 1 januari 2008 is Woonforte integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen corporaties en de Belastingdienst.

In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. Op 10 november 2020 heeft Woonforte besloten de VSO stilzwijgend met één jaar te verlengen.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

5.5.21 Resultaat deelnemingen

Het aandeel in het resultaat deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Woonforte.

5.5.22 Continuïteit

Ten tijde van de opmaak van de jaarrekening is de inschatting van de directie dat op korte termijn de coronacrisis niet zal leiden tot discontinuïteit van de onderneming. Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op duurzame voortzetting van de bedrijfsactiviteiten.

5.5.23 Risico's financiële positie

	Mogelijke impact	Maatregelen	Beheersingsstrategie
Marktrisico	Het verkoopprogramma huurwoningen wordt niet (geheel) gerealiseerd.	Geen maatregelen nodig gelet op de aantallen per jaar en de huidige marktsituatie. Er is geen tegenpartijrisico omdat in de contracten geen breakclauses en/of margin call verplichtingen zijn opgenomen.	Accepteren
Prijs/tegenpartij risico	De vordering op de tegenpartij wordt bij beleggingen niet (geheel) ontvangen.	Als de marktwaarde van de beleggingen (swaps) positief wordt (is nu negatief) dan de tegenpartij monitoren. Ten aanzien van de rekening courant wordt gestuurd op een saldo onder de € 100.000 (garantiedrempel). In beide situaties monitoren dat de tegenpartij minimaal een lange termijn kredietbeoordeling van A/A2 toegekend heeft gekregen.	Reduceren
Renterisico	Forse stijging van de rentelasten waardoor er minder geld beschikbaar is om doelstellingen te halen.	Renterisicomanagement waardoor de gevoeligheid voor renteschommelingen wordt beperkt door een evenwichtige spreiding van de renterisico's in de tijd.	Reduceren
Liquiditeitsrisico	Niet tijdig aan alle betalingsverplichtingen kunnen voldoen.	Minimaal 10% van de jaarhuur wordt aangehouden als liquiditeitsbuffer. Daarnaast bieden twee variabele roll-overs extra flexibiliteit. We maken een maandelijkse liquiditeitsprognose en analyses.	Reduceren

Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's.

Op basis van de jaarrekening 2020 en de begroting 2021 blijft Woonforte voldoen aan de gestelde externe normen van Aw/WSW en interne normen.

Renterisico's

Woonforte beheert de renterisico's voornamelijk via een vervalkalender waarbij de gemiddelde looptijd van de leningen geënt is op het opvangen van renteschokken en voldoende flexibiliteit biedt. Bij het aantrekken van nieuwe leningen kijkt Woonforte naar de samenhang tussen vastgoedportefeuille, exploitatiekasstromen en gewenste samenstelling van de leningenportefeuille.

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

6.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	653.709	627.465	57.369	56.758
Cumulatief waardeveranderingen	783.149	666.275	57.957	49.820
Boekwaarden per 1 januari	1.436.858	1.293.740	115.326	106.578
Correctie per 1 januari	0	-13.750	0	-1.315
Mutaties				
Investerings	36.824	22.869	1.753	1.849
Desinvesterings	-853	-12.286	-294	-334
Waardeveranderingen	106.130	108.494	6.382	7.800
Overige waardeveranderingen	-7.336	22.130	-716	1.652
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling	2.526	14.890	0	-133
Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling	-5.687	0	-107	0
Overboeking van voorziening ORT	-7.728	0	0	0
Overboekingen (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa)	730	771	-730	-771
Totaal mutaties	124.606	156.868	6.288	10.063
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	679.521	653.709	57.991	57.369
Cumulatief waardeveranderingen	881.943	783.149	63.623	57.957
Boekwaarden per 31 december	1.561.464	1.436.858	121.614	115.326

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal 2020			Aantal 2019		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	10.050	486	10.536	10.092	488	10.580
Maatschappelijk onroerend goed	38	0	38	33	0	33
Bedrijfsonroerend goed	1	142	143	0	146	146
Parkeergelegenheden	129	859	988	129	867	996
Totaal	10.218	1487	11.705	10.254	1.501	11.755

Investerings en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2020 uit op € 38,6 miljoen (voor DAEB € 36,8 miljoen en voor niet-DAEB € 1.8 miljoen). Het betreft de volgende investeringen:

Aankoop € 6,5 miljoen

- Gebouw Noorderkeerkring.
- Twee woningen aan Prins Hendrikstraat 133-135.
- Twee woningen terugkoop Goudse Rijweg 15 en Boezemlaan 36.

Renovatie € 29,9 miljoen

- Er zijn twee renovatieprojecten uitgevoerd voor een bedrag van € 24,2 miljoen. Dit bedrag is volledig geactiveerd, omdat deze projecten zijn gekwalificeerd als ingrijpende verbouwing. Het gaat om de renovatieprojecten Akkerwinde/ Boterbloemweg en Lauwers.
- Bij de renovatieproject Prins Hendrikstraat is € 1.4 miljoen voor woningverbetering uitgevoerd.
- Voor zonnepanelen is € 4,3 miljoen besteed.

Dagelijks en planmatig onderhoud € 2,2 miljoen

- Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud (€ 0,2 miljoen voor geriefsverbetering) en planmatig onderhoud (€ 1,9 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB- vastgoed in exploitatie komen in 2020 uit op € 1,1 miljoen. Dit betreft:

- De marktwaarde van de verkopen.

Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling

- 12 eengezinswoningen Brederodepeer € 2,5 miljoen.

Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling

- Sloop van 52 eengezinswoningen Rode Dorp 1e fase € 5,8 miljoen (voor het DAEB-vastgoed € 5,7 miljoen en niet-DAEB- vastgoed € 0,1 miljoen).

Waardeveranderingen

In 2020 zijn de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat in exploitatie voor het DAEB- vastgoed € 106,1 miljoen en niet-DAEB-vastgoed € 6,4 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte.

De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De verzekerde herbouwwaarde voor dit bezit bedraagt per 31 december 2020 € 214,7 miljoen. Daarnaast wordt een gedeelte gedekt via polissen van VvE's. Woonforte heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaarde in verhuurde staat

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.683 miljoen (2019: € 1.552 miljoen). Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.561 miljoen (2019: € 1.437 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 122 miljoen (2019: € 115 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

De Woonforte specifieke parameters worden in onderstaande tabel toegelicht. Het betreft hier de parameters waar Woonforte de vrijheidsgraden heeft toegepast. De gemiddelde percentages zijn vermeld.

Mutatiekans door-exploiteren	woningen	6,94%
Disconteringsvoet (%)	woningen	6,19%
Disconteringsvoet (%)	BOGMOG	7,87%
Disconteringsvoet (%)	parkeren	6,46%
Disconteringsvoet (%)	intramuraal zorg	6,74%
Gemiddelde Leegwaarde	parkeren	15.885
Gemiddelde Leegwaarde	woningen	211.301
Gemiddelde markthuur	woningen	788
Gemiddelde markthuur	BOGMOG	863
Gemiddelde markthuur	parkeren	84
Gemiddelde markthuur	intramuraal zorg	1.791
Gemiddelde contracthuur	woningen	569
Gemiddelde contracthuur	BOGMOG	754
Gemiddelde contracthuur	parkeren	56
Gemiddelde contracthuur	intramuraal zorg	1.684

De oorzaak van de stijging is met name de gestegen leegwaarde van woningen als gevolg van de hoge huidige verkoopprijzen. Daarnaast is als gevolg van de onverminderde vraag op de woningmarkt de disconteringsvoet iets verlaagd. Per saldo hebben deze ontwikkelingen een positief effect op de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2020. Een aanpassing van 1% in deze variabelen heeft een mutatie van tussen de € 92,6 miljoen en € 187,2 miljoen tot gevolg.

De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaardeberekening.

Parameter

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	6,94	-1%	-50,4	-2,99%
Disconteringsvoet	6,24	1%	-187,2	-11,12%
Leegwaarde ontwikkeling	2,21	-1%	-92,6	-5,50%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2020 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2019 van € 1.789 miljoen. Hiervan heeft € 1.671 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 118 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2021 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 1.949 miljoen (waardepeildatum 1-1-2020). Hiervan heeft € 1.822 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 127 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 760 miljoen.

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

<i>(x € 1.000)</i>	
Marktwaarde verhuurde staat	1.683.078
Af:	
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	-118.251
Betaalbaarheid (huren)	-529.634
Kwaliteit (onderhoud)	-276.628
Beheer (beheerkosten)	1.496
Totaal maatschappelijke bestemming	-923.017
Beleidswaarde	760.061

Woonforte heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde 2020:

Uitgangspunten beleidswaarde (woningen) 2020	DAEB	Niet-DAEB
Onderhoudsnorm	2.258	2.634
Beheerlasten	709	709
Verhuurderheffing*	920,9	1.021,67
Discontovoet (incl. basis rendement)	5,63%	6,52%

* gemiddelde verhuurderheffing per woning in aangifte 2020

Sensitiviteitsanalyse

In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (€ miljoen)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-69,5	-9,1%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	43,6	5,7%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-54,9	-7,2%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	-69,5	-9,1%

Aanvullende impactanalyse beleidswaarde

In een aanvullende impactanalyse is inzichtelijk gemaakt wat de impact op de beleidswaarde is van het niet realiseren van de beoogde beleidsuitgangspunten.

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleids-waarde (€ miljoen)	Effect op de beleids-waarde %
Geen beleidsmatige taakstelling onderhoud	ca. 2 mln/jaar meer onderhoud vanaf 2022	-54,8	-7,2%
Geen KGO	ca. 3,5 mln. minder onderhoud per jaar	105,2	13,8%
Geen beleidsmatige taakstelling onderhoud én geen KGO	per saldo 1,5 mln. minder onderhoud per jaar	50,5	6,6%
Eenmalige huurverlaging 2021	Eenmalige huurverlaging ruim 750 huurders	-4,9	-0,6%
Huurverlaging én huurbevroezing 2021	Huurverlaging 750 huurders én huurbevroezing 2021 voor alle gereguleerde woningen	-11,4	-1,5%

6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	7.279	7.852
Mutaties		
Investerings	315	545
Desinvesterings	-413	-989
Overige mutaties	917	-129
Totaal mutaties	819	-573
Boekwaarde per 31 december	8.098	7.279

Gedurende 2020 zijn twee woningen (2019: vier woningen) teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling zijn verkocht. Beide woningen zijn in de vastgoed-exploitatie opgenomen. Daarnaast is één woning onder de VOV-regeling verkocht. In 2019 is deze woning onder "voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden" verantwoord.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2020 30 (2019: 32). In 2020 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. De woningen hebben een waardestijging van 28,7% (dit betreft DAEB-woningen) en een waardestijging van 12% in 2020 (dit betreft niet-DAEB-woningen).

6.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema.

(x € 1.000)

	2020	2019
Investerings	12.891	6.555
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.627	-663
Boekwaarde per 1 januari	9.264	5.892
Mutaties		
Investerings	10.357	21.094
Overige waardeveranderingen terugname afwaardering	955	0
Overige waardeveranderingen afwaarderingen	0	-2.964
Overboekings (van vastgoed in ontwikkeling - naar vastgoed in exploitatie)	-2.527	-14.758
Overboekings (van vastgoed in exploitatie - naar vastgoed in ontwikkeling)	5.794	0
Overboekings van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling)	-7.461	0
Totaal mutaties	7.118	3.372
Investerings	19.054	12.891
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.672	-3.627
Boekwaarde per 31 december	16.382	9.264

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering zullen worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en investeringen in bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering).

Nieuwbouw Waterrijk West	€	18.500
Nieuwbouw Weegbree	€	200.000
Nieuwbouw Korenbloemweg	€	52.000
Nieuwbouw Barones	€	759.800
Nieuwbouw De Ampère	€	15.767.300
Nieuwbouw Rode Dorp	€	9.271.800
Nieuwbouw Stationslocatie	€	176.600
Nieuwbouw Mendelweg	€	20.200
Spaceboxen 's-Molenaarspad	€	27.600
Nieuwbouw Magnolia/Bosparkweg	€	47.500
Nieuwbouw Noorderkeerkring	€	138.300
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	34.300
Totaal	€	26.513.900

In 2020 is in het vastgoed in ontwikkeling € 31.200 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2019: € 10.040).

In 2020 is een nieuwbouwproject opgeleverd:

- Nieuwbouw Brederodepeer.

Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen in mindering gebracht van € 10,1 miljoen.

Dit betreft de projecten:

Nieuwbouw Rode Dorp	€	8.875.700
Nieuwbouw De Ampère	€	1.222.400
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	34.300
Totaal	€	10.132.400

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

<i>(x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	12.007	11.723
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.957	-8.442
Boekwaarde per 1 januari	3.050	3.281
Mutaties		
Investeringen	297	284
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-568	-515
Waardeverminderingen	0	0
Totaal mutaties	-271	-231
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	12.304	12.007
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-9.525	-8.957
Boekwaarde per 31 december	2.779	3.050

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

Bedrijfsterreinen	geen afschrijving
Gebouwen	lineair 20 jaar / 30 jaar
Automatisering	lineair 3 jaar / 10 jaar
Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar

In 2020 is voor gebouwen geen investering gedaan, voor inventaris € 7.600, voor automatisering € 289.900 en voor vervoermiddelen geen investering.

6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

(x € 1.000)

	Latente belasting- vorderingen	Te vorderen BWS- subsidies	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari	725	0	2	727
Mutaties				
Dotatie	11	0	0	11
Onttrekkingen	0	0	0	0
Totaal mutaties	11	0	0	11
Stand per 31 december	736	0	2	738

6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2020 € 736.000 (nominaal € 3,0 miljoen). Ultimo 2019 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 725.000 (nominaal € 5,5 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2020 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 2,0% (1,5% na vennootschapsbelasting). In 2019 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 2,295% (1,72% na vennootschapsbelasting).

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	31/12/20		31/12/19	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	210	186	190	165
Leningen agio	-11	-10	-10	-9
	199	176	180	156
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	40	0	51	0
Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma)	2.191	0	4.687	0
Afschrijvingen	601	560	592	569
	3.031	736	5.510	725

De looptijd van de belastinglatentie op de leningen bedraagt 26 jaar.

Voor de belastinglatentie vastgoedportefeuille en het verkoopprogramma van de vastgoedportefeuille is geen inschatting te maken omtrent de looptijd van de belastinglatentie omdat geen inschatting te maken is over het tijdstip van realisatie.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele leningen.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert deze latentie contant tot nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Er is een nominale belastinglatentie gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Afschrijvingen

De contante latente belastingvordering opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel bedraagt € 560.000 (2019: € 569.000). De contante latente belastingvordering opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel van de vastgoedportefeuille gedurende vijf jaar.

Het niet (fiscaal) aftrekbaar deel van de rentelast, uit hoofde van ATAD-regelgeving bedraagt over 2020 circa € 2,6 mln. Op basis van de verwachte toekomstige rentelasten en fiscaal belastbare resultaten is het niet waarschijnlijk dat dit bedrag later benut en in aftrek kan worden genomen. Derhalve is hiervoor geen latentie gevormd.

6.3.8 Te vorderen BWS-subsidies

Woonforte heeft sinds 2016 geen BWS-subsidies meer van het Rijk te vorderen.

6.3.9 Overige vorderingen

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

6.4 Voorraden

(x € 1.000)

	2020	2019
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden	0	312
Overige voorraden	0	0
Totaal voorraden	0	312

Het betreft de volgende aantallen:

Vastgoed bestemd voor de verkoop - woningen	0	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop - garages	0	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden - woningen	0	1
Overige voorraden – grondposities	3	3

In 2019 is één woning teruggekocht onder koopgarant en is in 2020 weer verkocht onder voorwaarden.

Ook zijn er grondposities verantwoord onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan en/of doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

Eind 2020 was er sprake van drie grondposities: 's -Molenaarspad (€ 0), Zuidkade (€ 0) en Korteraarseweg in Aarlanderveen (€ 0). In vergelijking met 2019 is de situatie niet veranderd.

6.5 Vorderingen

(x € 1.000)

	2020	2019
Huurdebiteuren	1.320	1.362
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.427	4.173
Overige vorderingen	213	458
Overlopende activa	488	236
Totaal vorderingen	8.448	6.229

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

6.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)

	2020	2019
Huurdebiteuren huidige huurders	793	803
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.648	1.704
	2.441	2.507
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.121	-1.145
Totaal huurdebiteuren	1.320	1.362

(x € 1.000)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2020
Achterstand huren	580	225	805
Overige vorderingen	29	1301	1330
Niet-vervallen betalingsregeling	162	76	238
WSNP	21	47	68
Voorziening dubieuze debiteuren	-21	-1100	-1121
Totaal	771	549	1.320

6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2020	2019
Omzetbelasting	8	8
Vennootschapsbelasting	6.419	4.165
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	6.427	4.173

De vordering vennootschapbelasting 2020 bestaat uit:

Jaar	Saldo per begin boekjaar	Vennootschapsbelasting boekjaar	Betaald/ontvangen in boekjaar	Saldo per ultimo boekjaar
2017	0	0	0	0
2018	1.000	0	-1.000	0
2019	3.165	906	0	4.071
2020	0	-3.652	6.000	2.348
Totaal	4.165	-2.746	5.000	6.419

6.5.7 Overige vorderingen

(x € 1.000)

	2020	2019
Debiteuren	160	442
Nog te ontvangen rente	0	0
Uitkering verzekeringen	43	5
Overige vorderingen	10	11
Totaal Overige vorderingen	213	458

In 2020 is op de debiteurenpositie een bedrag van € 265.000 van het RVO ontvangen inzake STEP-subsidie.

6.5.8 Overlopende activa

(x € 1.000)

	2020	2019
Vooruitbetaalde kosten	310	148
Vooruitbetaalde rente	6	0
Overige overlopende activa	172	88
Totaal overlopende activa	488	236

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2021:

Vooruitbetaalde verzekeringspremies	€ 10.300,00
Automatiseringskosten	€ 228.300,00
Huurkantoor	€ 70.500,00
Overige	€ 900,00
Totaal	€ 310.000,00

Onder de overige overlopende activa zijn de nog te ontvangen bedragen opgenomen:

Huurdersraad	€ 47.200,00
Verzekeerbeheer & onderhoud	€ 13.400,00
Claim project Brederodepeer	€ 24.400,00
VvE Brijlantstraat	€ 86.200,00
Overige	€ 1.200,00
Totaal	€ 172.400,00

6.6 Liquide middelen

(x € 1.000)

	2020	2019
Liquide middelen	4.009	196
Totaal liquide middelen	4.009	196

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland.

6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Totaal
Stand per 1 januari	863.851	306.725	1.170.576
Mutaties			
Uit resultaatbestemming	112.512	22.081	134.593
Gerealiseerde verkopen	-824	824	0
Gerealiseerde slopen	-5062	5062	0
Negatieve waardeveranderingen	-14.559	14.559	0
Totaal mutaties	92.067	42.526	134.593
Stand per 31 december	955.918	349.251	1.305.169

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2020 uit € 956 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingsreserves (herwaarderingsreserve) en € 349 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserves en operationele winsten (overige reserves).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk Financiën van het Bestuursverslag 2020.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 923 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB-huurwoningen. Omdat de doelstelling van Woonforte is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt.

Het gerealiseerde positieve resultaat over het boekjaar 2020 van € 22,1 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht. Het niet-gerealiseerde resultaat van € 112,5 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat geheel uit niet gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed in exploitatie.

6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2020 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 112,5 miljoen is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2020 in het eigen vermogen opgenomen. Het gerealiseerde Positieve resultaat over het boekjaar van € 22,1 miljoen is ten gunste van de overige reserves gebracht.

6.8 Voorzieningen

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen (x € 1.000)

	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	50.146	1.091
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-3.627	-663
Boekwaarde per 1 januari	46.519	428
Mutaties		
Mutatie aanpassing onrendabele top	0	51.168
Overige waarderings dotatie	492	0
Overige waarderings vrijval	-12.656	0
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening ORT)	-955	0
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening verantwoord onder vastgoed i.o.)	955	0
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-7.461	-2.113
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in exploitatie	-7.728	-2.964
Totaal mutaties	-27.353	46.091
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	29.298	50.146
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-10.132	-3.627
Boekwaarde per 31 december	19.166	46.519

De voorziening onrendabele investeringen en groot onderhoud betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft echter nauwelijks effect op de contante waarde omdat voorziening 'onrendabele investeringen en herstructureringen' na circa één jaar vrijvalt.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (per 31 december 2020 € 10,1 miljoen).

Nieuwbouw Rode Dorp	€	27.584.400
Nieuwbouw De Ampère	€	1.222.400
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	491.700
Totaal	€	29.298.500

6.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

(x € 1.000)

	2020	2019
Stand per 1 januari	0	420
Mutaties		
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	-420
Totaal mutaties	0	-420
Stand per 31 december	0	0

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties zijn, indien van toepassing, contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 2,0% (1,5% na vennootschapsbelasting). In 2019 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 2,295% (1,72% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. De volledige herinvesteringsreserve is gedurende het boekjaar aangewend en bedraagt daardoor ultimo 2020 nihil; derhalve hoeft geen latente belastingverplichting te worden gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

	31/12/20		31/12/19	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	81.464	0	55.683	0
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	7.405	0	3.649	0
	88.869	0	59.332	0

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert deze latentie contant tot nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door-exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

6.8.7 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)

	2020	2019
Jubilea	75	70
Totaal overige voorzieningen	75	70

6.9 Langlopende schulden

(x € 1.000)

	2020			2021		2020		2019	
	Looptijd <5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rente-voet	Langlopende schulden	Rente-voet	
Overheid	0	28	28	-3	25		28		
Kredietinstellingen	28.548	343.343	371.891	-14.299	357.592		328.590		
	28.548	343.371	371.919	-14.302	357.617	2,00%	328.618	2,30%	
Waarborgsommen	157	416	573	0	573	2,00%	520	2,00%	
Totaal 31 december	28.705	343.787	372.492	-14.302	358.190		329.138		

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2021 € 14,299 miljoen. In 2020 was dit € 8,3 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten exclusief roll-over leningen bedraagt € 501,9 miljoen. Dit bedrag is inclusief opgelopen rente van € 3,2 miljoen en inclusief het niet-opgenomen deel van een roll-over lening € 11,9 miljoen. De nominale waarde is € 383,8 miljoen (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 11,9 miljoen van de roll-over lening). Voor de toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf 5.4.12 Financiële instrumenten.

6.9.1 Schulden/leningen overheid

6.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen

(x € 1.000)

	Schulden/Leningen overheid	Schulden/leningen kredietinstellingen	Totaal
Stand per 1 januari	28	328.590	328.618
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	0	69.101	69.101
Opname uit roll over	0	0	0
Aflossingen 2020	0	-25.800	-25.800
Aflossingen 2021	-3	-14.299	-14.301
Stand per 31 december	25	357.592	357.617

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 2,00% (2019: 2,30%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen. De marktwaarde van de swaps bedraagt per 31 december 2020 negatief € 607.000 vanwege een lagere swaprente ultimo 2020.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 383,8 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2020. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2021 (€ 14,3 miljoen).

In 2014 heeft (voorheen) wonenCentraal aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen. In het Reglement van Deelneming is dit geregeld. Met deze volmacht is het WSW in staat om op een later gewenst moment over te gaan tot hypotheekvestiging zonder dat er op dat moment medewerking van de corporatie benodigd is.

Het WSW is bezig met een strategisch programma. De reden hiervoor zijn de aanspraken op het borgstelsel van het WSW. Het WSW wil zo naar de toekomst toe een voldoende robuust borgstelsel garanderen. Met het strategisch programma focust het WSW zich onder meer op goed geregelde zekerheden. Dat betekent dat het WSW een nieuwe volmacht gaat vragen aan de corporaties. Deze nieuwe volmacht gaat de oude vervangen. Begin 2021 is de stand van zaken dat er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden. Tot dat moment is de volmacht uit 2014 van toepassing.

6.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

<i>(x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.399	6.837
Waardeverminderingen/vermeerderingen	790	913
Stand per 1 januari	7.189	7.750
Mutaties		
Verkochte woningen	311	541
Teruggekochte woningen	-409	-979
Opwaarderingen	808	0
Afwaarderingen	0	-123
Totaal mutaties	710	-561
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.301	6.399
Waardeverminderingen/vermeerderingen	1.598	790
Eindstand per 31 december	7.899	7.189

6.9.4 Overige schulden

<i>(x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Overige schulden	573	520
Totaal overige schulden	573	520

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

6.10 Kortlopende schulden

(x € 1.000)

	2020	2019
Schulden aan overheid	386	122
Schulden aan kredietinstellingen	14.299	11.262
Schulden aan leveranciers	5.117	4.723
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.740	1.923
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	11.491	7.719
Totaal kortlopende schulden	33.033	25.749

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.10.1 Schulden aan overheid

(x € 1.000)

	2020	2019
Aflossingsbestanddeel komend jaar	3	2
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	383	120
Totaal schulden overheid	386	122

6.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

(x € 1.000)

	2020	2019
Aflossingsbestanddeel komend jaar	14.299	8.251
Nog te betalen aan kredietinstellingen	0	14
Rekening courant verhouding bank (negatieve stand liquide middelen)	0	2.997
Totaal schulden kredietinstellingen	14.299	11.262

6.10.3 Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

6.10.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2020	2019
Omzetbelasting	1.561	1.715
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	179	208
Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	1.740	1.923

6.10.7 Schulden ter zake van pensioenen

Niet van toepassing.

6.10.8 Overige schulden

Niet van toepassing.

6.10.9 Overlopende passiva

(x € 1.000)

	2020	2019
Transitorische rente	3.434	3.590
Transitorische kosten	6.173	2.176
Vooruit ontvangen huur	1.247	952
Te verrekenen servicekosten	323	712
Reservering vakantiedagen	314	289
Totaal overlopende passiva	11.491	7.719

In de transitorische kosten is een reservering voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten (€ 5,2 miljoen) en de reservering voor het persoonlijk loopbaan budget voor personeelsleden opgenomen (€ 394.000).

6.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2020 € 35,6 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2020 € 14,1 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2020 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind december de beschikking over vier leaseauto's. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals.

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten 'huurprijs kantoor en parkeerplaatsen' en 'vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten'. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in het tiende jaar.

De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar plus de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

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

Te betalen

(x € 1.000)

Binnen een jaar	377
Tussen een jaar en vijf jaar	1.329
Meer dan vijf jaar	0

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt:

(x € 1.000)

Minimale leasebetalingen	371
Voorwaardelijke leasebetalingen	0
Sub-leaseontvangsten	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van vier leaseauto's, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via een obligoverplichting. Het obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen.

Op grond hiervan is Woonforte verplicht een obligo (€ 14,8 miljoen) aan te houden van 3,85% van het nominale bedrag (€ 383,8 miljoen) waarvoor het WSW borgstelling heeft verleend. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichting van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Leningen

Per januari 2021 is Woonforte geen verplichting aangegaan voor leningen.

Saneringsheffing

Minister van Binnenlandse zaken heeft besloten om in 2020 geen bijdrage aan het saneringsfonds te vragen. Wel verzoekt het WSW om de komende vijf jaar 1% van de totale jaarhuur van woongelegenheden te reserveren voor betalingen aan het saneringsfonds in de toekomst.

Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

2021	€	735.000
2022	€	751.000
2023	€	764.000
2024	€	783.000
2025	€	820.000

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Juridische claims

Eind 2020 liep er 1 claim. Deze claim betreft een dispuut met Ballast Nedam over werkzaamheden aan de Anna van Burenlaan. Met Ballast Nedam is inmiddels overeenstemming bereikt over de inhoud van de vaststellingsovereenkomst (VSO). Zodra deze bestuurlijk ondertekend is, wordt met de herstelwerkzaamheden van een gebrek dat jaren geleden is ontstaan uit een eerder uitgevoerde renovatie. Naar verwachting vloeien hier geen kosten voor Woonforte uit voort.

Prestatieafspraken

Woonforte heeft met de Gemeente Alphen aan den Rijn meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. In een ambitie-document uit 2017 zijn de meerjarige afspraken vastgelegd die de Gemeente Alphen aan den Rijn, de woningcorporaties Woonforte, Habeko Wonen en de huurdersorganisaties met elkaar hebben gemaakt voor de periode tot en met 2021, met een doorkijk naar 2026. Separaat worden elk jaar steeds jaarafspraken voor het eerstvolgende jaar vastgelegd. Hierin worden concrete afspraken met elkaar gemaakt over de prestaties die partijen van elkaar kunnen verwachten. Tezamen vormen het ambitiedocument en de jaarafspraken de prestatieafspraken.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	69.417	68.127
Overige woonegelegenheden	1.646	1.661
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.414	2.290
Nettohuur opbrengsten	73.477	72.078
Huurderving wegens leegstand	-547	-610
Huurderving wegens oninbaarheid	-151	-126
Huurderving wegens verkopen	-8	-9
Huurderving wegens projecten	-69	-54
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	24	47
	-751	-752
Totaal huuropbrengsten	72.726	71.326

In 2020 zijn de netto huuropbrengsten gewijzigd ten opzichte van 2019. De redenen hiervoor zijn:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering tot een bedrag van € 1,4 miljoen. De huurverhoging per 1 juli 2020 is vastgesteld op het inflatiepercentage van 2,6%, zowel voor de gereguleerde als geliberaliseerde contracten. Er is een afhankelijke huurverhoging doorgevoerd.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 225.000.
- Het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen en sloop van Rode Dorp 1^e fase € 89.000.
- En correctie op de huur van Hoflaan van € 154.000.

De opbrengsten zijn volledig in de gemeente Alphen aan den Rijn gerealiseerd. De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten.

7.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	5.511	5.061
Vergoedingsderving wegens leegstand	-72	-50
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-2	-1
Warmtewet	0	100
Te verrekenen raming	-323	-712
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.114	4.398

In 2020 zijn de opbrengsten servicecontracten gestegen met € 716.000. Dit komt door de afwikkeling servicekosten 2019 € 616.000 en de per ingang van 1 januari 2020 afgeschafte warmtewet € 100.000.

7.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)

	2020	2019
Lasten servicecontracten	-4.457	-4.706
Totaal lasten servicecontracten	-4.457	-4.706

Vanaf 1 januari 2020 berekent Woonforte geen buurtbeheerderskosten meer door aan de huurders (met uitzondering Hof van Alf en De Jozef). Hierdoor vallen de lasten servicecontracten ten opzichte van 2019 lager uit.

7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)

	2020	2019
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-3.329	-3.535
Afschrijvingen	-250	-237
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.728	-1.539
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	110	127
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.197	-5.184

7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)

	2020	2019
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-2.473	-2.434
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-3.218	-3.079
Mutatieonderhoud	-3.416	-4.389
Klantgestuurd onderhoud	-2.960	0
Totaal dagelijks onderhoud	-9.594	-7.468
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-2.718	-2.459
Basisonderhoud	-6.052	-7.939
Totaal planmatig onderhoud	-8.770	-10.398
Renovatieprojecten	-1.635	-1.542
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-1.915	-2.052
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-1.237	-1.409
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-25.624	-25.304

Naast de bovenstaande lasten onderhoudsactiviteiten is geïnvesteerd vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,2 miljoen (2019: € 6,4 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 2,0 miljoen (2019: € 3,4 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 29,9 miljoen (2019: € 14,8 miljoen).

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 110.800 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2019: € 98.300).

7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<i>(x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-2.276	-2.233
Verzekeringen	-486	-373
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-24	-23
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-88	-128
Verhuurderheffing	-8.722	-7.879
Maatschappelijke bijdrage – bijdrage Schoutenhuis	-30	-30
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.626	-10.666

In 2020 is de verhuurderheffing gestegen. Dit komt door gestegen WOZ-waarde, meer woningen met heffing, gestegen tarief en minder aftrek subsidie.

7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

<i>(x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Lonen en salarissen	-5.815	-5.606
Sociale lasten	-886	-922
Pensioenlasten	-1.008	-914
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-7.709	-7.442

	2020	2019
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december:	99,95	103,4
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	101,9	101,4
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	57,1	55,3

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 102 werknemers in dienst (2019: 101). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

Totaal afdeling Vastgoed	25,5
Totaal afdeling Directie en Staf	14,8
Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering	18,2
Totaal afdeling Wonen	44

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

7.10 Afschrijvingen

(x € 1.000)

	2020	2019
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-568	-515
Totaal afschrijvingen	-568	-515

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen van € 568.000 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten (lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten).

7.11 Accountantshonoraria

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

Accountantshonoraria 2020

(x € 1.000)

	BDO Audit & Assurance B.V.	BDO Accountants NV	BDO Executive Academy	Totaal accountantshonoraria
Controle van de jaarrekening	-111	0	0	-111
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-12	0	0	-12
Fee voor over niet-controleopdrachten	0	0	0	0
Totaal accountantshonoraria	-123	0	0	-123

Accountantshonoraria 2019

(x € 1.000)

	BDO Audit & Assurance B.V.	BDO Accountants NV	BDO Executive Academy	Totaal accountantshonoraria
Controle van de jaarrekening	-118	0	0	-118
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-12	0	0	-12
Fee voor over niet-controleopdrachten	-24	0	-1	-25
Totaal accountantshonoraria	-154	0	-1	-155

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), als ook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk.

7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	1.422	1.145
Overige opbrengst verkopen	0	50
Verleende korting zittende huurders	0	-12
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.422	1.183
Overige verkoopkosten	-37	-25
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.385	1.158
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	-87	-111
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	-6	-5
Overige toegerekende organisatiekosten	-38	-12
Toegerekende organisatiekosten	-131	-128
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	-1.148	-835
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	106	195

Gedurende 2020 zijn 7 woningen, 6 garages en 4 kelders verkocht aan natuurlijke personen. In 2019 waren dit 7 woningen, 2 garages en 4 kelders.

7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2020	2019
Waardemutaties vastgoedportefeuille	-8.052	-2.958
Afwaardering grondpositie agv lagere actuele waarde	0	0
Terugname afwaardering	955	0
Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	-492	-50.010
Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	12.656	1.067
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.067	-51.901

De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2020 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangepane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2020 is € 7,9 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen gebracht.

Tevens is in 2020 een desinvestering van € 0,2 miljoen voor keukens, badkamers en toiletten onder de overige waardeveranderingen verantwoord. Dit is een afname van € 2,8 miljoen ten opzichte van 2019 (€ 3,0 miljoen). De reden voor de afname is dat het Klantgestuurd Onderhoud (KGO) conform de nieuwe richtlijn (RJ645.202) niet meer geactiveerd wordt maar direct ten laste van lasten onderhoudsactiviteiten wordt gebracht.

In 2020 is voor nieuwbouw- en voor renovatieprojecten die doorlopen naar 2021 een voorziening onrendabele top opgenomen. Voor een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten is sprake van een terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen als gevolg van een stijging van de marktwaarde. Het gaat om de projecten:

Sloop Hellenbroeckstraat	€	-384.200
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	-107.600
Subtotaal	€	-491.800
Sloop Rode Dorp	€	-2.983.500
Nieuwbouw Rode Dorp	€	5.832.100
Nieuwbouw Barones	€	427.400
Renovatieproject Lauwers	€	420.400
Renovatieproject Akkerwinde/Boterbloemweg	€	8.960.100
Subtotaal		12.656.500
Nieuwbouw De Ampère	€	955.000

7.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	112.512	116.293
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112.512	116.293

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2020	2019
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	109	-9
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	109	-9

In 2020 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. In 2020 hebben de DAEB-woningen een waardestijging van 28,7% (2019: 3%) en de niet-DAEB-woningen een waardestijging van 12% (2019: -4%)

7.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengsten beheeractiviteiten	246	399
Overige opbrengsten	0	0
Totaal opbrengsten overige activiteiten	246	399

Het betreft hier opbrengsten uit beheer voor derden (beheervergoeding), de opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer. De in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten aan nieuwe huurders worden ook onder de opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord alsmede opbrengsten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2020	2019
Overige kosten	-207	-292
Totaal kosten overige activiteiten	-207	-292

Onder de kosten zijn het Verzekerd Beheer en Onderhoud, het eigen risicogedeelte verzekeringen en kosten serviceabonnementen opgenomen, alsmede de kosten die gemaakt worden in het kader van de EPV-vergoedingen (zonnepanelen) en de kosten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	2020	2019
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-1.562	-1.620
Overige organisatiekosten	-1.097	-1.010
Totaal overige organisatiekosten	-2.659	-2.630

7.19 Leefbaarheid

(x € 1.000)

	2020	2019
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-909	-678
Lasten leefbaarheid	-302	-290
Totaal leefbaarheid	-1211	-968

De leefbaarheidskosten per DAEB-woongelegenhed zijn € 120 (2019: € 96). Dit is binnen de norm van 131,37 (prijspeil 2020, zie art.51 BTIV).

In 2020 zijn er meer personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid dan in 2019. Dit komt omdat er, op een enkel complex na, geen personeelskosten van buurtbeheerders meer aan de huurders worden doorberekend (servicekosten).

7.20 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)

	2020	2019
Kredietinstellingen	0	0
Overige vorderingen	7	3
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	3

7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Leningen overheid/kredietinstellingen	-7.606	-7.895
Rente tijdens de bouw	31	10
Overige schulden	-3	-30
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-7.578	-7.915

In 2020 is een bedrag van € 31.300 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor het nieuwbouwproject Waterrijk West/Brederodepeer, nieuwbouwproject De Ampère en nieuwbouwproject Weegbree. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5%.

7.22 Belastingen

	2020	2019
Acute belasting	-2.746	-2.677
Latente belastingen	11	-6.798
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.735	-9.475

De acute belasting bestaat uit de volgende posten:

Vennootschapsbelasting 2020	€	3.652.000
Aanpassing vennootschapsbelasting 2019	€	-906.000
Totale acute last	€	2.746.000

De latente belastingen bestaan uit:

Beginsaldo 2020	€	725.000
Eindsaldo 2020	€	-736.000
Subtotaal	€	-11.000
Totaal	€	2.735.000

De belastinglast (€ 2.735.000) uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen (€ 137.328.000) bedraagt 2%.

Het belastbaar bedrag over het jaar 2020 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid:

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen		137.328
Af:		
Fiscaal lagere rente-activering ter zake van projecten	-25	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-10.833	
Dotatie aan de herinvesteringsreserve	-494	
Fiscaal geen waardeveranderingen	-117.688	
Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-2.464	
Fiscale afschrijving zonnepanelen	-659	
Per saldo afschrijving agio/disagio leningen o/g	-73	
		<u>-132.236</u>
Bij:		
Fiscaal niet aftrekbare rente	2.665	
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van	25	
Fiscale verkoopresultaat	252	
Opwaardering verhuurd vastgoed	8.122	
		<u>11.064</u>
Fiscale winst 2020		16.156
Af: verliesverrekening		<u>-1.546</u>
Belastbaar bedrag 2020		<u>14.610</u>

Op basis van het bovenstaande wordt het fiscaal resultaat 2020 ingeschat op € 14.610.000. De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2020 bedraagt derhalve € 3.652.000.

De effectieve belastingdruk is circa 2,0% t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend (- 22,8%).

9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2020

9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2020

	31/12/20				31/12/19			
Vaste activa	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Vastgoedbeleggingen								
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.561.464	0	0	1.561.464	1.436.858	0	0	1.436.858
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	121.614	0	121.614	0	115.326	0	115.326
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.527	5.571	0	8.098	2.142	5.137	0	7.279
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.044	2.338	0	16.382	8.560	704	0	9.264
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.585	194	0	2.779	2.803	247	0	3.050
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	94.218	0	-94.218	0	84.413	0	-84.413	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	32.000	0	-32.000	0	32.000	0	-32.000	0
Latente belastingvorderingen	677	59	0	736	667	58	0	725
Te vorderen BWS-subsidies	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vorderingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Totaal vaste activa	1.707.517	129.776	-126.218	1.711.075	1.567.445	121.472	-116.413	1.572.504
Vlottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden	0	0	0	0	0	312	0	312
Overige voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.228	92	0	1.320	1.253	109	0	1.362
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.005	422	0	6.427	3.839	334	0	4.173
Overige vorderingen	195	18	0	213	422	36	0	458
Overlopende activa	438	50	0	488	219	17	0	236
Liquide middelen								
Liquide middelen	1.474	2.535	0	4.009	196	1.139	-1.139	196
Totaal vlottende activa	9.340	3.117	0	12.457	5.929	1.947	-1.139	6.737
Totaal activa	1.716.857	132.893	-126.218	1.723.532	1.573.374	123.419	-117.552	1.579.241

Passiva	31/12/20				31/12/19			
	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserve	955.918	70.467	-70.467	955.918	863.851	65.334	-65.334	863.851
Overige reserves	214.658	13.946	-13.946	214.658	233.161	10.346	-10.346	233.161
Resultaat boekjaar	134.593	9.805	-9.805	134.593	73.564	8.733	-8.733	73.564
Vorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.166	0	0	19.166	45.652	867	0	46.519
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	70	5	0	75	64	6	0	70
Langlopende Schulden								
Schulden/leningen overheid	25	0	0	25	28	0	0	28
Schulden/leningen kredietinstellingen	357.592	0	0	357.592	328.590	0	0	328.590
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	32.000	-32.000	0	0	32.000	-32.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.428	5.471	0	7.899	2.109	5.080	0	7.189
Waarborgsommen	445	128	0	573	391	129	0	520
Kortlopende Schulden								
Schulden aan overheid	386	0	0	386	122	0	0	122
Schulden aan kredietinstellingen	14.299	0	0	14.299	12.401	0	-1.139	11.262
Schulden aan leveranciers	4.759	358	0	5.117	4.345	378	0	4.723
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.618	122	0	1.740	1.771	152	0	1.923
Schulden terzake van pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	0	0	0	0	0	0	0	0
Overlopende passiva	10.900	591	0	11.491	7.325	394	0	7.719
Totaal passiva	1.716.857	132.893	-126.218	1.723.532	1.573.374	123.419	-117.552	1.579.241

9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2020

Winst- en verliesrekening	31/12/20				31/12/19			
	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	66.929	5.797	0	72.726	65.578	5.748	0	71.326
Opbrengsten servicecontracten	4.899	215	0	5.114	4.225	173	0	4.398
Lasten servicecontracten	-4.128	-329	0	-4.457	-4.477	-229	0	-4.706
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.824	-373	0	-5.197	-4.759	-425	0	-5.184
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.381	-1.243	0	-25.624	-23.870	-1.532	0	-25.402
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.270	-356	0	-11.626	-10.316	-350	0	-10.666
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	27.225	3.711	0	30.936	26.381	3.385	0	29.766
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.063	1.113	-791	1.385	1.253	1.051	-1.146	1.158
Toegerekende organisatiekosten	-121	-10	0	-131	-118	-10	0	-128
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.645	-294	791	-1.148	-907	-1.074	1.146	-835
Netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-703	809	0	106	228	-33	0	195
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.917	150	0	5.067	-51.209	-692	0	-51.901
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.130	6.382	0	112.512	108.262	8.031	0	116.293
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66	43	0	109	4	-13	0	-9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	111.113	6.575	0	117.688	57.057	7.326	0	64.383
Opbrengsten overige activiteiten	230	16	0	246	456	41	0	497
Kosten overige activiteiten	-159	-48	0	-207	-134	-158	0	-292
Nettoresultaat overige activiteiten	71	-32	0	39	322	-117	0	205
Overige organisatiekosten	-2.467	-192	0	-2.659	-2.424	-206	0	-2.630
Leefbaarheid	-1.137	-74	0	-1.211	-905	-63	0	-968
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	806	1	-800	7	803	0	-800	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.578	-800	800	-7.578	-7.913	-802	800	-7.915
Saldo financiële baten en lasten	-6.772	-799	0	-7.571	-7.110	-802	0	-7912
Resultaat voor belastingen	127.332	9.996	0	137.328	73.549	9.490	0	83.039
Belastingen	-2.544	-191	0	-2.735	-8.718	-757	0	-9.475
Resultaat deelnemingen	9.805	0	-9.805	0	8.733	0	-8.733	0
Resultaat na belastingen	134.593	9.805	-9.805	134.593	73.564	8.733	-8.733	73.564

9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2020

A Operationele activiteiten

(x € 1.000)

(A) Operationele activiteiten	31/12/20				31/12/19			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Ontvangsten								
Zelfstandige huurwoningen DAEB	64.764	0	0	64.764	63.097	0	0	63.097
Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	4.534	0	4.534	0	4.401	0	4.401
Onzelfstandige huurwoningen DAEB	769	0	0	769	534	0	0	534
Onzelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige niet-woongelegenheden DAEB	1.592	0	0	1.592	2.101	0	0	2.101
Overige niet-woongelegenheden niet-DAEB	0	1.545	0	1.545	0	1.199	0	1.199
Vergoedingen	3.944	319	0	4.263	3.543	309	0	3.852
Overige bedrijfsontvangsten	457	30	0	487	451	40	0	491
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteontvangsten interne lening	800	0	-800	0	800	0	-800	0
Saldo ingaande kasstromen	72.326	6.428	-800	77.954	70.526	5.949	-800	75.675
Uitgaven								
Personeelsuitgaven	-7.242	-585	0	-7.827	-6.800	-592	0	-7.392
Onderhoudsuitgaven	-22.208	-973	0	-23.181	-21.221	-1.354	0	-22.575
Overige bedrijfsuitgaven	-11.227	-889	0	-12.116	-12.990	-1.129	0	-14.119
Rente-uitgaven (exclusief interne lening)	-7.781	0	0	-7.781	-8.231	0	0	-8.231
Rente-uitgaven interne lening	0	-800	800	0	0	-800	800	0
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-55	-2	0	-57	0	0	0	0
Verhuurderheffing	-8.575	-147	0	-8.722	-7.720	-159	0	-7.879
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-188	-17	0	-205	-197	-18	0	-215
Vennootschapsbelasting	-4.625	-375	0	-5.000	-6.383	-555	0	-6.938
Saldo uitgaande kasstromen	-61.901	-3.788	800	-64.889	-63.542	-4.607	800	-67.349
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.746	2.319	0	13.065	6.984	1.342	0	8.326

B (Des)investeringsactiviteiten

(x € 1.000)

	31/12/20				31/12/19			
B (Des)investeringsactiviteiten	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.088	1.690	-791	1.987	1.498	1.056	-1.146	1.408
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi-periode	0	0	0	0	0	551	0	551
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.088</i>	<i>1.690</i>	<i>-791</i>	<i>1.987</i>	<i>1.498</i>	<i>1.607</i>	<i>-1.146</i>	<i>1.959</i>
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	-11.027	-670	0	-11.697	-19.658	0	0	-19.658
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-28.146	-1.649	0	-29.795	-17.293	-1.302	0	-18.595
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	-1.478	0	791	-687	-1.062	-133	1.146	-49
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-226	-259	0	-485	-166	-871	0	-1.037
Sloop	-336	0	0	-336	0	0	0	0
Investeringen overig	-267	-22	0	-289	-229	-20	0	-249
Externe kosten bij verkoop	-35	-12	0	-47	-20	-11	0	-31
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-41.515</i>	<i>-2.612</i>	<i>791</i>	<i>-43.336</i>	<i>-38.428</i>	<i>-2.337</i>	<i>1.146</i>	<i>-39.619</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-40.427	-922	0	-41.349	-36.930	-730	0	-37.660
FVA								
Ontvangsten overig	45	0	0	45	-14	0	0	-14
Uitgaven overig	0	0	0	0	-1	-2	0	-3
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	45	0	0	45	-15	-2	0	-17
Kasstroom uit (des)investeringen	-40.382	-922	0	-41.304	-36.945	-732	0	-37.677

C Financieringsactiviteiten

(x € 1.000)

C Financieringsactiviteiten	31/12/20				31/12/19			
	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Ingaand								
Nieuwe door WSW-geborgde leningen	56.800	0	0	56.800	42.000	0	0	42.000
Uitgaand								
Aflossing door WSW geborgde leningen	-21.751	0	0	-21.751	-16.456	0	0	-16.456
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	35.049	0	0	35.049	25.544	0	0	25.544
Mutatie liquide middelen	1.278	1.396	1.139	3.813	-1.420	610	0	-810
Mutatie liquide middelen kort geld	2.997		0	2.997	-2.997	0	0	-2.997
Liquide middelen per 1-1	196	1.139	-1.139	196	477	529	0	1.006
Liquide middelen per 31-12	1.474	2.535		4.009	196	1.139	-1.139	196

10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 €189.000. Het betreft hier het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2020

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.076
Beloningen betaalbaar op termijn	22.319
<i>Bezoldiging</i>	<i>149.395</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	149.395
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/12 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	10.487
Beloningen betaalbaar op termijn	1.735
<i>Bezoldiging</i>	<i>12.223</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.543
Bezoldiging	12.223

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1

E. Kemperman P.J.M. Brackel- Burgemeester A.A.H.M. de Bresser			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 28/2
Bezoldiging			
Bezoldiging	18.118	12.079	2.013
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	3.047
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.118	12.079	2.013
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

F.A.M. Ponsoen P.G. de Bois M. Buis			
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 30/6	1/1 – 31/12	28/9 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	6.040	12.079	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.398	18.900	4.906
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.040	12.079	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	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.

F.B. Geers	
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	28/9–1/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	3.020
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.906
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	3.020
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1

	E. Kemperman	P.J.M. Brackel-Burgemeester	A.A.H.M. de Bresser
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/9 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12

Bezoldiging			
Bezoldiging	5.436	10.873	10.872
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.175	18.300	18.300

	F.A.M. Ponsioen	P.G. de Bois
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/2 – 31/12	1/1 – 31/12

Bezoldiging		
Bezoldiging	10.873	10.872
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.300	18.300

F.B. Geers

Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	

Bezoldiging	
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

2. 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.

Gebeurtenissen na balansdatum

Eenmalige huurverlaging

Door een wijziging van de Wet Maatregelen Woningmarkt en de Woningwet zijn corporaties verplicht om in 2021 een eenmalige huurverlaging in te voeren voor huurders met een laag inkomen EN een voor dat inkomen hoge huur.

Dit betekent dat huurders recht krijgen op huurverlaging wanneer hun inkomen onder de inkomensgrens van passend toewijzen ligt en zij een huur hebben die hoger is dan de voor hen van toepassing zijnde aftoppingsgrens. Hiermee sluit het wetsvoorstel aan op het beleid van passend toewijzen van gereguleerde huurwoningen bij woningcorporaties.

In hetzelfde wetsvoorstel is ook geregeld, dat de huurder daarnaast ook zelf kan verzoeken om een huurverlaging. Dan moet de huurder gegevens bijvoegen waaruit blijkt dat het inkomen in de laatste zes maanden voorafgaande aan het verzoek lager was dan de toepasselijke inkomensgrens voor passend toewijzen.

De nieuwe wetgeving leidt tot de volgende prognose van de huurkasstroom in vergelijking met de begroting 2021.

Huurkasstroom

(x 1.000)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Huurkasstroom MJB 2021	73.516	75.055	76.366	78.306	82.031	83.360	85.496	87.462	89.615	91.964
Jaarrekening 2020, realisatie huur per 31-12 en jaarwissel	73.320	74.854	76.243	77.987	81.622	82.918	85.008	86.951	89.085	91.429
1. impact realisatie 2020 *	-196	-201	-123	-319	-409	-442	-488	-511	-530	-535
Scenario met huurbevrozing 2021 van gereguleerde woningen	72.972	74.178	75.608	77.391	81.062	82.390	84.509	86.480	88.641	91.007
2. impact huurbevrozing 2021 **	-348	-676	-635	-596	-560	-528	-499	-471	-444	-422
Scenario met huurbevrozing én eenmalige huurverlaging	72.545	73.773	75.221	77.021	80.709	82.052	84.186	86.171	88.342	90.717
Effect simulatie	-427	-405	-387	-370	-353	-338	-323	-309	-299	-290
correctie 1e 4 maanden (dit is niet te simuleren in Wals)	142									
3. impact huurverlaging 2021 ***	-285	-405	-387	-370	-353	-338	-323	-309	-299	-290
totale impact 1, 2 en 3	-829	-1.282	-1.145	-1.285	-1.322	-1.308	-1.310	-1.291	-1.273	-1.247
Stelpost huurverlaging al opgenomen in begroting 2021 (ca. 600 K per jaar)	-614	-621	-627	-637	-650	-663	-676	-690	-705	-719
totale extra impact huur ten opzichte van begroting 2021	-215	-661	-518	-648	-672	-645	-634	-601	-568	-528
Nieuwe prognose huur, februari 2021	73.301	74.394	75.848	77.658	81.359	82.715	84.862	86.861	89.047	91.436

* Verschillen worden veroorzaakt door een andere gerealiseerde huur of streefhuur tov begroting. Verder ontstaan door een jaarwissel in Wals andere (prognose) mutaties e.d.

** Circa 9900 gereguleerde woningen met een jaarhuur van 66 mln. In de begroting hanteren we nog een huurverhoging van 1,1%. Dan kom je in 2021 (half jaar) inderdaad op ca 350K Naar de toekomst toe wordt het effect minder vanwege mutaties naar de streefhuur.

*** ca. 756 huurders met totaal een verlaging van ca. 37K per maand. Ca. 450K per jaar. Ook hier wordt naar de toekomst toe het effect minder vanwege mutaties naar de streefhuur. Dit effect start al in 2021 vandaar steeds minder effect dan 450K. De huurverlaging start pas in mei 2021. Dit is niet zo gedetailleerd te simuleren met Wals, vandaar dat hier deze al in januari start. De extra huur van de eerste 4 maanden is handmatig gecorrigeerd.

Ontwikkelingen rondom Vestia

Tijdens het Aedescongres is gestemd over het Vestia-(herstel)plan. Het plan bestaat uit drie delen:

1. Vestia ruilt dure leningen met goedkoper leningen van andere corporaties.
2. Het Rijk draagt bij aan het financieel herstel van Vestia.
3. Vestia wordt gesplitst in drie kleine, sobere corporaties die de kerngemeenten zullen bedienen.

De technische uitwerking, met de gewenste tijdslijnen, is echter uitdagend. Ondanks dat andere oplossingsrichtingen mogelijk eenvoudiger uit te voeren zijn, is het uitnemen van leningen bij Vestia onlosmakelijk verbonden met het financieel herstel van Vestia. Op dit moment is de corporatiebranche in afwachting van het concrete voorstel waar de koepelorganisatie Aedes mee gaat komen. Het initiatief voor de verdere uitwerking van het Vestia-plan ligt op dit moment bij Aedes.

Corporaties is gevraagd een bestuursverklaring af te geven voor de (financiële) bijdrage aan het herstel van Vestia.

11. Ondertekening

Akkoord

Alphen aan den Rijn, 25 mei 2021

Bestuur:

M.F. Brewster

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

Drs. E. Kemperman MBA

Voorzitter

Ir. P.G. de Bois MSC

Lid

Mr. P.J.M. Brackel-Burgemeester

Vice-voorzitter

Ing. F.B. Geers

Lid (vanaf 28/9)

Drs. M. Buis

Lid (vanaf 28/9)

M. Souverijn AA

Lid (vanaf 1 januari 2021)

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonforte.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonforte te Alphen aan den Rijn gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2020; 2. de winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonforte op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 30,1 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1.5 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 70 duizend en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer het bestuur en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonforte alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle.

Tot slot hebben wij, tijdens onze (slot)besprekingen, fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's uitdrukkelijk besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,683 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Stichting Woonforte. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonforte waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op pagina 92 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonforte externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering</p>

<p>overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare markt informatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>(‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat . Stichting Woonforte aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonforte toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK</p>
<p>Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 112 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen</p>

<p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonforte gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen gemaakt, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;• De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p>
--	---

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonforte vanaf de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van

organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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

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

Den Haag, 1 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA

B Bijlagen

Bijlage 1: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

Verslagjaar 2020

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Holland Rijnland Wonen
Rechtsvorm	Vereniging
Vestigingsplaats	Leiden
Inschrijfnummer KvK	58345302
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting. d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0 (2019)
Omvang van het agio	€ 0 (2019)
Kwalificatie verbinding	Overig
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens:	
Eigen vermogen	€ 1.238.723 (2019)
Balanstotaal van de verbinding	€ 1.347.638 (2019)
Jaaromzet	€ 913.056 (2019)
Jaarresultaat	€ 33.063 (2019)
Kapitaaldeelname	€ 0 (2019)
Verstrekke leningen	€ 0 (2019)
Rekening Courant	€ 0 (2019)
Verstrekke garantie	€ 0 (2019)
Percentage deelname TI in de verbinding:	
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2019)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2019)
Percentage financiering TI	0,00% (2019)

Risicobeheersing

wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	N.v.t.
verkregen zekerheden	
juridische structuur	
selectie samenwerkingspartners	
maximale omvang projectaanspraken	
gegarandeerde afzet vooraf	
vermogensdoelstelling en dividendbeleid	

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Woningnet N.V.
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Utrecht
Inschrijfnummer KvK	30171204
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.491.000 (2019)
Omvang van het agio	€ 69.000 (2019)
Kwalificatie verbinding	Overige effecten
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens:	
Eigen vermogen	€ 5.663.000 (2019)
Balanstotaal van de verbinding	€ 8.028.000 (2019)
Jaaromzet	€ 13.378.000 (2019)
Jaarresultaat	-/- € 1.513.000 (2019)
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2019)
Verstreckte leningen	€ 0 (2019)
Rekening Courant	€ 0 (2019)
Verstreckte garantie	€ 0 (2019)
Percentage deelname TI in de verbinding	
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2019)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2019)
Percentage financiering TI	0,00% (2019)

Risicobeheersing:

- Wijze waarop de risicobeheersing plaatsvindt	Bijzonderheden:
- verkregen zekerheden	Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. In verband daarmee bezit Woonforte 200 aandelen. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen.
- juridische structuur	
- selectie samenwerkingspartners	
- maximale omvang projectaanspraken	Woonforte onderzoekt de mogelijkheden om deze aandelen te verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.
- gegarandeerde afzet vooraf	
- vermogensdoelstelling en dividendbeleid	

Colofon

Teksten - met dank aan:

- Edwin Lucas, Rotterdam

Voor de fotografie - met dank aan:

- Winand Stut Fotografie, Leiden
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het jaarverslag 2020 is gemaakt met behulp van [iWink Reporting](#).