

WOONKRACHT10

2020

Jaarverslag

Woningcorporatie Woonkracht10
Bestuursverslag + Jaarrekening



Inhoud

2020 infographic	3
Voorwoord - Belangrijk fundament gelegd	4
Ik ben trots op 2020 omdat...	6

BESTUURSVERSLAG

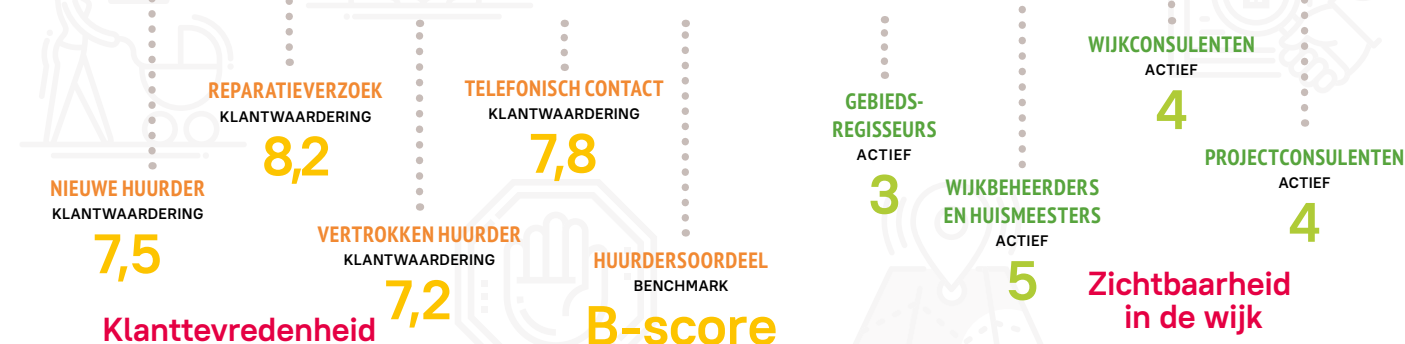
1	Oog voor de klant	9
2	Goede beheerkracht	16
3	Solide vastgoedstrategie	26
4	Adequaat rentmeesterschap	34
5	Duurzame organisatie	40
6	Governance	52
7	Financiële continuïteit	68
	Prestaties per gemeente	76

JAARREKENING

8	Jaarrekening 2020	79
9	Overige gegevens	144

2020 INFOGRAPHIC

OOG VOOR DE KLANT



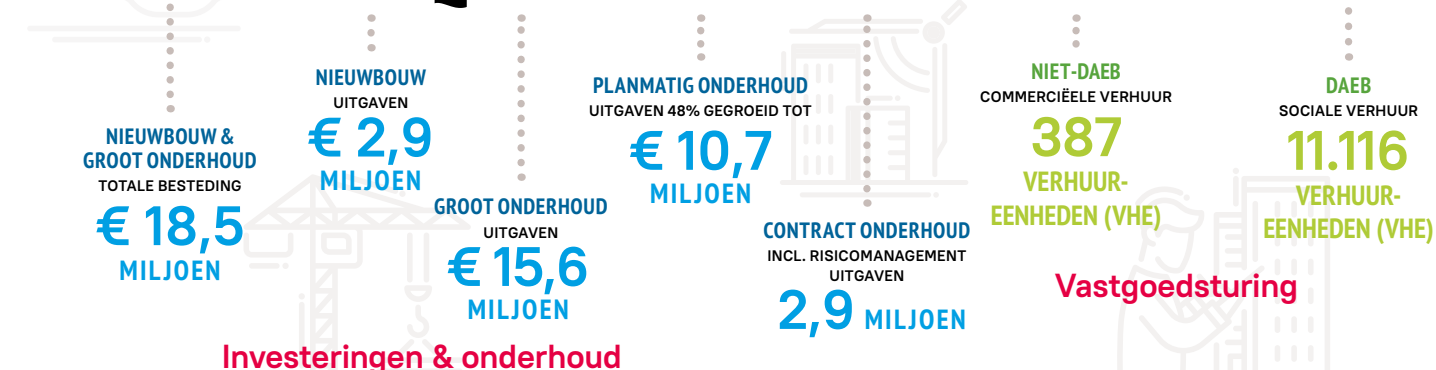
GOEDE BEHEERKRACHT



SOLIDE VASTGOEDSTRATEGIE



ADEQUAAT RENTMEESTERSCHAP



Belangrijk fundament gelegd

“Terugkijkend op de ontwikkelingen in 2020 staat de coronacrisis natuurlijk met stip op 1. De pandemie en de maatregelen om die het hoofd te bieden, drukken hun stempel op alles en iedereen. Ook op de huurders, medewerkers en bedrijfsvoering van Woonkracht10. Als bestuur zijn we heel trots dat we desondanks als organisatie bijna alle prestaties hebben geleverd die we ons hadden voorgenomen. En dat we blijvend van betekenis zijn voor onze huurders. Dit vormt het fundament voor verdere groei. Een fundament dat we dit jaar hebben versterkt met nieuwe vitale coalities op het gebied van gebiedsontwikkeling, in het sociaal domein en voor woningverbetering en verduurzaming. Met dit sterke fundament treden we onze huidige en toekomstige opgaven met vertrouwen tegemoet.”

Coronacrisis: veilige werkomgeving, stretchen in de dienstverlening

“Al vóór de persconferentie waarmee Mark Rutte de eerste lockdown inluidde, namen wij het besluit dat iedereen thuis ging werken. Dat was heel intuïtief, op basis van de beelden uit Italië. Voor ons stond de veiligheid van medewerkers en klanten voorop. Het thuiswerken is vervolgens op allerlei manieren gefaciliteerd. Uit de verschillende medewerkertevredenheidsonderzoeken bleek dat medewerkers dit heel erg hebben gewaardeerd. We hebben binnen de onderzoeksgroep van Effectory, het bureau dat de medewerkersonderzoeken heeft uitgevoerd, zelfs het keurmerk ‘Beste werkgever’ (World-class Workplace) behaald. Binnen de beperkingen van de lockdown hebben we de dienstverlening aan de klant zoveel mogelijk opgerekt. We zijn steeds bereikbaar gebleven voor klanten. En toen de coronacrisis in het voorjaar op zijn hoogtepunt was, hebben we verschillende handreikingen naar huurders gedaan. Een belangrijke was het besluit om de 1% extra huurverhoging die we vorig jaar met de CombiRaad waren overeengekomen, niet toe te passen. Terwijl we het vernieuwen van badkamers, keukens en toiletten waarvoor deze extra huurverhoging bedoeld was, wel hebben voortgezet.

Goede resultaten in lockdown

Door de lockdown in het voorjaar kwamen de verhuur en het mutatieonderhoud tijdelijk stil te liggen en werden alleen nog spoedreparaties uitgevoerd. De achterstand in het onderhoud hebben we in de loop van het jaar ingehaald. Het reguliere onderhoud, inclusief het planmatig onderhoud was eind 2020 op orde. De beheersing van de leegstand is wel wat achtergebleven. Maar van de voorgenomen investeringen in renovatie, verduurzaming en nieuwbouw hebben we nog ruim 70% gerealiseerd. Een bijzondere prestatie in coronatijd. Hiermee is ook de voorbereiding om een deel van onze woningen vanaf 2022 aan te sluiten op het warmtenet op stoom gebleven. Dat doel is een stap dichterbij gekomen omdat we in 2020 € 5,8 miljoen toegekend hebben gekregen uit de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH). Hiermee kunnen wij 1.160 woningen gasloos maken. Een andere prestatie van formaat is die op het gebied van klanttevredenheid. In de Aedes-benchmark hebben we voor het huurdersoordeel over onze dienstverlening de B-status vast weten te houden. De klanttevredenheid over hoe wij de reparaties afhandelen en klanten telefonisch te woord staan is het afgelopen jaar zelfs gestegen. Een teken dat de ambitie om het richting klant goed te



doen diep verankerd is in de organisatie. Ook bedrijfsmatig zijn goede resultaten behaald. We hebben de portefeuillestrategie geactualiseerd en we weten dat we de komende vijf jaar onze volkshuisvestelijke ambities financieel kunnen waarmaken. Dat is ook belangrijk voor onze samenwerkingspartners.

Fundament voor toekomstige opgaven

In 2020 hebben we getoetst of Woonkracht10 de financiële middelen heeft om alle toekomstige opgaven aan te kunnen. Daaruit blijkt dat dit de komende vijf jaar zeker het geval is. Maar voor de jaren daarna zullen we, bij ongewijzigd (overheids)beleid, keuzes moeten maken. Samen met de resultaten die we in 2020 hebben geboekt, geeft die financiële robuustheid Woonkracht10 een stevig fundament. Een fundament voor verdere groei om de toekomstige opgaven het hoofd te bieden. Want de opgaven waar we voor staan, zijn stevig en complex en de coronacrisis doet daar nog een schepje

bovenop. Van buitenaf worden we geconfronteerd met een tekort aan sociale huurwoningen, dubbele vergrijzing en toenemende kwetsbaarheid van buurten als gevolg van overheidsbeleid. We hebben de ambitie om ons woningbezit te verduurzamen en te verjongen. En als inclusieve corporatie willen we op een goede manier huisvesting bieden aan kwetsbare huishoudens. Het vraagt van ons extra inspanning en een andere manier van denken en werken om deze opgaven het hoofd te bieden en onze prestaties op peil te houden. Ook daarvoor hebben we in 2020 de basis gelegd.

Resultaten in vitale coalities

We zetten in op meer en nieuwe vormen van samenwerking. Intern en extern, met huurders en met bestaande en nieuwe partners. De CombiRaad is bijvoorbeeld een gewaardeerde vaste partner, net als de ketenpartners voor het dagelijks en het CV-onderhoud. Nieuwe coalities zijn we aangegaan voor gebiedsontwikkeling in Zwijndrecht (Stationskwartier), Papendrecht (Kraai-

hoek) en Alblasserdam (Centrumgebied). In het sociaal domein ontwikkelen we samenwerkingsconstructies met het oog op duurzame huisvesting van kwetsbare huurders en de groeiende groep steeds ouder wordende senioren. En we hebben zes onderhoudsbedrijven aan ons gebonden om onze ambities in woningverbetering en -verduurzaming te kunnen realiseren.

In partnerschap gaan we onze strategische opgaven echt waarmaken. Hoe we dat vanaf 2021 doen en wat huurders en partners van ons mogen verwachten, leest u in ons meerjarenplan ‘Resultaten in vitale coalities’. Halverwege 2021 kunnen we met ons nieuwe ondernemingsplan ook laten zien hoe wij onze volkshuisvestelijke koers in de periode 2022-2026 willen voorzetten. Wij nodigen u van harte uit om hierover met ons van gedachten te wisselen.”

**Liesbeth Groeneveld en
Erwin Zwijnenburg**
Bestuurders Woonkracht10

Het bestuur verklaart dat de corporatie in 2020 haar werkzaamheden binnen het statutair vastgestelde werkgebied heeft uitgevoerd. Het bestuur verklaart dat het financieel beleid en beheer is gericht op financiële continuïteit en dat batige saldi worden ingezet voor de volkshuisvesting.

Ik ben trots op 2020 omdat...

...ondanks dat het een lastig jaar was met veel thuiswerken, er toch heel veel is bereikt en we mooie stappen hebben gezet op het gebied van Vastgoedsturing.
Jan Noordzij
Manager Vastgoedsturing

...we elkaar ondanks deze moeilijke tijd weten te vinden en toch mooie resultaten hebben bereikt, zoals ons Incassoproces.
Monique de Klerk
Medewerker Huuradministratie en Incasso

...wij in 2020 een portefeuillestrategie hebben ontwikkeld die de komende vijf jaar ook echt uitgevoerd kan worden!
André van Schaik
portefeuillestrateg

...we dankzij omgekende veerkracht en flexibiliteit het keurmerk Beste werkgever mogen voeren in 2021!
Fred Lens
Medewerker HR

...we uit onze comfortzone durven te stappen om nieuwe wegen in te slaan.
Jan den Haak
Informatie specialist

...we een groot deel van ons werk van huis uit goed hebben opgepakt en flexibel zijn in de uitvoering van ons werk. We hebben nieuwe mogelijkheden gevonden om elkaar te ontmoeten.
Monique van Rijn
Gebiedsregisseur

...collega's elkaar nog steeds weten te vinden, ondanks de huidige fysieke afstand, en het werk 'gewoon' gedaan krijgen.
Babette Vos
Verkoopconsulent

...we samen met onze stakeholders bovengemiddeld ambitieuze en robuuste plannen durven te ontwikkelen en te realiseren, zodat oude wijken weer een thuis bieden aan een brede sociale gemêleerde doelgroep met een duurzame en schone toekomst.
Marc Nelen
Gebiedsontwikkelaar

...Business Control in de steigers is gezet. Een goede basis voor 2021!
Hans van der Woude
Medewerker Planning& Control

...we tijdens de coronacrisis 'gewoon' alles hebben opgepakt vanuit een thuissituatie en we de klant ook vanuit huis prima van dienst konden zijn.
Lenny van Dodewaard
Relatiebeheerder BOG/MOG/ZOG

...we elkaar ieder jaar weer uitdagen om tot nog betere resultaten/prestaties te komen.
Leo Woudenberg
Medewerker Financiële administratie

...wij er tijdens de coronaperiode zijn geweest voor onze huurders!
Ruud van Wijk
Teamleider Dagelijks Onderhoud

...wij dit jaar het label 'World-class Workplace' (voorheen Beste werkgevers) hebben verdiend! Het label is uitsluitend gebaseerd op de feedback van onze medewerkers.
Liesbeth Groeneveld
Bestuurder

...omdat Woonkracht10 een sterke organisatie is die heel veel kan doorstaan. We verliezen de klant niet uit het oog, blijven onszelf en verbeteren de organisatie voortdurend.
Daniëlle Muller
Verhuurmakelaar

...wij door de coronacrisis heen onze klant een luisterend oor hebben kunnen bieden.
Sandra Groeneveld
Medewerker Service Center

...we betekenisvol gebleven zijn voor onze huurders.
Erwin Zwijnenburg
Bestuurder

...mijn collega's ondanks de coronacrisis doen waar ze goed in zijn en dat ook op een goede manier blijven doen.
Rob Kooijman
Teamleider Service Center

WOONKRACHT

2020

Bestuursverslag

Woningcorporatie Woonkracht10



COMPLIMENTEN VOOR HOE WOONKRACHT10 DE CORONACRISIS HEEFT AANGEPAKT

'Een bijzonder jaar', dat is de kwalificatie die Theo Wolters en Leo Hartkoren, penningmeester en voorzitter van de CombiRaad geven aan het jaar 2020. De coronacrisis drukte niet alleen een groot stempel op het overleg tussen de CombiRaad en Woonkracht10, ze was ook van invloed op een belangrijk onderwerp dat ieder jaar op de agenda staat: de jaarlijkse huuraanpassing.

"Complimenten voor hoe Woonkracht10 de coronacrisis heeft aangepakt. Medewerkers kregen de tools om thuis te kunnen werken zodat alles zoveel mogelijk door kon gaan. En ook richting bewoners heeft Woonkracht10 goed meegedacht. Onderhoudsprojecten bijvoorbeeld zijn zoveel mogelijk

beeld zijn zoveel mogelijk voortgezet. Maar wel met respect voor bewoners die niemand binnen wilden laten. En meteen tijdens de eerste golf hebben medewerkers alle oudere bewoners benaderd met de vraag of er problemen waren en het aanbod om te helpen. Dat is heel goed ontvangen door bewoners."

De coronamaatregelen werken wel beperkend voor de communicatie tussen de CombiRaad en Woonkracht10. "Normaal gesproken is er veel informeel contact. Dat viel van de ene op de andere dag weg en dat mis je. Werken via Teams was helemaal nieuw voor ons. Voor beide kanten was het wennen. De communicatie is nog niet op het oude niveau, maar het gaat

wel de goede kant op. Zeker over de onderwerpen waarover we in 2020 een adviesaanvraag kregen, is de CombiRaad goed meegenomen. Zoals over de jaarlijkse huuraanpassing. We waren het er met het bestuur gelukkig snel over eens dat het vanwege de coronacrisis beter was om de eerder overeengekomen 1% extra huurverhoging te schrappen."

Theo Wolters & Leo Hartkoren
Dagelijks bestuur CombiRaad



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl

Oog voor de klant

Het woongeluk van onze huurders hangt voor een belangrijk deel samen met hoe klantgericht wij werken. Daarvan zijn we bij Woonkracht10 overtuigd. Ook in 2020 hebben we daarom veel geïnvesteerd in de dienstverlening aan en het contact met onze klanten.

Ondanks de beperkingen van de coronamaatregelen is dankzij grote inzet van medewerkers en met ondersteuning van ICT onze dienstverlening goed op peil gebleven. Ook tijdens de strenge lockdowns in het voorjaar en aan het eind van het jaar waren we bereikbaar voor huurders. Het noodgedwongen stilleggen van het verhuur- en mutatieproces had wel invloed op de klantwaardering voor deze onderdelen. Maar de klantwaardering voor onze afhandeling van reparatieverzoeken en onze telefonische dienstverlening is ondanks de coronacrisis gestegen. We zijn al met al heel trots dat we in de Aedes-benchmark voor het huurdersoordeel op B-niveau scoren. Om nog betere resultaten te kunnen boeken, zetten we onder andere in op blijvende aandacht voor onze (interne) bereikbaarheid en digitalisering van de klantcommunicatie. In 2020 zijn de eerste stappen gezet.

In het dagelijkse contact met individuele huurders horen we wat er leeft en wat hun wensen en behoeften zijn. We organiseren ook inbreng van huurders op bepaalde thema's. In 2020 hielden we een klantenpanel over het thema vergrijzing en langer zelfstandig wonen. Het tweede klantenpanel hebben we vanwege de aangescherpte coronamaatregelen omgezet in een klantenpodcast. Die ging over het thema dienstverlening.

De CombiRaad en de bewonersadviesgroep (BAG's) zijn een belangrijke verbindende schakel tussen onze huurders en onze organisatie. Vanwege de coronacrisis ging het overleg met de CombiRaad grotendeels digitaal. De samenwerking verliep heel prettig.

Dit waren de doelen voor 2020

- We bestendigen de kwaliteit van onze dienstverlening waardoor het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark minimaal op B-niveau blijft. (01)
- Het percentage onvoldoendes voor onze dienstverlening gaat omlaag: van 15% naar 12%. (02)
- We borgen onze bereikbaarheid in gedrag en processen. (03)
- De afdelingen zijn beter bereikbaar. (04)
- We digitaliseren de klantcorrespondentie met als doel de klantprocessen optimaler en efficiënter in te richten. (05)
- We houden twee keer een klantenpanel. (06)

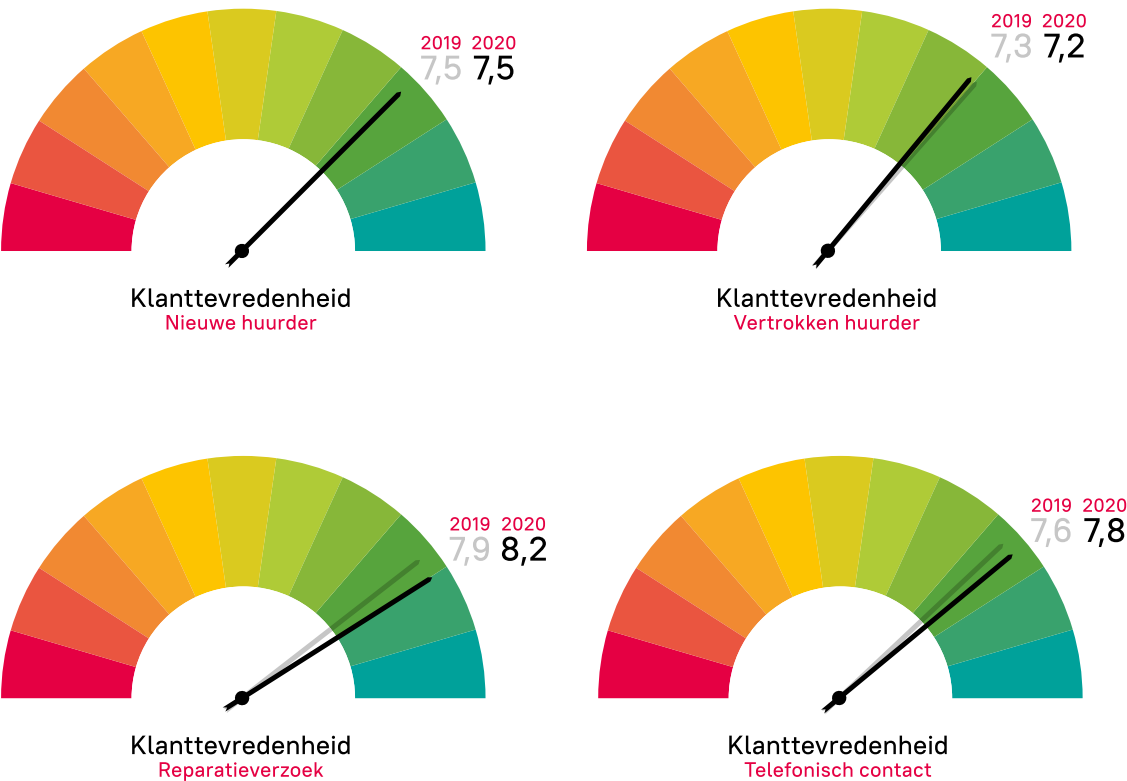
Goede cijfers voor onze dienstverlening (D1)

Houding en gedrag van onze medewerkers bepalen de kwaliteit van onze dienstverlening. Net als voorgaande jaren zijn medewerkers in 2020 ge-coacht om zich (nog beter) in te leven in de klant. De betrouwbaarheid van de wekelijkse stuurinformatie is verder verbeterd. Daardoor kunnen we de werkprocessen optimaliseren met gerichte verbeteracties. Dit is vooral goed gelukt in het reparatieverzoekenproces. Ook over onze telefonische dienstverlening zijn klanten tevreden. Voor beide processen geldt: goede communicatie is cruciaal. Huurders vinden het over het algemeen niet zo erg als dingen anders lopen, als ze maar op de hoogte worden gehouden.

De beoordeling door nieuwe en vertrekkende huurders over ons verhuur- en mutatieproces is nagenoeg gelijk

gebleven ondanks de coronacrisis. Tijdens de eerste lockdown hebben we het verhuurproces stilgelegd. Na versoepeling van de maatregelen kregen we te maken met extra opzeggingen, en door de oplevering van de nieuwe appartementen in de Koningshof ook met extra verhuringen. Het extra werk wat daarmee was gemoeid veroorzaakte aanzienlijke achterstanden en oplopen-de leegstand. Om die achterstand in te lopen, hebben we in juli 2020 het proces tijdelijke aangepast. Het effect daarvan op onze dienstverlening zien we terug in een lichte daling in de beoordeling door vertrekkende huurders. Het percentage onvoldoendes is over het geheel teruggebracht van 15 naar 14% (D2).

Diagram 1.1 Resultaten klanttevredenheidsmetingen



Minder klachten, meer signalen

In onze klachtenregistratie maken we onderscheid tussen klachten en signalen. Een klacht is iedere uiting van ongenoegen van de klant over de producten of dienstverlening van Woonkracht10. Een signaal over onze dienstverlening wordt geregistreerd om van te leren of om een lopend klant-proces bij te sturen. In 2020 hebben we 401 klachten en 270 signalen over onze dienstverlening afgehandeld. Dat waren er in 2019 respectievelijk 467 en 247. Het aantal klachten is in 2020 dus met 66 gedaald ten opzichte van 2019. Het aantal signalen is gestegen met 23. Het resultaat op de herhaalklachten voor 2020 is 13%. Het streven was om uit te komen op maximaal 15%.

Geen van onze huurders heeft in 2020 een geschil gemeld bij de Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland (GCWZH).

Het niet nakomen van (terugbel)-afspraken vormde in 2020 de belangrijkste trigger voor klanten om hun onvrede te uiten. Huurders hebben over het algemeen wel begrip als door omstandigheden, zoals de coronacrisis, de afhandeling van hun verzoek langer duurt. Maar als de vervolgstap-

pen onvoldoende duidelijk zijn, kan dit aanleiding zijn voor een klacht. Uit de bereikbaarheidsrapportage van 2020 blijkt dat in ongeveer 30% van de gevallen een terugbelverzoek voor een backoffice-medewerker moest worden gemaakt omdat hij of zij niet bereikbaar was. Zo'n terugbelverzoek moet binnen twee werkdagen worden opgevolgd. Uit de signalen en klachten blijkt dat dit in 2020 te vaak niet is gebeurd.

Blijvende aandacht voor bereikbaarheid (D3) + (D4)

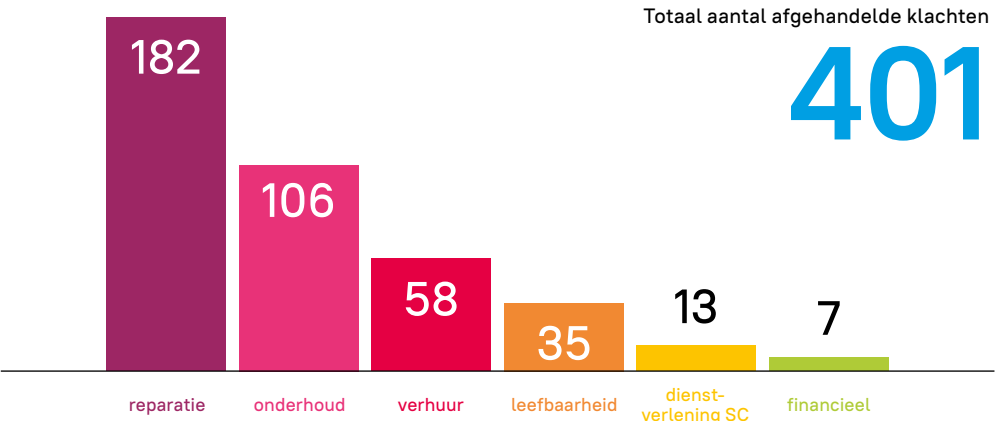
Door het verplichte thuiswerken, werd het voor de medewerkers van het Service Center - waar alle telefoontjes binnenkomen - lastiger om de backoffice-medewerkers te bereiken. Om dit te verbeteren, is bereikbaarheid opgenomen in de rapportages; sinds september is per afdeling en per medewerker inzichtelijk hoe ze hierop scoren. Dat maakt bijsturen makkelijker. Belangrijk, want het thuiswerken is waarschijnlijk een blijvertje, ook na de coronapandemie. Verder zijn we eind 2020 een proef gestart met medewerkers van het Service Center en één van de regio-teams van Verhuur. Het verbeteren van de bereikbaarheid en samenwerking staat hierbij centraal.

Nadat de regels in juni werden versoepeld, nam het aantal telefoontjes fors toe en konden telefoontjes minder snel worden beantwoord. Dat dit toch niet heeft geleid tot een lagere klantwaardering komt omdat we veel aandacht hebben besteed aan de kwaliteit van de telefoongesprekken. Hiervoor hebben we in 2020 een nieuw coachingssysteem ingevoerd.

Digitalisering klantcorrespondentie (D5)

Digitalisering van de klantcommunicatie draagt bij aan een goede en efficiënte dienstverlening. De eerste stappen zijn in 2020 gezet. Inmiddels kunnen de medewerkers van het Service Center in het klantvolgsysteem per klant alle inkomende en uitgaande correspondentie opzoeken. Ook telefonisch gemaakte afspraken zijn vindbaar per klant. Voordeel is dat de klant niet steeds opnieuw zijn verhaal hoeft te doen. De volgende stap is digitalisering van het papieren archief. Daarna krijgen huurders zelf toegang. Ze kunnen dan niet alleen de correspondentie terugvinden, maar bijvoorbeeld ook hun huurcontract inzien. De voorbereidingen hiervoor zijn ingezet en lopen door in 2021.

Grafiek 1.2 Afgehandelde klachten naar onderwerp



Toelichting bij de Aedes-benchmark ^(D1)

De Aedes-benchmark maakt de belangrijkste prestaties van woningcorporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. In 2020 deden 274 corporaties mee, goed voor 97% van alle corporatiewoningen in Nederland. De benchmark meet de klantprestaties van september (2019) tot en met september (2020). Onze klantwaarderingcijfers meten we van januari tot en met december. Daarom zijn deze anders dan het huurdersoordeel in de Aedes-benchmark.

Huurdersoordeel: B

We zijn erin geslaagd de vorig jaar behaalde B-score op het huurdersoordeel vast te houden. De klanttevredenheid van vertrokken huurders daalde licht ten opzichte van 2019, mede als gevolg van de coronacrisis. De waardering voor onze afhandeling van reparatieverzoeken steeg echter van een 7,9 naar een 8,2!

Klantenpanel en klantenpodcast ^(D6)

Via klantenpanels horen wij van huurders hoe zij over een bepaald onderwerp denken. Die inbreng nemen wij mee in onze beleidsvorming. Normaal gesproken organiseren we twee klantenpanels per jaar. In 2020 is het vanwege de coronamaatregelen bij één gebleven. Die organiseerden we begin oktober om huurders te bevragen over het langer zelfstandig wonen. Huurders van onze seniorencomplexen in Papendrecht kregen een uitnodiging om deel te nemen. Negen huurders gingen in gesprek met vijf medewerkers van Woonkracht10. Via een livestream volgden een lid van de CombiRaad en zo’n 15 medewerkers de discussie vanuit huis. Tijdens een korte voorstelronde vertelden de deelnemers waarom ze deelnamen aan dit klantenpanel. Zo zei één van hen: “Ik vind het belangrijk dat je kan blijven wonen totdat het niet meer kan. Het is leuk om daarover mee te denken.”

En een andere deelnemer gaf aan: "Ik probeer Woonkracht10 te activeren, ze kunnen mij gelukkig maken als ze luisteren naar de klanten.” Het gesprek is gevoerd onder leiding van een externe gespreksleider. De kracht hiervan is dat medewerkers zich niet gaan ‘verdedigen’. Met de inzet van een gespreksleider wordt het gesprek beter en komt beter naar voren wat klanten vinden en willen. In plaats van een tweede klantenpanel hebben we een klantenpodcast gemaakt over het thema een goede dienstverlening. Negen huurders zijn telefonisch geïnterviewd over hun ervaringen met de dienstverlening van Woonkracht10 en wat hun behoeften en verwachtingen zijn. Ook is ingegaan op de klantwaarden. Met audiofragmenten van deze gesprekken is de klantenpodcast gemaakt.

CombiRaad en bewonersadviesgroep (BAG’s)

De negen leden van de CombiRaad verdienen een groot compliment voor hun inzet en flexibiliteit in het afgelopen jaar. Met de CombiRaad voeren we overleg op zowel bestuurs- als MT-niveau. Tijdens de coronacrisis hebben de leden van de CombiRaad zich in korte tijd het overleggen via Microsoft Teams eigen gemaakt. De CombiRaad heeft positief geadviseerd over alle adviesaanvragen die we in 2020 aan hen hebben voorgelegd, met uitzondering van de aanvraag over het Tuinbeleid; het advies daarover volgt in 2021.

De leden van de CombiRaad hebben ook een belangrijke rol richting de bewonersadviesgroepen (BAG’s). Leden van de BAG’s kunnen een beroep doen op ondersteuning van de CombiRaad. Alle CombiRaadleden zijn in een bepaald gedeelte van het werkgebied van Woonkracht10 als gebiedscontactpersoon verantwoordelijk voor die ondersteuning. En lukt het bij een project niet om een BAG op te richten, dan neemt de gebiedscontactpersoon van de CombiRaad de rol op zich van vertegenwoordiger van de bewoners van het be-

treffende complex. Ook op deze manier dragen de leden van de CombiRaad bij aan de verbinding tussen bewoners en ons beleid en onze strategie.

De BAG’s doen goed werk in het verbinden van huurders en onze organisatie. De BAG vertegenwoordigt de bewoners van een woongebouw of een buurt, meestal als er een groot onderhoudsproject plaatsvindt, soms ook om de leefbaarheid te verbeteren.

Tabel 1.4 Adviezen CombiRaad

DATUM AANVRAAG	GEVRAAGD ADVIES	DATUM ADVIES
4 februari 2020	Adviesaanvraag Huuraanpassing 2020	25 februari 2020
6 april 2020	Adviesaanvraag aangepast voorstel Huurverhoging 2020	7 april 2020
9 juli 2020	Adviesaanvraag Sociaal Plan Kraaihoek - Fase 1 in Papendrecht	14 augustus 2020
16 september 2020	Adbiesaanvraag concept Portefeuillestrategie	28 oktober 2020
15 oktober 2020	Adviesaanvraag definitieve Portefeuillestrategie	28 oktober 2020
20 oktober 2020	Adviesaanvraag Asbestbeleid	6 november 2020
5 november 2020	Adviesaanvraag Jaarbegroting Onderhoud 2021	3 december 2020
5 november 2020	Adviesaanvraag Scootmobielbeleid	3 december 2020
15 december 2020	Adviesaanvraag Tuinbeleid	

Tabel 1.5 Actieve bewonersadviesgroepen

ALBLASSERDAM EN HENDRIK-IDO-AMBACHT	PAPENDRECHT	ZWIJNDRECHT
BAG Pieter de Hoochplaats, complex 222: Aanleiding: groot onderhoudsproject met energetische verbeteringen, inclusief gedeeltelijk vervangen van badkamers, keukens, toiletten Afgerond juni 2020, waardering bewoners cijfer 8	BAG Staringlaan, complex 039: Aanleiding: groot onderhoudsproject met energetische verbeteringen (o.a. entreeverbetering, vernieuwing badkamers en toiletten)	BAG Eemstein Zonnestein, complex 423: Aanleiding: groot onderhoudsproject met energetische verbeteringen (o.a. aanbrengen mechanische ventilatie, brandveiligheid verbeteren, balkonvloeren vernieuwen, schilderwerk)
BAG Wilgenlaan, complex 207: Aanleiding: groot onderhoudsproject (o.a. uitbreiding entree, vernieuwen gevelelementen)	BAG Staringlaan/Vondellaan, complex 143: Aanleiding: groot onderhoudsproject met energetische verbeteringen (o.a. aanleg CV, vernieuwing badkamers, keukens en toiletten, liftvernieuwing, entreeverbetering)	BAG Indische buurt, complex 402 en Maasterras West, complex 405: Aanleiding: sloop en nieuwbouw
BAG Van Kijfhoekstraat, complex 602: Aanleiding: leefbaarheidsproblematiek (verschillende leeftijdscategorieën in een 55+-complex, bewoners voelden zich niet gehoord)	BAG Wilgenhof, complex 029: Aanleiding: onderhoud en energetische verbeteringen	BAG Bloemenbuurt, complex 446: Aanleiding: groot onderhoudsproject met energetische verbeteringen (halverwege het jaar is deze BAG uiteengevallen)
	BAG Kraaihoek fase 1: Aanleiding: sloop en nieuwbouw	Huurdersvereniging Eemzon, complex 423: Dagbesteding ouderen in ontmoetingsruimte Rob Sterkenzaal
		Beheergroep Meerdervoort, complex 401: Samenwerking tussen bewoners en samenwerkingspartners, actief binnen de BuurtAanpak

Grafiek 1.3 Aedes-benchmark Huurdersoordeel



VERBETERD REPARATIE- VERZOEKENPROCES WERPT ZIJN VRUCHTEN AF

De waardering van onze klanten over hoe wij reparatieverzoeken afhandelen is gestegen van 7,9 naar 8,2. Ruud van Wijk, teamleider dagelijks onderhoud, en Steven Sanches, kennisbeheerder, vertellen hoe Woonkracht10 tot deze prestatie is gekomen.

"Het reparatieverzoekenproces is in de afgelopen jaren stap voor stap verbeterd", aldus Ruud. "Die verbetering zit hem vooral in de onderlinge overdracht en de communicatie met de klant. Een voorbeeld? De vakmannen geven nu bij de opdrachtverstrekking aan een aannemer veel meer informatie door. Over wat er moet gebeuren en zo mogelijk ook over hoeveel en welk soort materiaal er nodig is. Daardoor kan de aannemer de reparatie vaker in één keer uitvoeren. Dat is natuurlijk prettig voor de klant."

"We hebben gewerkt aan meer bewustwording bij medewerkers over hun rol in de hele keten", vult Steven aan. "Dat begint al bij het Service Center. Door goed te luisteren en door te vragen naar wat er aan de hand is, kan de Service Centermedewerker de opdracht aan de juiste partij doorgeven. Zo zijn er minder stappen nodig."

"Proactief communiceren naar de klant is ook belangrijk", gaat Ruud verder. "De medewerker van het Service Center vertelt de klant bijvoorbeeld dat de opzichter alleen komt kijken. En de vakman geeft aan op welke termijn de aannemer kan komen en hoeveel tijd de reparatie ongeveer kost. Zo voorkom je teleurstellingen."

Ruud van Wijk - Dagelijks Onderhoud &
Steven Sanches - Kennisbeheerder



Lees hier het volledige interview via
[woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)



THUIS GEVEN

"Dat is goed luisteren naar huurders, en zorgen dat klachten goed en snel verholpen worden. Dat doet Woonkracht10 goed, ik woon hier al 42 jaar heerlijk."

Mevrouw Romeijn - Papendrecht

IEDEREEN WIL GRAAG EEN EIGEN PLEK IN DE MAATSCHAPPIJ

Zorgen dat mensen met psychiatrische, psychosociale of verslavingsproblemen zoveel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen. Met dit doel werken zorgaanbieders, gemeenten en woningcorporaties in de Drechtsteden aan de Huisvestingsagenda Kwetsbare Groepen. Programmamanager Mireille Henderson licht toe welke rol corporaties, gemeenten én de buurt hebben bij deze gezamenlijke opgave. En waarom het belangrijk is dat we ons hiervoor inzetten.

“Het is belangrijk dat we dit doen want de wensen en dromen van kwetsbare mensen verschillen vaak niet van die van jou en mij: iedereen wil graag een eigen plek in de maatschappij. Ik zie bij corporaties veel bereidheid om passende woningen te bieden. Omdat corporaties in de haarvaten van de wijken zitten, kunnen zij snel signaleren waar het fout dreigt te gaan én inspireren waar het goed gaat. Het is belangrijk dat gemeenten de signalen oppakken. En dat ze op bestuurlijk niveau lef tonen, ook in moeilijke situaties waar de corporatie en de zorginstelling er samen niet uitkomen.

Los van het feit dat we als professionals goed moeten samenwerken, vraagt deze opgave ook iets van buurtbewoners. Het duurzaam huisvesten van kwetsbare groepen vraagt van ons allemaal meer acceptatie en tolerantie voor mensen die een beetje anders zijn. En wat inlevingsvermogen: wat zou je willen als het om jezelf zou gaan of om iemand die je dierbaar is? In de basis verdient iedereen het toch om een fijn thuis te hebben!”

Mireille Henderson
Programmaleider beschermd wonen & opvang - centrumgemeente Dordrecht



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl



Goede beheerkracht

Het woongenot van onze klanten begint met een goede, passende en betaalbare woning. Maar een prettige, veilige woonomgeving en een goede verstandhouding met de burens zijn minstens zo belangrijk. Door de toenemende kwetsbaarheid en vergrijzing in onze buurten vraagt dit extra onze aandacht. In combinatie met onze ambities om onze woningen te verduurzamen en te verbeteren én ze betaalbaar en beschikbaar te houden, staan we voor grote opgaven. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners om al deze opgaven aan te gaan. Door gebiedsgericht te werken, versterken we die samenwerking, extern én intern. In 2020 hebben we verder vorm en inhoud gegeven aan het gebiedsgericht werken en zijn we nog meer thuis geraakt in onze wijken en buurten.

Met de nodige aanpassingen en creativiteit is het ondanks de coronamaatregelen gelukt om in alle gebieden initiatieven en projecten te realiseren die de leefbaarheid en veiligheid ten goede komen. Voor de schoonmaak van de algemene ruimtes van onze portiek- en flatgebouwen, werken we aan uniformering van de contracten zodat we die in 2021 opnieuw kunnen aanbesteden.

Woonkracht10 maakt zich hard voor een inclusievere samenleving waar iedereen kan wonen, óók mensen met een beperking of problemen. Door goede samenwerking met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties en door ‘out of the box’ te denken, zorgen we dat er voor iedereen een thuis is in de wijk. Op verzoek van het Leger des Heils, De Hoop en via het project Housing First hebben we acht mensen een woning geboden of toegezegd. En we onderzoeken de mogelijkheden om twee woonzorgprojecten te realiseren, in Papendrecht en Alblasserdam.

Ons huurdersbestand vergrijst. We hebben in 2020 de uitgangspunten bepaald voor een visie hoe we het langer zelfstandig wonen van de steeds ouder wordende huurders in goede banen kunnen leiden. Ook bij dit thema is samenwerking het sleutelwoord. Als tweede spoor zetten we in op fysieke aanpak van woningen en woongebouwen. Wat het laatste betreft hebben we een voorstel voor een Senior+ label ontwikkeld en een scootmobielbeleid opgesteld.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van onze woningen heeft en houdt onze aandacht. In het huurbeleid is het doel om 82% van onze woningen betaalbaar te houden voor huurders met lagere inkomens.

Dit waren de doelen voor 2020

- Positioneren behoefte uit de wijk door realistische beheerplannen; we stellen per gebied twee beheerplannen op. (07)
- Gebiedsteam in positie; we borgen wat we in 2019 hebben ingezet om het gebiedsgericht werken verder te ontwikkelen. (08)
- We geven verder vorm en inhoud aan onze positie in het sociale netwerk in wijken en buurten. (09)
- Met kennis en middelen moedigen we initiatieven aan van bewoners en belanghouders die bijdragen aan een goede woonkwaliteit. (010)
- We investeren in de leefbaarheid en veiligheid van ‘onze’ wijken en buurten. (011)
- Om de kwaliteit van de schoonmaak van de algemene ruimtes in onze flatgebouwen beter te controleren, gaan we over tot inkoop van nieuwe schoonmaakcontracten. (012)
- Medewerkers krijgen een training om eenzaamheid, armoede en psychische problemen onder huurders (beter) te kunnen signaleren. (013)
- In samenwerking met maatschappelijke partners bieden we begeleiding aan huurders bij wie we eenzaamheid, armoede en/of psychische problemen signaleren. (014)
- We zetten ons in voor de huisvesting van kwetsbare groepen. (015)
- We bereiden een visie op vergrijzing voor. (016)

Gebiedsgericht werken krijgt meer vorm en inhoud (08)

We gaan van functioneel naar gebiedsgericht werken. Medewerkers van verschillende afdelingen werken samen in de drie gebiedsteams, voor Alblasserdam/Hendrik-Ido-Ambacht, voor Papendrecht en voor Zwijndrecht. Door samen te bespreken wat er speelt in hun gebied en wat er per complex nodig is, krijgen zij een completer beeld en bepalen ze samen de prioriteiten. Bovendien weten ze elkaar beter te vinden. De gebiedsteams worden aangestuurd door de gebiedsregisseurs die ook een belangrijke rol spelen in de samenwerking met onze ketenpartners. Zij maken bijvoorbeeld deel uit van de sociale teams in hun gebied en onderhouden de contacten met de tien bewonersadviesgroepen (BAG's), de vier gemeenten en andere partijen met wie we samenwerken. Door de coronamaatregelen moest dit afgelopen jaar noodgedwongen vaak digitaal en telefonisch en dat heeft zijn beperkingen.

In 2020 zijn de gebiedsteams meer in de lead gekomen bij vastgoedsturing en -ontwikkeling. Met hun inbreng worden de complexstrategieën bepaald en waar nodig aangepast. Ook halen de collega's van de afdeling Vastgoed informatie op bij de gebiedsteams voordat een vastgoedproject van start gaat. Zo kunnen we nog beter inspelen op de behoeften en wensen van bewoners en partners en

kunnen we onze werkzaamheden en die van bijvoorbeeld de gemeente meer op elkaar afstemmen.

Beheerplannen gerealiseerd (07)

Voor Zwijndrecht zijn twee beheerplannen in uitvoering, die van de Indische buurt en het Maasterras West en die van de BTLS (Bosch, Turk, Langeraar- en Schuitenvaardersstraat). Op basis van complexstrategieën en wijkplannen zijn ook beheerplannen gerealiseerd voor Kraaihoek fase 1, 2 en 3 (Papendrecht), de Willem de Zwijgerlaan en de Savornin Lohmanweg (Alblasserdam) en De Afslag en Duivenvoorde (Zwijndrecht). Voor herstructureringsgebied Kraaihoek zijn de beheerplannen gemaakt in overleg met de gemeente. We hebben afspraken gemaakt over hoe we, in aanloop naar de sloop, de leefbaarheid en het beheer op peil houden. Voor Kraaihoek fase 1 is ook een sociaal plan gemaakt. Een woning aan de Boomgaardstraat is zo ingericht dat de sociaal projectleider hier coronaproof spreekuur kan houden. Voor de complexen Willem de Zwijgerlaan en Savornin Lohmanweg zijn de beheerplannen bedoeld om overlast en sociale problemen aan te pakken. En voor De Afslag en Duivenvoorde helpen de beheerplannen om de instroom van nieuwe doelgroepen in deze voormalige 55+-complexen in goede banen te leiden.

Initiatieven voor een prettige, veilige woonomgeving per gebied (010) + (011)

In alle gebieden hebben we geïnvesteerd om buurten prettiger en veiliger te maken. We noemen de belangrijkste initiatieven.

Alblasserdam/Hendrik-Ido-Ambacht

Met de gemeente en Stichting Welzijn Alblasserdam (SWA) gaan we het binnenterrein tussen de Eksterstraat en Waalsingel herinrichten tot een fijne ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden. In september organiseerden we een bijeenkomst om hen te vragen naar hun wensen en behoeften. Het plan wordt in 2021 gerealiseerd.

Het atrium van de Alblashof is in 2020 al een aantrekkelijke ontmoetingsplek geworden. Eind september wisselden we met bewoners van gedachten over de ideeën. In november startten we met het opfleuren en groener maken van het atrium. Dit gebeurde samen met SWA.

In 2021 start de herstructurering van de Staatsliedenbuurt. Vooruitlopend hierop zijn we in 2020 gestart met gesprekken met SWA en de gemeente Alblasserdam over het opzetten van een buurtaanpak om gezamenlijk de leefbaarheid in deze buurt te verbeteren.

Op verzoek van bewoners zijn appartementencomplexen De Wielen (Alblasserdam) en Van Kijfhoekstraat (Hendrik-Ido-Ambacht) voorzien van camerabeveiliging.

In de Van Kijfhoekstraat (Hendrik-Ido-Ambacht) is op initiatief van een groep bewoners een BAG opgericht. We overleggen eens in de zes weken over vragen en klachten op het gebied van onderhoud en leefbaarheid.

Papendrecht

Na afronding van het groot onderhoud van de flats aan de Staringlaan en Vondellaan is de gemeente in november begonnen met herinrichting van het openbaar gebied. Het inrichtingsplan is gebaseerd op de wensen van bewoners, opgehaald door de BAG. Woonkracht10 draagt bij met twee picknicktafels en vergroening van de gevels.

De buurt Stellingmolen is dankzij de aanleg van ruim 50 geveltuinen en uitbreiding van stukjes openbaar groen een stuk fleuriger geworden. Tien bewoners gaven zich op om het groen te onderhouden. Woonkracht10 ondersteunt hen daarbij.

De bergingen van de flatwoningen aan de Jacob Marisstraat en omgeving zijn voorzien van een groen dak. Dat is niet alleen duurzamer, bewoners hebben hierdoor ook een mooier uitzicht gekregen.

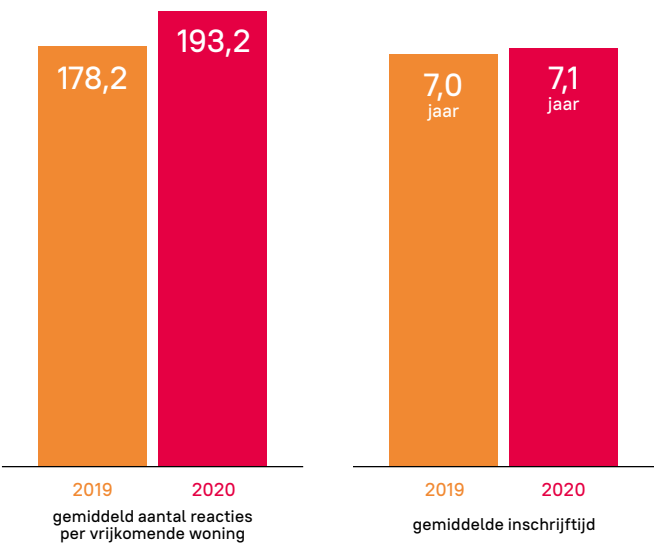
Op initiatief van twee bewoners kregen twee flats aan de Constantijn Huygenslaan een naam. We schreven hiervoor een prijsvraag uit onder bewoners. De twee winnende namen Hofwijck en Cluyswerck, zijn in november in fraaie belettering boven de brievenbussen aangebracht. Ze geven de flats een eigen identiteit.

Zwijndrecht

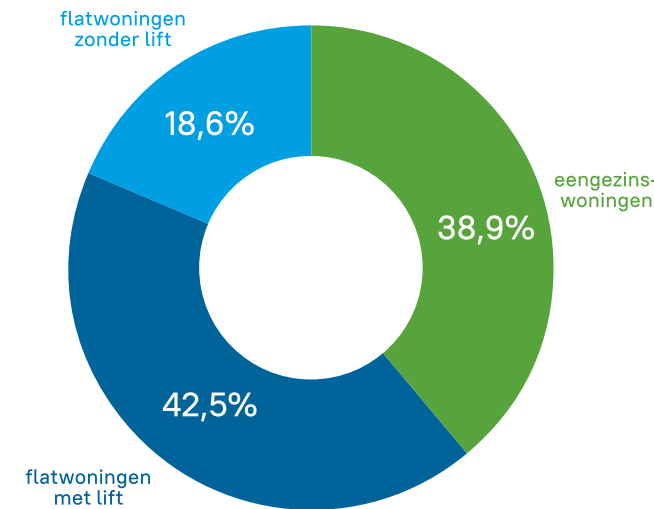
In het kader van de buurtaanpak is tijdens de coronacrisis een zogenaamd 'Eenzaamheidsteam' opgericht. Dit team, met onder andere medewerkers van Woonkracht10, heeft na de eerste lockdown bij bewoners geïnformeerd hoe het met hen ging en hen gewezen op de mogelijkheden van hulp. Eind september/begin oktober zijn twee op-ruim- en vergroeningsacties gehouden in Meerdervoort en de Indische buurt.

We zijn bezig om in woningen in de Helmerstraat (Meerdervoort), Bosch, Turk, Langeraar- en Schuitenvaardersstraat (Noord) en Sumatralaan

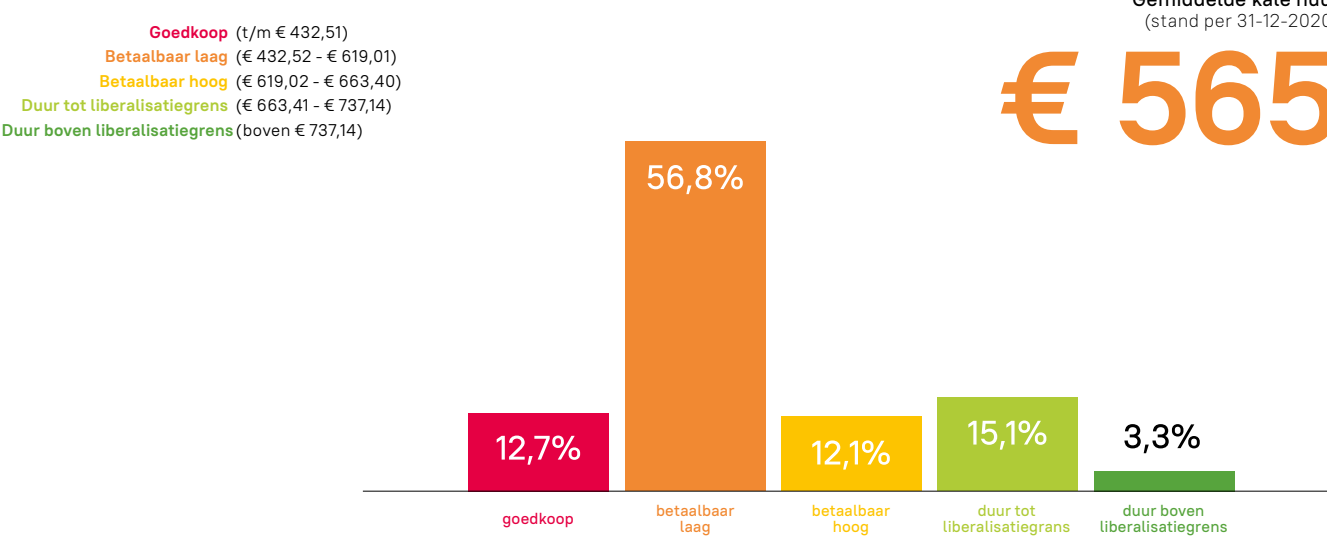
Grafiek 2.1 Woningruimteverdeling



Grafiek 2.2 Woningvoorraad



Grafiek 2.3 Huurprijzen



(Indische buurt) een Buurtlab in te richten. Dat is een ontmoetingsplek voor wijkbewoners. Professionals van de verschillende partners die in de wijk werken, kunnen hier hun spreekuur houden en gebruikmaken van elkaars kennis en ervaring.

Bewoners van de Indische buurt en Maasterras konden een maand lang hun grofvuil kwijt in een tijdelijk geplaatste container in hun wijk. Medewerkers van het Leerwerkbedrijf Zwijndrecht verzorgden het beheer.

Eveneens in samenwerking met het Leerwerkbedrijf ontwikkelen we een weggeefwinkel aan het Leeuwerikplein in de wijk Nederhoven.

In juni 2020 is de Koningshof opgeleverd. 12 enthousiaste bewoners hebben zich aangemeld om de ontmoetingsruimte te beheren en activiteiten voor bewoners te gaan organiseren.

In blok A en D (galerijflats) aan het IJsvogelplein in de wijk Nederhoven zijn camera’s geplaatst.

Uniformering van de schoonmaakcontracten ^(D12)
Voordat we konden overgaan tot inkoop van nieuwe schoonmaakcontracten voor onze portiek- en flatgebouwen, moesten de huidige contracten in kaart worden gebracht. Dit kostte meer tijd dan verwacht. De volgende stap is om de grote diversiteit aan programma’s te uniformeren. Dit gebeurt als eerste voor Papendrecht. Als de schoonmaakprogramma’s definitief zijn, begint de aanbesteding. Doel is om halverwege 2021 nieuwe contracten af te sluiten met drie partijen, één per gebied.

Taakstelling huisvesting statushouders gehaald
Aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders is voldaan. De taakstelling voor Alblasserdam bedroeg 17

personen. Dit is inclusief de achterstand van 2 personen uit 2019. In totaal zijn er 23 personen gehuisvest in Alblasserdam, deze stijging heeft te maken met gezinshereniging. In Papendrecht bedroeg het totaal te huisvesten statushouders 29. Dit is inclusief de achterstand van 7 personen uit 2019. In totaal zijn er 41 personen gehuisvest. Deze stijging heeft naast gezinshereniging te maken met de gezinsgrootte. De taakstelling voor Zwijndrecht komt uit op 38 personen. Dit is inclusief de achterstand van 7 personen uit 2019. Omdat zowel Trivire als Woonkracht10 in Zwijndrecht bezit hebben, voeren zij samen de taakstelling uit. Woonkracht10 heeft hiervan 4 personen gehuisvest. Trivire heeft met name een aantal grote gezinnen kunnen koppelen aan een woning. Alleen Hendrik-Ido-Ambacht, waar 28 personen gehuisvest moesten worden, kwam te kort. Rhiant levert in de regel de huisvesting omdat Woonkracht10 beperkt bezit heeft binnen

deze gemeente. We hebben 1 persoon gehuisvest.

Kwetsbare mensen duurzaam huisvesten ^{(D13) + (D14) + (D15)}
Om mensen met (psychische) problemen of een verstandelijke beperking op een goede manier te huisvesten, individueel of als groep, werken we samen met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Onze ketenregisseur heeft hierin vanuit Woonkracht10 een sleutelrol. Centrumgemeente Dordrecht doet een beroep op de omliggende gemeenten om een bijdrage te leveren aan het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Woonkracht10 zet zich hiervoor in. In 2020 zijn we gestart met de onder-

zoeken om twee woonzorgprojecten te realiseren. In Papendrecht willen we samen met zorgorganisatie Philadelphia in de voormalige bibliotheek woonruimte maken voor tien mensen met een beperking. We zijn al ver met de uitwerking van dit plan en verwachten in 2021 te kunnen starten met de uitvoering. In Alblasserdam onderzoeken we met zorginstelling De Hoop (GGZ) of het mogelijk is een Hofje van Hoop te realiseren.

Voor mensen die vanuit een zorginstelling (weer) zelfstandig kunnen wonen, geldt een voorrangsregeling. Vooraf maken we goede afspraken over de begeleiding vanuit de zorgorganisatie; een

belangrijke voorwaarde voor een succesvolle integratie, zowel voor de huurder als voor de omgeving. De Dienst Gezondheid en Jeugd speelt hierin een belangrijke rol. Voor mensen met ingewikkelde problemen en/of achtergrond is in 2020 het Maatwerkteam ingesteld met medewerkers van zorgorganisaties, gemeenten en corporaties, waaronder Woonkracht10. Dit team zoekt maatwerkoplossingen.

De opvanglocatie van het Leger des Heils aan het Kromhout in Dordrecht werd verbouwd toen de coronacrisis uitbrak. De Hoop was bereid om een aantal mensen uit deze opvanglocatie op te vangen, maar daarvoor was het wel

Tabel 2.4 Verhuringen

HUISHOUD-OMVANG	LEEFTIJDSGROEP	INKOMENSGROEP	TOT KWALITEITSKORTINGSGRENS	TOT LAGE AFTOPPINGSGRENS	TOT HOGE AFTOPPINGSGRENS	TOT LIBERALISATIEGRENS	BOVEN LIBERALISATIEGRENS	ONBEKEND	TOTAAL
1 persoon	< AOW leeftijd	<= inkomensgroep	1	51	1				53
		> inkomensgroep		17	1	13			31
	> AOW leeftijd	<= inkomensgroep	63	176	3				242
		> inkomensgroep	6	82	12	19			119
	onbekend	onbekend		1				3	4
2 personen	< AOW leeftijd	<= inkomensgroep		35		1			36
		> inkomensgroep		23	2	36			61
	> AOW leeftijd	<= inkomensgroep	6	70	4				80
		> inkomensgroep		16	6	27			49
	onbekend	onbekend						1	1
3 of meer personen	< AOW leeftijd	> inkomensgroep			1				1
		<= inkomensgroep	1	60	49	2	1		113
	> AOW leeftijd	<= inkomensgroep		3	6	37			46
		> inkomensgroep							
	onbekend	onbekend						1	1
Onbekend	onbekend	onbekend						3	3
Totaal			77	534	85	135	1	8	840

Tabel 2.5 Europeanorm VGO type: woning

	LAGE INKOMENS GRENS	MIDDEN INKOMEN	HOGE INKOMENS GRENS		TOTAAL
Aantal nieuwe contracten	744	49	39	8	840
% Aantal nieuwe contracten	89%	6%	5%	1%	100%

Tabel 2.6 Contracten per leeftijdscategorie VGO type: woning

LEEFTIJDSCATEGORIËN VAN DE HOOFDBEWONERS	AANTAL NIEUWE CONTRACTEN	% AANTAL NIEUWE CONTRACTEN
<= 23 jaar	74	8,81%
24-54 jaar	424	50,58%
55-64 jaar	121	14,40%
64-69 jaar	58	6,90%
>= 70 jaar	155	18,45%
onbekend	8	0,95%
Totaal	840	100,00%

Tabel + diagram 2.7 Taakstelling huisvesting bijzondere doelgroepen (aantal vhe)

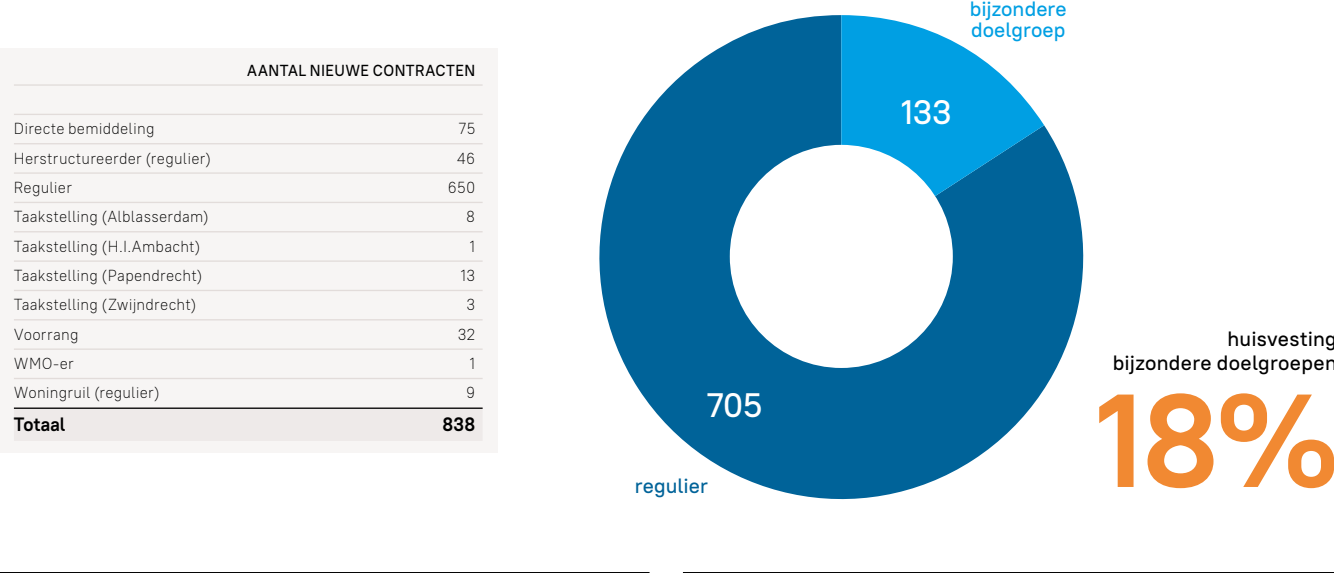
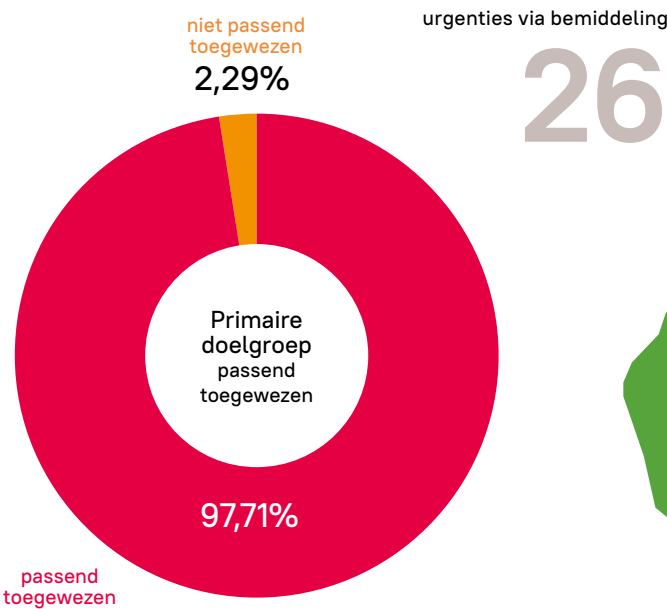
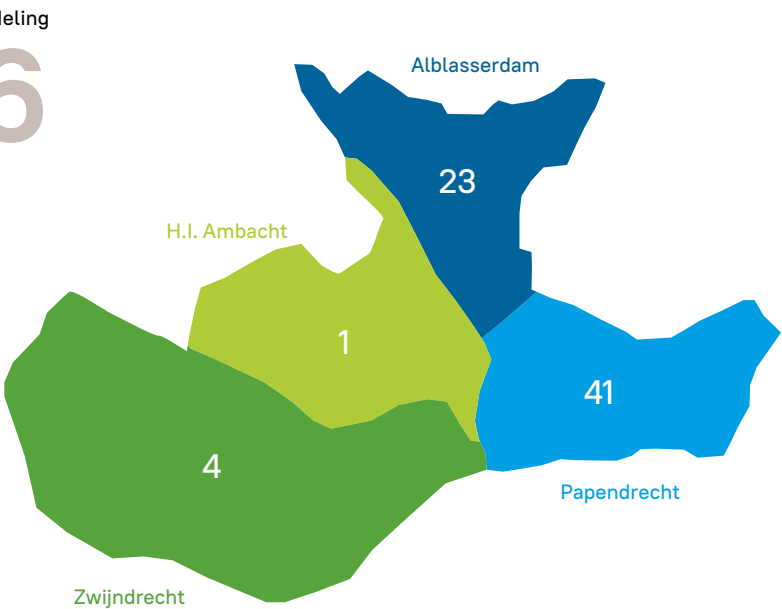


Diagram 2.8 Passend toewijzen



Grafiek 2.9 Huisvesting statushouders (aantal personen)

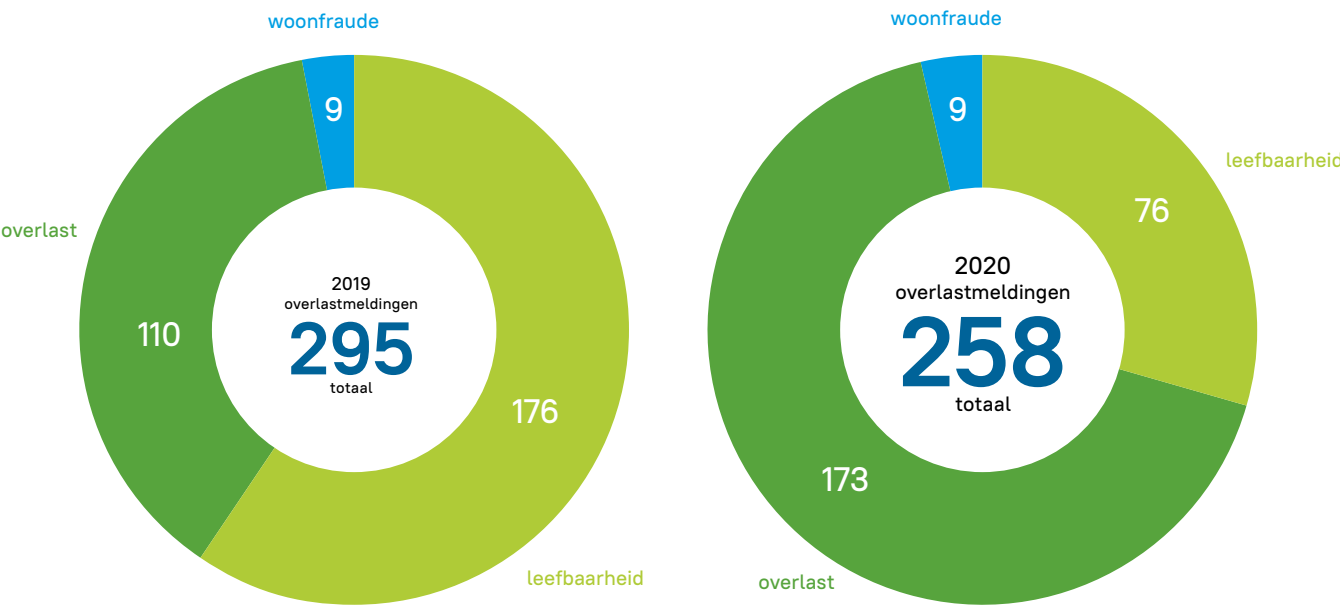


nodig dat vier van hun eigen cliënten zouden doorstromen naar een woning. Woonkracht10 heeft hierin bemiddeld en zelf één persoon gehuisvest. Voor 17 andere daklozen die van de opvanglocatie in Dordrecht gebruikmaakten, is aan de corporaties gevraagd om hen naar rato te huisvesten in de regio. Woonkracht10 heeft toegezegd hiervoor vijf woningen beschikbaar te stellen. Begin 2021 vonden de eerste verhuizingen plaats. Via het project Housing First hebben we twee mensen van een woning voorzien, een volwassen en een jonge dakloze. Het Leger des Heils zorgt voor de begeleiding. In 2019 en 2020 verzorgde de ketenregisseur samen met zorgorganisatie Yulius (GGZ) en Stichting Welzijn Alblasserdam trainingen voor medewerkers met klantcontacten om GGZ-ziektebeelden, dementie en eenzaamheid te herkennen. En een door De Hoop gemaakte film over het traject dat een cliënt bij hen doorloopt, is doorgestuurd naar alle medewerkers.

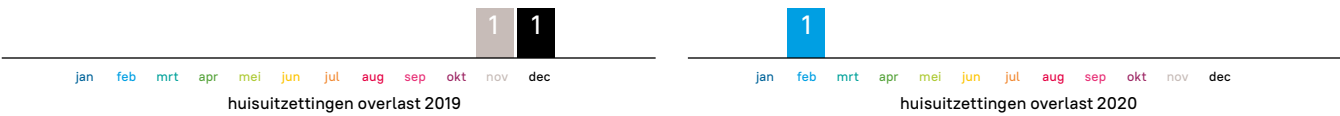
Passend antwoord op vergrijzing ⁽⁰¹⁶⁾ Nu al hebben we te maken met een sterk vergrijsd huurdersbestand; 41% van onze huurders is AOW-gerechtigd en de gemiddelde leeftijd van onze huurders ligt op 59 jaar. Die vergrijzing neemt de komende jaren alleen maar toe. Behalve met meer senioren krijgen we ook te maken met een groeiende groep huurders van 75 jaar en ouder. Om voorbereid te zijn op het langer zelfstandig wonen van deze groep hebben we in 2020 de uitgangspunten bepaald waarmee we in 2021 een visie ontwikkelen. Input hiervoor haalden we onder andere op bij samenwerkingspartners en bij bewoners. We hebben een klantpanel georganiseerd over de vraag ‘Wat heeft u nodig om gezond, gelukkig en zelfstandig te (blijven) wonen in een woning van Woonkracht10?’. Belangrijke uitkomsten zijn onder meer: de meerderheid van het panel wil graag zo lang mogelijk blijven wonen in de huidige woning. Ze vinden een veilige woonomgeving belangrijk, evenals een

gemeenschappelijke ruimte of binnentuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Voor de woning zelf vinden ze dat die drempelloos moet zijn, met schuifdeuren, ergonomische kranen en goede sloten op ramen en deuren. En met de mogelijkheid om elektrisch te koken. Ook komt uit het klantenpanel de behoefte aan meer 55+-complexen naar voren. In onze aanpak volgen we een dubbelspoor: samenwerking en fysieke aanpak. We willen slimme coalities aangaan met gemeenten, zorg- en welzijnspartijen om nieuwe constructies voor wonen, zorg en welzijn te ontwikkelen. Om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, hebben ouderen immers meer nodig dan een goed passende woning. Een sociaal netwerk, ontmoeting en de mogelijkheid om zorg te krijgen, zijn bijvoorbeeld ook van belang. Woonkracht10 is van het wonen. Voor wat verder nodig is, zoeken we de samenwerking. Te beginnen in Papendrecht

Tabel 2.10 Overlast



Grafiek 2.11 Huisuitzettingen overlast 2019-2020



waar de herstructurering van Kraaihoek mogelijkheden biedt om een levensloopbestendige buurt te ontwikkelen. Het overleg hierover met de gemeente, zorgorganisaties Rivas en Waardenburgh en met Sterk Papendrecht is in 2020 gestart. We hebben in 2020 ook drie bijeenkomsten georganiseerd met gemeenten om te kijken wat er mogelijk is in ontschotting van budgetten. Het waren inspirerende bijeenkomsten maar ontschotting is ingewikkeld. Ook wat dit betreft wordt de aanpak in Kraaihoek een testcase.

In 2020 hebben we ook een voorstel voor het Senior+ label ontwikkeld: woningen met dit label zijn geschikt voor bewoners die een rollator nodig hebben. We werken uit aan welke voorwaarden zo’n woning moet voldoen en welke complexen zich lenen voor dit Senior+ label. Op basis hiervan willen we 1.000 woningen aanwijzen die in de komende 15 jaar worden aangepast tot Senior+ woning. Dan gaat het onder meer om het realiseren van een scootmobielruimte, het verbeteren van de toe- en doorgankelijkheid en het aanpassen van badkamers. Met het oog op de brand-

veiligheid hebben we in 2020 in een aantal complexen stallingsruimtes voor scootmobielen gerealiseerd of voorbereid. Voor het beheer en de verhuur daarvan hebben we een scootmobielbeleid opgesteld.

Woningen betaalbaar houden

In ons huurbeleid zoeken we de balans om enerzijds voldoende woningen betaalbaar te houden en anderzijds voldoende inkomsten te hebben voor nieuwbouw en voor het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van onze woningen. We hebben ons ten doel gesteld dat 82% van onze woningen betaalbaar blijft voor de laagste inkomensgroepen.

Lichte daling overlastmeldingen

Het aantal overlastmeldingen daalde licht, met name op het gebied van leefbaarheid. In 2020 hebben we extra ingezet op preventie, betere registratie en sneller handelen. Dit begint zijn vruchten af te werpen. Op zware overlast is extra capaciteit toegevoegd. We werken bij het bestrijden van overlast nauw samen met andere organisaties. In 2020 was er

slecht één ontruiming wegens overlast. Er werden twee woningen gesloten op basis van artikel 13 van de Opiumwet (Damocles).

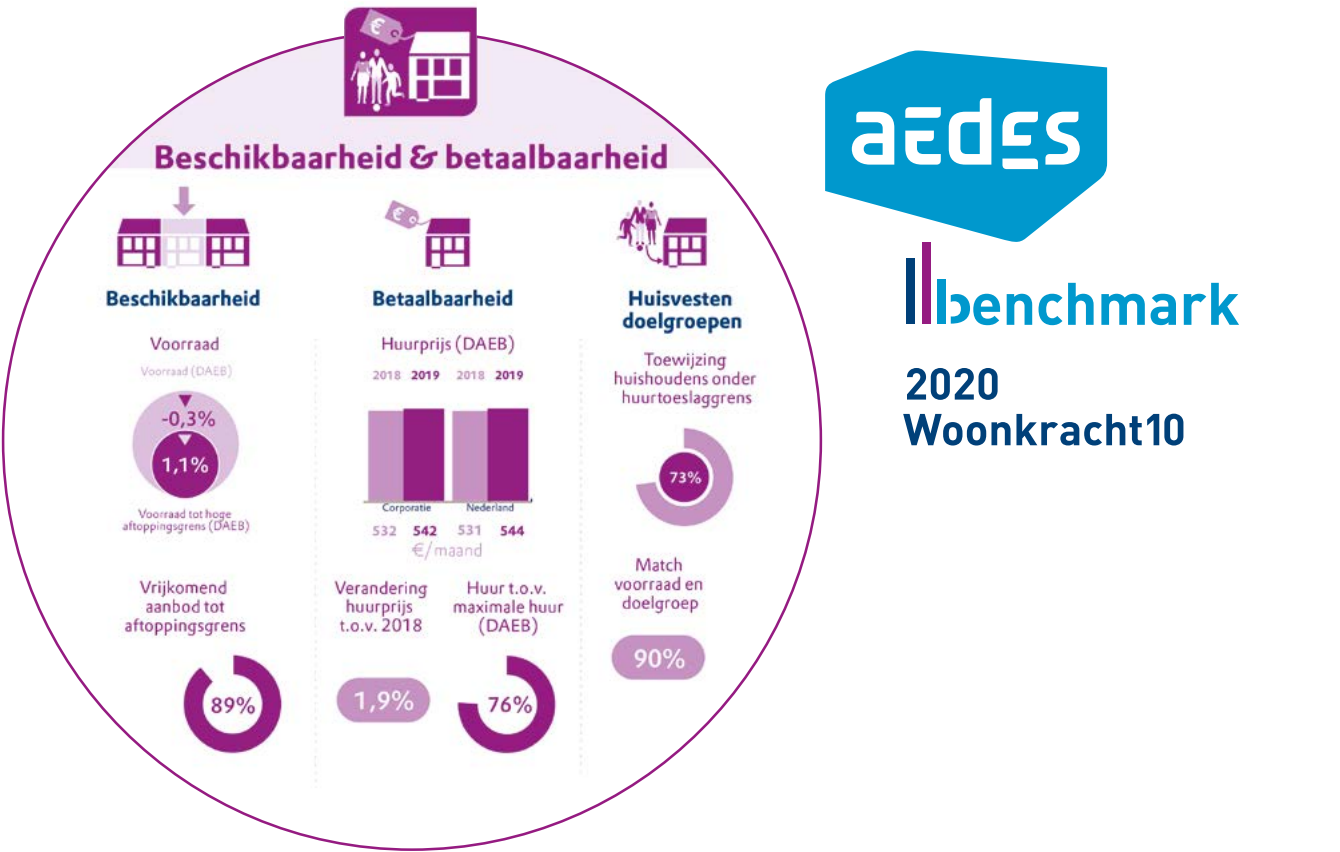
Toenemende druk op de woningmarkt

In 2020 is de druk op de woningmarkt opnieuw toegenomen. Door de coronacrisis kwamen zowel in de koop- als de huursector minder woningen beschikbaar. Het gemiddeld aantal reacties op een vrijkomende woning van Woonkracht10 is in 2020 opgelopen naar 193,2. De periode dat woningzoekenden staan ingeschreven voordat zij een geschikte woning hebben gevonden is toegenomen naar gemiddeld 7,1 jaar.

Toelichting bij de Aedes-benchmark

Beschikbaarheid & betaalbaarheid: B Op betaalbaarheid & beschikbaarheid zien we dat onze DAEB-huurprijs opnieuw in lijn ligt met het sectorgemiddelde in Nederland. Hiermee behouden we voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep tot de huurtoeslaggrens.

Grafiek 2.12 Aedes-benchmark Beschikbaarheid & betaalbaarheid



DE UITDAGINGEN VAN HET LANGER ZELFSTANDIG WONEN

Voor de volkshuisvestelijke uitdagingen die de dubbele vergrijzing met zich meebrengt, zoekt Woonkracht10 samenwerking in vitale coalities. Als eerste in Papendrecht. Eén van de partners in die coalitie is zorgorganisatie Rivas. Marcel van der Priem, directeur langdurige zorg bij Rivas, vertelt over het belang van de samenwerking.

“De groep ouderen groeit. Naar verwachting neemt hun zorgvraag in de komende jaren met 25% toe. Ook steeds meer huurders van Woonkracht10 krijgen, naarmate hun leeftijd stijgt, te maken met kwetsbaarheden. Een belangrijk deel van hen blijft zelfstandig wonen. Het wordt een enorme uitdaging om ervoor te zorgen dat dit goed gaat.

Het belang van een vitale coalitie is dat we vanuit verschillende perspectieven naar dit vraagstuk kijken. Als wij als zorgorganisatie meekijken naar de inrichting van een wijk of woning, dan levert dat andere inzichten op dan als alleen de gemeente of de corporatie dat doet. En andersom kan Woonkracht10 ons helpen bij nieuwbouw een woonomgeving te bieden waar iemand zorg kan krijgen, in plaats van een zorgomgeving waar iemand woont. Gezamenlijk kunnen we ook meer collectief en verder vooruitdenken en komen we mogelijk tot andere oplossingen.

In Papendrecht gaat de vergrijzing relatief snel. De herstructurering van de wijk Kraaihoek biedt kansen om hier succesformules te ontwikkelen. Als we in Papendrecht een werkwijze kunnen ontwikkelen die werkt, dan kan het ook in andere gemeenten.”

Marcel van der Priem
Directeur langdurige zorg RIVAS



Lees hier het volledige interview via
[woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)



THUIS GEVEN

“Wij wonen hier fantastisch en willen nooit meer weg. Maar Thuis Geven is niet alleen zorgen voor een goede woning, het gaat ook om betrouwbaarheid. Het nakomen van beloftes. Dat zou Woonkracht10 nog beter kunnen doen.”

Mevrouw Lida Bijl - Alblaserdam

WARMTENET BELANGRIJKE FACTOR OM WONINGEN GASLOOS TE MAKEN

In 2020 kregen Woonkracht10, Tablis Wonen, Rhiant en Trivire zo'n € 23 miljoen subsidie toegezegd om binnen vijf jaar 5.930 woningen aan te sluiten op een warmtenet. Voor Woonkracht10 gaat het om 1.160 woningen. Aansluiting van onze woningen op het warmtenet speelt een belangrijke rol in onze verduurzamingsopgave. Arjan ten Elshof, directeur van energie- en afvalbedrijf HVC, legt uit waarom dat zo is.

"Het voordeel van een warmtenet is dat de warmte met hoge temperatuur binnenkomt, net als bij een cv-ketel. In de woningen moet een warmtewisselaar worden geplaatst maar verder hoeft je aan de binneninstallatie weinig te doen. Dat is bij elektrisch verwarmen met een warmtepomp, een belangrijk alternatief voor een warmtenet, wel anders. Dit gebeurt vaak met lage temperatuurwarmte, dus moet de woning goed geïsoleerd zijn. Ook moet de installatie daarop worden aangepast. En dan zijn er nog kleinschaligere alternatieven, groen gas en waterstofgas.

Voor ongeveer 30% van de woningen in Nederland is aansluiting op een warmtenet dé oplossing. Een warmtenet is heel geschikt om woningen in dichtbevolkte gebieden, hoogbouw en moeilijk te isoleren woningen gasloos te maken. Want het nadeel van een warmtenet is dat er een behoorlijke infrastructurele ingreep nodig is. Daarom is een warmtenet alleen een goede oplossing op plekken waar veel mensen er gebruik van maken. Zoals de Drechtsteden. In de Drechtsteden is het warmtenet helemaal een serieuze optie omdat er al een warmtebedrijf is en een begin van een warmtenet. In delen van de Drechtsteden liggen al buizen in de grond."

Arjan ten Elshof
Directeur duurzame energie HVC-groep



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl



Solide vastgoedstrategie

Zorgen dat er voldoende goede, betaalbare woningen beschikbaar zijn voor onze klanten, nu en in de toekomst, dat is onze kerntaak. We investeren in de kwaliteit van onze woningen zodat onze klanten een thuis hebben waar zij met trots hun familie en vrienden kunnen ontvangen. Om dat goed te kunnen (blijven) doen, hebben we organisatiebreed aandacht voor ons vastgoed, wat daarmee moet gebeuren en welke keuzes we daarin maken. In 2020 heeft het proces van vastgoedsturing een stevige plek gekregen binnen de organisatie, met betrokkenheid van alle gebiedsteams.

In 2020 hebben we onze portefeuillestrategie vernieuwd met daarin de thema's waar we de komende jaren op inzetten. Met inbreng van collega's en in samenwerking met gemeenten, CombiRaad en andere stakeholders hebben we het afgelopen jaar wijkplannen opgesteld voor Noord (Zwijndrecht), Kraaihoek (Papendrecht) en de Staatsliedenbuurt (Alblasserdam).

In totaal hebben we in 2020 € 18,5 miljoen geïnvesteerd in het vernieuwen en verbeteren van onze woningen. Daarmee hebben we 72% van ons investeringsprogramma gerealiseerd. Een deel schuift door naar 2021 als gevolg van de coronacrisis en uitgestelde planontwikkeling.

Voor het planmatig onderhoud inclusief energetische verbeteringen zijn we een ketensamenwerking (RGS) met zes onderhoudsbedrijven aangegaan. Met hun professionele input worden per complex onderhoudsscenario's voor de langere termijn opgesteld.

De RGS-partners spelen verder een belangrijke rol bij de verduurzaming van ons woningbezit. Op dit belangrijke thema hebben we ook in 2020 stappen gezet. Met energetische maatregelen zijn er 736 woningen naar een groen energielabel gebracht. En met de SAH-subsidie die we ontvingen, kunnen we in de komende vijf jaar 1.160 woningen aansluiten op het warmtenet.

Net als voorgaande jaren hebben we in 2020 geïnvesteerd in de veiligheid van onze woningen en in de kwaliteit van keukens, badkamers en toiletten.

Dit waren de doelen voor 2020

- We zetten stappen waarmee we vastgoedsturing als geïntegreerd proces in de organisatie verankeren. (017)
- Per complex is een integrale complexbeoordeling en een complexstrategielabel beschikbaar. (018)
- We hebben minimaal 20 complexplannen gerealiseerd met daaraan gekoppeld een complexbegroting. (019)
- We stellen een portefeuillestrategie op met daarin het huur- en verkoopbeleid, met als doel: voldoende betaalbare woningen voor huurders die daarvan afhankelijk zijn. (020)
- We hebben een voorspelbaar onderhouds- en investeringsprogramma, afgestemd op de uitrol van het warmtenet. (021)
Voor de eerste drie jaar hebben we vanuit het investeringsprogramma de startbesluiten opgesteld.
- Naast het wijkplan voor Kraaihoek (Papendrecht) hebben we minimaal twee andere wijkplannen opgesteld, voor Noord in Zwijndrecht en voor Souburg in Alblasserdam. (022)
- We verwachten in 2020 15 groot onderhouds-, verbeterings- en nieuwbouwprojecten in uitvoering te hebben, waardoor we circa 750 woningen verduurzamen. (023)
- We reserveren € 0,9 miljoen extra ten opzichte van 2019 om keukens, badkamers en toiletten te vernieuwen en woningen bij mutatie asbestveilig te maken. (024)
- Het planmatig onderhoud is afgestemd op het investeringsprogramma. (025)
- In 2020 voeren we in een aantal complexen groot onderhoud uit aan collectieve cv- en liftinstallaties. (026)
- In 2020 continueren we de extra inzet op veilig wonen: asbestsanering, brandveiligheid, legionella en sanering open verbrandingstoestellen. (027)

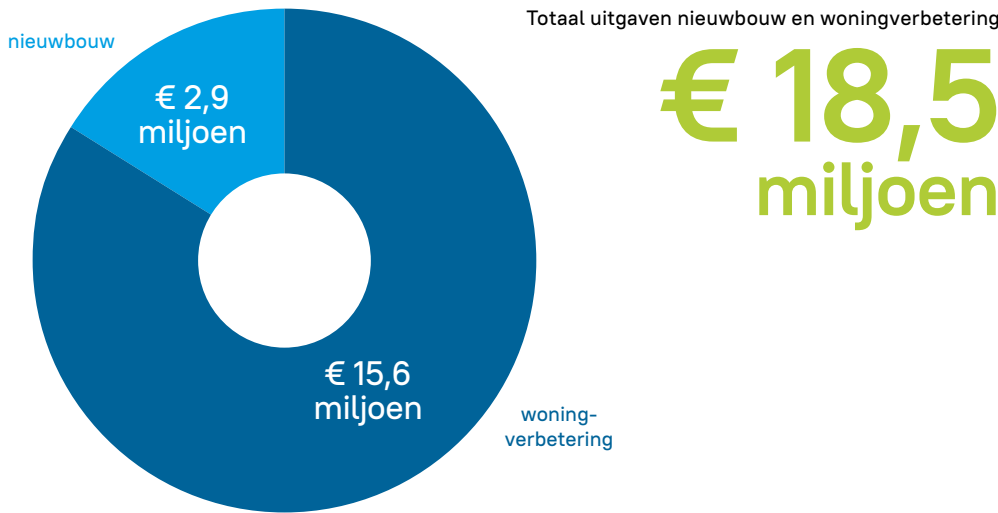
3

Vastgoedsturing verankerd in onze organisatie

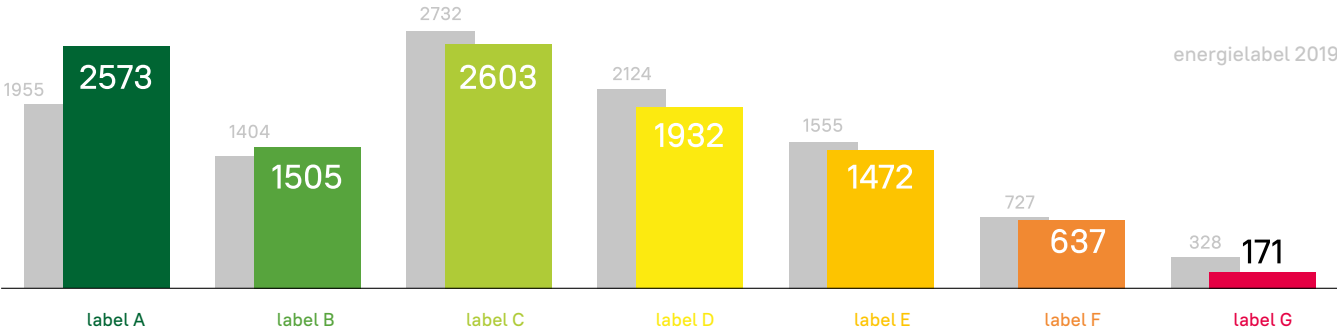
Het team assetmanagement en de portefeuillestrategie zijn per 1 juli samengevoegd tot de afdeling Vastgoedsturing. Deze afdeling houdt zich bezig met alle activiteiten op het gebied van vastgoedsturing op strategisch en tactisch niveau en is trekker voor het maken van de prestatieafspraken. Vastgoedsturing neemt initiatieven en stelt de kaders voor gebiedsontwikkelingen en veranderingen binnen onze vastgoedportefeuille. De rest van de organisatie wordt hier actief bij betrokken. Zo organiseert de afdeling onder andere complexstrategiesessies en assetmanagementtafels (AM-tafels).

Daarbij bekijken we per complex of de strategie moet worden aangepast en of het jaar van uitvoering nog passend is. Voor elk complex is bepaald wat de strategie is: door exploiteren/planmatig onderhoud, energetisch verbeteren, algeheel verbeteren, sloop/nieuwbouw of verkoop. De uitkomsten uit de AM-tafels worden vastgelegd in een complexplan. In 2020 is voor 40 complexen een complexplan opgeleverd. Via een roadshow met lunchsessies is in 2020 een groot deel van de organisatie op de hoogte gebracht van de plannen van de afdeling Vastgoedsturing.

Grafiek 3.1 Uitgaven nieuwbouw en woningverbetering



Grafiek 3.2 Ontwikkeling energielabels 2019 - 2020



Keuzes vastgelegd in geactualiseerde portefeuillestrategie

In 2020 is de portefeuillestrategie herijkt. Hierin zijn ook de demografische ontwikkelingen vanuit het nieuwe RIGO-rapport meegenomen. De zes hoofdthema's waarop we ons de komende jaren richten zijn: verjonging van het bezit, energietransitie, dubbele vergrijzing, toenemend aantal kwetsbare huurders en woningaanbod voor jongeren/starters en voor mensen met een middeninkomen. Onze ambitie is groter dan onze portemonnee, dus we moeten keuzes maken. In de portefeuillestrategie zijn die keuzes vastgelegd. Dit vormt de basis voor de meerjarenbegroting 2021-2025, met een doorkijk naar 2035. De hoofdlijnen zijn gepresenteerd aan alle afdelingen en aan de CombiRaad.

In de nieuwe portefeuillestrategie staan ook onze keuzes ten aanzien van aankoop en verkoop van woningen. We willen ons in de toekomst vooral richten op Zwijndrecht, Papendrecht en Alblasserdam. Voor onze woningen in Hendrik-Ido-Ambacht onderzoeken we de mogelijkheden van verkoop aan één of meer corporaties. Daar tegenover staat dat we tot aankoop willen overgaan van woningen van collega-corporaties in Zwijndrecht en Alblasserdam.

Drie wijkplannen

In samenwerking met de betreffende gemeenten, de CombiRaad en andere stakeholders zijn volgens plan wijkplannen gerealiseerd voor de wijk Noord in Zwijndrecht en de wijk Kraaihoek in Papendrecht. In Alblasserdam hebben we in overleg met de gemeente gekozen om niet voor Souburgh maar voor de Staatsliedenbuurt (Blokweer) een wijkplan op te stellen.

Investeringsprogramma grotendeels gerealiseerd

Met woningverbetering en nieuwbouw werken we aan de kwaliteitsverbetering, verduurzaming en verjonging van ons woningaanbod. In 2020 hadden we zo'n 16 projecten in uitvoering. Over heel 2020 is € 18,5 miljoen geïnvesteerd in groot onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Daarmee hebben we 72% van ons investeringsprogramma gerealiseerd. Een deel van de werkzaamheden kon niet worden uitgevoerd vanwege de coronamaatregelen of door uitgestelde planontwikkeling.

In juni hebben we de nieuw gebouwde seniorenappartementen in de Koningshof in Zwijndrecht opgeleverd. Bij de verhuur van de nieuwe appartementen hadden huurders uit de Indische Buurt en Maasterras West (Zwijndrecht) voorrang. Deze wijken maken onderdeel uit

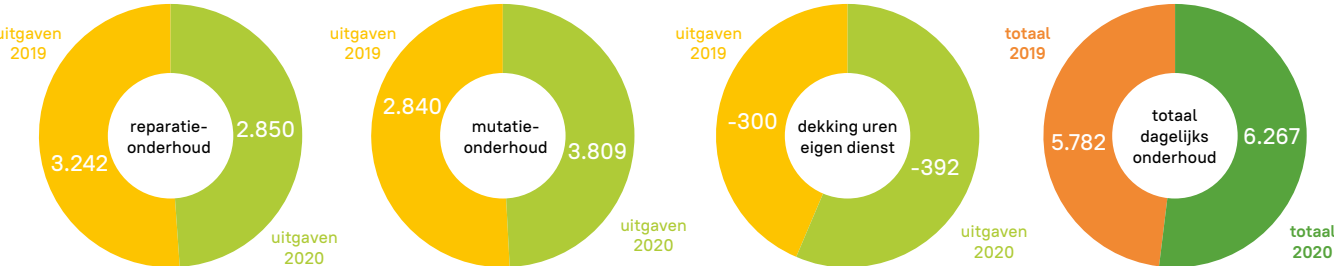
van de gebiedsontwikkeling Stationskwartier. Hier worden 153 woningen gesloopt. Het aanbestedingstraject voor de eerste sloop en nieuwbouw is in 2020 gestart. Ook de voorbereiding voor de gebiedsontwikkeling Kraaihoek fase 1 in Papendrecht is in volle gang. Hier worden 99 woningen gesloopt en 139 nieuwe woningen gebouwd. In oktober is de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente gesloten en de ontwerpfasen gestart. Voor de vervolgfases zijn we, eveneens in oktober, begonnen met de ruimtelijke en financiële verkenningen.

Op de vroegere locatie van korfbalvereniging CKC aan de Groen van Prinstererstraat in Alblasserdam willen we nieuwbouw met 20 appartementen en 30 parkeerplaatsen realiseren. Hiervoor hebben we twee informatiebijeenkomsten gehouden voor omwonenden en is de omgevingsvergunningsprocedure gestart. En voor de Wipmolen-locatie, ook in Alblasserdam, hebben we in overleg met de gemeenteraad een plan ontwikkeld voor een mooie invulling met circa 33 eengezinswoningen. In 2021 wordt dit plan verder uitgewerkt.

Tabel + diagram 3.3 Uitgaven dagelijks onderhoud

(bedragen x € 1.000)

	begroting 2020	uitgaven 2020	uitgaven 2019
Reparatieonderhoud	3.271	2.850	3.242
Mutatieonderhoud	3.004	3.809	2.840
Dekking uren eigen dienst	0	-392	-300
Totaal	6.275	6.267	5.782



RGS-samenwerking voor planmatig onderhoud en verduurzaming

We hebben zes onderhoudsbedrijven geselecteerd voor het verduurzamen en verbeteren van onze woningen in de komende jaren. De samenwerking gebeurt via de Resultaat Gericht Samenwerken (RGS)-methodiek. In 2020 hebben we overleg gevoerd over de bijbehorende rollen van opdrachtgever en opdrachtnemer. Met de RGS-partners is gestart met het uitwerken van onderhoudsscenario's op complexniveau en op langere termijn. Dit helpt ons enorm om voor- spelbaar onderhoud uit te voeren.

Investerings in veilig wonen (D25) + (D27)
In 2020 hebben we de extra inzet in veilig wonen gecontinueerd. In totaal hebben we € 4,1 miljoen geïnvesteerd in asbestsanering, brandveiligheid, legionellapreventie en de sanering van open verbrandingstoestellen. Hiermee hebben we weer een grote verbetering gerealiseerd.

Subsidie om 1.160 woningen aan te sluiten op het warmtenet

Met collega-corporaties in Drecht- steden en warmteleverancier HVC onderzoeken we sinds begin 2019 de haalbaarheid van een regionaal warmte- net. Die haalbaarheid is in 2020 een stap dichterbij gekomen dankzij de ontvangst van rijkssubsidie uit de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH). Voor Woon- kracht10 gaat het om een bedrag van € 5,8 miljoen waarmee we 1.160 wonin- gen aardgasvrij kunnen maken. In het najaar zijn we gestart om in kaart te brengen welke aanpassingen nodig zijn om deze woningen te kunnen aanslui- ten op het warmtenet. Corporaties en HVC zijn voornemens om hiervoor in het tweede kwartaal van 2021 een samenwerkingsovereenkomst te tekenen.

Vernieuwing badkamers, keukens en toiletten (D24)

In 2019 kwamen we met de CombiRaad 1% extra huurverhoging overeen voor de vernieuwing van badkamers, keu- kens en toiletten. Vanwege de corona- crisis hebben we besloten deze extra huurverhoging in 2020 niet door te voeren. We stretchen zoveel mogelijk om de vernieuwing van badkamers, keukens en toiletten toch voort te zetten. In 2020 zijn 280 badkamers, 336 keukens en 232 toiletten vernieuwd.

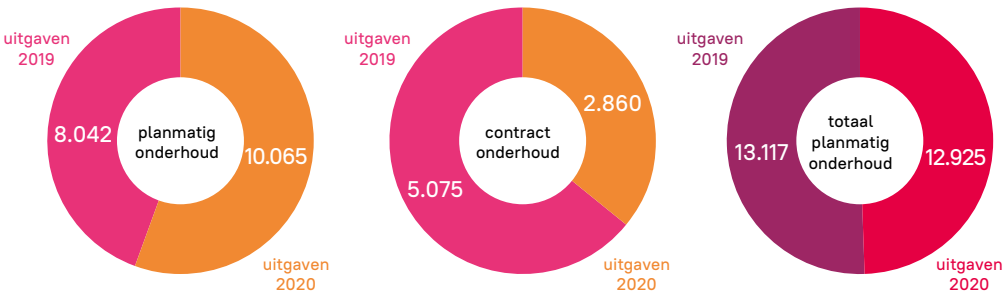
Toelichting bij de Aedes- benchmark

Duurzaamheid: C
Op duurzaamheid zijn we weliswaar vooruitgegaan, met een C-score blijven onze prestaties achter bij die van de andere corporaties. We verwachten ge- middeld energielabel B te halen in 2025. Dit is opgenomen in de duurzaamheids- strategie en de meerjarenbegroting.

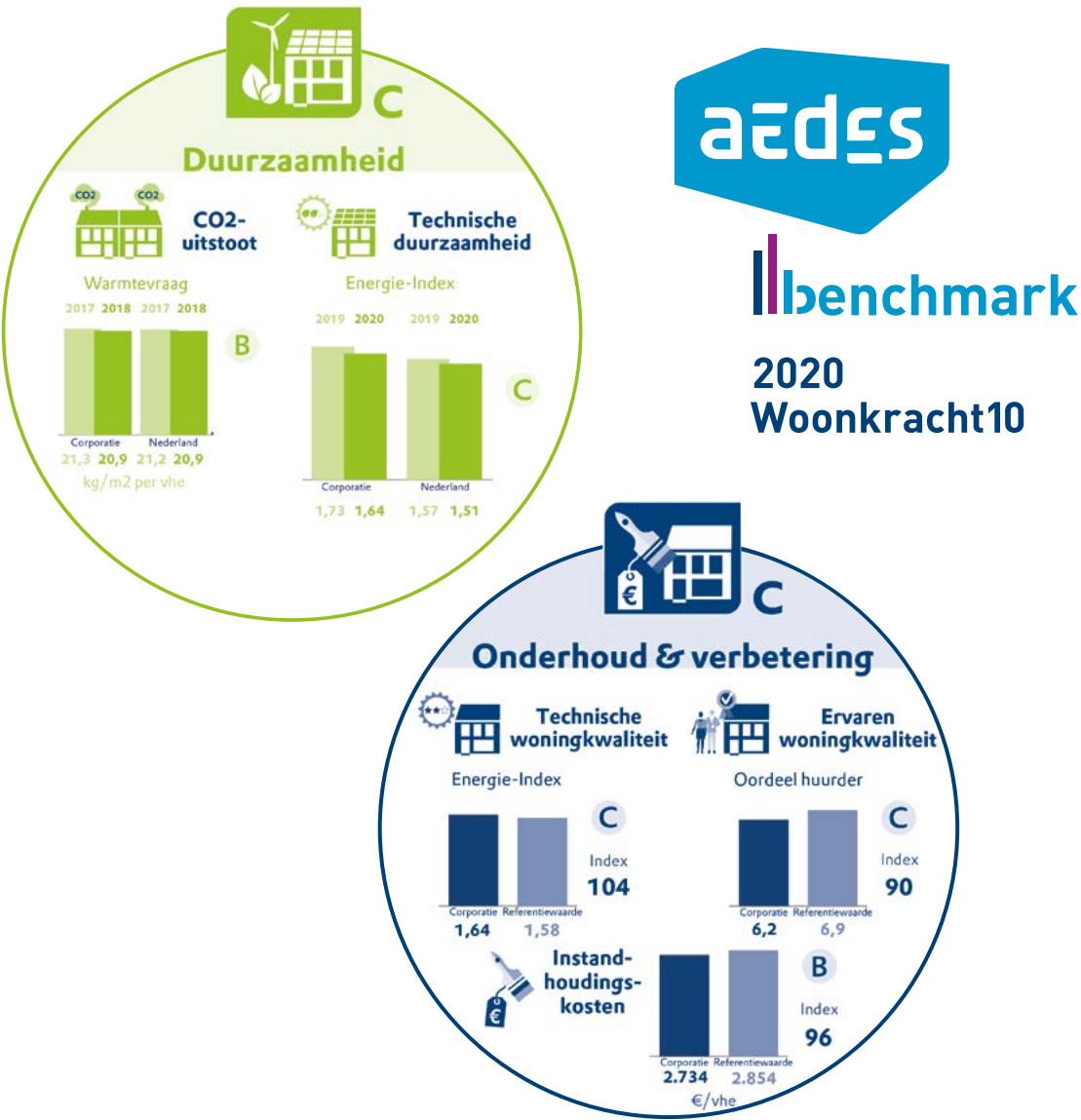
Onderhoud & verbetering: C
Ook als het gaat om onderhoud & verbetering halen we een C-score. De instandhoudingsnorm per verhuur- bare eenheid (vhe) ligt in lijn met de referentiewaarde, maar we hebben nog een verdere inhaalslag te maken in (ervaren) woningkwaliteit van ons bezit. Dit heeft ook te maken met de gemiddelde energie-index. De komen- de jaren zetten we daarom volop in op verdere verduurzaming en verbetering van onze woningen.

Tabel + diagram 3.4 Uitgaven planmatig onderhoud (bedragen x € 1.000)

	begroting 2020	uitgaven 2020	uitgaven 2019
Planmatig onderhoud	11.551	10.065	8.042
Contract onderhoud	2.878	2.860	5.075
Totaal	14.429	12.925	13.117



Grafiek 3.5 Aedes-benchmark Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering



SAMEN OPTREKKEN VOOR EEN MOOI NIEUWBOUWPLAN

Voor de Wipmolen-locatie aan de Zeevaartschoollaan in Alblasterdam hebben we in samenwerking met Dudok Groep en in overleg met de gemeenteraad een mooi nieuwbouwplan ontwikkeld. Marcel Schippers, directeur bij Dudok Groep, vertelt over de samenwerking en over wat in 2020 tot stand is gebracht.

“Ongeveer twee jaar geleden won Dudok Groep de door Woonkracht10 uitgeschreven pitch voor de ontwikkeling van het Wipmolen-terrein. Op dat moment lag er een cocktail van verschillende wensen en belangen. Gezamenlijk hebben we het proces van de grond gekregen.

Met als uitgangspunt dat we een woningbouwprogramma willen realiseren dat echt gewenst is, hebben we samen met Woonkracht10 een aantal haalbare scenario's ontwikkeld. Die zijn met de gemeenteraad besproken. We zijn heel blij dat er inmiddels flinke stappen met de gemeenteraad van Alblasterdam zijn gezet. We zijn uitgekomen op een plan met circa 33 grondgebonden woningen, zowel sociale huurwoningen als woningen in het midden en duurdere segment.

De samenwerking met Woonkracht10 is heel positief. Woonkracht10 is kritisch, zeker over de kosten. Dat houdt ons scherp. Met kennis van zaken weet Woonkracht10 de juiste vragen te stellen. Bijvoorbeeld toen we naar de verkaveling keken. Woonkracht10 stelde kritische vragen om ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen voldoende kwaliteit kregen. En nu denkt Woonkracht10 mee over mogelijkheden bij het volgen van de gemeentelijke procedures. Zodat we het plan zo vlot mogelijk kunnen realiseren.”

Marcel Schippers
Dudok Groep



Lees hier het volledige interview via
[woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)



THUIS GEVEN

“Dat betekent vooral dat ik gehoord word als huurder. En natuurlijk een goede kwaliteit van wonen. Wat dat betreft heb ik niet te klagen.”

Mevrouw Van de Ven - Hendrik-Ido-Ambacht

ZOEKTOCHT NAAR BALANS TUSSEN VOLKS- HUISVESTELIJKE INZET EN FINANCIËLE GEZONDHEID

De (on)mogelijkheid van een duurzaam bedrijfsmodel was hét gespreksonderwerp in 2020. Niet alleen bij Woonkracht10, maar sectorbreed. Samen met Finance Ideas hebben we ons gebogen over de balans tussen onze maatschappelijke opdracht en de financiële mogelijkheden. Op korte en op lange termijn. Daan Vrijmoet, senior adviseur woningcorporaties bij Finance Ideas, licht toe.

“In 2020 is landelijk onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van de maatschappelijke opgaven voor corporaties. In het rapport ‘Opgaven en Middelen’, de resultante van dit onderzoek, is de constatering dat er geen duurzaam bedrijfsmodel is. Het door ons uitgevoerde onderzoek Corporatie PrognoseModel leidt tot dezelfde conclusie.

Vervolgens hebben we voor Woonkracht10 het financiële beleid en de investeringsruimte onder de loep genomen. Hoe groot moet de financiële buffer zijn? Hoeveel investeringsruimte wil je behouden en hoe wil je die verdelen in de tijd?

Woonkracht10 staat er voor de komende vijf jaar financieel prima voor. Om dat zo houden, wil ze niet te dicht bij de ratio's van de externe toezichthouders uitkomen. Met de investeringen die ze de komende vijf jaar wil doen, boet ze iets in op haar reserves. Maar ze blijft nog steeds financieel heel gezond, met voldoende buffer. Om die financiële gezondheid vast te houden, moet ze na deze periode opnieuw keuzes maken. Woonkracht10 heeft met dit financiële kader de balans gezocht tussen volkshuisvestelijk maximaal presteren en financieel gezond blijven voor toekomstige generaties.”

Daan Vrijmoet
Finance Ideas



Lees hier het volledige interview via
[woonkracht10-jaarverslagonline.nl](https://www.woonkracht10-jaarverslagonline.nl)



Adequaat rentmeesterschap

Onze ambities en opgaven zijn groot, onze financiële middelen beperkt. Met goed rentmeesterschap zoeken we steeds de balans tussen onze maatschappelijke opdracht en de financiële mogelijkheden. Zodat we ook in de toekomst onze rol in de Drechtsteden kunnen blijven vervullen.

Op termijn zijn de maatschappelijke opgaven van corporaties groter dan hun financiële middelen. Dat is in 2020 uit het rapport ‘Opgaven en Middelen’ naar voren gekomen. Ook voor Woonkracht10 geldt dat we onder de huidige omstandigheden op langere termijn geen duurzaam verdienmodel hebben. We kunnen onze volkshuisvestelijke ambities de komende vijf jaar waarmaken met behoud van een gezonde financiële positie. Voor de jaren daarna moeten we volkshuisvestelijk en financieel keuzes maken. Dit hebben we in het kader van het duurzaam bedrijfsmodel in 2020 uitgebreid besproken. We hebben een ‘remweg’ ontwikkeld zodat we tijdig kunnen bijsturen als de (financiële) situatie daar om vraagt.

We hebben in 2020 een inflatievolgend huurbeleid doorgevoerd. Alleen huurders met een hoger inkomen, kregen een hogere (inkomensafhankelijke) huurverhoging.

Ons incassobeleid is erop gericht om huurachterstanden zo snel mogelijk op te lossen. In 2020 hadden we dan ook maar twee ontruiming op basis van huurachterstand. We passen maatwerk toe waar de situatie daar om vraagt. Mede hierdoor is de invloed van de coronacrisis op onze huurinkomsten in 2020 beperkt gebleven.

Dit waren de doelen voor 2020

- We herijken ons financieel beleid op basis van een onderzoek naar de (on)mogelijkheid van een duurzaam bedrijfsmodel. (028)
- We vergroten het budget- en kostenbewustzijn bij medewerkers en afdelingen. (029)
- In samenwerking met Wonen en Vastgoedsturing voeren we tijdig een nieuw (meerjarig) huurbeleid en jaarlijkse huurverhoging in. (030)
- In lijn van de aanbevelingen in de managementletter van BDO zijn we continu bezig met procesverbetering en pakken we in 2020 het Incassoproces aan. (031)
- Mail-to-pay is klantgericht ingevoerd en gebiedsgericht werken omarmd; daarmee dragen we eraan bij dat huisuitzettingen door huurachterstanden zoveel mogelijk worden voorkomen. (032)

Regie houden op volkshuis-vestelijke opgaven en financiële continuïteit (D28)

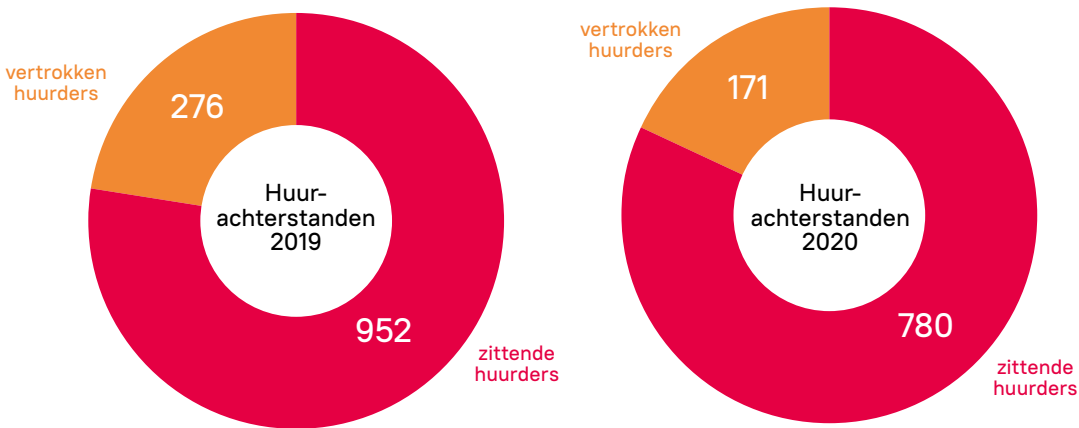
Hebben we in de toekomst nog wel een duurzaam bedrijfsmodel? Die vraag stond centraal tijdens het onderzoek waaraan we in 2020 samen met Finance Ideas en 15 andere corporaties hebben meegedaan. De conclusie: voor alle deelnemende corporaties en dus ook voor Woonkracht10 is een duurzaam bedrijfsmodel op termijn niet mogelijk. Dit komt doordat de verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en bouwkosten omhoog gaan, terwijl de stijging van onze huurinkomsten beperkt is. En daar komen alle extra maatschappelijke opgaven, onder andere op het gebied van verduurzaming nog eens bovenop. Deze vaststelling wordt op landelijk niveau onderschreven in het rapport ‘Opgaven en Middelen’.

Voor Woonkracht10 geldt dat we de ambities voor de komende vijf jaar aankunnen met behoud van onze goede financiële uitgangspositie. Voor de jaren daarna moeten we volkshuisvestelijk en financieel keuzes maken. Samen met de Raad van Commissarissen hebben we in 2020 besproken hoever we kunnen

stretchen in onze financiële positie. We hebben een balans gezocht: onze interne ratio’s aanpassen zodat we volkshuisvestelijk kunnen stretchen, maar wel met behoud van onze financiële continuïteit. We hebben dit uitgewerkt in een herijkte ‘remweg’. Die zorgt ervoor dat we tijdig kunnen bijsturen als de (financiële) situatie daartoe aanleiding geeft. Bijvoorbeeld door bepaalde investeringen en uitgaven te vertragen of te stoppen.

De in 2020 vastgestelde portefeuillestrategie maakt duidelijk wat onze opgaven zijn en welke keuzes we maken als we in de toekomst onvoldoende middelen hebben. We kiezen er in de eerste plaats voor om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te hebben die voldoen aan de actuele kwaliteitseisen. Wat de energietransitie betreft, met de bijdrage uit de SAH-regeling kunnen we de komende vijf jaar vooruit om 1.160 woningen gasloos te maken. Voor de periode daarna hebben we extra middelen nodig.

Diagram 4.1 Huurachterstanden



Kostenbewustzijn vergroten (D29)

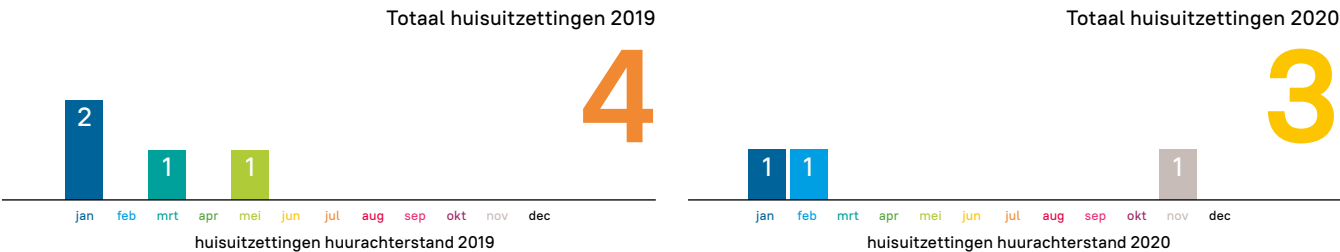
In het kader van het duurzaam bedrijfsmodel en de jaarlijkse Aedes-benchmark blijven we kritisch kijken naar (de kosten van) onze eigen bedrijfsvoering. Eind 2020 zijn we gestart met het continu inzichtelijk maken van de daadwerkelijke uitgaven ten opzichte van de budgetten. Hiermee vergroten we het budget- en kostenbewustzijn van de medewerkers en daarmee onze doelmatigheid.

Inflatievolgend huurbeleid voor lage inkomensgroepen (D30)

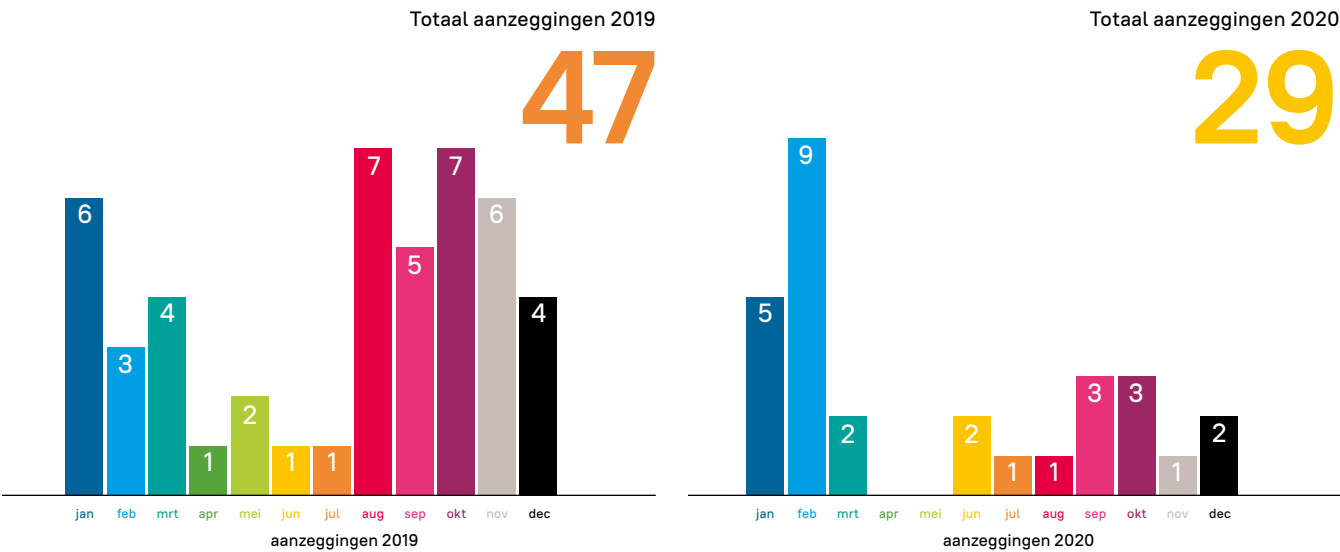
Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben we mensen met een laag inkomen ontzien. We waren van plan 1% extra huurverhoging te vragen, boven op de inflatie. Vanwege de coronacrisis hebben we daarvan afgezien. In de begroting was de extra huurverhoging gekoppeld aan extra uitgaven voor nieuwe keukens, badkamers en toiletten. Ondanks het schrappen van de extra huurverhoging hebben we die uitgaven wel doorgezet.

Voor huurders met een laag inkomen bedroeg de huurverhoging per 1 juli zodoende 2,6% (inflatie). Voor de ruim 6% huurders met een hoger inkomen dan de wettelijke grens hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. Verder was het voor huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huur mogelijk om huurbevriezing of huurverlaging aan te vragen.

Grafiek 4.2 Huisuitzettingen huurachterstand 2019-2020



Grafiek 4.3 Aanzeggingen huisuitzetting 2019-2020



Strikt huurincassobeleid (D31) + (D32)

De incassomedewerkers werken binnen de gebiedsteams nauw samen met de wijkconsulenten. Extern werken we samen met de sociale teams van de gemeenten. Bij dreigende huurachterstand zitten we er dicht bovenop en zo beperken we het aantal huisuitzettingen door huurachterstand. In 2020 waren dat er twee. In Papendrecht zelfs nul! Door de invoering van mail-to-pay kunnen we gericht en sneller ingrijpen. Voor huurders die door de coronacrisis in de problemen kwamen, pasten we maatwerk toe.

In 2020 zijn we Woonkracht10-breed gestart met een programma procesgericht werken. Het Huurincassoproces hebben we uitvoerig doorgenomen en opnieuw vastgelegd. Eind 2020 gaven we een In Control Statement (ICS) af voor dit proces. De verbeterpunten die we hebben gevonden, pakten we in 2021 op.

Invloed corona tot nu toe beperkt

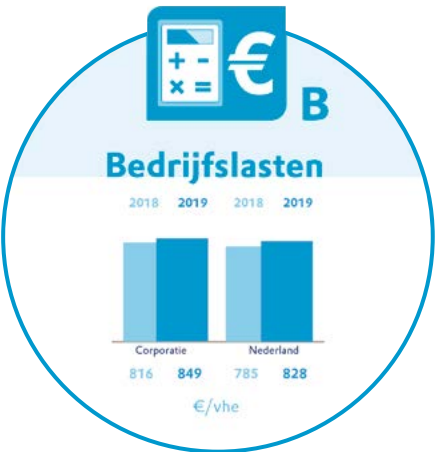
De invloed van de coronacrisis op onze huurinkomsten was beperkt in 2020. We zagen geen grote toename van het aantal huurachterstanden. Vermoedelijk is dat omdat een groot deel van onze huurders AOW ontvangt of is aangewezen op een uitkering. Ook was er (nog) geen sprake van toenemende werkloosheid. Bij onze bedrijfspanden waren wel meer betalingsproblemen maar dit betreft maar een klein deel van ons bezit. In goed overleg met de huurders passen we hier maatwerk toe.

Toelichting bij de Aedes-benchmark

Bedrijfslasten: B

Voor het onderdeel bedrijfslasten kijkt de benchmark terug naar het afgelopen boekjaar; de score is dus over 2019. We hebben net als over 2018 een B-score behaald. Wel zien we de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid (vhe) stijgen, net als het gemiddelde in de sector.

Grafiek 4.4 Aedes-benchmark Bedrijfslasten



THUIS GEVEN

“Dat is heel eenvoudig. Thuis Geven betekent dat je je thuisvoelt in een huurwoning. En dat doen wij.”

De heer Euser - Zwijndrecht

GELUKKIG IS DE SAMENWERKING TUSSEN OR EN BESTUUR GOED

Ook voor de ondernemingsraad (OR) stond 2020 voor een belangrijk deel in het teken van de coronacrisis. Voorzitter Mirjam van Nieuwenhuijzen blikt terug op dit bijzondere jaar.

“Het effect van de coronamaatregelen was natuurlijk een belangrijk onderwerp voor de OR. Gelukkig is de samenwerking tussen OR en bestuur goed. De bestuurders informeren ons goed en nemen onze vragen en voorstellen serieus. Dat bleek ook bij de aanpak van de coronacrisis. Het bestuur heeft ons heel goed meegenomen in wat ze van plan was en ons steeds gevraagd hoe wij daarover dachten. De aanpak van het bestuur was heel proactief. We hebben als OR geen moeite hoeven doen om zaken voor het personeel voor elkaar te krijgen. Onze rol was vooral adviserend naar het bestuur en luisterend naar de achterban. We mogen echt in onze handjes knippen over wat Woonkracht10 allemaal heeft gedaan voor het personeel in deze crisis. Ook de bonden gaven daarvoor een compliment.

We zijn blij dat Woonkracht10 goed draait en dat de samenwerking tussen de bestuurders zo goed is. Ook positief is de inzet van medewerkers, ondanks de hoge werkdruk. Het laatste medewerkerstevredenheidsonderzoek laat zien dat medewerkers heel betrokken en bevlogen zijn. Het is knap dat als je van het ene op het andere moment helemaal anders moet gaan werken, het toch lukt om resultaten te boeken. Daar mogen we trots op zijn.”

Mirjam van Nieuwenhuijzen
OR Woonkracht10



Lees hier het volledige interview via
woonkracht10-jaarverslagonline.nl



5.1

Duurzame organisatie Goed werkgeverschap

Het bereiken van onze doelen valt of staat met de inzet en motivatie van onze medewerkers. We willen hen een prettige, veilige werkomgeving bieden en een organisatiecultuur waar het draait om vertrouwen, veiligheid en transparantie. Een omgeving waar medewerkers tot hun recht komen en zich optimaal kunnen ontwikkelen in een functie die bij hen past.

De coronacrisis heeft grote impact op onze medewerkers en onze manier van werken. Van de ene op de andere dag werd thuiswerken het credo. Vanuit de organisatie hebben we dit zo goed mogelijk begeleid en ondersteund. De verschillende medewerkeronderzoeken die we in 2020 organiseerden laten zien dat medewerkers dit erg hebben gewaardeerd. Bij het medewerkerstevredenheidsonderzoek was de score op het onderdeel werkgeverschap zelfs zo hoog dat we de titel ‘World-class Workplace’ mogen dragen.

In 2019 zijn we begonnen met een leiderschapsprogramma ter versterking van de organisatiecultuur. Persoonlijk leiderschap van medewerkers is hierin een belangrijke waarde. Het leiderschapsprogramma is in 2020 succesvol afgerond. Het thuiswerken vanwege de coronacrisis heeft het leiderschap op basis van vertrouwen een extra boost gegeven.

Met een herijkt verzuimbeleid en -protocol, nog meer gericht op preventie, en met training en bewustwordingssessies hebben we gewerkt aan verlaging van het ziekteverzuim. Hierdoor en door het thuiswerken, is het kortdurend verzuim flink gedaald. De meldingsfrequentie is gedaald van 1,47 naar 0,83. Herijking van het arbo- en agressiebeleid en de oprichting van CorpoConnect Zuid Holland Zuid zijn verdere stappen richting duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Verder hebben we aanpassingen doorgevoerd in de strategische personeelsplanning, de topstructuur en het beloningsbeleid. Allemaal gericht op het optimaliseren van de formatie, bezetting en salariëring zodat we goed zijn toegerust op onze huidige en toekomstige opgaven.



Dit waren de doelen voor 2020

- We bevorderen de gewenste organisatiecultuur met meer zelfregie en zelfstandigheid voor medewerkers en teams: (033)
 - Uitzetten medewerkeronderzoek;
 - Leiderschapsprogramma ‘Samen Geven we Thuis’ afgerond.
- We bevorderen een veilige en gezonde werkomgeving voor en duurzame inzetbaarheid van medewerkers: (034)
 - Arbobeleid herijkt;
 - Agressiebeleid herijkt;
 - Verzuimbeleid en -protocol herijkt, medewerkers en leidinggevenden trainen;
 - Ziekteverzuim is teruggebracht naar 4,5% gemiddeld.
- We bewaken de formatie, bezetting en tijdelijke inhuur: (035)
 - Strategische personeelsplanning uitgevoerd.

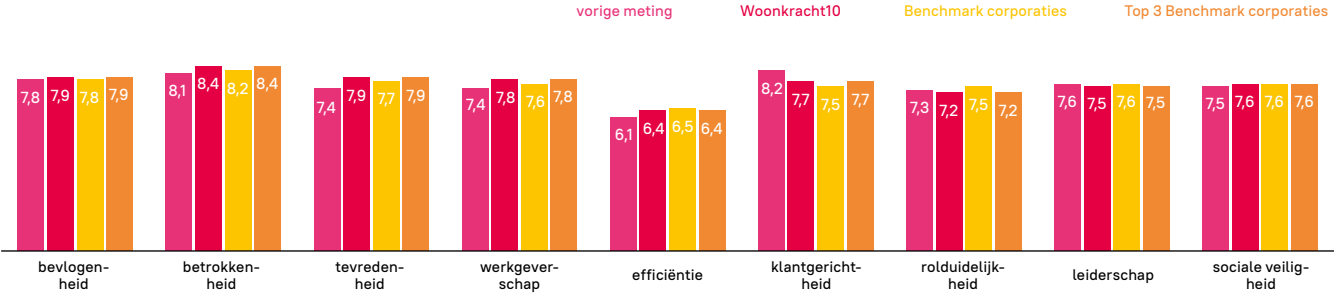
Faciliteren tijdens de coronacrisis

Eind februari kregen we ook in Nederland te maken met het nieuwe coronavirus. De Brabantse collega’s kregen als eerste het verzoek om zoveel mogelijk thuis te werken. In maart volgde dit ingrijpende besluit voor de andere medewerkers. Het bestuur ging samen met een werkgroep corona aan de slag om dit vanuit de organisatie zo goed mogelijk te faciliteren. In april deed Effectory een medewerkersonderzoek specifiek over de gevolgen van de coronacrisis. Daaruit kwam veel waardering naar voren voor de aanpak van Woonkracht10 en een groot vertrouwen in de organisatie. Maar ook een grote behoefte aan (technische) middelen om thuis het werk goed te kunnen doen. Alle medewerkers zijn daarna voorzien van een mobiele telefoon en laptop. Wie daar behoefte aan had, kon een groot scherm of toetsenbord krijgen. Ook werd budget beschikbaar gesteld voor de aanschaf van bijvoorbeeld een bureaustoel of bureaulamp en een thuiswerkvergoeding ingevoerd.

Verder is veel aandacht besteed aan de communicatie met en de onderlinge betrokkenheid tussen collega’s. Het team verbindingsambassadeurs organiseerde diverse activiteiten zoals een digitale bingo en een foto- en broodjeswedstrijd. Bij de tweede Covid-meting in juni bleek dat medewerkers blij waren met die acties van de verbindingsambassadeurs en hoe Woonkracht10 het thuiswerken faciliteert.

De werkgroep corona zorgde voor een veilige werkomgeving toen in mei/juni de coronaregels werden versoepeld. Thuiswerken bleef de norm, maar er kwam meer ruimte om op kantoor te werken. Het kantoor is verdeeld in zones en er gelden regels voor onder meer de hygiëne en het afstand houden. Waar nodig stuurden het bestuur en de werkgroep corona bij, ook aan de hand van veranderende richtlijnen van het RIVM. Vanwege de aangescherpte richtlijnen, werkte iedereen tegen het eind van het jaar weer zoveel mogelijk vanuit huis.

Grafiek 5.1 Medewerkertevredenheidsonderzoek



Tabel 5.2 Personele lasten

	BEGROOT	GEREALISEERD	AFWIJKING
Vaste personele lasten	9.011.525	8.612.381	-399.144
Tijdelijke personele lasten	477.535	913.207	435.672
Totaal personele lasten	9.489.060	9.525.588	36.528

Label World-class Workplace behaald

In november is het medewerkertevredenheidsonderzoek gehouden. De respons was hoog (89,6%) en over het geheel zijn mooie scores behaald. De onderdelen bevlogenheid en betrokkenheid laten goede cijfers zien, net als tevredenheid en werkgeverschap. Op laatstgenoemd onderdeel scoort Woonkracht10 zelfs zo hoog, dat wij de titel ‘World-class Workplace’ mogen dragen. Dit keurmerk hebben wij verdiend omdat onze medewerkers Woonkracht10 hoger beoordelen op goed werkgeverschap dan gemiddeld in de branche. We scoren hoog als het gaat om maatschappelijke verbinding, zinvol werk, betrokkenheid bij en met elkaar, flexibiliteit, groei en ontwikkeling en de kans krijgen om te doen waarin je goed bent. Daar zijn we trots op!

Leiderschapsprogramma ‘Samen Geven we Thuis’ afgerond

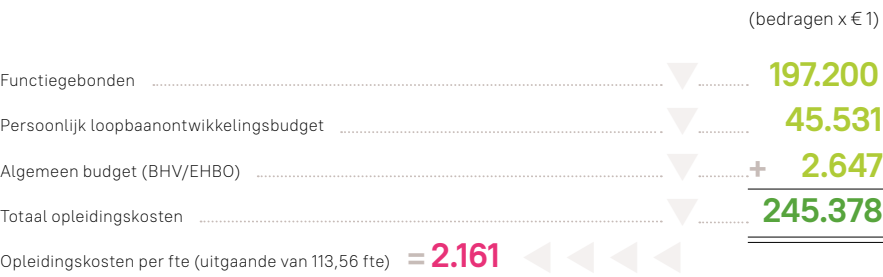
We willen toe naar een organisatie waar medewerkers individueel en als team zo zelfstandig mogelijk samenwerken. Een belangrijke voorwaarde is dat leidinggevenden hen aansturen op basis van vertrouwen. Daarom zijn we in 2019 gestart met het leiderschapsprogramma ‘Samen Geven we Thuis’. Het programma helpt leidinggevenden verantwoordelijkheid lager in de organisatie te leggen en samenwerking te stimuleren. Ook biedt het handvatten om een veilig en open klimaat te creëren waar medewerkers zich optimaal kunnen ontwikkelen. Het programma is in 2020 afgerond. Met als resultaat meer binding tussen bestuur, MT en teamleiders, een duidelijker taakverdeling binnen het bestuur, toegenomen vertrouwen tussen teamleiders en meer transparantie vanuit het MT. Het afgelopen jaar heeft het verplichte thuiswerken

vanwege het coronavirus het ‘loslaten’ en leiderschap op basis van vertrouwen in een stroomversnelling gebracht.

Ziekteverzuim omlaag gebracht

Woonkracht10 had een relatief hoog ziekteverzuim. Om dit te verbeteren hebben we het ziekteverzuimbeleid en -protocol herijkt, met nog meer accent op preventie. Teamleiders zijn getraind en voor medewerkers zijn en worden bewustwordingssessies georganiseerd. We laten onder meer de kosten zien van een ziekmelding. Aan het eind van 2020 was met name het korte verzuim aanzienlijk gedaald, óók door de opkomst van het thuiswerken. Het totale verzuim kwam uit op 4,7%, in 2019 was dat 6,2%. Ook de meldingsfrequentie is gedaald: van 1,47 naar 0,83.

Grafiek 5.3 Opleidingskosten



Tabel 5.4 Deskundigheid bestuur

NAAM BESTUURDER	PE-PUNTEN 2020	PE-PUNTEN 2019	PE-PUNTEN 2018	PE-PUNTEN 2017
E. Zwijnenburg	20	79	45	20
E. Groeneveld (vanaf 01-09-2019)	22	13	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 5.5 Instroom, doorstroom en uitstroom personeel

	AANTAL	MAN	VROUW
Instroom	15	7	8
Doorstroom	4	2	2
Uitstroom	13	9	4

In 2020 zijn in totaal 6 stagiaires werkzaam (geweest) binnen Woonkracht10, op de afdelingen Gebiedsontwikkeling, Communicatie, Bedrijfsbureau en Wonen. Vanuit het programma Talent in Huis zijn 2 trainees ieder een half jaar werkzaam geweest op de afdeling Wonen.

In samenwerking met medewerkers is het agressiebeleid herijkt om collega’s weerbaarder te maken tegen agressief gedrag. En in overleg met de ondernemingsraad is ook het arbobeleid herijkt. Inzet is onder meer om medewerkers bewuster te maken van het belang van bewegen en goede voeding.

CorpoConnect Zuid Holland Zuid: netwerk voor duurzame inzetbaarheid
Samen met HW Wonen, Rhiant, Tablis Wonen en Fien Wonen hebben we CorpoConnect Zuid Holland Zuid opgericht. Via dit samenwerkingsverband kunnen medewerkers meedoen aan activiteiten en workshops om te leren, kennis te delen en te netwerken. Dit draagt bij aan de duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van medewerkers.

Bezetting en formatie afgestemd op onze opgaven ⁽⁰³⁵⁾
Met strategische personeelsplanning werken we aan een formatie die kwalitatief en kwantitatief past bij onze opgaven. Belangrijk hierin is de vlootschouw die jaarlijks in januari plaatsvindt. MT-leden en teamleiders bespreken dan gezamenlijk het functioneren en de ontwikkelingsmogelijkheden van alle medewerkers. We hebben besloten om deze vlootschouw voortaan in november te organiseren zodat de

Grafiek 5.6 Ziekteverzuim 2020

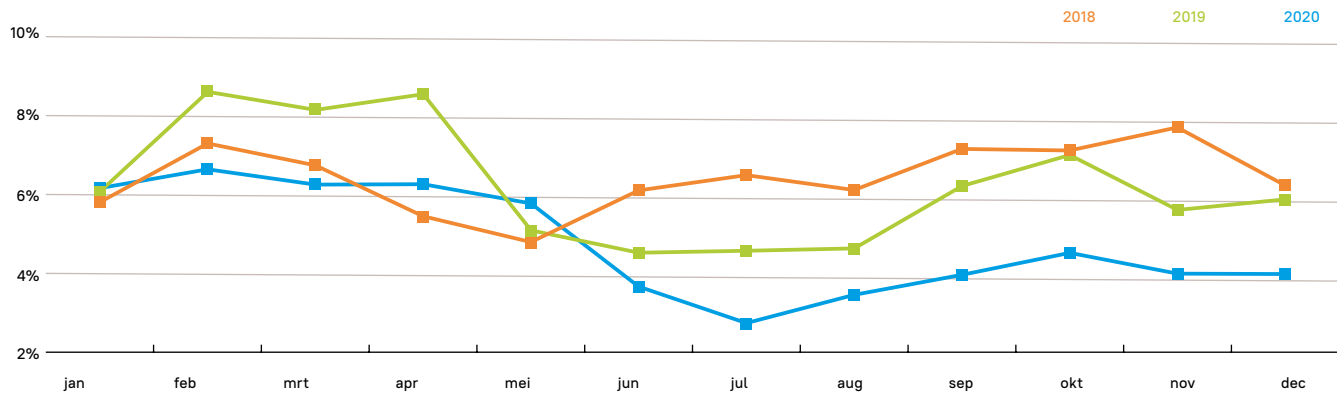
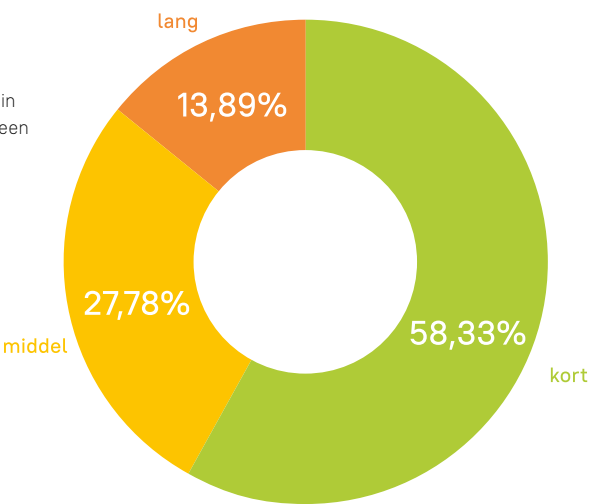


Diagram 5.7 Verzuim/duurklasse

Facts & figures
Per 31 december 2020 zijn er 126 medewerkers in dienst bij Woonkracht10. Dit komt overeen met een bezetting van 113,56 fte. De gemiddelde leeftijd bedraagt 48,15 jaar en de gemiddelde diensttijd 9,79 jaar.



Verzuim 2020
4,75%

Verzuim per 31-12-2020
3,98%

Meldingsfrequentie
0,83

uitkomst ervan kan worden meegenomen in de beoordelingsgesprekken. Voor 2020 betekende dit dat twee keer een vlootschouw is uitgevoerd. Verder hebben we met collega-corporaties een benchmark opgezet waarbij onze formatie, bezetting en salariëring wordt vergeleken met die van zo’n acht andere corporaties.

Eind 2020 was de vastgestelde formatie 119 fte. In 2020 is een gesubsidieerde arbeidsplaats gecreëerd voor iemand met afstand tot de arbeidsmarkt.

Aanpassing van de topstructuur
In de zomer is de topstructuur aangepast. Een nieuwe afdeling Vastgoedsturing is geformeerd. Daarin zijn het team assetmanagement en de portefeuillestrategen samengebracht. In plaats van rechtstreeks onder het bestuur vallen zij nu onder de hiërarchische leiding van de manager Vastgoedsturing. Verder is gebiedsontwikkeling toegevoegd aan de afdeling Vastgoed. Daarmee is de nadruk van deze afdeling nog meer komen te liggen op de instandhouding en kwaliteit van ons vastgoed. Tot slot is het team dagelijks onderhoud ondergebracht bij de afdeling Wonen. Binnen deze afdeling kunnen de klantprocessen voor het dagelijks onderhoud verder worden ontwikkeld.

Waardevolle input voor aanpak vergrijzing door Gemeenschappelijk Doel 2020
Medewerkers zijn in teams, bestaande uit collega’s van verschillende afdelingen, met het Gemeenschappelijk Doel aan de slag gegaan. In totaal hebben we 102 huurders uit 64 verschillende wooncomplexen/buurtjes gesproken (35 huurders in Zwijndrecht, 42 huurders in Papendrecht en 25 huurders in Alblasserdam). Daarnaast zijn 9 telefoongesprekken gevoerd met sociale partners werkzaam bij Trivire, Diverz, Zwijndrecht Werkt, Yulius, Politie Alblasserdam, Schuldhulpmaatje, Wooncadans, Sterk Papendrecht en Stichting Welzijn Alblasserdam. Ondanks de beperkingen door corona zijn we er zo toch in geslaagd om in korte tijd waardevolle informatie te verzamelen die als input dient voor de aanpak van vergrijzing. Met het Gemeenschappelijk Doel 2020 hebben we verbinding gemaakt tussen collega’s, met onze klant en met onze samenwerkingspartners.

Tabel 5.8 Personeelsbezetting

	AANTAL MEDEWERKERS			FTE			GEMIDDELDE LEEFTIJD			GEMIDDELDE DIENSTTIJD		
	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw
Bestuur incl secr en controll	6	3	3	5,83	3	2,83	54,67	54,67	54,67	10,03	11,09	8,96
Staf overig	7	1	6	5,33	0,78	4,55	54,67	57,00	52,33	7,04	0,75	13,33
Financiën	17	11	6	15,31	11,00	4,31	49,16	48,82	49,50	15,04	8,39	21,68
I&A	5	4	1	4,89	3,89	1,00	47,25	46,50	48,00	12,50	9,00	16,00
Vastgoed	18	14	4	16,89	14,00	2,89	54,20	48,64	59,75	11,53	8,30	14,75
Vastgoedsturing	4	4	0	4,00	4,00	0,00	50,00	50,00	0,00	3,81	3,81	0,00
Wonen	69	24	45	61,32	23,17	38,15	46,26	46,88	45,64	11,37	15,51	7,223
TOTAAL	126	61	65	113,56	59,83	53,74	48,15	48,36	47,94	10,38	10,96	9,80

5.2

Duurzame organisatie

Interne beheersing, risico- en kwaliteitsmanagement

Iedere Dag Sprankelend Verbeteren! Onder dat motto werken we continu aan onze klantprestaties, verbetering van processen en dienstverlening. We doen dit op basis van onze doelstellingen in het verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken en sturen’, de kaders van het kwaliteitssysteem, duidelijke positionering van kwaliteitsmanagement en concern control (binnen het vastgestelde controleplan) en een In Control Statement (ICS) aan het eind van het jaar.

We hebben verder gebouwd aan de interne beheersing via de ‘three lines to improve’. Het in 2020 opgestelde auditplan met auditactiviteiten is uitgevoerd. En het risicomanagement is verder uitgebouwd met concretere en specifiekere beheersmaatregelen en per risico een interne eigenaar. We hebben de belangrijkste strategische risico’s herijkt en werken aan programma’s waarmee we de grootste risico’s beheersbaar houden.

Dit waren de doelen voor 2020

- Het kwaliteitsbewustzijn wordt verder bevorderd. (036)
- We komen verder ‘in control’ op financiën, kwaliteit en proces: (037)
 - Risicomanagement wordt organisatiebreed ingevoerd;
 - We gaan per proces werken met procesteams;
 - We voeren interne audits uit;
 - We willen op onze processen een ‘In Control Statement’ (ICS) afgeven.
- De koppeling tussen interne controlewerkzaamheden en het integrale risicomanagement wordt verstevigd. (038)
- Risicogericht organiseren we de ‘three lines to improve’ waardoor het risicobewustzijn, zelflerend vermogen en de zelfregie op alle niveaus binnen de organisatie worden versterkt. (039)

Verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken en sturen’ (036)

We zijn in 2020 gestart met het verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken en sturen’. Via dit programma werken we gestaag verder aan het beter ‘in control’ zijn van de organisatie, het bevorderen van het bewustzijn op proces- en risicomanagement en de ontwikkeling van onze vaardigheden om op tijd bij te sturen. Begin 2020 hebben de MT-leden (proceseigenaren) toegezegd om op minimaal één primair proces een ICS op te leveren. Gekozen is voor het Reparatieverzoekenproces, het Verhuisproces, het Incassoproces, Realiseren Investerings en het Marktwaardeproces.

Binnen het verbeterprogramma ‘Procesgericht denken, werken, sturen’, dat is opgesteld met ondersteuning van de Kwaliteitsmanager en in samenwerking met de Lean Six Sigma Groep, werken de procesteams langs een overzichtelijk en uniform routeplan aan:

- procesactualisatie;
- vastlegging binnen het kwaliteitssysteem;
- het KPI-huis (kritische prestatie-indicatoren);
- de invulling, beheersing en realisatie van een risicogericht ICS.

ICS Jaarprogramma 2020 (037) + (038)

De procesteams hebben het jaar 2020 afgesloten met een ICS en centrale vastlegging binnen het Proces- en KPI-huis. Over het geheel gezien hebben we goede voortgang geboekt met het inbedden van het procesgericht denken, werken en sturen. Voor de in 2020 in het programma opgenomen processen moeten nog wel belangrijke stappen worden gezet om aantoonbaar volledig ‘in control’ te komen. De teams hebben zelf voor 2021 per proces concrete verbeteracties geformuleerd. Deze acties zijn aangevuld door kwaliteitsmanagement/concern control. De teams nemen de acties op in de teamplannen 2021.

Jaarprogramma 2021

Begin 2021 staan tien nieuwe procesteams aan de start om het programma te volgen als opmaat naar de ICS 2021. Dit in aanvulling op de teams voor de al lopende processen die in 2021 ook weer een ICS afgeven.

‘Three lines to improve’ (039)

Het verder ‘in control’ komen organiseren we langs de ‘three lines to improve’. Het lijnmanagement (eerste lijn) is verantwoordelijk voor beheersing van de dagelijkse procesrisico’s en controleert de naleving van de beheersmaatregelen. De businesscontrollers (tweede lijn) ondersteunen en adviseren de eerste lijn en monitoren of die zijn verantwoordelijkheden voldoende neemt.

De concerncontroller (derde lijn) tot slot overziet en beoordeelt het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en adviseert over mogelijke verbeteringen. In 2020 is veel aandacht besteed aan het meer in positie krijgen van de eerste lijn.

De concerncontroller ondersteunt het verbeterprogramma voor de interne beheersing mede met de auditactiviteiten die in het auditplan 2020 zijn vastgelegd. Alle zes interne audits uit dit plan zijn uitgevoerd. De onderwerpen waarop onderzoeken zijn uitgevoerd betreffen vastgoedprojecten, treasury, totstandkoming begroting, normenka-der Aw/WSW, cybersecurity en veiligheidsmanagement (laatstgenoemde met doorloop in 2021).

Risicomanagement ^(DSB)

Via het verbeterprogramma krijgen we de operationele risico's binnen de processen in beeld. De strategische risico's worden jaarlijks geanalyseerd, geactualiseerd en vastgelegd in een risicomatrix met de 15 belangrijkste risico's voor Woonkracht10 in de komende jaren. In 2020 zijn de risico's en de beheersmaatregelen concreter en specifiekere geformuleerd en is per risico de interne risico-eigenaar benoemd.

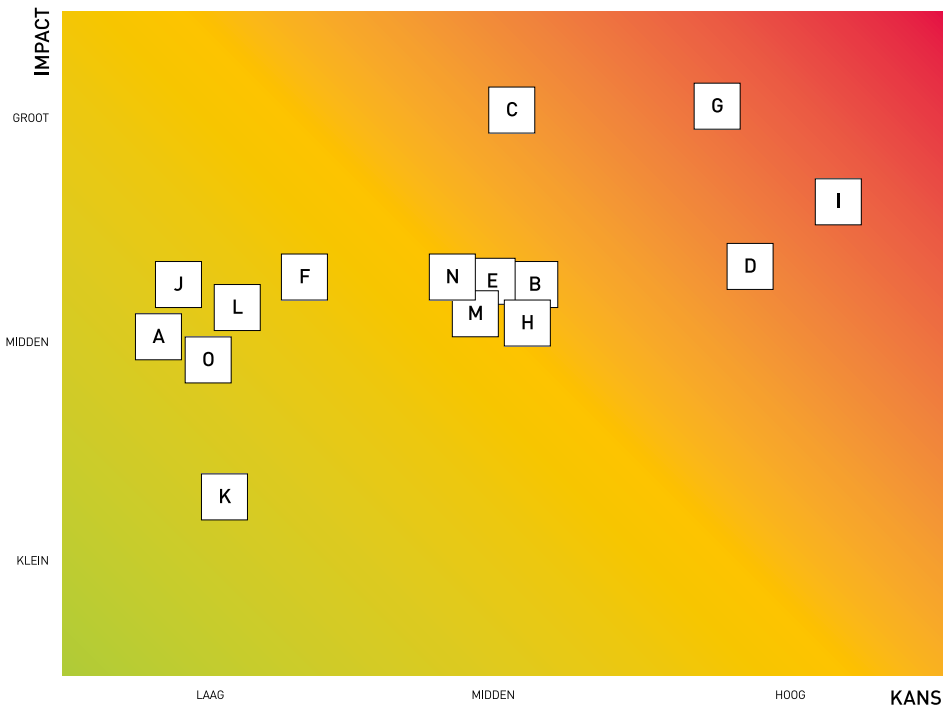
In de risicokaart is per risico, de risico-inschatting ná beheersmaatregel (netto-risico) weergegeven. De risico's in het donkere gebied zijn zo ingeschaald vanuit een lange termijn perspectief. We zien voldoende (bijsturing)mogelijkheden, via een mix van maatregelen, om die risico's beheersbaar te houden en vinden ze daarom voor nu acceptabel. We volgen de beheersing van alle risico's gedurende het jaar, sturen waar nodig bij en rapporteren hierover.

Met de rijkssubsidie uit de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH) kunnen we starten met het aansluiten van 1.160 woningen op het warmtenet. Om ook onze overige 9.000 woningen aan te sluiten op het warmtenet is er nog geen sluitende businesscase, daar hebben we ons dan

ook nog niet op vastgelegd. We hebben in 2020 gewerkt aan een programma om de risico's scherp in beeld te krijgen en beheersbaar te houden.

Onderzoek in 2020 maakt duidelijk dat Woonkracht10, net als andere corporaties, geen duurzaam verdienmodel heeft. Omdat we ook in de verdere toekomst onze rol willen blijven vervullen en we betrouwbaar willen blijven in onze investeringsproductie, hebben we uitgebreid stilgestaan bij een duurzaam bedrijfsmodel. We zoeken de balans tussen volkshuisvestelijk maximaal presteren en zorgen voor financiële continuïteit. En we hebben gewerkt aan de 'remweg' zodat we tijdig kunnen bijsturen op de beschikbaarheid van voldoende middelen.

Diagram 5.9 Strategische risicokaart



De gevolgen van de coronacrisis op onze bedrijfsvoering en onze prestaties zijn tot nu toe beperkt. Natuurlijk is er nog wel het risico van een (diepe) economische recessie als gevolg van de coronamaatregelen. En als de huidige pandemie langer gaat duren of als we vaker met pandemieën te maken krijgen, brengt dat ook risico's met zich mee. Bijvoorbeeld dat onze dienstverlening stagneert, we minder aanwezig kunnen zijn in de wijken, voorgenomen investeringen in de vertraging komen en medewerkers gedemotiveerd raken. Onze corona-aanpak is gericht op de veiligheid van medewerkers en klanten en het binnen de regels zoveel mogelijk oprekken van de dienstverlening. We willen lering trekken uit deze aanpak en waar nodig verbeteren. Het streven is dat onze bedrijfsprocessen minder gevoelig worden voor dit soort externe factoren.

Cultuur, gedrag en integriteit

Aantoonbaar sturen op cultuur, gedrag, integriteit en het elkaar aanspreken verdienen blijvend onze aandacht. We willen toe naar een organisatie waarin het gewoon is om het te hebben over dilemma's uit de praktijk en elkaar aan te spreken als er dingen mis (dreigen te) gaan. In 2020 is hierover een workshop georganiseerd voor de MT-leden en de bestuurders. Ook is binnen de teams besproken waaraan behoefte is als het gaat om het thema integriteit. Cultuur, gedrag, integriteit en alles wat daarmee samenhangt, krijgen een plek in het programma 'Procesgericht denken, werken en sturen'.

Integriteitsmeldingen

Er zijn geen integriteitsmeldingen bij Bureau Hofman binnengekomen. We hebben een samenwerking met een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers contact mee kunnen opnemen als ze ergens mee zitten. Daar is in 2020 drie keer gebruik van gemaakt.

Tabel 5.10 Top-15 netto risico's

STRATEGIE EN GOVERNANCE		
A	LM	Relatie met gemeente onder druk vanwege andere keuzes en inzet
B	MM	Toename vraagdruk sociale voorraad schaadt reputatie en verkleint draagvlak bijzondere toewijzingen
C	MG	Invloed landelijke politiel op onze financiële positie en mogelijkheden
KLANT EN MAATSCHAPPIJ		
D	HM	Corona invloed op onze zichtbaarheid buiten, bedrijfsvoering en organisatie
E	MM	Leefbaarheid in complexen onder druk door toenemende kwetsbaarheid mensen
VASTGOEDSTURING EN -BEHEER		
F	LM	Het eindbeeld t.a.v. kwaliteit bezit is er nog niet (m.b.t. onderhoud en investeringen)
G	HG	Business case duurzaamheid (voor het totale bezit) is nog niet sluitend
H	MM	Stagnering grote gebiedsontwikkelingen door bijv. complexiteit, financiën, expertise
FINANCE & CONTROL		
I	HM	(on)mogelijkheid duurzaam bedrijfsmodel i.c.m. de opgave
J	LM	Onvoldoende voorspelbaarheid waardoor over- of onderliquiditeit
K	LK	Project datasturing leidt tot onvoldoende beheersing datakwaliteit
L	LM	Onvoldoende bewustzijn proces- en risicomanagement en bijstuur vaardigheden
DUURZAME ORGANISATIE		
M	MM	Onvoldoende tempo in ontwikkeling naar meer eigen regie
N	MM	Ambities zijn mogelijk groter dan onze informatie aankan
ICT ALS STRATEGISCH INSTRUMENT		
O	LM	Begrenzing t.a.v. aansluiting op toekomstige (digitale) innovaties

5.3

Duurzame organisatie ICT als strategisch instrument

Met ICT ondersteunen we de bedrijfsprocessen, zorgen we voor beleids- en sturingsinformatie en ondersteunen we de communicatie tussen klanten en Woonkracht10.

In 2020 hebben we wat ICT betreft een ambitieus programma uitgevoerd. Een groot en belangrijk onderdeel daarvan was het project datasturing. Daarmee hebben we de beleids- en sturingsinformatie

verbeterd. Verder hebben we fundamentele stappen gezet in het digitaliseren van de klantcorrespondentie ^(D40). Dit is in het hoofdstuk Oog voor de klant nader toegelicht. En omdat we door de coronacrisis verplicht werden om zoveel mogelijk thuis te werken, zijn we versneld overgegaan naar het werken in de cloud.

Dit waren de doelen voor 2020

- De klantcorrespondentie wordt gedigitaliseerd. ^(D40)
- We sturen op data. ^(D41)
- We doen een proef met de mutatie-inspectie-app FOX Opname. ^(D42)
- We maken een transitie naar de cloud. ^(D43)
- In A+ verband treffen we voorbereidingen voor een eventuele invoering van Tobias365. ^(D44)

Project datasturing: sneller en eenvoudiger betere rapportages maken ^(D41)

Goede stuur- en verantwoordingsinformatie helpt ons efficiënt en resultaatgericht te werken en waar nodig, snel bij te sturen. We zijn in 2020 gestart met het project datasturing om sneller en eenvoudiger betrouwbare managementinformatie te kunnen ontsluiten. En daarmee het proces- en resultaatgericht werken en het continu verbeteren binnen Woonkracht10 te ondersteunen. We hebben gekozen voor Power BI. Daarmee bouwen we zelf kennis op over dataverzameling en weten we beter wat we (willen) rapporteren. Een projectteam is aan de slag gegaan. De projectteamleden hebben kennis over Power BI opgedaan en zich verdiept in de data die er zijn en hoe die kunnen worden ontsloten. Vervolgens zijn ze in gesprek gegaan over de informatiebehoefte binnen de organisatie. Op basis daarvan zijn de eerste rapportages opgeleverd. In 2021 wordt de datasturing verder ontwikkeld, vooralsnog projectmatig.

Proef met inspectie-app gestopt ^(D42)

Om het mutatieproces efficiënter en minder foutgevoelig te maken, hebben we een proef gedaan om een al bestaande inspectie-app te koppelen aan ons primaire systeem. Het doel was dat de opzichters hun bevindingen tijdens de inspecties bij een huuropzegging via de app rechtstreeks in het primaire systeem konden invoeren. Gaandeweg de proef bleek dat deadlines niet werden gehaald en dat de oplossing onvoldoende functionaliteit opleverde om efficiënter te werken. Daarom zijn we met dit project gestopt.

Door coronacrisis versnelde transitie naar de cloud ^(D43)

Door de coronacrisis werd thuiswerken de norm. Om het thuis samenwerken mogelijk te maken, is in korte tijd Microsoft Teams uitgerold en zijn medewerkers getraind om ermee te werken. Binnen de lokale serveromgeving die Woonkracht10 gebruikte, stuitte dit op beperkingen. Daarom zijn we in 2020 versneld begonnen met de overgang naar werken in de cloud via Workspace 365 en Office 365. Begin 2021 was deze transitie voltooid, bijna een jaar eerder dan we hadden gepland.

Voorbereidingen en onderzoek naar mogelijkheden overstap ^(D44)

In A+ verband, een samenwerkingsverband van acht corporaties die met het primaire systeem TobiasAX 2009 werken, hebben we de voorbereidingen getroffen om over te stappen naar de cloudvariant, Tobias365. Woonkracht10 is van plan in 2022 over te gaan van TobiasAX naar Tobias365. Ook dit gebeurt binnen het samenwerkingsverband zodat we gebruik kunnen maken van elkaars kennis en ervaring.

THUIS GEVEN

“Dat betekent er zijn als het nodig is. Geen loze beloftes maken maar: afspraak is afspraak. Ik denk dat Woonkracht10 problemen nog sneller zou kunnen oplossen.”

Mevrouw Leni van Dijk - Papendrecht

Governance

Woonkracht10 is een maatschappelijke onderneming met veel belanghebbenden. We geven hier invulling aan door prestatieafspraken te maken met de gemeenten en de CombiRaad en door themabijeenkomsten te organiseren met verschillende stakeholders over diverse thema's. Ook zorgen we voor een goede en transparante verantwoording. Om dit laatste zorgvuldig te doen, hanteren we de 'Governancecode Woningcorporaties'. Sinds 1 januari 2020 geldt een nieuwe Governancecode. We hebben in 2020 de wijzigingen doorgevoerd die nodig waren om (meer en duidelijker) te voldoen aan deze nieuwe code. Ook hebben we in 2020 verschillende governance-documenten gecheckt op actualiteit en waar nodig aangepast.

De Raad van Commissarissen (RvC) legt in dit Jaarverslag verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken en bevoegdheden in 2020 heeft uitgevoerd. Dit gebeurt in het Verslag van de Raad van Commissarissen op de volgende pagina's.

Nu de top van de organisatie stabiel is en de resultaten goed zijn, is er voor de RvC meer ruimte om stil te staan bij zijn rol en werkwijze. Die rol wordt minder sturend en meer op afstand. In 2020 heeft de

RvC samen met het bestuur invulling gegeven aan het strategisch partnerschap. Dit is vastgelegd in de nieuwe gezamenlijke 'Visie op besturen en toezicht houden'. Bestuur en RvC streven naar scherpe debatten over de missie, visie en good governance, met een goed beeld van de wensen van belanghebbende partijen in en rond Woonkracht10.

2020 was een jaar van intensieve samenwerking tussen RvC en bestuur. Dat was nodig, niet alleen voor het bepalen van de visie, ook vanwege de coronacrisis en het nadenken over een duurzaam bedrijfsmodel. Met het laatstgenoemde wil Woonkracht10 de regie houden op haar volkshuisvestelijke opgaven en financiële positie. Zodat we nu en in de toekomst aan onze doelstellingen kunnen voldoen. Bestuur en RvC hebben uitgebreid en intensief gesproken over hoe we hieraan vorm kunnen geven.

De RvC kijkt met vertrouwen naar de komende vijf jaar. Met daarbij de kanttekening dat ons succes mede afhankelijk is van het vermogen van onze stakeholders om gezamenlijk maatschappelijke prestaties te leveren.

6.1

Bestuurlijk overleg met onze belangrijkste stakeholders

Prestatieafspraken

We maken werk van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid door scherpe prestatieafspraken te maken met de vier gemeenten en met de CombiRaad. De basis vormt altijd een in samenspraak met de andere Drechtstedelijke corporaties uitgebracht bod. De prestatieafspraken voor 2020 zijn voor alle vier gemeenten in december 2019 getekend en gedurende 2020 periodiek op voortgang gemonitord. Daarmee bleven de prestatieafspraken gedurende het jaar goed in ons vizier.

In de loop van 2020 is voor alle gemeenten besloten de lopende afspraken middels een addendum met een jaar te verlengen. Afspraken waarvan uit de monitor bleek dat deze aanpassing behoeften zijn, in de addenda aangescherpt. In elke gemeente is afgesproken om in 2021 een complete set nieuwe afspraken te maken voor de periode 2022-2023.

Stakeholdersbijeenkomsten

Naast de prestatieafspraken organiseerden we in 2020 zeven themabijeenkomsten met stakeholders. In 2020 hebben we in die zeven themabijeenkomsten vier thema's geagendeerd en verkend:

- Begin 2020 organiseerden we twee stakeholdersbijeenkomsten over het onderwerp 'ontschotting'. Twee experts lieten ons kennis maken met goede voorbeelden in het land waarbij sociale problematiek, waarvoor oplossingen te lang uitbleven (vaak door systemische oorzaken) toch

werd opgelost. In de bijeenkomst inventariseerden we verschillende onderwerpen waarvan drie waren gerelateerd aan het onderwerp vergrijzing.

- In het verlengde van de inspirerende ontschottingsbijeenkomsten zijn we in Papendrecht later in het jaar gestart met een verdere verkenning van het onderwerp vergrijzing. In drie stakeholdersbijeenkomsten kreeg de ambitie van 'beter en langer thuis' voor ouderen in Papendrecht haar vorm.
- In de zomer hebben we een themabijeenkomst georganiseerd met onze RvC, de portefeuillehouders Wonen uit Papendrecht en Zwijndrecht en warmteleverancier HVC. Gespreksonderwerp was de ambitie om in de Drechtsteden een regionaal warmtenet te ontwikkelen samen met (in eerste instantie) andere corporaties en met gemeenten. In de bijeenkomst is veel kennis gedeeld. De bijeenkomst draagt bij aan ons voornemen om in 2021 een besluit te nemen over de eerste tranche van het warmtenet.
- Tot slot bespraken we eind van het jaar met de vier portefeuillehouders Wonen van de gemeenten waar we actief zijn, onze portefeuillestrategie en relateerden we die aan onze inzichten op ons (niet) duurzame bedrijfsmodel. We ronden de bijeenkomst af met de vaststelling dat de gemeenten en Woonkracht10 onderling meer afhankelijkheden hebben dan gedacht. In 2021 zetten we dit overleg voort.

Nieuwe Governancecode Woningcorporaties

Sinds 1 januari 2020 is de Governancecode Woningcorporaties 2020 van kracht. Dit is een herziening van de in 2015 ingrijpend vernieuwde Governancecode. Hierbij zijn aanbevelingen meegenomen uit de Corporate Governancecode en een aantal governance-onderzoeken en -ontwikkelingen. Ook de beschikbare uitkomsten van de evaluatie van de Woningwet leidden tot aanpassing van de code.

Invoering en wijzigingen

Binnen Woonkracht10 is de nieuwe Governancecode gepresenteerd en inzichtelijk gemaakt voor welke wijzigingen in de code actie nodig was om (meer en duidelijker) te voldoen aan de nieuwe code. Op basis daarvan zijn in 2020 de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De gezamenlijke visie van bestuur en RvC op besturen en toezicht houden is vastgelegd in een document.
- In ons jaarverslag nemen we een paragraaf op over de Governancecode waarin we aangeven dat we de code in zijn geheel hebben gevolgd of waarin de afwijking wordt toegelicht.
- Naast de al gebruikelijke vermelding in het jaarverslag brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen. Het

betreft hier de klachten die ingediend kunnen worden bij de onafhankelijke Geschillencommissie Wonen Zuid-Holland.

- Het beloningsbeleid van het bestuur is conform de geldende wettelijke kaders vastgesteld. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website gepubliceerd.
- Over het jaarlijkse proces waarbij de RvC het functioneren van de bestuurder(s) beoordeelt, wordt in het jaarverslag bij het onderdeel van de bezoldiging kort verslag gedaan.
- De lijst van genodigden van de stakeholdersbijeenkomst betreft de vastlegging van de belanghebbende partijen van Woonkracht10 met wie contact wordt onderhouden en overlegd.

Deze aanpassingen zijn niet allemaal nieuw; het gaat ook om aanpassingen waardoor explicieter en meer zichtbaar wordt voldaan aan de code.

Verklaring: Met de doorvoering van bovenvermelde aanpassingen voldoet Woonkracht10 aan de Governancecode Woningcorporaties.

Update governancedocumenten

In 2020 zijn verschillende governance-documenten gecheckt op actualiteit en indien nodig aangepast. Aanpassingen hebben plaatsgevonden in:

- Het bestuursreglement;
- Het reglement RvC.

In 2021 gaan we verder met deze update. Dan worden naar verwachting de statuten aangepast evenals de profielschetsen van bestuur en RvC.

6.2

Strategisch partnerschap tussen RvC en bestuur krijgt vorm

Als RvC constateerden we in 2019 al dat Woonkracht10, na een hectische periode, in rustiger vaarwater is gekomen en dat bestuur en organisatie positieve resultaten laten zien. Deze trend heeft zich in 2020 voortgezet. De twee bestuurders van Woonkracht10 hebben zich in de afgelopen anderhalf jaar ontwikkeld tot een daadkrachtig en elkaar complementarend team. Ook in 2020 heeft de organisatie goede resultaten geboekt; meer tevreden klanten, meer investeringen en meer zichtbaarheid in de wijken. Aanvullend werden belangrijke strategische keuzes gemaakt voor vergaande verduurzaming en samenwerking voor de realisatie van een warmtenet. Woonkracht10 staat nu in haar kracht. Dat maakt dat wij meer vertrouwen kunnen geven aan de organisatie. Er ontstaat strategisch partnerschap waarbij de RvC verwachtingen uitspreekt naar het bestuur op basis van een duidelijke koers en een gezamenlijk uitgangspunt.

Dit geeft ons ruimte om stil te staan bij onze eigen rol en werkwijze. In 2020 hebben we ons onder leiding van hoogleraar Rienk Goodijk gebogen over de gewenste toezichtvisie. Die stoelt op vertrouwen, focus en omgevingsbewustzijn. Een sterke basis van vertrouwen tussen RvC en bestuur draagt bij aan een open, eerlijk klimaat met ruimte voor het inhoudelijke debat en een scherpe invulling van de toezichtrol. Focus is van belang om te zorgen dat het strategische debat de ruimte krijgt die nodig is. En voldoende omgevingsbewustzijn bij de RvC komt de dialoog tussen bestuur en RvC ten goede. Voor het laatste wil de RvC via themasessies in contact komen met het netwerk van Woonkracht10 om een gemeenschappelijk beeld te krijgen van de opgaven. Dit doen we samen met het bestuur, met inachtneming van ieders rol, positie en verantwoordelijkheid. Eerste stappen in deze richting zijn bijvoorbeeld gezet tijdens de themabijeenkomst over het warmtenet op 31 augustus 2020. In 2021 krijgt dit verder vorm.

Samen met het bestuur hebben we het strategisch partnerschap vertaald in een nieuwe ‘Visie op besturen en toezicht houden’. De koers daarin is: samenwerken zonder dat dit ten koste gaat van het kritische vermogen. Zo versterken we elkaar.

Intensief jaar

In 2020 hebben RvC en bestuur intensief samengewerkt. Behalve voor de visie, gericht op de lange termijn, was die intensieve samenwerking ook nodig vanwege de coronacrisis waar besluiten moesten worden genomen voor de heel korte termijn. Daarbij hebben we goed in het oog gehouden wat die beslissingen betekenen voor de huurders, voor de medewerkers en voor de continuïteit van de organisatie.

Intensief was ook de ontwikkeling van een duurzaam bedrijfsmodel. We staan voor een uitdagende periode; de opgaven waren al groot en daar komt de coronacrisis nog eens bovenop. Woonkracht10 wil haar rol vervullen én de continuïteit van de organisatie waarborgen. Dat betekent keuzes maken. De nieuwe portefeuillestrategie is hierin een belangrijke stap. Met de zes thema’s die daarin zijn benoemd, is echt positie ingenomen. Dat zijn de ambities waar we de komende jaren op verantwoorde wijze in gaan investeren. Woonkracht10 heeft een gezond vermogen. Tijdens een themabijeenkomst in juni zijn RvC en bestuur in gesprek gegaan in hoeverre we bereid zijn om een deel van het eigen vermogen in te zetten voor de toekomstige opgaven. Daarin hebben we een middenweg gevonden, resulterend in een begroting voor vijf jaar.

Op zoek naar samenwerking en commitment

Over vijf jaar willen we resultaten hebben bereikt op de thema’s uit de portefeuillestrategie en nog steeds een financieel gezonde corporatie zijn. Dit lukt alleen in samenwerking met en met commitment van onze stakeholders. Ook als RvC roepen we de buitenwereld op om samen met Woonkracht10 de opgaven aan te gaan.

6.2.1 Interne toezicht- en adviesrol

- De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10. Daarnaast is de RvC de werkgever van het bestuur en staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:
- Realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
 - Rrealisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
 - Strategie en de risico’s verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
 - Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
 - Kwaliteitsbeleid;
 - Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
 - Financieel verslaggevingsproces;
 - Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van

Woonkracht10 en verder uitgewerkt in het reglement RvC. Dit reglement maakt onderdeel uit van de governance-documenten die op de website van Woonkracht10 staan. In het reglement staat ook een profiel met de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen.

Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen van de Governancecode Woningcorporaties in 2020 in zijn geheel gevolgd. Aan de hand van de nieuwe Governancecode Woningcorporaties zijn diverse governance-documenten en/of beleidsstukken in 2020 geactualiseerd. Meer hierover staat in paragraaf 6.1. Ook is er via de interne controle en de externe accountantscontrole systematisch aandacht voor beheersing van frauderisico’s.

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

6.2.2 Extern toezichtkader

- Woningwet
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders waaronder het (gezamenlijk) beoordelingskader van Aw en WSW

Governance Inspectie Autoriteit woningcorporaties

Op 4 november 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een reguliere Governance Inspectie uitgevoerd bij Woonkracht10. Deze inspectie heeft als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance.

Bij deze inspectie hebben twee inspecteurs van de Aw twee afzonderlijke gesprekken gevoerd. Eerst met het bestuur en de concerncontroller en vervolgens met de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de auditcommissie.

Samenvatting en conclusie

Op basis van de aangereikte stukken en de gevoerde gesprekken heeft de Aw geconcludeerd dat de governance van Woonkracht10 voldoet aan de criteria voor ‘goed’ governance met enkele positieve uitschieters voor wat betreft de onderdelen ‘Besturing’, ‘Intern toezicht’ en ‘Relatie bestuur en RvC’. De Aw oordeelde dat sprake is van een zeer ter zake kundige en proactieve RvC. Ook constateerde de Aw een dynamische relatie tussen het bestuur en de RvC; men staat open voor verbetering

en spreekt dit ook uit richting elkaar. Verder werd in het rapport opgemerkt dat uit de gesprekken en de stukken blijkt dat men de confrontatie niet schuwt om tot betere resultaten te komen, men daarbij opbouwend kritisch naar elkaar toe durft te zijn en elkaar adequate tegenkracht durft te geven. Deze inspectie gaf de Aw geen aanleiding tot het doen van interventies. Wel is aandacht gevraagd voor het volgende:

- Woonkracht10 is momenteel druk doende om de control-principes conform het ‘three lines’-model te organiseren. De Aw verzocht ons om hen actief op de hoogte te houden van de ontwikkelingen op dit punt;
- De Aw adviseerde om het overzicht met nevenfuncties die de leden van de RvC en het bestuur vervullen, naast jaarlijkse vermelding in het jaarverslag, ook apart op de website te publiceren.

Woonkracht10 geeft opvolging aan het verzoek en het advies.

Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Op 30 november 2020 ontving Woonkracht10 van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een oordeelsbrief over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2019. De Aw concludeert dat Woonkracht10 op de diverse onderdelen voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor staatssteun en voldoet aan de WNT-normen. Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Toezichtbrief 2020

Op 27 januari 2021 ontving Woonkracht10 van de Aw de toezichtbrief 2020 naar aanleiding van het door haar

uitgevoerde onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. Het uitgevoerde basisonderzoek gaf geen aanleiding om voor Woonkracht10 een nader onderzoek uit te voeren. De risicoinschatting voor Woonkracht10 is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Jaarlijkse risicobeoordeling WSW

Op 18 januari 2021 ontving Woonkracht10 van het WSW de brief van de jaarlijkse risicobeoordeling. Het WSW doet dit met als doel aanspreken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen en corporaties te helpen inzicht te geven in hun eigen risico's. In verband daarmee voerde het WSW op 28 september 2020 een beoordelingsgesprek met het bestuur en enkele medewerkers van Woonkracht10. De conclusie van het WSW is evenals vorig jaar (en zoals opgenomen in de brief over borgingsplafond 2020 – datum 4 augustus 2020) dat Woonkracht10 (o.b.v. dPi2019) een financieel gezonde corporatie is die voldoet aan de financiële kaders van WSW.

Een samenvattend overzicht van de bevindingen:

- Positieve organisatieontwikkelingen;
- De Portefeuillestrategie is uitgewerkt;
- Complexstrategieën zijn uitgewerkt (maar er is ruimte voor verdere verfijning);
- Naast het verbeteren van de datakwaliteit wordt er gewerkt aan een eenduidiger vastgoedsturingsproces en zijn de eerste wijkvisies opgesteld;
- Het investeringsstatuut wordt herijkt;
- Het financieringsbeleid wordt nader onderzocht (omgezet in een financieringsstrategie).

6.2.3 Intern toezichtkader

- Statuten
 - Bestuursreglement
 - Reglement raad van commissarissen
 - Profielschets raad van commissarissen
 - Rooster van aftreden raad van commissarissen
 - Reglement auditcommissie
 - Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
 - Reglement eventuele overige commissies
 - Reglement voordracht huurderorganisaties
 - Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/klokkenluidersregeling
 - Investeringsstatuut
 - Verbindingenstatuut
 - Reglement financieel beleid en beheer
 - Treasurystatuut
 - Financieringsbeleid

Het toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.
- Besturingskader**

 - Positioneringsdocument
 - Klantvisie
 - Ondernemingsplan
 - Meerjarenbegroting
 - Jaarplan
 - Portefeuillestrategie
 - Financieel beleid
 - Financieringsbeleid
 - Investeringsstatuut
 - Prestatieafspraken
 - Belanghoudersoverzicht

Beheersingskader

 - Financiële kaders vanuit de begroting
 - Liquiditeitsbegroting
 - Treasury jaarplan
 - Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
 - Kwaliteitsbeleid
 - Periodieke rapportage integriteit organisatie
 - Formatieplan
 - Strategisch personeelsbeleid

6.3

Eind 2020 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt:

NAAM	FUNCTIE IN RVC	COMMISSIES/AANDACHTSVELD	JAAR VAN AFTREDEN
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	lid remuneratiecommissie	2022/niet herkiesbaar
Dhr. mr. J.W. van Beek	lid, benoemd op voordracht huurders		2022/2026
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie	mei 2023/mei 2027
Mevr. drs. M.H. Mos RA	lid	voorzitter auditcommissie	2024/niet herkiesbaar
Dhr. mr. T.A. Nieuwenhuijsen	Lid, vicevoorzitter	lid auditcommissie	2023/2027

Tenzij anders vermeld, is de datum van aftreden op 31 december van het betreffende jaar of aan het eind van de vermelde maand en afhankelijk van herbenoeming. De maximale zittingsduur is twee maal vier jaar.

Het bestuur bestaat uit twee bestuurders die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de or-

ganisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vier ogen-principe vormt hierin een belangrijk argument.

Woonkracht10 kent het model van tweehoofdig bestuur met onderling onderscheidende rollen. Het bestuur neemt besluiten op basis van collegiaal bestuur. Beide bestuurders zijn samen

verantwoordelijk voor de besluiten en uitvoering van de ondernemingsstrategie, de daaruit voorkomende deelstrategieën en beleidsuitwerkingen en de resultaten die daarop worden bereikt. Het ene bestuurslid richt zich voornamelijk op de volkshuisvestelijke strategie en prestaties van het bedrijf en heeft vanuit de externe legitimatie voor de strategie en positionering een sterk Drechtstedelijk netwerk en daarmee

primair een externe focus. Het andere bestuurslid heeft de vastgoedsturing, financiën en bedrijfsvoering tot zijn primaire aandachtsgebieden. Hij heeft in die context ook een extern netwerk, deels overlappend met de collegabe-stuurder, en heeft vanuit zijn taakgebieden primair een interne focus. Vanwege het zwaarwegende belang behoort risicomanagement tot de aandachtsgebieden van beide bestuurders.

6.3.1 Taak en werkwijze RvC

De RvC kwam in 2020 zes keer regulier bijeen. Daarnaast waren er drie themabijeenkomsten. Op 1 oktober was er een interne vergadering voor de zelfevaluatie onder externe begeleiding. Tijdens de vergadering van 12 mei, waarin de jaarrekening is behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2019. Op 13 mei overhandigde de accountant de controleverklaring. De RvC stelde op 12 mei het door het bestuur opgestelde jaarverslag inclusief jaarrekening 2019 vast. Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers verleende de RvC décharge aan het bestuur voor het in 2019 gevoerde beleid.

In 2020 besprak de RvC de volgende onderwerpen:

Interne vergaderingen RvC

- Zelfevaluatie over het eigen functioneren als individuele commissaris en als team
- Opleidingsplan
- Samenwerking met het bestuur, strategisch partnerschap

Themabijeenkomsten; behandelde onderwerpen

17/06/2020: Duurzaam bedrijfsmodel

31/08/2020: Verduurzaming door middel van een warmtenet

14/10/2020: Strategische afwegingen op de keuzes uit de portefeuillestrategie in relatie tot de financiële effecten en de afwegingen maatschappelijk en vastgoed technisch

Reguliere vergaderingen Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4 / 2019 – Q3 / 2020)
- Jaarstukken 2019 Woonkracht10
- Jaarstukken 2019 Woonkracht10 Vastgoed bv
- Accountantsverslag accountant
- Kaderbrief 2021
- Assurancerapport bij dVi 2019
- Evaluatie en rapportage verbindingen Woonkracht10, boekjaar 2019
- Begroting Woonkracht10 2021, jaarplan 2021 en MJB 2021 – 2025

Vastgoednotities

- Vastgoedsturing
- Verwerking onrendabele top in de grondexploitatie
- Ontwikkel- en voorbereidingsbesluit Wilgenhof Papendrecht
- Ontwikkel- en voorbereidingsbesluit Mimosastraat Zwijndrecht
- Startbesluit Indische buurt, fase 1 Zwijndrecht
- Ontwikkelbesluit CKC-locatie Albasserdam
- Letter Of Intent (LOI) Kraaihoek fase 1 Papendrecht
- Ontwikkel- en voorbereidingsbesluit Savornin Lohmanweg Alblasserdam
- Uitvoeringsbesluit Mimosastraat Zwijndrecht
- Verkoop Groenmarkt Dordrecht
- Verkoop Schooldwarsstraat Papendrecht
- Herijkt startbesluit + samenwerkingsovereenkomst (SOK) Kraaihoek fase 1 Papendrecht
- Voorbereidings- en ontwikkelbesluit Tesselschadestraat Hendrik-Ido-Ambacht

Overige onderwerpen

- Bezoldiging RvC 2020
- Frauderisicoanalyse en compliancevraagstukken (regulier agendaonderwerp)
- Auditplan 2020 Aanpassing topstructuur
- Bekrachtiging benoeming nieuwe commissaris
- Bekrachtiging herbenoeming bestuurder
- Treasury jaarplan 2020
- Herijking treasurystatuut 2020
- Update governance documenten
- Wijziging Governancecode Woningcorporaties
- Stand van zaken Warmtenet
- Voortgang managementletter accountant 2019
- Voortgang lopende zaken gebiedsontwikkeling
- Position Paper Coronacrisis; impactanalyse & maatregelen
- Governance-inspectie
- Herbenoeming commissaris
- Verslagen PRED-bijeenkomsten (Platform RvC's Energiestrategie Drechtsteden)
- Borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW

- Aw; Oordeelsbrief rechtmatigheid
- Afzien van het maken van een begroting voor Woonkracht10 Vastgoed B.V. voor 2021
- Portefeuillestrategie
- Uitkomsten medewerkersonderzoek Covid-19
- Auditplan 2021
- Managementletter 2020
- Volkshuisvestelijk bod 2021
- Prestatieafspraken 2021
- Visie op besturen en toezicht houden
- Benoeming vicevoorzitter RvC
- Opleidingsplan RvC
- Melding tijdelijke non-compliance tegenpartijrisico treasurystatuut
- Plan van aanpak financiële remweg
- Investeringsstatuut
- Samenwerkingsovereenkomst (SOK) Warmtenet Drechtsteden
- RvC commissies met ingang van 2020
- Controleplan jaarrekening 2020 accountant
- Opdrachtbevestiging accountant controle lopend jaar
- Meldmisstandenrapport bureau Hoffmann over 2019 (geen meldingen. Wordt vermeld in jaarverslag)
- Verslagen van RvC-commissies

6.3.2 Permanente educatie

Alle commissarissen besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren te kunnen uitoefenen. Zij namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woonden enkele RvC-leden speciale

workshops, vakcongressen, trainingsdagen en seminars bij. In het begin van het jaar nog live, later vanwege de coronacrisis digitaal. Ook halen de leden van de RvC zelf informatie op, onder andere bij de VTW en Aedes, bij diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten.

6.3.3 Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC ieder jaar zelfevaluatie uit. In 2020 gebeurde dit onder leiding van een extern expert: Rienk Goodijk, hoogleraar en senior adviseur Governance en Stakeholders-

management. De onderwerpen die hierbij aan bod kwamen waren:

- Toezichthoudersrol
- Teambuilding
- Countervailing power
- Zelfevaluatie

6.4

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens de criteria van bepaling 3.28 Governancecode Woningcorporaties. Alle leden van de huidige RvC zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappenden met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. In het verslagjaar was geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

6.5

De RvC is van mening dat hij in de huidige samenstelling toekomstbestendig en voldoende divers is samengesteld in deskundigheid, competenties, karakter en achtergrond. De profielen van de commissarissen zijn complementair;

de RvC heeft leden met een financiële, juridische, volkshuisvestelijke, bedrijfs-economische dan wel publieke achtergrond. De profielen zijn deels overlapend waardoor het kritisch vermogen van de Raad wordt versterkt.

6.6

Algemeen
De RvC heeft vijf commissies ingesteld die het toezicht ondersteunen: een auditcommissie, een commissie good governance, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie en een commissie vastgoedportefeuille. De raad blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. In het verslag van de RvC worden de samenstelling van de commissies, het aantal commissievergaderingen en de belangrijkste besproken onderwerpen vermeld. De raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

In 2020 heeft de raad zich over de noodzaak en het nut van de commissies gebogen. Dat heeft geleid tot de conclusie dat wat betreft de twee verplichte commissies, de remuneratiecommissie en de auditcommissie, er niets wijzigt. Voor de drie extra commissies die in 2017 zijn ingesteld, wordt voorlopig de voorkeur gegeven aan het in de voltallige RvC bespreken van die onderwerpen die bespreking in de RvC en/of besluitvorming van de RvC vereisen. Mocht het situationeel nodig zijn dan wordt een van de drie extra commissies gevraagd bijeen te komen om een onderwerp te bespreken en zo nodig voor besluitvorming in de voltallige RvC voor te bereiden. De bezetting van die commissie wordt op dat moment ook situationeel bepaald. De drie extra commissies zijn in 2020 niet bijeengeeweest.

Selectie- en remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- Het doen van voorstellen aan de RvC over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de RvC.
- Het doen van voorstellen over de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de RvC, ter vaststelling door de raad. Daarin komt in ieder geval aan de orde: de bezoldigingsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigingscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
- Het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures voor bestuurders en de leden van de RvC.
- De periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de RvC en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en het bestuur en van hun individuele leden.
- Het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de raad.
- Het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de RvC ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daarover, zoals bepaald in artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de RvC.
- Het doen van voorstellen voor (her) benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2020 vijfmaal bijeengeeweest. De commissie heeft zich in 2020 vooral gericht op haar werkgevers- en adviesrol: de herbenoeming van een commissaris, de benoeming van een vicevoorzitter van de raad, de aanpassing van de topstructuur binnen Woonkracht10, de bezoldiging van RvC en bestuur evenals het formaliseren en vaststellen van het beoordelings- en beloningsbeleid van het bestuur. Ook is in 2020 een gezamenlijke visie door bestuur en RvC op

besturen en toezichthouden ontwikkeld en vastgesteld.

Functioneren bestuur en RvC

Vanuit de werkgeversrol is meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over het managementcontract, de noodzakelijke prioritering en de bestuurlijke samenwerking. In 2020 is het externe coachingstraject van beide bestuurders, zowel afzonderlijke als gezamenlijk, naar ieders tevredenheid afgesloten.

Zoals gebruikelijk om de twee jaar heeft de raad de zelfevaluatie in 2020 gedaan onder externe begeleiding. Ook is gesproken over het opleidingsplan van de RvC.

Overig

Overige gespreksonderwerpen in 2020 zijn onder andere geweest de 100-dagen reflectie van de nieuwe bestuurder na haar aanstelling, de cultuur en doorontwikkeling van Woonkracht10, het werken van Woonkracht10 in coronatijd evenals de uitkomsten van het medewerkersonderzoek Covid-19 en de terugkoppeling van de personeelsvloot-schouw.

Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- Het adviseren van de RvC over het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur. Dit gaat over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, bijvoorbeeld het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling.
- Het adviseren van de RvC over het toezicht op de financiële informatieverschaffing door de Stichting, waaronder de keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige

6.6

- financiële rapportages en het werk van de externe accountant.
- Het adviseren van de RvC over het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant.
 - Het adviseren van de RvC over het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders.
 - Het adviseren van de RvC over de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan.
 - Het adviseren van de RvC over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant samen met het bestuur volgens artikel 16 lid 13 en lid 16 van het reglement van de RvC.
 - Het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur over bovengenoemde taakgebieden.
 - De controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant over zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de Stichting.
 - De controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant over zijn voor de Stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

In het boekjaar 2020 waren zes bijeenkomsten van de auditcommissie gepland. De auditcommissie is in 2020 vijfmaal bijeengewees. Het eerste overleg van 16 januari kwam wegens ziekte te vervallen. De geagendeerde onderwerpen, het treasuryjaarplan 2020, de update van het treasurystatuut, het concept-auditplan 2020 van de concerncontroller en de voortgangsrapportage van de managementletter, zijn voorbereid door de auditcommissie, maar rechtstreeks ter behandeling in de RvC ingebracht.

Het overleg van 14 juli 2020 diende als klankbordsessie ter voorbereiding op de themabijeenkomst van bestuur, management en RvC ter bespreking van een duurzaam bedrijfsmodel en de bespreking van de herziene portefeuillestrategie en verdere financiële uitwerking hiervan in de begroting en prognoses.

- De commissie heeft zich, naast het voorgaande, in 2020 onder meer gericht op de volgende onderwerpen:
- (Financiële) informatieverzorging**
- Besproken zijn onder andere:
- Frauderisicoanalyse en compliance vraagstukken
 - Strategisch programma WSW
 - Het auditplan 2020 en 2021
 - De jaarstukken 2019
 - Het concept-accountantsverslag 2019
 - De position paper impact coronacrisis
 - Het controleplan van de accountant voor de jaarrekeningcontrole 2020
 - De kaderbrief 2021
 - Herijkte portefeuillestrategie
 - Het borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW
 - De assurance-rapporten bij de dVi
 - De evaluatie en rapportage over de verbindingen
 - De begroting inclusief jaarplan 2021 + meerjarenbegroting 2021-2025
 - De doorkijk naar de meerjarenbegroting 2021-2035
 - Het investeringsstatuut
 - De kwartaalrapportages 2020
 - De managementletter

6.7

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering is de ‘Honoringscode commissarissen’ van VTW en de Wet ‘Normering bezoldiging

topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector’ (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van raden van commissarissen. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.

6.8

De geldende wet- en regelgeving voor de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. In 2020 is door de RvC het beoordelings- en beloningsbeleid voor het bestuur van Woonkracht10 vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van:

- indexatie van de bestuurdersbeloning conform WNT indexatie;
- het toepassen van de beoordelings-systematiek van Woonkracht10 voor het bestuur zoals deze ook bij de medewerkers van kracht is.

Jaarlijks komen de RvC en het bestuur managementcontracten overeen waarin de doelstellingen van dat jaar zijn opgenomen. Zowel in het jaar als aan het einde van het jaar wordt samen de voortgang gemonitord. Bij de beoordeling aan het eind van het jaar betreft de RvC ook ervaringen van de OR, de CombiRaad en het MT.

6.9

- drs. E.J. Roest (m., 1954)**
- In functie getreden 01-01-2015
 - Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
 - Herbenoembaar: nee.
- Lid van de remuneratiecommissie
- Huidige andere functie:**
- Burgemeester van Bloemendaal
- Huidige nevenfuncties/-activiteiten:**
- Lid algemeen bestuur Veiligheidsregio Kennemerland
 - Voorzitter Regionale Bestuurscommissie Veiligheidsregio Kennemerland
 - Voorzitter Stichting Bloemendaals Initiatief
 - Lid Burgemeesterkring Kennemerland
 - Ambassadeur Euroclio

- Vroegere (neven)functies:**
- Burgemeester van Laren
 - Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek
 - Commissaris Singer Memorial Foundation
 - Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie
 - Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap
 - Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere
 - Voorzitter provinciale adviescommissies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie
 - Plaatsvervangend voorzitter Stichting Goois Natuurreservaat

6.9

- Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66
 - Lid raad van commissarissen Tomingroep
 - President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)
 - Lid van het bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds
- PE verplichting in 2015 t/m 2020: 30
PE punten behaald in 2015 t/m 2020: 43

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

- In functie getreden op 01-01-2017
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2024
- Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Divisiecontroller TBI | Croonwolterendros

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Geen

Vroegere (neven)functies:

- Geen

PE verplichting in 2017 t/m 2020: 20
PE punten behaald in 2017 t/m 2020: 78

mw. A.H.C. van Heijningen - Karsmakers (v., 1955)

- In functie getreden op 01-06-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-05-2023
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Voorzitter van de remuneratie-commissie

Huidige andere functie:

Directeur Adviesbureau Urbancore (adviseur Wonen, Ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkelingen en Zorg, m.n. ouderenzorg, wonen en zorg.)

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Commissaris bij HW Wonen
- Lid expertteam Woningbouw BZK/RVO
- Lid ondersteuningsteam Wonen en Zorg/RVO
- Mede-oprichter Watertorenberaad
- Mede-oprichter koplopersgroep Zorgzame stad

Vroegere (neven) functies:

- Geen

PE verplichting in 2019 t/m 2020: 7
PE punten behaald in 2019 t/m 2020: 25

mr. J.W. van Beek (m., 1960)

- In functie getreden op 01-01-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie:

- directeur SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Commissaris bij Social Finance (spv van Finance Ideas)

Vroegere (neven) functies:

- Bestuurslid Eerste Regionale Energie Agentschap
- Bestuurslid Warmtebedrijf Delft (i.o.)
- Vicevoorzitter/penningmeester Stichting Beach Resort Kijkduin
- Bestuurslid samenwerkingsverband verhuurders Haaglanden (SVH)

PE verplichting in 2019 t/m 2020: 10
PE punten behaald in 2019 t/m 2020: 19

mr. T.A. Nieuwenhuijsen (m., 1955)

- In functie getreden op 01-01-2020
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2023
- Herbenoembaar: ja

Vicevoorzitter

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie:

- Advocaat-partner NGNB Advocaten Amsterdam

Huidige nevenfuncties/-activiteiten:

- Bestuurslid Stichting Beheer Accommodatie Muziekgebouw en Bimhuis
- Bestuurslid Stichting Sterker Samen (Eigen Plan)
- Lid Gidscommissie Stichting HLSK.

Vroegere (neven) functies:

- Lid raad van commissarissen Elan Wonen (Haarlem)
- Lid auditcommissie Elan Wonen (Haarlem)
- Voorzitter remuneratiecommissie Elan Wonen (Haarlem)
- Lid raad van commissarissen Rentree (Deventer)
- Voorzitter auditcommissie Rentree (Deventer)
- Lid raad van commissarissen Eigen Haard (Amsterdam)
- Lid auditcommissie Eigen Haard (Amsterdam)

PE verplichting in 2020: 5
PE punten behaald in 2020: 13



THUIS GEVEN

“Dat betekent voor mij dat Woonkracht10 ook aandacht heeft voor de woon- en leefomgeving van huurders. Ik zou het prima vinden als ze daar nog meer het voortouw in nemen.”

De heer Siem Zoutewelle - Zwijndrecht



THUIS GEVEN

"Dat betekent dat Woonkracht10 goed bereikbaar moet zijn en helder communiceert. Een goede woning, uiteraard. Thuis Geven maakt dat ons huurhuis voelt als onze eigen woning."

Mevrouw Tela van der Gaarden - Zwijndrecht

Financiële continuïteit

Woonkracht10 is financieel gezond. Dat willen we ook blijven, maar ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen in relatie tot een toenemende druk op onze dagelijkse inkomsten en uitgaven.

Over 2020 hebben we een operationeel resultaat behaald van € 17 miljoen. Dat is € 5 miljoen meer dan in 2019, terwijl we een vergelijkbaar resultaat als in 2019 hadden begroot. Dit verschil komt voornamelijk doordat we minder hebben uitgegeven aan onderhoud en verbetering van onze woningen. Ook viel de verhuurderheffing over 2020 lager uit dan in 2019 doordat we gebruik hebben gemaakt van de regeling vermindering verhuurderheffing voor de renovatie van de Pieter de Hoochplaats.

Het totale jaarresultaat 2020 is € 111 miljoen. Het grootste deel daarvan zit vast in onze stenen. Het is een 'papieren' winst door de hogere marktwaarde van ons vastgoed. Zonder deze waardestijging van € 129 miljoen laten we zelfs een verlies zien over 2020 van € 18 miljoen. Uit het operationele resultaat van € 17 miljoen houden we na aftrek van de vennootschapsbelasting € 12 miljoen over. Hiervan betaalden we onrendabele investeringen in vernieuwing, verduurzaming en renovatie van onze woningen. Dit waren investeringen van € 20 miljoen die we niet (volledig) terugverdienen en waarvoor we dus ook leningen moesten aantrekken.

De komende vijf jaar stretchen we op de volkshuisvestelijke ambities. We gaan zo'n € 235 miljoen investeren in sloop-nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en het gasloos maken van een deel van onze woningen. We onderzoeken de strategische keuze om ons beperkte aandeel in Hendrik-Ido-Ambacht aan collega-corporaties te verkopen. Daarmee zijn we in staat om beter te focussen op onze drie kerngemeenten en spelen we daarvoor ook extra middelen vrij.

Zo kunnen we ook na 2025 nog van betekenis zijn voor onze huurders en willen we in de periode 2026 t/m 2035 nog eens € 365 miljoen investeren. We werken verder aan de verbetering en verduurzaming van onze woningen en het samen met gemeenten en andere partners leefbaarder maken van kwetsbare wijken.

Door de aanhoudende druk op onze operationele kasstroom moeten we deze investeringen voor een groot deel financieren met leningen. Onze totale leningen groeien van € 222 miljoen in 2020 naar € 565 miljoen in 2035. Een dergelijke schuldenlast is op de lange termijn niet houdbaar. De komende jaren zullen we dus keuzes moeten maken in onze ambities om ook op de lange termijn volkshuisvestelijk van betekenis te kunnen blijven. We ontwikkelden een zogenaamde 'remweg', zoals beschreven in hoofdstuk 4, om hier tijdig de juiste afwegingen in te kunnen blijven maken.

Gerealiseerde financiële resultaten

Het resultaat over 2020 is circa € 111 miljoen positief (2019: € 110 miljoen positief). De stijging van € 1 miljoen is te verklaren door:

- hogere ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 18 miljoen +/+
- hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (onrendabele toppen) € 24 miljoen -/-
- lagere vennootschapsbelastinglast € 2 miljoen +/+
- hoger operationeel resultaat € 5 miljoen +/+

Per saldo hoger resultaat € 1 miljoen

Het resultaat na belastingen (€ 111 miljoen) valt te verdelen in het operationele en het ongerealiseerde resultaat.

- Het operationeel resultaat is circa € 12 miljoen (€ 17 miljoen operationeel bedrijfsresultaat minus vennootschapsbelasting € 5 miljoen).

- Het ongerealiseerde resultaat van € 99 miljoen bestaat uit een ongerealiseerde ‘papieren’ winst van € 129 miljoen als gevolg van de gestegen marktwaarde en een verwacht verlies op de toekomstige investeringen van € 31 miljoen. Dit wordt verder toegelicht in de paragraaf hierna. Dit zeer hoge resultaat na belasting geeft een geflatteerd beeld. Het heeft geen effect op onze kasstromen en leidt dus niet tot een grotere financiële armslag voor Woonkracht10. Zonder het effect van de marktwaardestijging van € 129 miljoen hebben we over 2020 een verlies gerealiseerd van € 18 miljoen. Dit bedrag valt uiteen in een operationeel resultaat na belasting van € 12 miljoen, een verlies op toekomstige investeringen van € 31 miljoen (onrendabele toppen) een verkoopwinst van € 2 miljoen en afschrijving vaste activa van € 0,5 miljoen.

Tabel 7.1 Opbouw en ontwikkeling van het resultaat (bedragen x € 1.000)

	REALISATIE 2020	BEGROTING 2020	REALISATIE 2019	VERSCHIL 2020-2019
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	75.494	75.546	73.682	1.812
Opbrengsten servicecontracten + overige	6.360	5.920	6.121	239
Totaal bedrijfsopbrengsten	81.854	81.466	79.803	2.051
Bedrijfslasten				
Personeelslasten	9.525	9.488	9.050	475
Onderhoudslasten	26.286	31.248	28.909	-2.623
Verhuurderheffing	7.784	8.158	8.337	-553
Overige bedrijfslasten	15.742	15.771	15.143	599
Totaal bedrijfslasten	59.337	64.665	61.439	-2.102
Bedrijfsopbrengsten				
Financiële baten en lasten	-5.931	-6.185	-6.975	1.044
Operationeel bedrijfsresultaat	16.586	10.616	11.389	5.197
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-514	-632	-581	54
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.802	2.581	1.270	532
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-31.034	-22.787	-6.787	-124.235
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	128.997	20.967	110.955	18.042
Totaal	99.251	129	104.857	-5.607
Resultaat voor belasting	115.836	10.745	116.246	-410
Vennootschapsbelasting	-4.576	-732	-6.707	2.131
Resultaat deelnemingen	0	0	-24	24
RESULTAAT NA BELASTINGEN	111.258	10.013	109.515	1.743

Het operationele bedrijfsresultaat is € 5 miljoen hoger dan in 2019. Dit komt voornamelijk doordat we vanwege vertragingen door de coronamaatregelen en uitgestelde planontwikkeling minder onderhoud hebben uitgevoerd dan gepland. Tijdens de eerste lockdown hadden we een stop op de verhuringen en de afhandeling van reparatieverzoeken. Als gevolg hiervan hadden we meer leegstand in 2020. Vanwege de coronacrisis hebben we ook de begrote huurverhoging van inflatie +1% niet doorgezet. In plaats daarvan hebben we een inflatievolgende huurverhoging gevraagd. Doordat de sloop van de Indische Buurt ten opzichte van de begroting iets is vertraagd, zijn de huuropbrengsten niet lager uitgevallen dan begroot. De vertraging in reparaties en mutaties hebben we in de loop van 2020 nagenoeg kunnen inlopen. Wel zien we in de projectontwikkeling en het onderhoud enige vertraging, met name bij de binnenwerkzaamheden.

De overige waardeveranderingen zijn de voorziene verliezen op nieuwbouw en renovatieprojecten (onrendabele top). De forse toename ten opzichte van 2019 komt voornamelijk door de in 2020 genomen sloopbesluiten. De ‘Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’ geeft de stijging weer van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie door de verder aangetrokken vastgoedmarkt. In de

jaarrekening is een analyse opgenomen van de marktwaardeontwikkeling.

In 2021 evalueren we het service abonnement en het ontstoppingsfonds met de Combiraad. Vooruitlopend hierop hebben we de financiële stand van deze fondsen (inkomsten minus uitgaven) in kaart gebracht en gereserveerd. Conform het beleid van de huurcommissie moet de omvang van een fonds in redelijke verhouding staan tot de te verwachten kosten en mag het voordelige saldo van het fonds voor geen andere doeleinden worden gebruikt dan voor dekking van de kosten dan de desbetreffende dienstverlening. Door deze fondsen, met terugwerkende kracht, te vormen hebben we dit inzichtelijk gemaakt. In overleg met de Combiraad besluiten we hoe we ervoor zorgen dat het fonds in verhouding blijft staan tot de dekking van de kosten voor de dienstverlening. In 2021 onderzoeken we de mogelijkheden hiervoor. Bijvoorbeeld door het tarief te verlagen of een tijdelijke betalingspauze in te lassen.

Operationele kasstroom verder onder druk

De operationele kasstroom komt verder onder druk. Dit is een sectorbreed probleem dat ook benadrukt wordt in het recente onderzoek ‘Opgaven en Middelen’. En de belangrijkste oorzaak waardoor de sector geen duurzaam bedrijfsmodel (meer) kent en de

middelen niet toereikend zijn voor de forse opgaven. De dalende trend vanaf 2016 wordt versneld doorgezet. In 2020 zien we een tijdelijke opleving, maar dit wordt voornamelijk veroorzaakt door vertraagde onderhouds- en renovatieprojecten die we in 2021 verwachten in te lopen én een eenmalige korting op de verhuurderheffing vanuit de regeling ‘vermindering verhuurderheffing’ voor een renovatieproject. Gemiddeld is over de jaren 2020 en 2021 de operationele kasstroom per verhuurbare eenheid (vhe) zo’n € 884. Dit is een zorgelijke ontwikkeling die grote invloed heeft op de investeringscapaciteit van de corporatiesector. De daling van de operationele kasstroom wordt veroorzaakt doordat de huurinkomsten beperkt zijn gestegen (inflatievolgend), terwijl de exploitatielasten fors zijn gestegen. Hogere bouw- en onderhoudskosten, de fors stijgende verhuurderheffing (door koppeling met de WOZ-waarde) en de heffing van vennootschapsbelasting zijn de belangrijkste oorzaken van de hogere lasten. Overigens hebben we in 2020 een nog grotere stijging van de lasten voorkomen. Door aflossing en herfinanciering tegen lagere rentes, betaalden we in 2020 minder rente dan een jaar eerder. En door gebruik te maken van de regeling ‘vermindering verhuurderheffing’ was deze afdracht ook lager dan in 2019. Voor 2021 voorzien we ten opzichte van de begroting een verdere druk op de operationele kas-

Tabel 7.2 Ontwikkeling operationele kasstroom 2016 t/m 2020 (per vhe) (bedragen x € 1)

	BEGROOT		REALISATIE			
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Huren	6.807	6.670	6.515	6.440	6.283	6.690
Netto bedrijfslasten	-1.748	-1.646	-1.609	-1.491	-1.374	-1.535
Onderhoudsuitgaven	-2.883	-2.191	-2.608	-1.851	-1.316	-1.472
Bruto vastgoedexploitatie kasstroom	2.176	2.833	2.298	3.098	3.593	3.683
Verhuurderheffing*	-852	-691	-740	-733	-647	-593
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-83	-7	-10	-71	-5	-5
Netto vastgoedexploitatie kasstroom	1.241	2.135	1.549	2.294	2.941	3.086
Saldo rente uitgaven en rente ontvangsten	-462	-546	-639	-746	-847	-936
Leefbaarheid	-41	-25	-25	-19	-21	-18
Vennootschapsbelasting	-367	-167	-5	-577	-	1
OPERATIONELE KASSTROOM	370	1.398	880	953	2.073	2.134

*) De verhuurderheffing lijkt in 2020 te dalen, maar dit wordt veroorzaakt door gebruik te maken van de regeling vermindering verhuurderheffing

stroom door de wet eenmalige huurverlaging en de huurbevriezing waardoor de huuropbrengsten in 2021 dalen en we de oplopende inflatie op de kosten niet (deels) kunnen compenseren.

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van de investeringen financieren. Door de dalende operationele kasstroom is er minder ruimte voor die investeringen. En dat is niet het enige probleem. De investeringsruimte is ook minder omdat de onrendabele top van de investeringen sterk is toegenomen. Dit komt door de verhuurderheffing, de sterke bouwkostenstijging en het beheerste huurbeleid. Zodoende moeten we een groter deel van de investeringsopgave extern financieren en groeien de leningenportefeuille en de rentelast. Deze ontwikkelingen zetten onze investeringen op de middellange termijn sterk onder druk. Waardoor ook wij keuzes moeten maken.

Impact coronacrisis op Woonkracht10

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (Covid-19). Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De invloed van de coronacrisis is (financieel gezien) nog relatief beperkt, maar dat kan in de toekomst veranderen. De daadwerkelijke impact is op dit moment nog onduidelijk. De economische gevolgen van deze crisis en wie de rekening van alle steunmaatregelen moet gaan betalen, zijn nog onzeker. De huidige inschatting is dat dit voor Woonkracht10 op korte termijn niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen.

Ontwikkeling markt- en beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
De marktwaarde is wederom fors gestegen door blijvende krapte op de woningmarkt en de lage rente. De totale marktwaarde van de woningportefeuille is met € 128 miljoen gestegen naar € 1.562 miljoen. Dit betreft een waardegroei van circa 9%. De woningmarkt is verder aangetrokken vergeleken met 2019. Er is een groeiende interesse voor zowel huur- als koopwoningen. Door de toegenomen vraag en krapte stijgt de verkoopwaarde van een woning (leegwaarde). De lage rentestand speelt hierbij een grote rol. De waardeontwikkeling is ten opzichte van de markt beperkt door de huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en door het passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit geldt vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is ten opzichte van vorig jaar met € 3 miljoen gedaald tot een waarde van € 553 miljoen, een waardedaling van circa 0,5%. Deze ontwikkeling is te verklaren vanuit de gewijzigde definities in het handboek modelmatig waarderen (maximale huur DAEB-woningen aftoppen op liberalisatiegrens) en parameters vanuit de marktwaarde (met als belangrijkste de na 2020 stijgende overdrachtsbelasting van 2% naar 8% waarin de full-versie

in de eindwaarde rekening mee is gehouden en die voor het doorexploiteerscenario wordt geëlimineerd). De afslagen van de marktwaarde zijn als volgt te verklaren:

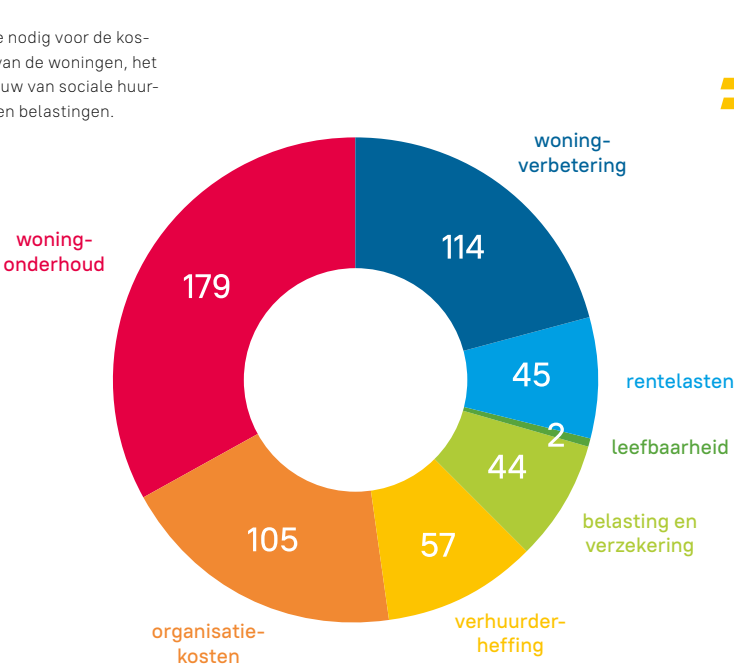
- In de afslag voor beschikbaarheid daalt de marktwaarde doordat het scenario uitponden (verkopen bij mutatie) wordt omgezet naar door exploiteren. Omdat in de beleidswaarde de overdrachtsbelasting wegvalt (die in de marktwaarde is gestegen van 2% naar 8% door overheidsbeleid), geeft dit een tegengesteld positief effect.
- In stap 2 wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur van Woonkracht10. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij mutatie) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. Als gevolg daarvan stijgt ook de af te dragen verhuurderheffing ten opzichte van de marktwaardering. De afslag stijgt ten opzichte van 2019 doordat

in het handboek vanaf 2020 is voorgeschreven dat de maximale huur voor DAEB-woningen wordt afgetopt op de liberalisatiegrens én doordat we vanwege de coronacrisis de in 2019 beoogde jaarlijkse huurverhoging van inflatie +1% niet langer van plan zijn toe te passen.

- Ten opzichte van een belegger hanteren wij een hoger onderhoudsniveau. In 2020 zien we een hogere afslag doordat het onderhoudsniveau in onze meerjarenbegroting ook stijgt.
- De afslag voor de hogere beheerlasten ten opzichte van een belegger daalt licht ten opzichte van 2019. Dit komt onder andere door een gewijzigde toerekening van indirecte kosten waarbij relatief meer aan onderhoud en minder aan beheer wordt toegerekend.

Diagram 7.3 Waar gaat het geld naar toe?

De huurinkomsten zijn onder andere nodig voor de kosten van het beheer, het onderhoud van de woningen, het uitvoeren van renovatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen en het betalen van rente en belastingen.



Gemiddelde kale huur 2020

€ 546

Tabel 7.4 Verschil marktwaarde en beleidswaarde eind 2020

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
MARKTWAARDE VERHUURDE STAAT	1.562.030	1.420.374
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.435	121.653
Betaalbaarheid (huren)	471.500	355.305
Kwaliteit (onderhoud)	518.988	353.419
Beheer (beheerkosten)	+ 7.602	+ 34.259
	- 1.009.525	- 864.635
BELEIDSWAARDE	552.505	555.738

De komende jaren kan de beleidswaarde worden aangepast door onder andere:

- Aanpassing van de huurstijgings-parameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonkracht10 bij mutatie de nieuwe huur. Daarbij houden we rekening met passend toewijzen en afspraken met de CombiRaad over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als ‘afslag’ de beste schatting is verwerkt.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (door exploitatie-scenario), die in de beleidswaardebepaling eind 2020 niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Daarmee is de gehanteerde disconteringsvoet in de beleidswaarde gelijk aan die in de marktwaarde. De disconteringsvoet is als vrijheidsgraad gehanteerd door de taxateurs om het risicoprofiel voor de marktwaarde in verhuurde staat weer te geven. Dit risicoprofiel kan afwijken voor de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed-gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2020 zit in totaal € 1.018 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen (2019: € 904 miljoen). Slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) kan in de toekomst worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.010 miljoen. Dit betekent dat circa 77% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de jaarrekening is hierover meer toelichting te vinden.

Toekomstperspectief en continuïteit

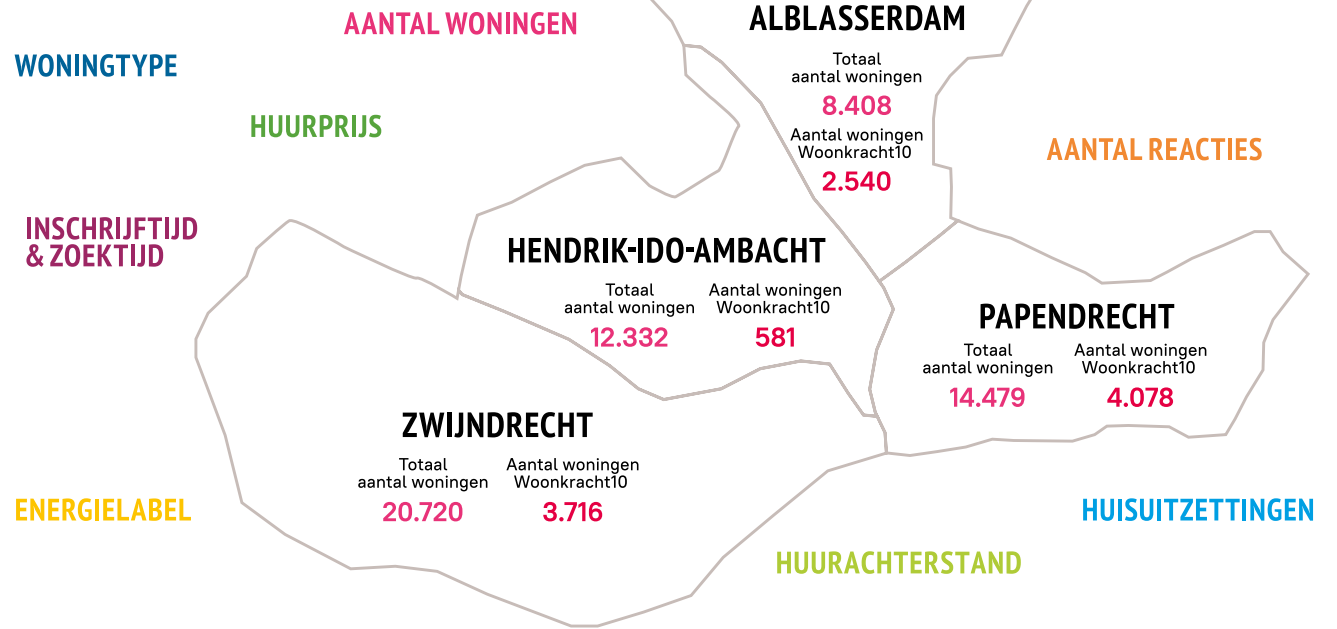
De financiële positie van corporaties staat onder druk, blijkt ook uit het onderzoek ‘Opgaven en Middelen’. Ook wij zien de operationele kasstromen teruglopen door een forse huurmatiging, toenemende (onrendabele) investeringen in renovatie en verduurzaming en oplopende heffingen door stijgende WOZ-waardes en overheidsbeleid (ATAD-wetgeving bij de vennootschapsbelasting). De woningcrisis wordt steeds nijpender. Onlangs stelden 34 organisaties, waaronder Aedes, een Actieagenda Wonen op. De verkiezingsuitslag en de daaropvolgende kabinetsplannen zijn bepalend voor de toekomstige slagkracht van corporaties en hun bijdrage aan het aanpakken van deze woningcrisis.

Stakeholders verwachten van Woonkracht10 een belangrijke bijdrage op het gebied van verduurzaming, gebiedsontwikkeling, sociaal domein, betaalbaarheid en beschikbaarheid. In onze meerjarenbegroting (MJB) 2021-2035 hebben we een groot aantal van deze ambities doorgerekend. Dit leidt tot een investeringsopgave van zo’n € 600 miljoen. Door de toenemende druk op de operationele kasstroom moeten we die voor een fors deel extern financieren. Onze leningenportefeuille loopt op naar circa € 565 miljoen in 2035. Met deze ambities zoeken we de grenzen op. Op de middellange termijn (na 2030) schieten we zelfs door de financiële ratio’s van de externe toezichthouders heen. Onder de huidige omstandigheden kunnen we het investeringstempo in de komende vijf jaar aan, daarna is dat financieel niet verantwoord vol te houden. Een dergelijke schuldenlast is op de lange termijn niet houdbaar. De komende jaren moeten we dus keuzes maken in onze ambities om ook op de lange termijn volkshuisvestelijk van betekenis te kunnen blijven zijn. We ontwikkelden een zogenaamde ‘remweg’ om hier tijdig de juiste afwegingen in te kunnen maken.

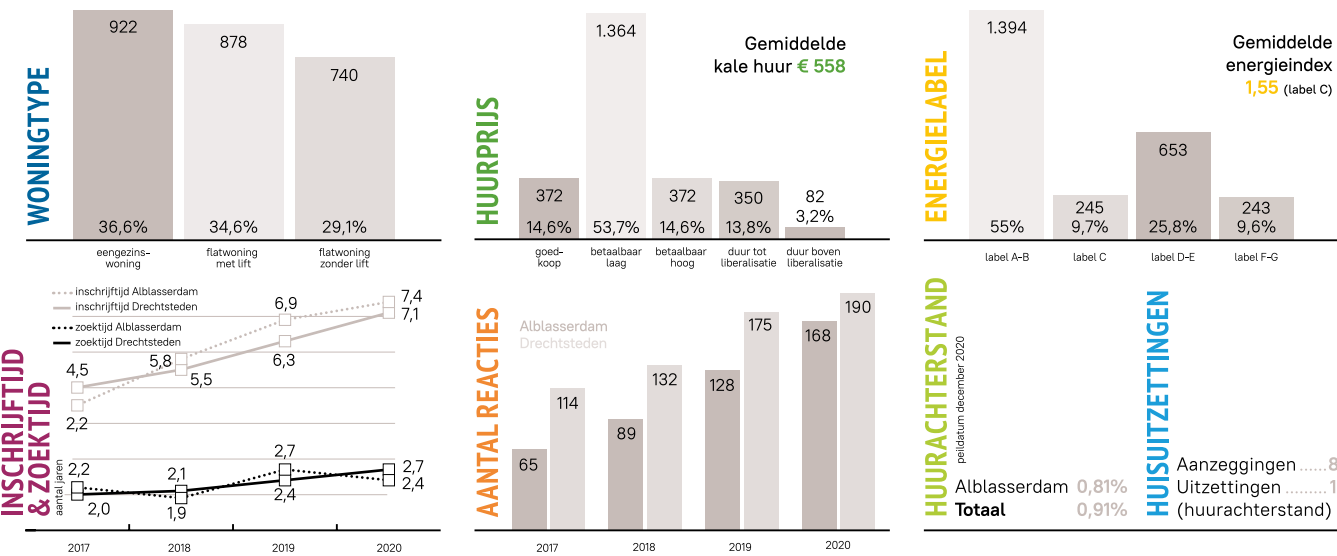
De forse opgaven vragen ook om een scherpe sturing en grote alertheid op wijzigingen in de in- en/of externe omgeving. Om de gevoeligheid van externe risico’s op de kasstromen te bepalen, zijn in de MJB 2021-2035 diverse slechtweersscenario’s doorgerekend. Hieruit blijkt dat de kasstromen de komende jaren het gevoeligst zijn voor oplopende inflatie, stijgende bouwkosten en oplopende financieringsrente. Dat betekent dat we onze schuldpositie niet verder mogen laten oplopen dan begroot, zodat we in staat blijven om financiële tegenvallers op te vangen. De in 2020 ontwikkelde ‘remweg’ stelt ons in staat om de komende jaren én in de periode daarna maximaal volkshuisvestelijk te presteren.

Tabel 7.5 Belangrijkste financiële kengetallen 2020 en 2019

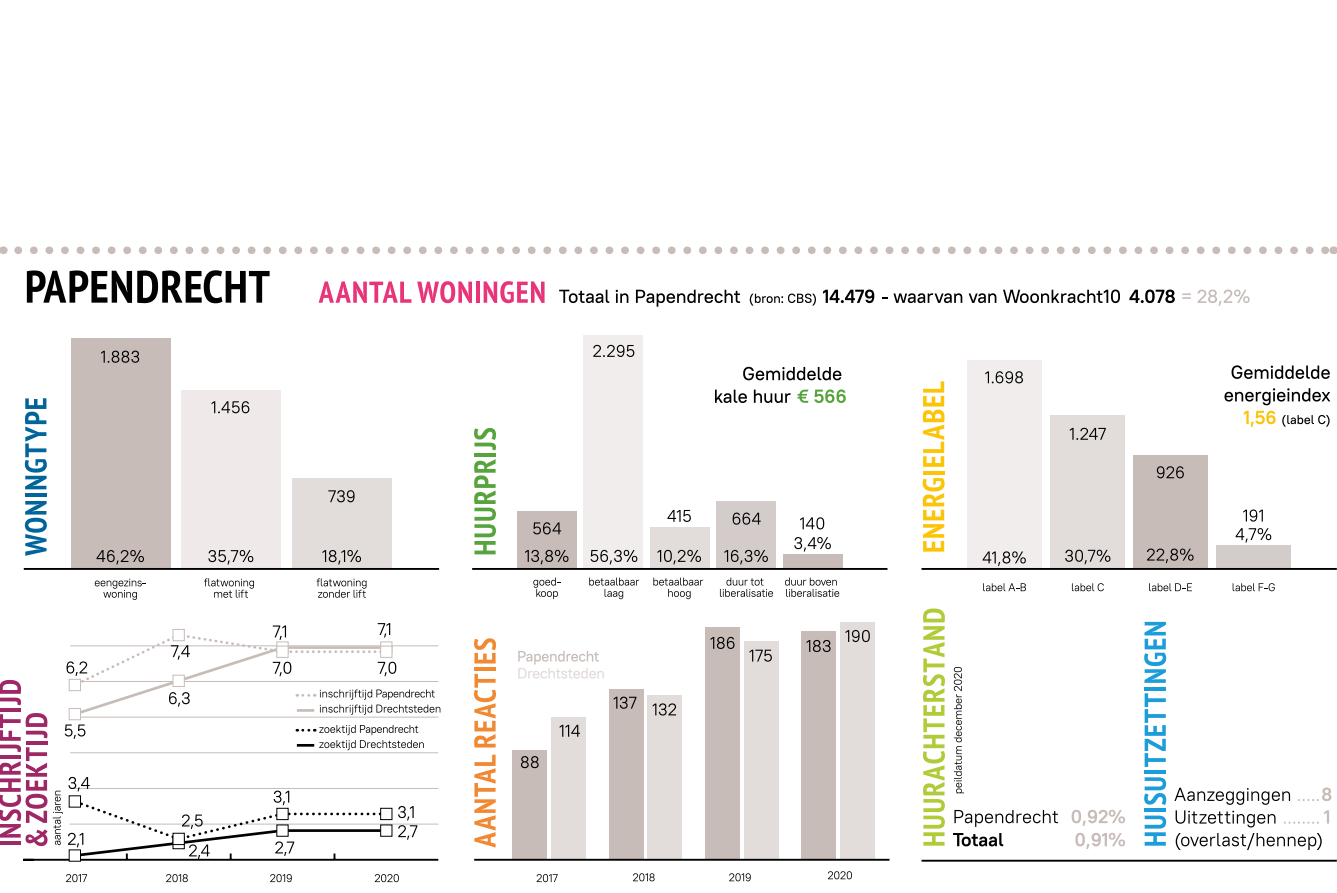
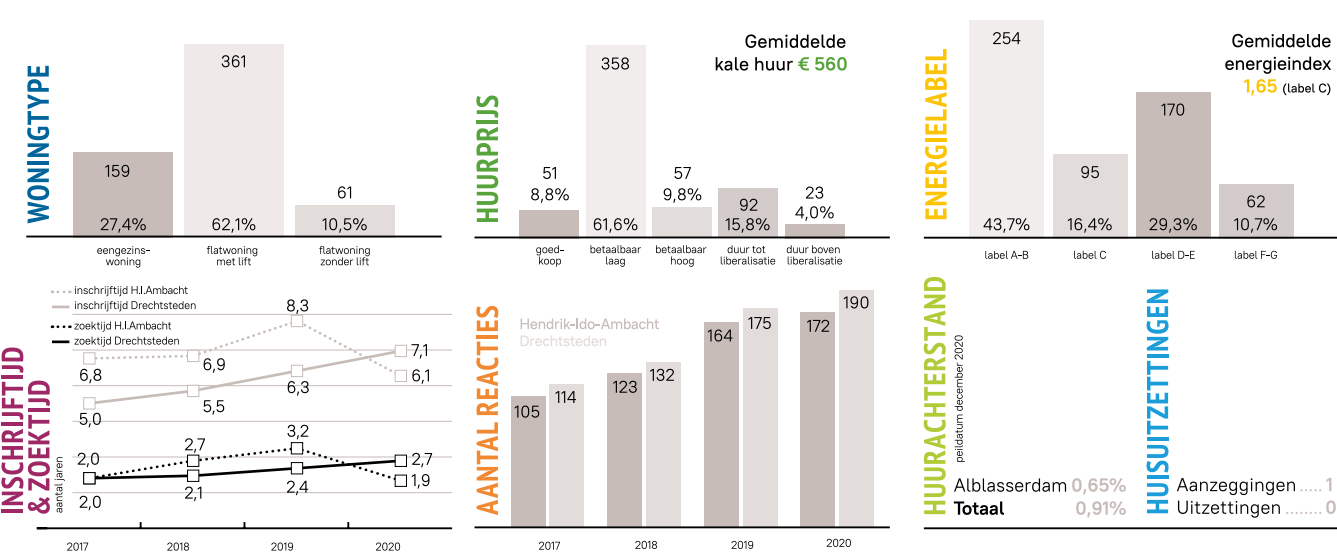
	jaarrekening 2020	jaarrekening 2019	norm AW/WSW
Interest Coverage ratio.....	3,56	2,38	> 1,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde.....	40%	41%	< 85%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde.....	46%	50%	> 15%
Dekkingsratio (t.o.v. marktwaarde).....	21%	22%	<70%



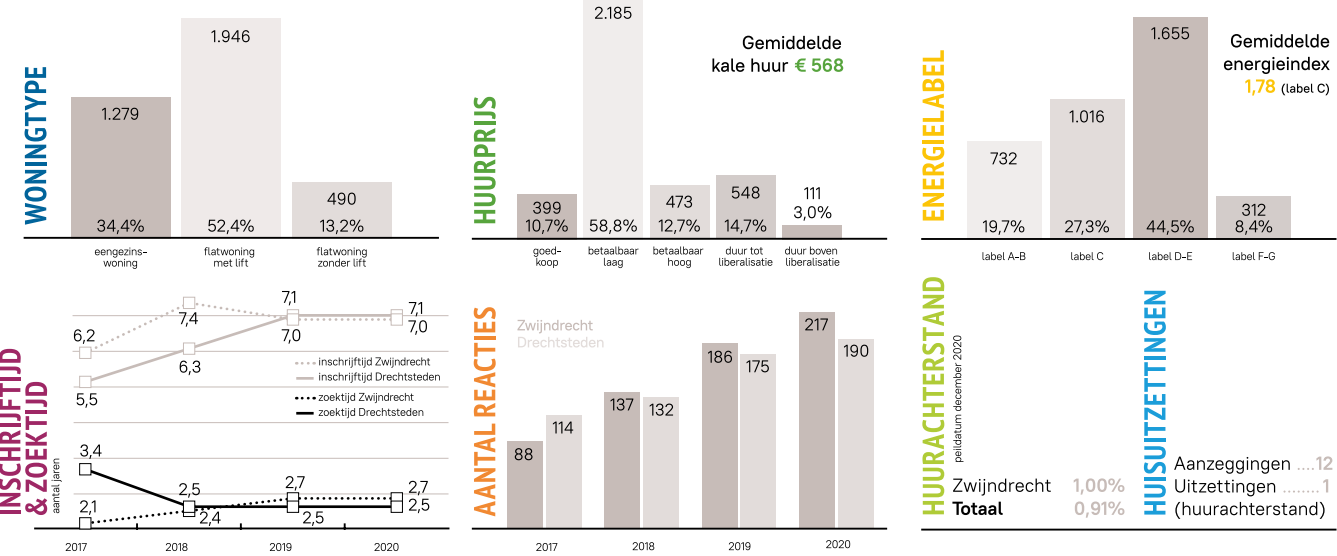
ALBLASSERDAM AANTAL WONINGEN Totaal in Alblasserdam (bron: CBS) **8.408** - waarvan van Woonkracht10 **2.539** = 30,2%



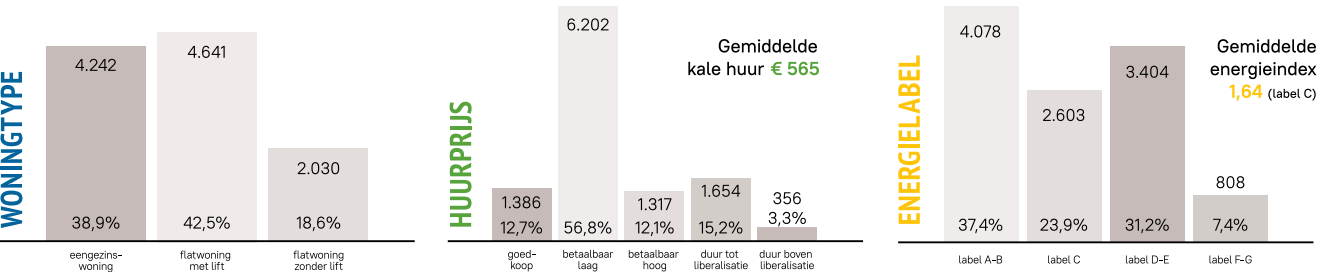
H.I. AMBACHT AANTAL WONINGEN Totaal in Hendrik-Ido-Ambacht (bron: CBS) **12.332** - waarvan van Woonkracht10 **581** = 4,7%



ZWIJNDRECHT AANTAL WONINGEN Totaal in Zwijndrecht (bron: CBS) **20.720** - waarvan van Woonkracht10 **3.715** = 17,9%



TOTAAL AANTAL WONINGEN Alblasserdam, H.I.Ambacht, Papendrecht, Zwijndrecht (bron: CBS) **55.939** - waarvan van Woonkracht10 **10.913** = 19,5%



THUIS GEVEN

"Een 'thuis' is voor mij een woning waar je in kunt wegkruipen. Zo voelt mijn huis ook. Thuis Geven betekent dat Woonkracht10 eventuele problemen goed en snel oplost. Die snelheid kan net iets beter."

Mevrouw Boeltjes - Zwijndrecht



WOONKRACHT10

2020

Jaarrekening

Woningcorporatie Woonkracht10

8.1

(bedragen x € 1.000)			
ACTIVA		31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
Computersoftware	8.10.1.1	386	64
		386	64
Vastgoedbeleggingen			
	8.10.2		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.1	1.531.108	1.390.211
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.2	30.924	30.163
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.2.3	78.003	74.771
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.10.2.4	3.504	14.511
		1.643.539	1.509.655
Materiële vaste activa			
	8.10.3		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.10.3.1	679	964
		679	964
Financiële vaste activa			
	8.10.4		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.10.4.1	39	39
Andere deelnemingen	8.10.4.2	2	2
Latente belastingvorderingen	8.10.4.3	1.080	1.017
Overige langlopende vorderingen	8.10.4.4	92	158
		1.213	1.216
Totaal vaste activa		1.645.817	1.511.899
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
	8.10.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.10.5.1	1.512	356
Overige voorraden	8.10.5.2	157	50
		1.669	406
Vorderingen			
	8.10.6		
Huurdebiteuren	8.10.6.1	744	806
Overige vorderingen	8.10.6.2	151	36
Overlopende activa	8.10.6.3	581	417
		1.476	1.259
Liquide middelen			
	8.10.7	8.747	4.661
Totaal vlottende activa		11.892	6.326
TOTAAL ACTIVA		1.657.709	1.518.225

8.1

(bedragen x € 1.000)			
PASSIVA		31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen			
	8.10.8		
Herwaarderingsreserve	8.10.8.1	1.017.887	903.557
Overige reserves	8.10.8.2	175.486	180.301
Resultaat na belastingen		111.258	109.515
		1.304.631	1.193.373
Voorzieningen			
	8.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen	8.10.9.1	30.807	5.948
Overige voorzieningen	8.10.9.2	313	284
		31.120	6.232
Langlopende schulden			
	8.10.10		
Leningen kredietinstellingen	8.10.10.1	204.893	188.158
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	8.10.10.2	74.026	71.879
Egalisatierekening	8.10.10.3	4.923	5.102
Waarborgsommen	8.10.10.4	49	54
		283.891	265.194
Kortlopende schulden			
	8.10.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.11.1	17.265	39.247
Schulden aan leveranciers	8.10.11.2	5.652	4.451
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.11.3	5.417	2.514
Overige schulden	8.10.11.4	1.931	1.173
Overlopende passiva	8.10.11.5	7.802	6.041
		38.067	53.426
TOTAAL PASSIVA		1.657.709	1.518.225

8.2

(bedragen x € 1.000)			
		31-12-2020	31-12-2019
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.12.1	75.494	73.682
Opbrengsten servicecontracten	8.12.2	5.646	5.458
Lasten servicecontracten	8.12.3	-6.832	-5.606
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.12.4	-4.657	-5.692
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.12.5	-31.278	-33.661
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.12.6	-12.259	-12.764
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		26.114	21.417
Verkocht vastgoed in ontwikkeling			
	8.12.7		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	1.657
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		255	-1.657
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		255	0
Verkoop vastgoedportefeuille			
	8.12.8		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		10.881	10.626
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-269	-247
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.334	-9.356
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.278	1.023
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
	8.12.9		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-31.034	-6.787
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		127.534	110.233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		1.463	722
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		97.963	104.168
Overige activiteiten			
	8.12.10		
Opbrengsten overige activiteiten		67	106
Netto resultaat overige activiteiten		67	106
Overige organisatiekosten			
	8.12.11		
Leefbaarheid	8.12.12	-2.594	-1.952
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.12.13	6	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.12.14	-5.937	-6.980
Saldo financiële baten en lasten		-5.931	-6.975
Resultaat voor belastingen		115.834	116.246
Belastingen			
Belastingen	8.12.15	-4.576	-6.707
Resultaat deelnemingen	8.12.16	0	-24
RESULTAAT NA BELASTINGEN		111.258	109.515

8.3

(bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	75.188	73.440
Vergoedingen	5.180	4.854
Overige bedrijfsontvangsten	122	147
Renteontvangsten	6	7
Saldo ingaande kasstromen	80.496	78.448
Kasstroom uit operationele activiteiten		
	15.753	9.921
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstroomen vastgoedbeleggingen		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet - woongelegenheden	8.631	7.408
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.224	3.083
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	12	1.556
(Des) Investeringsontvangsten overig	2.648	0
Totaal ontvangsten	13.515	12.047
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	2.941	7.083
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	12.295	16.883
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	139	1.071
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	270	-799
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	3.700	2.168
Leefbaarheid	20	0
Investeringen overig	571	206
Totaal uitgaven	19.936	26.612
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-6.421	-14.565
Kasstroomen financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	362
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	362
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-6.421	-14.203

FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen geborgde leningen	34.000	20.000
Aflossingen geborgde leningen	-39.246	-24.779
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.246	-4.779
Totale mutatie liquide middelen	4.086	-9.060
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	4.661	13.721
Liquide middelen eindstand	8.747	4.661
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	4.086	-9.060

8.4

8.4.1 Algemeen

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

Woonkracht10 is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

8.4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar met uitzondering van de hierna genoemde schattings- en presentatiewijzigingen.

Presentatiewijziging functionele winst- en verliesrekening

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de jaarrekening 2019 zijn:

- Herijking toerekening naar activiteiten op basis van fte’s formatieplan 2021 en verbeterde aansluiting op de ‘Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020. Het formatieplan 2021 ligt in lijn met de formatie 2020 en is derhalve ook van toepassing op de functionele winst- en verliesrekening 2020 en voor de beleidswaarde;

- Kostenverdeling niet langer op basis van loonkosten maar op basis van fte’s (zodat weging van duurdere krachten niet zwaarder weegt in de kostenverdeling).
- Een deel van de normformatie 2021 is zo nauw bij de verbetering van het bezit betrokken, dat deze tot de investeringskasstroom wordt gerekend. Deze formatie is niet meegenomen in de opstelling van de kostenverdeelstaat;
- Voor een deel van de normformatie 2021 wordt een loonkostensubsidie ontvangen. Deze formatie is niet meegenomen in de opstelling van de kostenverdeelstaat;
- Conform handleiding gedeeltelijk aan ‘Overige organisatiekosten’ toerekenen van management en beleidsfuncties.

8.4.3 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publie-

ke en semipublieke sector (‘WNT’), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2020, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door

de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrij-

gingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

8.4.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond

van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMING IN %	HOOFDACTIVITEIT
Woonkracht10 Vastgoed B.V.	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Consolidatievrijstelling
Buiten de consolidatie blijft een meerderheidsdeelneming die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis is. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap

Woonkracht10 Vastgoed BV. Aangezien de betekenis van de Vastgoed BV in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatievrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

8.4.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10

en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

8.4.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als

deze afwijkt van de boekwaarde. Als het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de ‘Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

8.4

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Woonkracht10 maakt gebruik van rentederivaten. Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge-accounting

Woonkracht10 past hedge-accounting toe op basis van individuele documentatie per individuele hedgerelatie. Woonkracht10 documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van de financiële derivaten, die zijn toegewezen voor kostprijs hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In

het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en- verliesrekening verwerkt, indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Voor het ineffectieve deel wordt het verschil tussen de kostprijs en de lagere reële waarde in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- 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;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

ven richtlijnen en opgelegde maatregelen om dit virus te bestrijden. Dit zal naar de toekomst toe ook financiële impact (kunnen) hebben voor Woonkracht10. Echter, wij verwachten hierdoor niet in financiële problemen te komen.

Momenteel bevinden we ons midden in de crisis veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft de nodige impact op onze organisatie en op de samenleving als geheel. Wij hebben diverse procedures afgestemd op de door de overheid afgege-

8.4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonkracht10 zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor

het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

8.4.9 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Toelichting op de aard van de niet-DAEB-activiteiten

Woonkracht10 heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Woonkracht10 zijn beperkt en zien toe op:

- Het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen die tot de niet-DAEB-tak behoren omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of gemaakte strategische keuzes voor gemengde wijken (veelal van voor de Woningwet).
- Verhuur van bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (98,73% wordt toegerekend aan DAEB en 1,27% aan niet-DAEB), conform 2019;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

8.5

8.5.1 Immateriële vaste activa

Gekochte softwarelicenties worden ge-
waardeerd op het bedrag van de bestede
kosten, verminderd met de cumulatieve
afschrijvingen en indien van toepassing
met bijzondere waardeverminderingen.
De jaarlijkse afschrijvingen bedragen

een vast percentage van de bestede
kosten, zoals nader in de toelichting op
de balans is gespecificeerd. De econo-
mische levensduur en de afschrijvings-
methode worden aan het einde van elk
boekjaar opnieuw beoordeeld.

8.5.2 Vastgoedbeleggingen

**DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in
exploitatie**
Typering
DAEB-vastgoed omvat woningen,
maatschappelijk vastgoed en overig so-
ciaal vastgoed in exploitatie die volgens
het in 2017 definitief goedgekeurde
scheidingsvoorstel van Woonkracht10
als DAEB-vastgoed classificeerden.
Hierbij is rekening gehouden met muta-
ties in de DAEB-portefeuille sinds die
datum.

Over het algemeen zijn dit woningen
met een huurprijs onder de huurtoe-
slaggrens, woningen boven de huurtoe-
slaggrens waarvan Woonkracht10 voor-
nemens is om deze in de toekomst als
DAEB-vastgoed te verhuren en maat-
schappelijk vastgoed. Maatschappelijk
vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat
is verhuurd aan maatschappelijke or-
ganisaties, waaronder zorg-, welzijns-,
onderwijs- en culturele instellingen
en dienstverleners zoals vermeld in de
bijlage, die is opgenomen in de Beschik-
king van de Europese Commissie d.d. 15
december 2009 over de staatssteun voor
toegelaten instellingen.

Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen
en overige objecten die niet voldoen
aan het criterium van DAEB-vastgoed.
Over het algemeen zijn dit woningen
in exploitatie met een huurprijs boven
de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig
vastgoed (niet zijnde maatschappelijk
vastgoed) en het overige commerciële
vastgoed.

**Waarderingsgrondslag tegen actuele
waarde op marktwaarde**
Vastgoed in exploitatie wordt op grond
van artikel 35 lid 2 van de Woningwet
gewaardeerd tegen de marktwaarde in
verhuurde staat. Woonkracht10 waar-
deert haar vastgoed in exploitatie bij
eerste verwerking tegen verkrijgings-
of vervaardigingsprijs. Daarna vindt
waardering plaats tegen de actuele
waarde zijnde de marktwaarde in
verhuurde staat. De waardering tegen
marktwaarde in verhuurde staat vindt
plaats overeenkomstig de methodiek
die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel
14 van de Regeling toegelaten instellin-
gen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek
modelmatig waarden marktwaar-
de 2020’). Bij het toepassen van het
‘Handboek modelmatig waarden
marktwaarde 2020’ wordt de full-versie
gehanteerd.

Inschakeling taxateur
Vorig jaar is in verband met een taxa-
teurswissel het volledige bezit van
Woonkracht10 getaxeerd door twee
onafhankelijke en ter zake deskundige
externe taxateurs, ingeschreven bij het
Nederlands Register Vastgoed Taxa-
teurs. Hoewel hierna twee jaar kon wor-
den volstaan met een markttechnische
update, is er om een getrouw beeld te
hebben van de waardering besloten dit
jaar 1/3e deel te taxeren en 2/3e aan de
hand van een markttechnische update
te waarden. Tevens vindt een toets
op de waardering plaats op basis van
beschikbare referentietransacties.

Het taxatierapport en het taxatiedos-
sier waarin de waardering en de daarbij
gehanteerde aanpassingen ten opzichte
van de basisvariant zijn onderbouwd en
vastgelegd, zijn in het bezit van Woon-
kracht10 en op aanvraag beschikbaar
voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling
Overeenkomstig het Handboek model-
matig waarden marktwaarde vindt
waardering op waarderingscomplex
niveau plaats. Elk waarderingscomplex
bestaat uit vergelijkbare verhuureen-

heden voor wat betreft type eenheid,
bouwjaar en locatie. Daarnaast is het
gehele waarderingscomplex als eenheid
aan een derde partij te verkopen. Alle
verhuureenheden van Woonkracht10
maken deel uit van een waarderings-
complex of vormen een afzonderlijk
waarderingscomplex. Het kan voor-
komen dat een waarderingscomplex
bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-
vastgoed. De waarderingscomplexen
voor de berekening van de marktwaarde
zijn door de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Hendrik-Ido-Ambacht	Studenteenheid	1975 – 1989
Papendrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 – 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerendgoed	> 2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

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

- De aannames aangaande de
geprognosticeerde kasstromen
zijn gebaseerd op de contractuele
verplichtingen van de toegelaten
instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode
in acht te nemen) aannames en
uitgangspunten zijn gebaseerd op
gegevens van de markt waarop de
toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die
kunnen worden gekwalificeerd als
verplichtingen die niet specifiek
aan het vastgoed zijn toe te
rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld
afgesloten convenanten met

gemeenten over aan te houden
volumes in huurprijs categorieën
en mogelijk in de toekomst te
maken prestatieafspraken) zijn niet
opgenomen in de waardering van het
vastgoed maar maken onderdeel uit
van de niet uit de balans blijken-
de verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik
van een Netto Contante
Waardeberekening (NCW), ook
wel Discounted Cash-Flow (DCF)
genaamd. Dit betekent dat voor een
periode van 15 jaar de inkomsten en
uitgaven betrouwbaar worden geschat
en dat deze aan de hand van een
disconteringsvoet 'contant' worden
gemaakt naar het heden. Daarnaast
wordt een eindwaarde bepaald na
afloop van de DCF-periode van 15
jaar (de zogenaamde exit yield).

8.5

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de 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 'marktwaaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Mutatie marktwaaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie

worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 december 2020, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2020	AANTAL ONROERENDE ZAKEN PER 31 DECEMBER 2019
Woongelegenheden	10.913	10.850
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	324	348
Parkeergelegenheden	266	269
	11.503	11.467

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet
- De volgende spreiding van de

disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2020	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2019
Woongelegenheden	4,35% - 7,041%	5,54% - 7,71%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,5% - 10,86%	8,41% - 8,97%
Parkeergelegenheden	6,47% - 7,26%	6,50% - 7,46%

- Methoden
- De marktwaaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	METHODEN
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario.
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaaarde van het waarderingscomplex.

- Relevante veronderstellingen

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEIDEN
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5%	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5%	O.b.v. historische mutatiegraad met minimum van 5%
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkooprestricties	N.v.t.	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud*	€ 16,9 mln (2019: € 16,6 mln)	€ 0,1 mln (2019: € 0,1 mln)	N.v.t.
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. Z-W-030	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 2.995,61/jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

- Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

VRIJHEIDSGRADEN WOONGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,14% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 4,35% en 7,04%, waarbij de meeste taxatie complexen rond de 5,59% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2020
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een minimum van 5% en een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

8.5

VRIJHEIDSGRADEN BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,14% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,50% en 10,86%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2020.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN PARKEERGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,14% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6,47% en 7,26%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatie-wijzer (VTW) 2020.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Nee	N.v.t.

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe be-
legger bereid is om te betalen voor een vastgoedportefeuille.
Inherent hieraan ontstaat een schat-
tingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaar-
de afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de

Autoriteit Wonen (AW) en het Waar-
borgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkracht10 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een

uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)-beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de be-
paling van de marktwaaarde in verhuur-
de staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de be-
leidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds-
lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voor-
schriften opgenomen in RTiV artikel 15. Woonkracht10 heeft hierbij uitgangs-
punten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financiering-
stransactie en worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voor-
waarden, worden verantwoord in de winst-en verliesrekening over de peri-
ode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post Niet-gerealiseerde waardeverande-
ringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het on-
gerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de boekwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ont-
wikkeling wordt niet afgeschreven.

8.5

8.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden ge- waardeerd op basis van de verkrijgings- prijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een

vast percentage van de verkrijgings- prijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteer- de bedrag.

8.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financi- ele beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogens- waarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woon- kracht10.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aan- merking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 geheel of ten dele instaat voor schulden van de des- betreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deel- neming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voor- ziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financi- ele beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en

indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderings- grondslagen anderzijds, met dien ver- stande 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 belas- tingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende be- lastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discon- tering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2020 2,45%; 2019: 2,88%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2020 en 2021: 25%).

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgeno- men tegen de reële waarde en vervol- gens gewaardeerd tegen de geamor- tiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen

De overige financiële vaste activa wor- den bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

8.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardi- gingsprijs of lagere netto-opbrengst- waarde. Deze lagere netto-opbrengst- waarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkos- ten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaar- diging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten be- hoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de markt- waarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaar- deerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoor- deling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo prijzen.

8.5.6 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kost- prijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoor- deling van de vorderingen.

8.5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken

zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

8.5

8.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves

De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestem-

ming gevormd. Gerealiseerde herwaarderings worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

8.5.9 Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen bij toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaar-

den 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. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de ‘verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering’. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is

de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

De aflossingsverplichting van de langlopende schulden voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Woonkracht10 maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonkracht10 met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe.

8.5.10 Langlopende schulden

8.5

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting of een terugkooprecht die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden - Egalisatierekening

Dit betreft vooruit ontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting

verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

Waarborgsommen

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

8.5.11 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs)

en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs die gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

8.5.12 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom niet bij Woonkracht10 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.

8.6

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 zodra zij voorzienbaar zijn.

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

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het 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.

Functionele winst- en verliesrekening

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkracht10 naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels zoals toegelicht bij '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB- vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bestond dit maximumpercentage uit het inflatiepercentage van 2,6% plus een opslag van 4,0% voor huurders met een inkomen boven € 47.500. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van

opeisbaarheid, omdat bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten

8.6

servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.	Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op de balansdatum, worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.
Lasten verhuur en beheeractiviteiten Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan: - lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed; - kosten Service Center.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan: - onroerende zaakbelasting; - verzekeringskosten; - verhuurderheffing.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder ‘8.7 Toerekening baten en lasten’.	De systematiek van toerekening is toegelicht onder 8.7 'Toerekening baten en lasten’.

8.6.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten.	Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op de balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooiprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.
--	--

8.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit	en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).
---	---

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangepane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden, worden onder deze categorie verantwoord.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.	

8.6.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening	en incidentele opbrengsten verantwoord.
--	---

8.6.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische	levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 8.7 'Toerekening baten en lasten’.
--	---

8.6

8.6.7 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben

plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 8.7 'Toerekening baten en lasten'.

8.6.8 Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf pensioen.

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 8.7 'Toerekening baten en lasten'.

8.6.9 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek

toegelicht in 8.7 'Toerekening baten en lasten'.

8.6.10 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omge-

ving van woongelegenheden van Woonkracht10, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

8.6.11 Financiële baten en lasten

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

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop gereed te maken.

8.6.12 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

tingen 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-af-trekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belas-

8.6.13 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

8.7

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de

werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

8.8

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder

financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

8.9

Woonkracht10 voert haar treasury-beleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en stuurt daarbij actief op het renterisico (door het gebruik van derivaten) en de liquiditeitsrisico's die het gevolg kunnen zijn van het gebruik van derivaten.

Treasurycommissie
Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de

concerncontroller, de manager Financiën, een medewerker Planning & Control en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2020 viermaal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasury-rapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitssprognose, ontwikkeling financierings-saldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuurbare eenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, DSCR, Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Risicobeheersing

- Renterisico
Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. In 2020 wordt de norm nipt overschreden. Deze overschrijding wordt (naast de variabele hoofdsom leningen en een opslagherziening op een basisrentelening) grotendeels veroorzaakt door een drietal eindaflossingen. Zodra er nieuwe financiering wordt gestort dan wel een nieuwe opslag op de basisrentelening wordt overeengekomen, valt het renterisico weer binnen de norm waarmee de beperkte overschrijding tijdelijk is. In alle andere jaren blijft het renterisico ruim binnen de norm.
- Valutarisico
Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten uitsluitend worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
- Kredietrisico
Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen probeert Woonkracht10 dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt, is daardoor beperkt.
- Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt dit risico enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en anderzijds door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

- Conform de beleidsregels voor financiële derivaten wordt door Woonkracht10 beoordeeld of een liquiditeitsbuffer moet worden aangehouden om aan de liquiditeitsverplichtingen te kunnen voldoen in het geval van marktwaardeverrekening bij een rentedaling van maximaal 2%. Ultimo 2020 is het niet nodig om een buffer aan te houden.
- Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen

104

105

8.9

vanwege Margin Calls derivaten, terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en obligoverplichting waarop het WSW een beroep zou kunnen doen (maximaal € 8,6 miljoen ultimo 2020), moet conform ons treasurystatuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan (als onderdeel van het financieel jaarplan). Eind 2018 is het besluit genomen deze buffer te verlagen tot minimaal € 5 miljoen.

Het totaal van de liquiditeitsbuffer (banktegoed en kredietfaciliteiten) bedraagt ultimo 2020 circa € 8,8 miljoen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de kredietfaciliteit van € 5 miljoen bij de BNG wederzijds dagelijks opzegbaar is en daarom niet is inbegrepen in voornoemde buffer.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering

van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Woonkracht10 heeft een deel van haar toekomstige renterisico's afgedekt door het aantrekken van payer swaps. Dit zijn overeenkomsten waarbij Woonkracht10 een vaste rente betaalt en een variabele rente ontvangt. In combinatie met aangetrokken roll-over leningen met een variabele rente is de lening gefixeerd tot een vaste rente. Hierdoor worden de renterisico's over meerdere jaren gereduceerd en wordt het renteniveau vastgelegd. Voor alle swaps is onderliggende financiering tot einde looptijd aangetrokken. Het gebruik van derivaten, hoewel dus bedoeld om risico's te beperken, kan op haar beurt leiden tot financiële risico's voor de corporatie. Behalve renterisico's (hoogte van de rente) gaat het daarbij om liquiditeitsrisico's, de noodzaak om bij een lage rentestand om gedurende een bepaalde periode tijdelijk geld te storten bij een bank waar derivaten zijn ingekocht.

Payer swaps

In onderstaand overzicht is de swapportefeuille van Woonkracht10 met de bijbehorende marktwaares per 31 december 2020 in beeld gebracht.

(bedragen x € 1.000)							
TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	CSA/OFD	THRESHOLD	MARKTWAARDE 31-12-2020 (INCL. OPGELOPEN RENTE)	MARKTWAARDE 31-12-2020 BIJ 1% RENTEDALING (INCL. OPGELOPEN RENTE)	MARKTWAARDE 31-12-2020 BIJ 2% RENTEDALING (INCL. OPGELOPEN RENTE)	AAN TE HOUDEN LIQUIDITEITS- BUFFER
Rabobank	10.000.000	OFD	€ 4,5 mln.	-393	-394	-395	0
Totalen	10.000.000			-393	-394	-395	0

Ultimo 2020 is bij geen van de partijen zekerheid in onderpand gegeven.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

- Rabobank:
De swap die bij de Rabobank is afgesloten valt onder een Overeenkomst Financiële Derivaten. Er is niet afgesproken op periodieke basis

marktwaaarde te verrekenen. Er is een threshold afgesproken van € 4,5 miljoen. De huidige marktwaaarde is met € 0,4 miljoen. fors lager dan de threshold. Zelfs bij een rentedaling van 2% wordt de threshold niet geraakt. Het is volgens de Woningwet dan ook niet nodig een liquiditeitsbuffer aan te houden. Deze renteswap kent als einddatum 1 april 2021.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

(bedragen x € 1.000)							
TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	STARTDATUM	EINDDATUM	BASISRENTE	KREDIETOPSLAG	OPSLAG HERZIENING	MARKTWAARDE 31-12-2020
BNG bank	15.000	01-09-2017	01-09-2056	3,455%	0,115%	01-09-2021	-19.174
BNG bank	10.000	02-05-2019	02-05-2044	2,699%	0,235%	02-05-2029	-6.639
	25.000						-25.813

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaaarde. Deze marktwaaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

Hedgedocumentatie

Doel van de hedge

Voor de hedgingactiviteiten met interest rate swaps past Woonkracht10 hedge-accounting toe. Woonkracht10 maakt daarbij gebruik van het kostprijs-hedge-accountingmodel, zoals opgenomen in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, Richtlijn 290 Financiële Instrumenten. De richtlijn voorziet in de mogelijkheid om hedginginstrumenten te waarderen op kostprijs, overeenkomstig de waardering voor de herziening van deze standaard

en daarmee in lijn met voorgaande verslagjaren.

Dit generieke document is opgesteld om te voldoen aan de vereisten die binnen Richtlijn 290 worden gegeven om hedge-accounting te kunnen toepassen.

Hedgestrategie, hedged item en hedging-instrument

In het verleden zijn payer swaps aangegaan om de rente op toekomstig aan te trekken financiering te fixeren, zonder dat de onderliggende financiering reeds werd aangetrokken. Op een later moment is de onderliggende financiering aangetrokken. Payer swaps boden daarmee de mogelijkheid om de rente op belangrijke investeringsprojecten langdurig te 'verzekeren'. Doordat de te ontvangen kasstroom uit de swap wegvalt tegen de variabele rente op de onderliggende financiering, ontstaat per saldo een financiering met een vaste rente.

Type hedge

Woonkracht10 past kostprijs-hedge-accounting toe. De effecten van een eventuele hedge-ineffectiviteit worden in voorkomende gevallen in het resultaat verwerkt.

Hedge-effectiviteit

Aan de hand van de kritische kenmerken (renteconventie, -coupondata, looptijd en nominale waarde) van de leningen en de derivaten wordt hedge-effectiviteit bepaald. De hedge-effectiviteit wordt minimaal vier keer per jaar beoordeeld aan de hand van de kritische kenmerken van de leningen en de

8.9

derivaten. Er is sprake van een volledige hedge-effectiviteit als bij een renteswap het referentiebedrag en de hoofdsom, de looptijd, de renteherzieningsdata, de data van ontvangst en betaling van rente en aflossingen, en de basis voor het bepalen van de rentevoet voor het

hedge-instrument en de afgedekte positie gelijk zijn. In onderstaande tabel zijn alle payer swaps en de onderliggen- de roll-over leningen in beeld gebracht. Hierbij wordt vastgesteld dat de hedge-effectiviteit van Woonkracht10 op de balansdatum 100% bedraagt.

Overzicht roll-overs & derivaten - eindejaarposities (bedragen x € 1.000)

DEALCODE	TEGENPARTIJ	TYPE	STARTDATUM	EINDDATUM	RENTEBASIS	2021	2022
Overzicht Roll-overs en derivaten; Gebaseerd op database d.d. 31 december 2020							
IRS0000638	RABOBANK	Payer	01-04-2013	01-04-2021	3,685%		
LBBT004376	BNG BANK	Vast	02-04-2013	01-04-2021	EUR 6M +75bp		
Overzicht Roll-overs zonder onderliggende derivaten; Gebaseerd op database d.d. 31 december 2020							
LBBT008486	BNG BANK	Variabel	02-03-2020	01-03-2030	EUR 1M +23bp	4.500	4.500
LBBT008487	BNG BANK	Variabel	02-03-2020	11-03-2030	EUR 1M +23bp	4.500	4.500

8.10

ACTIVA

8.10.1 Immateriële vaste activa (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Computersoftware	386	64
	386	64
Oorspronkelijke kosten	780	779
Cumulatieve afschrijvingen	-716	-642
Boekwaarde begin boekjaar	64	137
Desinvesteringen	386	0
Afschrijvingen	-64	-73
Oorspronkelijke kosten	1.166	779
Cumulatieve afschrijvingen	-780	-716
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	386	64

De investeringen 2020 hebben betrek- king op aanschaf en implementatie van diverse software applicaties.

De afschrijvingstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze perio- de varieert van 5 tot 7 jaar.

8.10.2 Vastgoedbeleggingen (bedragen x € 1.000)

8.10.2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	563.808	558.724
Cumulatieve herwaarderingen	853.926	756.471
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-27.523	-31.829
Boekwaarde per 1 januari	1.390.211	1.283.366
MUTATIES		
Investeringen – initiële verkrijgingen	1.588	1.287
Investeringen – oplevering nieuwbouw	16.750	2.410
Onrendabele top opgeleverde nieuwbouw	-2.836	-1.163
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	18.348	5.863
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-11.925	-2.486
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-6.570	-4.474
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-2.166	-1.151
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	2.240	197
Mutatie marktwaarde	110.363	98.606
Mutatie waardeveranderingen	15.105	7.757
Totaal mutaties	140.897	106.845
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	593.924	563.808
Cumulatieve herwaarderingen	962.123	853.926
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-24.939	-27.523
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1.531.108	1.390.211

De WOZ-waarde van het sociaal vast- goed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2019 totaal € 1.688 miljoen (per 1 januari 2018 € 1.664 miljoen).

Van de vastgoedbeleggingen per 31 december 2020 zijn 267 eenheden bestemd voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting 22 woningen verkocht in 2021. De verwachte opbrengstwaarde van deze eenheden bedraagt € 4,6 mil- joen, de boekwaarde € 3,6 miljoen en de verkoopkosten € 0,2 miljoen.

Het aantal sociale eenheden in exploi- tatie bedraagt per 31-12-2020: 11.116 eenheden (31-12-2019: 11.073).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder over-

heidsgarantie waarvoor jegens Waar- borgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgeno- men onder de ‘Niet in de balans opge- nomen rechten en verplichtingen’. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Woonkracht10 heeft het WSW gevol- machtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.10

8.10.2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	28.657	31.489
Cumulatieve herwaarderingen	5.124	4.054
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.618	-7.711
Boekwaarde per 1 januari	30.163	27.831
CORRECTIE BEGINSTAND		
Herclassificatie beginstand verkrijgingsprijs	0	30
Verschuiving herwaardering en bijzondere waardevermindering	-25	0
MUTATIES		
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	6	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-2.168	-2.862
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	21	6
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	836	1.288
Mutatie marktwaarde	1.444	1.064
Mutatie waardeveranderingen	647	2.806
Totaal mutaties	761	2.332
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.495	28.657
Cumulatieve herwaarderingen	6.589	5.124
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-2.160	-3.618
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	30.924	30.163

De WOZ-waarde van het commercieel vastgoed in 2020 bedraagt per waarde-peildatum 1 januari 2019 € 33 miljoen (per 1 januari 2018 € 31,5 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2020: 387 eenheden (31-12-2019: 394).

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.531 miljoen (2019: € 1.390 miljoen) en van het niet-DAEB-vastgoed € 30,9 miljoen (2019: € 30,2 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2020 bedraagt € 1.562 miljoen (2019: € 1.420 miljoen). De marktwaarde is

berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde
De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde worden verklaard middels onderstaand verloopoverzicht.

(bedragen x € 1.000)

	WONINGEN				BOG/MOG				PARKEREN				
	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	N-DAEB	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Marktwaarde 31-12-2019	1.352.364	20.560	1.372.924		37.846	5.786	43.632		3.817	3.817		1.420.374	
VOORRAADMUTATIES													
Verkopen woningen	-2.837	-764	-3.601		-3.587	-475	-4.062		-20	-20		-7.683	
Verkopen erfpachtgronden	0	-76	-76		0	0	0		0			-76	
Terugkopen VOV	1.435	0	1.435		0	0	0		0	0		1.435	
Sloop	-72	0	-72		0	0	0		0	0		-72	
Administratieve correcties	0	0	0		0	0	0		0	0		0	
Desinvesteringen	0	0	0		0	0	0		0	0		0	
Wijziging waarderingsmodel	0	0	0		0	0	0		0	0		0	
Nieuw in exploitatie	14.872		14.872		0	0	0		0	0		14.872	
Subtotaal voorraadmutaties	13.398	-840	12.558	1%	-3.587	-475	-4.062	-9%	-20	-20	-1%	8.476	1%
METHODISCHE WIJZIGINGEN													
Versieverschil	-777	0	-777		0	0	0		0	0		-777	
Overdrachtskosten	-23.720	-119	-23.839		-260	-46	-306		-19	-19		-24.164	
Subtotaal methodische wijzigingen	-24.497	-119	-24.616	-2%	-260	-46	-306		-19	-19	0%	-24.941	-2%
MUTATIE OBJECTGEGEVENS													
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	-1.288	-3	-1.291	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	-1.291	0%
Contractuur en leegstand	18.518	134	18.652	1%	112	44	156	0%	41	41	1%	18.849	1%
Maximaal redelijke huur	9.635	-2	9.633	1%	0	0	0	0%	0	0	0%	9.633	1%
WOZ-waarde	-9.359	-18	-9.377	1%	-14	-8	-22	1%	-7	-7	1%	-9.406	1%
Achterstallig onderhoud	-273	1	-272	0%	-52	-7	-59	0%	0	0	0%	-331	0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	0	0	0%	228	339	567	1%	0	0	0%	567	0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	4.126	-117	4.009	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	4.009	0%
Subtotaal autonome mutaties	21.359	-5	21.354		274	368	642		34	34	1%	22.030	2%
MUTATIE WAARDERINGSPARAMETERS													
Macro-economische parameters	-9.388	-49	-9.437	-1%	-355	-66	-421	-1%	-7	-7	0%	-9.865	-1%
Mutatie- en verkoopkans	-75	-460	-535	0%	0	0	0	0%	13	13	0%	-522	0%
Reguliere huurstijging	153	0	153	0%	0	0	0	0%	0	0	0%	153	0%
Markthuurstijging	-492	13	-479	0%	1.458	-19	1.439	3%	112	112	3%	1.072	0%
Leegwaarde	57.150	1.000	58.150	4%	0	0	0	0%	148	148	4%	58.298	4%
Leegwaardestijging	-13.399	-289	-13.688	-1%	0	0	0	0%	-45	-45	-1%	-13.733	-1%
Splitsings- en verkoopkosten	537	14	551	0%	0	0	0	0%	-4	-4	0%	547	0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.863	-41	-11.904	-1%	-139	-21	-160	0%	-7	-7	0%	-12.071	-1%
Beheerkosten	-1.529	-6	-1.535	0%	0	0	0	0%	-3	-3	0%	-1.538	0%
Belastingen en verzekeringen	3.505	23	3.528	0%	44	-1	43	0%	5	5	0%	3.576	0%
Verhuurderheffing	7.290	4	7.294	1%	0	0	0	0%	0	0	0%	7.294	1%
Disconteringsvoet	100.538	1.522	102.060	7%	-64	116	52	0%	32	32	1%	102.144	7%
Exit yield	731	-23	708	0%	105	-78	27	0%	0	0	0%	735	0%
Subtotaal autonome mutaties	133.158	1.708	134.866		1.049	-69	980	2%	244	244	6%	136.090	10%
MARKTWAARDE 31-12-2020	1.495.782	21.304	1.517.086	111%	35.322	5.564	40.886	94%	4.056	4.056	106%	1.562.029	110%

8.10

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

Voorraadmutaties (totaal DAEB en niet-DAEB: € 12,6 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen nieuwbouw, verkoop, aankoop en sloop.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: - € 24,6 miljoen):

- Dit zijn wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2020 en wijzigingen als gevolg van de verandering van het rekenmodel. De belangrijkste wijziging is de stijging van de overdrachtsbelasting van 2% naar 8%. Deze telt alleen mee in de eindwaardeberekening.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: € 21,3 miljoen

- Door inrekening van nieuwe m² is de gemiddelde oppervlakte van de woningen gestegen van 78,4 naar 81,3 (+3,69%). Dit leidt tot hogere onderhoudslasten. Het effect hiervan is - € 1,3 miljoen.
- De gemiddelde contractuur is gestegen van € 536 per maand per vhe in 2019 naar € 563 per maand per vhe in 2020 (+5%). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde. Daar staat tegenover dat het aantal leegstaande woningen is gedaald van 178 naar 128, wat een dempend effect heeft op de marktwaarde. Per saldo een verschil van € 18,7 miljoen.
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van € 142.445 in 2019 naar € 152.229 in 2020 (+6,9%). Hierdoor stijgt de verhuurderheffing alsook de belasting en verzekeringen. Effect op de marktwaarde is +/- € 9,4 miljoen.
- Het aantal woningen met een exploitatieverplichting is gedaald van 8.369 naar 7.407. Dit heeft een voordelig effect op de marktwaarde van € 4 miljoen.

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: € 134,9 miljoen):

- De macro-economische parameters zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect van € 9,4 miljoen. Dit betreft met name de prijsinflatie.
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 169.858 in 2019 naar € 184.181 in 2020 (+8,4%). De marktwaarde stijgt hierdoor € 58,2 miljoen.
- De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,31% naar 2,13% (-0,18 procentpunt). Het effect hiervan is € 13,7 miljoen negatief.
- Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexpluiten van woningen is gestegen van 1.505,07 naar 1.594,08 (+5,91%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 773,16 naar 847,72 (+9,64%). Het effect op de marktwaarde is € 12,1 miljoen negatief.
- Het percentage voor verhuurderheffing is gedaald, wat een stijging van € 7,3 miljoen als gevolg heeft.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gedaald van 6,62% naar 5,56% (-1,06 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gedaald van 6,68% naar 6,15% (-0,53 procentpunt). Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 102 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Met ingang van 2018 is de beleidswaarde ingevoerd ter vervanging van de bedrijfswaarde. Ultimo 2020 is de beleidswaarde € 553 miljoen. In 2019 bedroeg deze € 556 miljoen.

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

Gemiddelde normen per woning

	2020	2019
Disconteringsvoet	5,56%	6,62%
Streefhuur per maand	€ 604,- per woning	€ 588,- per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.695,- per woning	€ 3.447,- per woning

De verwachting zou zijn dat bovenstaande parameters een verhoging van de beleidswaarde teweeg zouden brengen. Echter zorgen een aantal aanpassingen in de rekenmethodiek van 2020 voor een verlaging. Dit zijn de beperking van de beleidshuurstijging tot de liberalisatiegrens, en de hogere onderhoudsnorm. De eerste zorgt ervoor dat de overdrachtskosten die in de marktwaarde nog in de eindwaarde zaten verrekend eruit gehaald worden. Dit zorgt voor een positief resultaat omdat deze kosten niet in de beleidswaarde worden meegenomen. De afslag als gevolg van het instellen van het doorexploiteerscenario wordt hierdoor deels gecompenseerd en hierdoor is de afslag beschikbaar aanzienlijk lager dan

in 2019. De tweede verandering zorgt ervoor dat de huuropbrengst vermindert en tevens dat woningen die vorig jaar nog naar de niet-DAEB-voorraad verschoven en vrij waren van verhuurdersheffing dit jaar nog betaalplichtig zijn. De hogere onderhoudsnorm zorgt daarnaast voor hogere onderhoudslasten. Deze drie aanpassingen zorgen enerzijds een kleinere afslag in de beschikbaarheid, maar voor grotere afslagen in respectievelijk de betaalbaarheid en de kwaliteit, met per saldo een lagere beleidswaarde als resultaat. In onderstaand overzicht wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

(bedragen x € 1.000.000)

	BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet 0,5% hoger	€ 41,7 lager
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 42,0 hoger
Streefhuur per maand € 25,- hoger	€ 51,0 hoger
Streefhuur per maand € 25,- lager	€ 60,4 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- hoger	€ 37,7 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- lager	€ 37,7 hoger

Zie paragraaf 'Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie' voor een verdere toelichting op de beleidswaarde.

8.10

8.10.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	30.463	31.492
Cumulatieve waardeverminderingen	-199	-163
Herwaarderingen	44.507	42.202
Boekwaarde per 1 januari	74.771	73.530
Terugkopen	-3.422	-3.328
Doorverkopen	145	1.341
Herwaardering	6.509	3.228
Totaal mutaties	3.232	1.240
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	29.100	30.463
Cumulatieve waardeverminderingen	-273	-199
Herwaarderingen	49.176	44.507
Boekwaarde per 31 december	78.003	74.771
Aantal woningen per 1 januari	453	466
Verkopen	1	8
Terugkopen	-21	-19
Overige mutaties	-2	-2
AANTAL WONINGEN PER 31 DECEMBER	431	453

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

In 2020 zijn 21 woningen teruggekocht (2019: 19), 2 weer onder voorwaarden

verkocht (2019: 8), 7 regulier verkocht (2019: 6), 8 terug in verhuur genomen (2019: 6) en er zijn nog 5 woning in voorraad (2019: 1).

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 25%. Daarnaast heeft Woonkracht10 een terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10 geen woningen meer onder voorwaarden tenzij ze hiertoe nog verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.

8.10.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo uitgaven begin boekjaar	29.162	13.348
Bij: investeringen nieuwbouw en renovatie	18.540	34.001
Af: renovatie ten laste van onderhoud	-7.056	-10.009
Af: opgeleverde nieuwbouw	-16.750	-2.410
Af: opgeleverde verbeteringsinvesteringen	-14.593	-5.769
Af: geannuleerde projecten 2020	-13	0
Saldo uitgaven einde boekjaar	9.290	29.162
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-5.786	-14.651
SALDO EINDE BOEKJAAR	3.504	14.511
	31-12-2020	31-12-2019
Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Koningshof (Zwijndrecht)	0	13.937
- Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	0	11.101
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.030	1.027
- Staringlaan (Papendrecht)	2.343	968
- Busken Huetstraat (Papendrecht)	930	796
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	323	548
- Kraaihoek (Papendrecht)	368	246
- Indische Buurt (Zwijndrecht)	706	307
- Overige projecten	237	232
- Zonnestein/Eemstein	2.515	0
- Mimosstraat	613	0
- Savornin Lohmanweg	225	0
	9.290	29.162

Voor de volgende projecten worden onrendabele toppen gebracht: uitgaven ten laste van de voorziening

	31-12-2020	31-12-2019
- Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	0	11.101
- Koningshof (Zwijndrecht)	0	2.836
- Busken Huetstraat (Papendrecht)	620	620
- Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	2.515	95
- Mimosstraat	234	0
- Staringlaan	796	0
- Indische Buurt	706	0
- Kraaihoek	367	0
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	323	0
- Savornin Lohmanweg	225	0
	5.786	14.651

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 1 miljoen (2019: € 1 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. De aannames gedaan bij de financiële

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

8.10

8.10.3 Materiele vaste activa (bedragen x € 1.000)

8.10.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2020	31-12-2019
Gebouwen	311	638
Inventaris	219	146
Vervoermiddelen	12	30
Kantoor- en automatiseringsapparatuur	137	150
	679	964
Aanschafwaarde	9.639	9.521
Cumulatieve afschrijvingen	-8.675	-8.168
Boekwaarde begin boekjaar	964	1.353
Investeringsen	170	118
Desinvesteringen	-5	0
Afschrijvingen	-450	-508
Aanschafwaarde	9.804	9.639
Cumulatieve afschrijvingen	-9.125	-8.675
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	679	964

De investeringen in 2020 betreffen:

- inrichting Woonkamer10	84.646
- aanschaf inventaris	26.489
- aanschaf vervoermiddelen	2.777
- investeringen hardware ict	56.640
	170.552

De desinvestering 2020 betreft een verkochte auto.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor on-roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	n.v.t.
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgings-prijs.

Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventaris-verzekering en een glasverzekering.

8.10.4 Financiële vaste activa (bedragen x € 1.000)

8.10.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
Woonkracht10 Vastgoed bv	39	39
	39	39
Saldo begin verslagjaar	39	39
SALDO EINDE VERSLAGJAAR	39	39

8.10.4.2 Andere deelnemingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:		
Boekwaarde begin boekjaar	2	394
Ontvangst vanuit opheffing rechtspersoon	0	-368
Resultaten boekjaar	0	-24
Boekwaarde einde boekjaar	2	2
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Deelneming Stadsherstel Drechtsteden N.V. (Stadsherstel)	0	0
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	2	2

Stadsherstel was een samenwerkings-verband van de Drechtsteden corpora-ties. Woonkracht10 had een aandeel van

31% in Stadsherstel. Deze vennootschap is in 2019 geliquideerd en opgeheven.

8.10.4.3 Latente belastingvorderingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde begin boekjaar	1.017	1.745
Investeringsen: vermeerderingen actieve belastinglatenties	63	0
Desinvesteringen: verminderingen actieve belastinglatenties	0	-728
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	1.080	1.017
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.080	1.017
	1.080	1.017

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren

naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,28 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,56 miljard. De latente belasting-verplichting bedraagt nominaal € 70,0 miljoen (zijnde 25,0% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde

8.10

en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur ‘doorrolt’ en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een ‘nihil’ waardering. Met ingang van 2019 wordt wel het fiscale afschrijvingspotentieel als latentie opgenomen, indien de fiscale

boekwaarde groter is dan de fiscale bodemwaarde en hoger dan de commerciële boekwaarde. Deze is verwerkt als stelselwijziging.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente als nog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2019 bedroeg het saldo niet aftrekbare rente nominaal € 2,2 miljoen. Hiervan is in 2020 € 507.000 verrekend. Naar verwachting wordt er de komende 9 jaar niet meer verrekend. Er wordt dan ook geen actieve belastinglatentie gevormd.

8.10.4.4 Overige langlopende vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde begin boekjaar	158	199
af: terugbetaalde kortingen Koopstart	-66	-41
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	92	158

8.10.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

8.10.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2020	31-12-2019
Maasterras West (Zwijndrecht)	441	207
Teruggekochte VOV-woningen	1.071	149
	1.512	356

Per 31-12-2020 zijn er 5 teruggekochte VOV-woningen die nog niet opnieuw

zijn doorverkocht (per 31-12-2019: 1 woning).

8.10.5.2 Overige voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Beginvoorraad	50	52
Bij: Inkopen	769	499
Af: Verbruik	-662	-501
EINDVOORRAAD	157	50

8.10.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)

8.10.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
De huurachterstand is als volgt opgebouwd:		
Zittende huurders	540	593
Vertrokken huurders	411	448
WSNP	11	34
Betalingsregelingen	211	199
	1.173	1.275
Voorziening huurdebiteuren	-429	-469
	744	806

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2020 1,53% en voor 2019 1,57%.

8.10.6.2 Overige vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Diverse vorderingen	154	39
Af: voorziening	-3	-3
	151	36

8.10.6.3 Overlopende activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Vooruitbetaalde kosten	569	100
Diversen	12	317
	581	417

8.10

8.10.7 Liquide middelen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Rekening-courant Rabobank	2.543	2.151
Rekening-courant ING Bank	998	502
Rekening-courant BNG	2.206	2.008
Overige spaarrekeningen	3.000	0
	8.747	4.661

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

PASSIVA

8.10.8 Eigen vermogen (bedragen x € 1.000)

8.10.8.1 Herwaarderingsreserves

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	903.557	802.726
Niet gerealiseerde herwaardering	118.316	102.919
Realisatie herwaardering	-3.986	-2.089
STAND PER 31 DECEMBER	1.017.887	903.557

Het verloop van de herwaarderings-reserve is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	VASTGOED IN EXPLOITATIE		ONR. ZAKEN	TOTAAL
	DAEB	NIET-DAEB	VOV	
Stand per 1 januari 2020 volgens jaarrekening	853.926	5.124	44.507	903.557
Realisatie door verkoop	-2.163	21	-1.841	-3.983
Realisatie door sloop	-3	0	0	-3
Niet gerealiseerde herwaardering	110.363	1.444	6.510	118.316
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2020	962.123	6.588	9.175	1.017.887

8.10.8.2 Overige reserves (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	180.301	124.861
Vorming herwaarderingsreserve	-118.316	-102.919
Realisatie herwaardering	3.986	2.089
Uit resultaatbestemming	109.515	156.270
STAND PER 31 DECEMBER	175.486	180.301

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

Per 31 december 2020 zit in totaal € 1.018 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen (2019: € 904 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkracht10. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de

corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daarin niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 1.010 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	1.562.030	1.420.374
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	11.435	121.653
Betaalbaarheid (huren)	471.500	355.305
Kwaliteit (onderhoud)	518.988	353.419
Beheer (beheerkosten)	7.602	34.259
	1.009.525	864.636
BELEIDSWAARDE	552.505	555.738

8.10

8.10.9 Voorzieningen (bedragen x € 1.000)

8.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Onrendabele toppen begin boekjaar	20.599	17.462
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-14.651	-6.472
Saldo voorziening begin boekjaar	5.948	10.990
Onrendabele toppen begin boekjaar	20.599	17.462
Nieuwe onrendabele toppen	30.754	5.219
Bijstelling onrendabele toppen	0	1.568
Opgeleverde projecten	-14.760	-3.649
Onrendabele toppen einde boekjaar	36.593	20.599
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-5.786	-14.651
SALDO VOORZIENING EINDE BOEKJAAR	30.807	5.948

De onrendabele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
Pieter de Hoochplaats (Alblasserdam)	0	11.925
Staringlaan (Papendrecht)	796	796
Koningshof (Zwijndrecht)	0	2.836
Zonnestein / Eemstein (Zwijndrecht)	4.423	4.423
Busken Huetstraat (Papendrecht)	620	620
Indische buurt GREX (Zwijndrecht)	8.865	0
Indische buurt VEX Fase 1 (Zwijndrecht)	791	0
Kraaihoek fase 1 (Zwijndrecht)	13.143	0
Mimosastraat	234	0
CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	802	0
Savornin Lohmanweg	6.919	0
	36.593	20.599

Verwacht wordt dat van dit bedrag op de balansdatum een bedrag van € 12.992.000 (2019: € 20.599.000) bin-

nen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 23.601.000 (2019: € 0) binnen 1 tot 5 jaar.

8.10.9.2 Overige voorzieningen (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Saldo begin boekjaar	284	263
Mutaties boekjaar	29	21
SALDO EINDE BOEKJAAR	313	284
Voorziening jubileum gratificaties	186	178
Voorziening loopbaanontwikkelplan	127	106
	313	284

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

8.10.10 Langlopende schulden (bedragen x € 1.000)

8.10.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
Leningen kredietinstellingen	204.893	188.158
	204.893	188.158
Schuldrestant begin boekjaar	227.406	232.184
Nieuwe leningen	34.000	20.000
Reguliere aflossingen	-39.248	-24.779
Schuldrestant einde boekjaar	222.158	227.406
Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	-17.265	-39.247
Saldo langlopende schulden	204.893	188.158
MARKTWAARDE LANGLOPENDE LENINGEN	326.633	307.723

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (op basis van de 6-maands Euribor). Eind 2020 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 2,45% (2019: 2,88%) voor de leningen met een vaste rente.

Van het schuldrestant per 31-12-2020 heeft € 196 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 26 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

8.10

8.10.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	71.879	71.170
Verkopen	149	1.341
Terugkopen	-3.297	-3.226
Overige mutaties	0	-3
Herwaardering	5.295	2.598
SALDO EINDE BOEKJAAR	74.026	71.879

8.10.10.3 Egalisatierekening (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	5.102	5.283
Toevoeging	264	272
Onttrekking	-443	-453
SALDO EINDE BOEKJAAR	4.923	5.102

Dit betreffen vooruitontvangen huurbe-
dragen van maatschappelijk geörien-
teerde instellingen. Het betreft met
name een ontvangen compensatie in
ruil voor verleende huurkorting, waar-
mee de huur marktconform blijft.

Binnen één jaar vervalt € 188.000, bin-
nen 5 jaar vervalt € 988.000.

8.10.10.4 Waarborgsommen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	54	37
Bij: ontvangen waarborgsommen	0	26
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-5	-9
SALDO EINDE BOEKJAAR	49	54

8.10.11 Kortlopende schulden (bedragen x € 1.000)

8.10.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN	17.265	39.247

Dit betreft de aflossingsverplichting
voor het komend jaar.

Voor deze kredietfaciliteit zijn geen
zekerheden gesteld en is wederzijds
dagelijks opzegbaar.

Woonkracht 10 heeft op balansdatum
bij de BNG een kredietfaciliteit van
€ 5.000.000.

Op balansdatum is voor € 0 (2019: € 0)
van deze faciliteit gebruik gemaakt.

8.10.11.2 Schulden aan leveranciers (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	5.652	4.451

8.10.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	4	302
Omzetbelasting	959	518
Vennootschapsbelasting 2018	34	1.694
Vennootschapsbelasting 2019	-1.799	0
Vennootschapsbelasting 2020	6.219	0
	5.417	2.514

De loonheffing en premies sociale
verzekeringen betreft de nog te betalen
WGA-premie. De omzetbelasting be-
treft de afdracht over december 2020.
De aangifte vennootschapsbelasting

2018 is ingediend, maar nog niet defini-
tief vastgesteld. De aangifte vennoot-
schapsbelasting 2019 wordt uiterlijk in
april 2021 ingediend, en de aangifte
2020 uiterlijk in april 2022.

8.10.11.4 Overige schulden (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Afrekening servicekosten	1.106	1.121
Diversen	825	52
	1.931	1.173

8.10

8.10.11.5 Overlopende passiva

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	2.547	3.089
Nog te betalen kosten projecten	345	1.169
Vooruitontvangen huren	1.019	1.016
Reservering verlofdagen	335	347
Overige bedragen	3.556	421
	7.802	6.041

8.11

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 9.094.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonkracht10 vormt met Woonkracht10 Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond hiervan zijn Stichting Woonkracht10 en de verbonden vennootschap binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW is het borgstellinginstituut van en voor woningcorporaties die de status van toegelaten instelling hebben. Dankzij de borgstelling van het WSW hebben woningcorporaties toegang tot de openbare kapitaalmarkt en lenen zij tegen relatief gunstige condities. Als zekerheid houden corporaties een obligoverplichting aan voor het WSW.

Indien nodig kan het WSW deze obligoverplichting opeisen. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risico-vermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De eind 2020 mogelijke financiële claim voor Woonkracht10 uit hoofde van haar obligoverplichting bedraagt maximaal € 8,6 miljoen (2019: € 8,7 miljoen).

Derivatenportefeuille

Woonkracht10 beschikt over een derivatenportefeuille met een totale hoofdsom van € 10 miljoen en past kostprijs hedge-accounting toe waardoor de derivaten niet in de balans zijn opgenomen. Voor een verdere toelichting op de derivatenportefeuille en de hedgedocumentatie verwijzen wij u naar de toelichting in paragraaf 8.9.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operationeel leasing. De verplichting loopt door tot maximaal eind 2025 en bedraagt nog € 504.000 inclusief btw.

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting aan de pensioenuitvoerder bij benadering. De pensioenregeling is ondergebracht bij het SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder. De pensioenlast in de winst- en verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar. De dekkingsgraad ultimo 2020 bedraagt 109,3% (2019: 113,1%).

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2020 op 103,1%. Het fonds heeft een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder) aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Garanties

De bankgarantie bij de BNG ten behoeve van het nieuwbouwproject Koningshof van € 50.000 is per 31 augustus 2020 vervallen.

8.12

8.12.1 Huuropbrengsten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Te ontvangen netto huren	76.603	74.689
Af: Huurderving wegens leegstand	-978	-741
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-117	-251
Af: Doorberekening beheerwoningen	-14	-14
	75.494	73.682

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2019 toegenomen met € 1.914.000. Deze stijging wordt veroorzaakt door de huurverhoging per

1-7-2020 (2,6%), oplevering Koningshof, vanuit de VOV in exploitatie genomen eenheden, toepassen huurharmonisatie en huurverhoging bij verbeteringen.

8.12.2 Opbrengsten servicecontracten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Ontvangen vergoedingen servicekosten	6.799	6.677
Af: Af te rekenen servicekosten	-998	-1.083
Af: Derving wegens leegstand	-155	-136
	5.646	5.458

De vergoedingen betreffen de bedragen die de huurders boven de (netto)huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de

voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

8.12.3 Latente servicecontracten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
SERVICEKOSTEN	6.832	5.606

In de servicekosten is een dotatie opgenomen voor een servicekostenfonds.

8.12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	3.143	3.756
Toegerekende overige organisatiekosten	1.514	1.936
	4.657	5.692

8.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.267	5.783
Onderhoudslasten (cyclisch)	12.926	13.118
Onderhoud vanuit projecten	7.056	10.009
Toegerekende personeelskosten	3.906	3.468
Toegerekende overige organisatiekosten	1.378	1.525
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	224	174
Geactiveerde productie	-479	-414
	31.278	33.661

Het cyclisch en niet-cyclisch onderhoud bevindt zich op het niveau van 2019. Planmatig onderhoud vanuit projecten betreft € 7,1 miljoen (2019: € 10,0 miljoen). De daling in 2020 wordt

veroorzaakt doordat een gedeelte van de werkzaamheden is doorgeschoven naar 2021. Alleen verbeteringen worden geactiveerd, vervanging betreft onderhoud.

8.12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Verhuurderheffing	7.784	8.337
Belastingen	3.980	3.958
Verzekeringen	194	234
VVE Bijdrage	224	174
Erfpacht	4	4
Overige kosten	73	57
	12.259	12.764

8.12.7 Verkocht vastgoed in ontwikkeling (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	1.657
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	255	-1.657
	255	0

8.12

8.12.8 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.881	10.626
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-269	-247
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.334	-9.356
	1.278	1.023

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden. De toegerekende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
- Toegerekende personeelskosten:	188	163
-Overige organisatiekosten:	81	84
	269	247

- In de verkopen bestaand bezit zijn de volgende verkopen verwerkt:
- 26 woningen verkocht aan particulieren (2019: 19).

- 24 verhuurde woningen (complex-gewijs) verkocht aan derden (2019: 29)
- er is geen maatschappelijk verhuurd bezit verkocht aan derden (2019: 1)

- 1 eenheid verhuurd commercieel bezit verkocht aan derden (2019: 0)

8.12.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.034	-6.787
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	127.534	110.233
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	1.463	722
	97.963	104.168

8.12.10 Overige activiteiten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengsten overige activiteiten	67	106
	67	106

8.12.11 Overige organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Raad van Commissarissen	129	158
Accountantskosten	165	102
Bijdrageheffing Aw	84	88
Toegerekende personeelskosten	667	787
Toegerekende overige organisatiekosten	273	406
	1.318	1.541

8.12.12 Leefbaarheid (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Sociale leefbaarheid	310	361
Toegerekende personeelskosten	1.619	1.050
Toegerekende overige organisatiekosten	665	541
	2.594	1.952

8.12.13 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Rente leningen u/g	0	1
Rente rekening-courant	0	-2
Overige rentebaten	6	6
	6	5

8.12.14 Rentelasten en soortgelijke kosten (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Rente geldleningen en derivaten	5.588	6.639
Rente egalisatierekening	264	272
Overige rentelasten	85	69
	5.937	6.980

8.12

8.12.15 Belastingen (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Mutatie overige latente belastingvorderingen	63	-728
Acute VPB last 2020	-6.219	-8.519
Correctie acute VPB last voorgaande jaren	1.580	2.540
	-4.576	-6.707
De acute VPB last is als volgt bepaald:		
Resultaat volgens jaarrekening	111.258	109.515
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	4.576	6.707
Resultaat op verkopen naar HIR	-2.622	-1.270
Resultaat op verkoop nieuwbouw	-14	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-97.963	-104.168
Fiscale afschrijvingen	-1.036	-1.206
Terugname afwaardering	11.710	24.655
Fiscaal onderhoud	-612	-2.331
Niet aftrekbare rente ATAD	0	2.159
Voortwenteleling ATAD 2019	-391	0
Overige	37	62
Fiscaal resultaat	24.943	34.122
Af: verrekening verlies	0	0
BELASTBAAR BEDRAG	24.943	34.122
Verschuldigde vennootschapsbelasting	6.219	8.519

De acute last over 2020 is € 6.219.000. Het nominale belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De effectieve belastingdruk is voor 2020 5% (2019: 7,1%).

Bij de bepaling van de acute VPB last over 2020 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ-waarde over het jaar 2022 (met peildatum 1-1-2021) is van belang voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2020 is ingeschat op 7%.

8.12.16 Resultaat deelnemingen (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Stadsherstel Drechtsteden nv	0	-24
	0	-24

Accountantshonoraria (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Controle van de jaarrekening	105	102
Andere controlewerkzaamheden	17	-
Fiscale advisering	33	37
Andere niet-controlediensten	-	10
	155	149

In het verslagjaar 2020 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. De fiscale advisering ten aanzien van de Vennootschapsbelasting is verzorgd door Deloitte.

De andere niet-controlediensten in 2019 betreffen een AVG-audit door BDO. De honoraria betreffen alleen de in 2020 ontvangen facturen.

Beheerkosten (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Lonen en salarissen	6.505	5.590
Sociale lasten	1.048	950
Pensioenlasten	1.060	842
Inleenkrachten	913	1.668
Overige personeelskosten	597	911
Afschrijvingskosten	514	581
Huisvestingskosten	283	650
Algemene kosten	2.514	2.524
	13.434	13.715

Toerekening organisatiekosten (bedragen x € 1.000)

	31-12-2020	31-12-2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.657	5.692
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.284	4.904
Organisatiekosten verkoop	269	247
Overige organisatiekosten	940	1.281
Leefbaarheid	2.284	1.591
	13.434	13.715

8.12

Afschrijving (im)materiële vaste activa			(bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019		
Computersoftware	64	73		
	64	73		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	450	508		
Materiële vaste activa	450	508		
	514	581		

Werknemers

Ultimo 2020 had Woonkracht10 113,6 fte in dienst (2019: 108,6).

Het aantal werknemers laat zich als volgt specificeren:

			(bedragen x € 1.000)	
	31-12-2020	31-12-2019		
Bestuur incl. secretariaat en controll	5,8	5,8		
Staf overig	5,3	4,6		
Financiën	15,3	14,3		
I&A	4,9	4,9		
Vastgoed	16,9	32,8		
Vastgoedsturing	4,0	4,0		
Wonen	61,3	42,3		
	113,6	108,6		

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

8.13

									(bedragen x € 1.000)	
ACTIVA		31-12-2020				31-12-2019				
		DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	
VASTE ACTIVA										
Immateriële vaste activa										
Computersoftware		386	0		386	64	0		64	
		386	0	0	386	64	0	0	64	
Vastgoedbeleggingen										
DAEB vastgoed in exploitatie		1.531.108	0		1.531.108	1.390.211	0		1.390.211	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	30.924		30.924	0	30.163		30.163	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		39.380	38.623		78.003	37.204	37.567		74.771	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.491	13		3.504	14.511	0		14.511	
		1.573.979	69.560	0	1.643.539	1.441.925	67.730	0	1.509.655	
Materiële vaste activa										
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		679	0		679	964	0		964	
		679	0	0	679	964	0	0	964	
Financiële vaste activa										
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		41.776	39	-41.776	39	41.841	39	-41.841	39	
Andere deelnemingen		0	2		2	0	2		2	
Latente belastingvorderingen		1.046	34		1.080	905	112		1.017	
Overige langlopende vorderingen		92	0		92	158	0		158	
		42.914	75	-41.776	1.213	42.904	153	-41.841	1.216	
Totaal vaste activa		1.617.958	69.635	-41.776	1.645.817	1.485.857	67.883	-41.841	1.511.899	
VLOTTENDE ACTIVA										
Vorraden										
Vastgoed bestemd voor verkoop		441	1.071		1.512	207	149		356	
Overige voorraden		157	0		157	50	0		50	
		598	1.071	0	1.669	257	149	0	406	
Vorderingen										
Huurdebiteuren		758	-14		744	793	13		806	
Overige vorderingen		150	1		151	36	0		36	
Overlopende activa		575	6		581	417	0		417	
		1.483	-7	0	1.476	1.246	13	0	1.259	
Liquide middelen										
			11.735	-2.988	8.747	0	10.547	-5.886	4.661	
Totaal vlottende activa		2.081	12.799	-2.988	11.892	1.503	10.709	-5.886	6.326	
TOTAAL ACTIVA		1.620.039	82.434	-44.764	1.657.709	1.487.360	78.591	-47.727	1.518.225	

8.13

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve	1.017.887	24.115	-24.115	1.017.887	903.557	20.527	-20.527	903.557
Overige reserves	175.486	13.658	-13.658	175.486	180.301	15.430	-15.430	180.301
Resultaat na belastingen	111.258	4.002	-4.002	111.258	109.515	5.883	-5.883	109.515
	1.304.631	41.776	-41.776	1.304.631	1.193.373	41.840	-41.840	1.193.373
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	30.807	0		30.807	5.948	0		5.948
Overige voorzieningen	309	4		313	280	4		284
	31.116	4	0	31.120	6.228	4	0	6.232
Langlopende schulden								
Leningen kredietinstellingen	204.893	0		204.893	188.158	0		188.158
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	35.114	38.912		74.026	36.045	35.834		71.879
Egalisatierekening	4.868	55		4.923	5.047	55		5.102
Waarborgsommen	49	0		49	49	5		54
	244.924	38.967	0	283.891	229.300	35.894	0	265.194
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	19.117	1.136	-2.988	17.265	45.133	0	-5.886	39.247
Schulden aan leveranciers	5.563	89		5.652	4.381	71		4.451
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.417	0		5.417	1.868	646		2.514
Overige schulden	1.636	295		1.931	1.123	50		1.173
Overlopende passiva	7.635	167		7.802	5.954	87		6.041
	39.368	1.687	-2.988	38.067	58.459	854	-5.886	53.426
TOTAAL PASSIVA								
	1.620.039	82.434	-44.764	1.657.709	1.487.360	78.591	-47.727	1.518.225

8.15

(bedragen x € 1.000)								
	31-12-2020				31-12-2019			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Huren	73.814	1.374		75.188	71.724	1.716		73.440
Vergoedingen	5.135	45		5.180	4.818	36		4.854
Overige bedrijfsontvangsten	51	71		122	44	103		147
Renteontvangsten	6	0		6	7	0		7
Saldo ingaande kasstromen	79.006	1.490	0	80.496	76.593	1.855	0	78.448
Erfpacht	3	1		4	3	1		4
Personeelsuitgaven	9.913	98		10.011	9.217	110		9.327
Onderhoudsuitgaven	24.133	567		24.700	29.257	136		29.393
Overige bedrijfsuitgaven	13.619	223		13.842	13.530	281		13.811
Renteuitgaven	6.161	0		6.161	7.209	0		7.209
Verhuurderheffing	7.784	0		7.784	8.337	0		8.337
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	83	1		84	113	0		113
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	277	0		277	275	2		277
Vennootschapsbelasting	1.880	0		1.880	56	0		56
Saldo uitgaande kasstromen	63.853	890	0	64.743	67.997	530	0	68.527
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.153	600	0	15.753	8.596	1.325	0	9.921
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Kasstroomen vastgoedbeleggingen								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	7.462	1.169		8.631	6.889	822	-303	7.408
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	499	1.725		2.224	0	3.083		3.083
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	3	9		12	1.370	186		1.556
(Des) Investeringsontvangsten overig	2.648			2.648				
Totaal ontvangsten	10.612	2.903	0	13.515	8.259	4.091	-303	12.047
UITGAANDE KASSTROMEN VASTGOEDBELEGGINGEN								
Nieuwbouw huur-, woon- en niet- woongelegenheden	2.941	0		2.941	7.083	0		7.083
Nieuwbouw verkoop	201	69		270	0	-799		-799
Woningverbeteringen	12.295	0		12.295	16.883	0		16.883
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	139	0		139	1.374	0	-303	1.071
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	1.455	2.245		3.700	-1	2.169		2.168
Leefbaarheid	20	0		20	0	0		0
Investeringen overig	571	0		571	206	0		206
Totaal uitgaven	17.622	2.314	0	19.936	25.545	1.370	-303	26.612
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-7.010	589	0	-6.421	-17.286	2.721	0	-14.565
KASSTROMEN FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
Ontvangsten verbindingen	0	0		0	0	362		362
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0	0	0	0	362	0	362
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-7.010	589	0	-6.421	-17.286	3.083	0	-14.203
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Storting geborgde leningen	34.000	0		34.000	20.000	0		20.000
Aflossingen geborgde leningen	-39.246	0		-39.246	-24.779	0		-24.779
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.246	0	0	-5.246	-4.779	0	0	-4.779
Totale mutatie liquide middelen	2.898	1.189	0	4.086	-13.468	4.408	0	-9.060
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	-5.886	10.547		4.661	7.582	6.139		13.721
Liquide middelen eindstand	-2.988	11.736		8.747	-5.886	10.547		4.661
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	2.898	1.189	0	4.086	-13.468	4.408	0	-9.060

8.16

8.16.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

De Wet Normering Topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonkracht10. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de gemeentegrootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2020 (net als in 2019) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een bezoldigingsmaximum van € 189.000

(2019: € 183.000) voor het bestuur, € 28.350 (2019: € 27.450) voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen en € 18.900 (2019: € 18.300) voor de leden van de Raad van Commissarissen voor het jaar 2020. Woonkracht10 volgt voor de bezoldiging van de Raad van Commissarissen de beroepsregel VTW, deze is lager dan de WNT-norm.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

(bedragen x € 1)

	E.A. ZWIJNENBURG		E. GROENEVELD	
	Bestuurder		Bestuurder	
Functiegegevens				
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		157.209		152.228
Beloningen betaalbaar op termijn		23.045		23.045
Subtotaal		180.254		175.273
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		189.000		189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	-	N.v.t.	-
Bezoldiging	180.254		175.273	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan				
	N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2019				
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12		1/9 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0		1,0	
Dienstbetrekking?	ja		ja	
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		147.195		49.270
Beloningen betaalbaar op termijn		21.395		7.131
Subtotaal		168.590		56.401
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		183.000		61.167
TOTAAL BEZOLDIGING 2019		168.590		56.401

8.16

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1-12
Bij Woonkracht10 waren er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking aanwezig in 2020.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

(bedragen x € 1)

	E.J. ROEST Voorzitter	M.H. MOS lid	A.H.C. VAN HEIJNINGEN lid	J.W. VAN BEEK lid	T.A. NIEUWENHUIJSEN lid
Functiegegevens					
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019					
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	-
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.946	14.050	8.196	14.050	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	10.729	18.300	-

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.

8.17

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 111.258.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.

JAARREKENING - Gebeurtenissen na balansdatum

8.18

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

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

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

De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens)

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

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

Huurbevrozing sociale huurwoningen
Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit

8.18

geen huurverhoging doorgevoerd kan worden.

Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

8.19

8.19.1 Opmaken van de jaarrekening	
Bestuur	
E.A. Zwijnenburg Bestuurder	E. Groeneveld Bestuurder
Zwijndrecht, 11 mei 2021	
8.19.2 Vaststellen van de jaarrekening	
Raad van Commissarissen	
E.J. Roest	
A.H.C. van Heijningen	M.H. Mos
T.A. Nieuwenhuijsen	J.W. van Beek
Zwijndrecht, 11 mei 2021	

9

9.1

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd.

9.2

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht 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 Woonkracht10 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 Woonkracht10 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 € 29 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam “BDO” optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

9.2



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 € 1,6 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 € 1,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 81.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle
Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

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 Woonkracht10 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 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
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.562 miljoen wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Woonkracht10. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonkracht10 waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' als toegelicht in paragraaf 8.5 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. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonkracht10 externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput').

9.2



De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). 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 marktinformatie en transacties. 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.	Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonkracht10 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonkracht10 toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.5 alsmede 8.10.2.2 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkracht10 gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: - De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het 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;



Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.
--	--

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag (inclusief volkshuisvestelijke aspecten en governance paragraaf waaronder 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.

9.2



Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directieraad 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 Woonkracht10 vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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



Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf ‘Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico’s in onze controle’;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

9.2



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.

Utrecht, 12 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Woonkracht10

Woonkracht10

Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

Burg. de Bruïnelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

telefoon (078) 620 20 00

www.woonkracht10.nl

