woningstichting
weststellingwerf

JAARSTUKKEN 2020

perspectief in wonen

Inhoudsopgave

Jaarstukken 2020

Bestuursverslag 02

1. Verslag directeurbestuurder 04
   1.1. Inrichting jaarverslaglegging 04
   1.2. Belangrijkste externe ontwikkelingen in 2020 04
   1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2020 05
   1.4. Blik op 2021 09
   1.5. Tenslotte 10

2. Governanceverslag 11
   2.1 Governancecode 11
   2.2 Organisatieschema 11
   2.3 Raad van Commissarissen 11
   2.4 Bestuur 11
   2.5 Beleidsdoelstellingen 13
   2.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 14
   2.7 Externe accountant 16
   2.8 Visitatie 17

3. Verslag Raad van Commissarissen 18
   3.1. Visie 18
   3.2. Kaders 18
   3.3. Taak en werkwijze 18
   3.4. Governance 22
   3.5. Samenstelling en deskundigheid; nevenfunctie en bezoldiging 22
   3.6. Tenslotte 24

4. Volkshuisvestelijk verslag 25
   4.1. Kwaliteit van woongelegenheden 25
   4.2. Het verhuren van woningen 29
   4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid 35
   4.4. Financiële continuïteit 37
   4.5. Leefbaarheid van wijk en dorpen 42
   4.6. Wonen en zorg 44
   4.7. Relaties met belanghouders 45
   4.8. De organisatie 47

Jaarrekening 2020 52

Balans per 31-12-2020 53
Winst- en verliesrekening over 2020 55
Kasstroomoverzicht volgens directe methode 56
Toelichting op de jaarrekening 58
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 60
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 64
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 68
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 69
Niet uit de balans blijkende verplichtingen 88
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 92
Overige toelichting 99

Verklaringen 105

Verklaring directeurbestuurder 105
Vaststelling Raad van Commissarissen 105

Overige gegevens 106

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 106
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat 106

Bijlagen

1. Kengetallen 111

Woningstichting Weststellingwerf is een relatief kleine woningcorporatie die tot op heden alleen werkzaam is in de gemeente Weststellingwerf en per ultimo 2020 in totaal 2.641 woningen (met daarnaast wat aanverwant onroerend goed, waarvan een verzorgingshuis met 54 zorgplaatsen het belangrijkste element is) in eigendom heeft en beheert. De corporatie stelt zich ten doel vanuit een zelfstandige positie en gezond pragmatisme aan haar doelgroep woonruimte te leveren met een goede prijs/-kwaliteitverhouding. Dit wordt bewerkstelligd door een effectieve inzet van middelen en een klantbenadering die gebaseerd is op respect en leidt tot een hoge klanttevredenheid. Er wordt continu en met veel 'drive' gewerkt aan verbetering van de realisatie van de genoemde doelstelling. De corporatie legt nadrukkelijk de focus op 'diensten van algemeen en economisch belang' (DAEB), zoals deze voor woningcorporaties zijn gedefinieerd. Met overtuiging wordt gewerkt aan alle verhuur- en beheertaken die binnen dat kader vallen. Randvoorwaarde voor al dit acteren is het handhaven van een gezonde financiële positie. Aan onze medewerkers bieden we een veilig werkklimaat.

Bestuursverslag

1. Verslag directeurbestuurder

1.1. Inrichting jaarverslaglegging

Met gepaste trots bieden wij de lezer de jaarverslaglegging over 2020 aan. De verslaglegging valt uiteen in verschillende onderdelen, waarbij het uiteindelijk natuurlijk draait om de weergave van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestelijk verslag) en de verantwoording van de geldstromen die daarmee annex zijn geweest (de jaarrekening). Naast de opvatting van het bestuur over het verloop en het resultaat van het afgelopen jaar en de context waarin dat resultaat tot stand kwam, treft u ook een meer geobjectiveerd 'Governanceverslag' aan, alsmede het verslag van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf.

1.2. Belangrijkste externe ontwikkelingen in 2020

Meer dan wat ook waren in 2020 het uitbreken van de Covid19-pandemie ('corona') en de maatregelen om die pandemie te beheersen van invloed op de wijze waarop instanties, bedrijven en personen in 2020 hun werk konden doen en prestaties konden leveren. Behoudens een periode gedurende de zomermaanden, toen ten aanzien van die beheersingsmaatregelen wat versoepelingen golden, hadden we intern en extern te maken met beperkingen in persoonlijk contact, in de mogelijkheid van fysiek overleg en in de mogelijkheden tot verplaatsing. We sneden voor huurders en andere externen de vrije inloop van ons kantoor af en waren daar zelf, verplicht, in slechts beperkte mate aanwezig. We waren terughoudend met het uitvoeren van niet dringende reparatieverzoeken en stelden geplande projectmatige onderhoudswerkzaamheden in de woning uit, vooral bij ouderen. In het vervolg van dit verslag wordt nog enkele keren op de effecten van 'corona' ingehaakt.

Daar waar 'corona' op tal van plekken zorgde voor baan- en/of inkomensverlies, leidde dat niet tot het teruglopen van de vraag naar woningen. Een effect van 'corona' was namelijk dat massaal moest worden thuisgewerkt en de vaststelling dat dit überhaupt kon, leidde ook tot het bewustzijn dat het in de toekomst een goede manier zou kunnen zijn om werk en privé beter in balans te brengen. Het zorgde voor meer vraag naar koopwoningen buiten de Randstad met doorgaande prijsstijgingen als gevolg. Die hogere prijzen hebben dan weer het effect dat steeds meer huishoudens, ondanks de lage rentetarieven niet de sprong naar een (andere) koopwoning kunnen maken. De woningmarkt raakt daardoor ook aan de onderkant steeds meer verstopt.

Sectoraal was de oplevering van de eindrapportage van het onderzoek naar opgaven en middelen in de corporatiesector van belang. Vastgesteld werd dat voor de realisatie van investeringsopgaven tot in 2035 zo'n € 30 miljard aan middelen ontbreekt. Vastgesteld werd ook dat verevening tussen corporaties in verschillende volkshuisvestelijke regio's geen soelaas zou bieden, omdat, hoewel in wisselende mate, de tekorten zich overal manifesteerden. Hoewel de Rijksoverheid de regie voerde over het onderzoek, heeft één en ander nog niet geleid tot een wezenlijke afname van de belasting- en heffingendruk waarmee de sector is behept. Aedes onderzoekt in verschillende regio's waar bij corporaties binnen die regio's de investeringsproblemen zitten, gelet op de ervaren opgave.

1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2020

Algemeen
2020 was voor Woningstichting Weststellingwerf het vijfde en laatste jaar waarvoor het 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' van toepassing was. Het ondernemingsplan heeft, als leidraad voor het handelen van de corporatie, gedurende het jaar goed gefunctioneerd.

Gedurende 2020 hebben we gewerkt aan een ondernemingsplan voor de periode 2021 t/m 2025. Hoewel leden van de Raad van Commissarissen en MT-leden vroegtijdig waren betrokken, huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland er advies op kon uitbrengen, de Ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf vóór vaststelling in de plannen werd gekend en de gemeente en zorginstelling Liante op thema's waren aangehaakt, is het door de 'corona-beperkingen' toch wat een bijzonder en een niet zo eenvoudig voortbrengingsproces geweest. Over het resultaat zijn we echter tevreden, met gepaste trots wijzen we u op de samenvatting van ons ondernemingsplan 'De opgave als uitdaging' die op onze site www.wstweststellingwerf.nl te raadplegen is.

We waren gedurende 2020 'compliant'. We voorzagen in de vereiste passende toewijzingen. We zorgden voor tijdige en inhoudelijk juiste rapportages aan toezichthoudende instanties. We legden beoogde (her)benoemingen in de Raad van Commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties voor. We maakten prestatieafspraken.

Prestatieafspraken
Voor 2020 maakten we prestatieafspraken met gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. De prestatieafspraken waren gerangschikt naar aandachtsgebieden zoals die ook in de Woonvisie (2017) van de gemeente werden onderscheiden:
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- (ingrepen in de) Bestaande voorraad;
- Nieuwbouw;
- Wonen, welzijn en zorg; huisvesting senioren en bijzondere doelgroepen;
- Leefbaarheid.

We stellen vast dat we er in geslaagd zijn die prestatieafspraken (goeddeels) na te komen.
We verhoogden de huren conform de afspraken, en zorgden er mede daardoor voor dat eind 2020 de afgesproken percentages woningen aanwezig waren met een huurprijs tot kwaliteitskortingsgrens, laagste en hoogste aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens. We voldeden aan de voorwaarden van passend toewijzen en aan de norm om in aanmerking te komen voor staatssteun.
We verkochten het afgesproken aantal woningen (gesaldeerd 10) en ook de sloop van woningen ging conform afspraak (14).
De beoogde opleveringen van nieuwbouwwoningen aan de Eikenlaan in Wolvega en aan de Rotanstraat in Noordwolde werden gerealiseerd. De gesprekken met bewoners van de Zilverlaan 33 t/m 37a in Wolvega en de Pitrietstraat 2 t/m 28 in Noordwolde werden gestart en er werd overeenstemming bereikt over de toepassing van een sociaal pakket. Aansluitend werden de trajecten van uitplaatsing gestart. De bouw van woningen aan de Sportlaan e.o. (locatie vml. Bornego-college) startte nog niet vanwege obstructie in het gemeentelijke traject om tot bestemmingsplanaanpassing te komen.
We begonnen ook met onze actie om, zonder kosten voor de huurder, op zo veel mogelijk woningen een pakket zonnepanelen te leggen, een traject dat we op voorhand gedurende 2020 en 2021 wilden doorlopen. We kwamen wel wat minder ver in 2020 dan vooraf verondersteld, hetgeen betekent dat we in 2021 wat meer moeten doen. Door 'corona'-beperkingen voerden we ook minder onderhoudswerk uit dan vooraf afgesproken.
We hielden onze voorraad, bestemd voor ouderen en andere specifieke doelgroepen, onverminderd voor hen beschikbaar. We participeerden in samenwerkingsverbanden gericht op het verbeteren van de fysieke en sociale leefomgeving.

In 2020 werd opnieuw een bod aan de gemeente gedaan om bij te dragen aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave voor 2021. Mede aan de hand van dat bod zijn er tussen gemeente, huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland en de woningstichting prestatieafspraken voor 2021 tot stand gekomen. Belangrijk is vast te stellen dat de afspraken voor een jaar niet geheel los staan van die van het vorige jaar: wat een jaar eerder gepland was, maar niet gerealiseerd kon worden, is opnieuw ingeboekt in de afspraken voor 2021.

Voorraad
De omvang van de woningvoorraad nam af met 8 woningen door de verkoop (11) en sloop (16) woningen en de aankoop (1) en oplevering van nieuwe (18) woningen. We hadden gehoopt op 10 nieuwe woningen meer, maar de realisatie van 10 woningen op de locatie aan de Sportlaan in Wolvega moet vanwege bestemmingsplanperikelen langer op zich laten wachten dan verondersteld (zie ook 'Prestatieafspraken).

In de Lindewijk, de uitbreidingswijk in Wolvega, moesten we, voorafgaand aan de lopende beleidsperiode grondposities in eigendom nemen om een verliesgevende BV te kunnen ontmantelen. Die grondposities leenden zich door beeldkwaliteitsvereisten en prijs minder goed voor sociale woningbouw. De meeste grondposities verkochten we vóór 2020, in 2020 verkochten we 3/8 deel van 'kavel 62', waarvan het restant (4/8 deel) in 2021 werd verkocht (1/8 deel vervreemdden we al in 2019). Kavel 62 was in totaal ca. 4.153 m2. groot.

In 2019 lieten we steekproefsgewijs de onderhoudsstaat van zo'n 10% van onze voorraad in kaart brengen volgens de systematiek van de conditiemeting volgens NEN 2767. In 2020 hebben we aansluitend opdracht verstrekt om de onderhoudsstaat van de overige 90% van de voorraad ook op die manier vast te stellen. Het is de bedoeling dat onderhoudsbegrotingen vanaf en met inbegrip van 2022 indachtig die systematiek van kwaliteitsbeoordeling worden opgesteld.

Eind 2010 noteerden we dat we, voor wat betreft de energielabeling van onze woningen, wilden werken aan een traject waarlangs het gemiddelde label zou verbeteren van gemiddeld een E-label begin 2011 naar een gemiddeld C-label eind 2020, waarbij we eind 2020 alle F- en G-labels zouden hebben weggewerkt.
Eind 2020 kunnen we vaststellen dat we meer dan verwacht in onze doelstelling zijn geslaagd: we realiseerden een energie-index in de range van het B-label en voldeden daarmee aan de sectorale afspraak uit 2012 om eind 2020 dat niveau te hebben bereikt. Overigens is die einddatum door partijen in middels 'opgerekt' naar eind 2021.

In 2018 hebben we kaders neergezet voor de voorraadontwikkeling tot 2050. Daarin zijn twee hoofdsporen te onderscheiden. Het ene spoor betreft de vervanging van een deel van de voorraad die tussen 1950 en 1980 werd gebouwd. Het andere spoor behelst de verduurzaming van de woningen, waarvan we veronderstellen dat ze in 2050 nog in exploitatie zijn, naar het niveau van een CO_2-arme voorraad. We maakten in 2018 voor dit laatste spoor gebruik van de zgn. Aedes-routekaart.
De amovatie van de voorraad langs de beide hoofdsporen gaat veel geld kosten. Omdat onze inkomsten nu eenmaal gelijkmatig binnenkomen, hebben we de realisatie van de voornoemde ontwikkelingen ook gelijkmatig door de jaren heen weggezet. Dat stelt ons ook in staat om, vooral in het spoor van verduurzaming, gebruik te maken van technische innovaties die zich in de loop der jaren nog gaan manifesteren.
Omdat tal woningen niet in het ene spoor voorkomen en in het andere spoor betrekkelijk laat aan de beurt zijn, hebben we gemeend de voorraad in de jaren 2020 en 2021 zoveel mogelijk te moeten voorzien van een pakket zonnepanelen, waardoor de energielasten voor de huurders direct worden beperkt.

Verhuur
Alle woningen die in 2020 vrij van huur kwamen, konden probleemloos opnieuw worden verhuurd. We kenden in 2020 geen leegstand als gevolg van het wegblijven van huurders. De vraagdruk nam iets af; de wachtduur verkortte, van gemiddeld 30 maanden in 2019 tot 28,5 maanden in 2020. Bij deze 'gemiddelden' kan de nuancering worden aangebracht dat de wacht-duur niet overal dezelfde is; het grootste deel van Wolvega is onder woningzoekenden populair (met veel vraagdruk en een langere wachtduur tot gevolg), andere dorpen in de gemeente zijn dat, over ons woningbezit gemeten, minder.

Het aantal mutaties was nogal wat lager dan in 2019 en dientengevolge de mutatiegraad ook; die zakte met 7,6% onder het gemiddelde van de afgelopen 5 jaar. Wellicht dat 'corona' effect heeft op de verhuisgeneigdheid, wellicht ook speelt het oplopende prijsniveau van koopwoningen een belemmerende rol.

Zo'n 71,5% van onze woningen werd verhuurd aan de primaire doelgroep, zijnde de huishoudens die een beroep kunnen doen op de huurtoeslagregeling. Dat percentage ligt lager dan het gemiddelde van de vijf jaren daarvoor. We voldeden aan de verplichtingen van passend toewijzen en aan de verplichtingen om in aanmerking te kunnen komen voor staatssteun.

We hebben in 2020 wederom en mogelijk zelfs als enige corporatie in Nederland de huren verhoogd per 1 januari (i.p.v. per 1 juli 2020). We maakten daarbij gebruik van een meerjarige afspraak met huurdersvereniging De Bewonersraad aangaande het huurprijsverhogingsbeleid.
We hebben echter gemerkt dat de in de regelgeving opgenomen peildata, alsmede het onvermogen van toezichthoudende instanties om daar beredeneerd anders mee om te gaan, kunnen zorgen voor ongewenste effecten m.b.t. het voldoen aan de verplichtingen ten aanzien van de huursomstijging. We zullen daar in 2021 conclusies aan verbinden.

De 'gemiddelde huurprijs' van onze woningen is, afgezet tegen 'maximaal redelijk', licht gestegen ten opzichte van 2019: 57,1%. Daarmee behoren we tot de corporaties met de grootste afstand tot maximaal redelijk. Dat betekent ook dat onze voorraad zich kenmerkt door een goede prijskwaliteitsverhouding.

We blijven er de komende jaren voor waken dat de doorgaande stijging van de gemiddelde huurprijs leidt tot het 'onbetaalbaar' worden van onze voorraad. We gaan er daarnaast voor zorgen dat er geen bulk van woningen met een en dezelfde huurprijs ontstaat, terwijl de kwaliteiten van die woningen onderling sterk verschillen.

De huurachterstanden beperkten we, daar waar we ons voornamen die niet hoger te laten worden dan maximaal 0,5% van de jaarhuur, tot 0,30%. Dat is substantieel lager dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren. Hoewel we op voorhand het aantal uitzettingen per jaar wensen te beperken tot maximaal 4, gaan we er liever helemaal niet toe over en dat lukte in 2020: 0 uitzettingen. Gelet op de economische schade die her en der door 'corona' werd berokkend (met bedrijfssluitingen en verlies van inkomens voor huishoudens als gevolg), zijn dat hele mooie uitkomsten.

Er zijn in 2020 geen ontvankelijke klachten van huurders van Woningstichting Weststellingwerf bij de provinciale klachtencommissie aangebracht. Wel 2 niet-ontvankelijke; de afwikkeling van die klachten is door de corporatie ter hand genomen.

Bedrijfsvoering
Gedurende 2020 is veel inzet gericht geweest op de wisseling van het primaire systeem: de overgang van BIS van NCCW naar Viewpoint van Itris. Daar waar dit soort overgangen in een normale situatie al tijdrovend zijn en veel aanpassingsvermogen vragen van medewerkers, was hier sprake van een extra factor: de belemmeringen als gevolg van 'corona'. Die belemmeringen of beperkende omstandigheden leidden tot vertraging van het moment van overgang, tot een onvolledige implementatie en, door het ontbreken van de mogelijkheden tot het volgen van fysieke opleidingen, tot onvolledige kennis van het gebruik en de mogelijkheden van het nieuwe pakket. Dat betekent dat ook in 2021 nog de nodige energie moet worden aangewend om tot een 'normaal dagelijks gebruik' van het systeem te komen.
Los van de invloed van 'corona' zijn we daarnaast weer eens mee geconfronteerd dat automatiseerders altijd meer mogelijkheden aan hun systeem toekennen dan feitelijk in de basis aanwezig.

In de Aedes-benchmark van eind 2020 realiseerden we een positie bij de koplopers (de A-corporaties) als het gaat om de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Op het onderdeel 'huurdersoordeel' bleven we, ondanks een waardering met een 7,8, hangen in de status van B-corporatie. Bij dit onderdeel zie je nadrukkelijk het effect van het elkaar opstuwen naar hogere prestaties en zal een waardering met meer dan een 8,0 nodig zijn om in de buurt van een A-corporatie te komen. Op de aspecten 'onderhoud' (A-

corporatie) en 'duurzaamheid' (B) kwamen we beter uit de bus dan vooraf verondersteld. Op het aspect 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' scoorden we wederom de status van A-corporatie.

We verlengden via voldoende scores de termijn waarover het voeren van het KWH-label (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) veiliggesteld is (in 2020 tot in 2022) en verzekerden ons ook wederom van het VCA**-certificaat. Door dat laatste golden we ook in 2020 als gecertificeerde opdrachtgever voor (bouw)werkzaamheden volgens de systematiek van de 'Veiligheids-checklist aanneembedrijf'.

Financiën
Er werd over 2020 vóór belastingen een positief resultaat bereikt van ruim € 10 mln. Begroot was een resultaat vóór belastingen van ruim € 2,2 mln. Voor ruim € 10 mln werd het resultaat beïnvloed door het verschil in de financiële waarde die aan het begin en het eind van het jaar (moest) worden toegekend aan het vastgoed. Die waardeverandering voltrekt zich goeddeels buiten onze invloedsfeer.

De financiële positie van Woningstichting Weststellingwerf, beoordeeld vanuit het lange termijn-perspectief, verbeterde enigszins, althans bij de door ons gehanteerde waarderingssystematiek. Op basis van waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat nam de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal) per ultimo 2019 van 80,79% naar ultimo 2020 81,6% licht toe.

Waardebepaling van het vastgoed
In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit tegen 'marktwaarde in verhuurde staat' moeten waarderen vanaf en met inbegrip van de jaarrekening 2016 (vastgelegd in de RJ645). Voor de bepaling van die waarde voor 2020 hebben we gebruik gemaakt van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De 'marktwaarde in verhuurde staat' is het geschatte bedrag waartegen op peildatum onder optimale marktcondities het vastgoed in een zakelijke transactie zou worden overgedragen. De 'waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat' heeft ten opzichte van een 'waardering tegen historische kostprijs' en een waardering tegen 'bedrijfswaarde' een balanswaarde-opdrijvend effect in de jaarrekening. Daardoor wordt ook het balanstotaal 'opgepompt'. Woningstichting Weststellingwerf hanteerde tot 2016 de 'waardering tegen historische kostprijs', terwijl daarnaast het effect van de 'waardering tegen bedrijfswaarde', volgend uit de WSW-eis terzake, op de achtergrond ook zichtbaar was.

De idee achter de waardering van de onroerende zaken in exploitatie 'tegen marktwaarde' is dat meer inzicht wordt gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuilles van corporaties en dus ook in die van Woningstichting Weststellingwerf.

Omdat het de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is om goed en betaalbaar wonen beschikbaar te hebben en te houden voor huishoudens die daarin zelf niet kunnen voorzien en demografische ontwikkelingen **niet** laten zien dat sprake is van snelle en forse afname van de doelgroep, zal Woningstichting Weststellingwerf jaarlijks slechts beperkt -en de komende jaren steeds minder- woningen verkopen. Dat betekent dat (jaarlijks) slechts een zeer beperkt deel van het scenario van optimale vermarkting (namelijk het verkopen van het bezit, zie ook verderop) werkelijkheid zal worden. In de 'waardering tegen beleidswaarde' wordt nadrukkelijk uitgegaan van het feitelijke beleid van Woningstichting Weststellingwerf, er worden 'afslagen' op de 'marktwaarde in verhuurde staat' gedaan, waardoor een realistischer inzicht in de verdiencapaciteit van het vastgoed wordt gegeven.

Onderstaand wordt het verschil tussen de waarderingen tegen 'marktwaarde in verhuurde staat' en tegen 'beleidswaarde' geduid en toegelicht.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2020 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2020	€ 286.135.000
Beleidswaarde 31-12-2020	€ 162.356.000
Verschil	€ 123.779.000

We waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. We moeten echter de beleidswaarde uitrekenen, omdat enkele financiële parameters daarop worden gebaseerd. Indien Woningstichting Weststellingwerf de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, een bedrag van € 124 miljoen.

Verschillenanalyse
Hieronder lichten we de belangrijkste componenten toe die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Niet uitponden
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's door-exploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Woningstichting Weststellingwerf heeft een verkoopstrategie, maar deze is beperkt in grootte en daalt door de jaren heen in omvang. Indien alleen het doorexploiteer-scenario voor de marktwaarde geldt, daalt de marktwaarde met bijna € 26 miljoen.

Lagere huur
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend, terwijl de beleidswaarde de 'streefhuur' als uitgangspunt neemt voor de berekening. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij Woningstichting Weststellingwerf sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend. Door het hanteren van de 'streefhuur' in plaats van de markthuur daalt de marktwaarde met ruim € 70 miljoen.

Onderhoud
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde, wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. Door het inrekenen van een hoger onderhoudskosten daalt de marktwaarde met (afgerond) € 14 miljoen.

Meer beheer
Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl Woningstichting Weststellingwerf ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld inzet levert in leefbaarheidsvraagstukken). Als gevolg van het inrekenen van hogere beheerskosten daalt de marktwaarde met 14 miljoen.

1.4. Blik op 2021

We zijn in 2021 nog niet af van het corona-virus. Los van de vraag of alles weer precies zo kan worden als vóór Covid19, is het een feit dat de maatregelen om de virusverspreiding tegen te gaan impact hebben op de economie, op resultaten van bedrijven en op inkomsten van huishoudens. Op relaties tussen mensen, op de manier waarop we met elkaar om gaan, op de manier waarop we in de toekomst als individuen en als organisaties ons werk gaan doen. Op het moment van vaststellen van deze jaarverslaglegging is de meerderheid van de Nederlandse bevolking gevaccineerd. Daardoor krijgt de 2e helft van 2021 meer een verloop, zoals we dat van voor 'corona' gewend waren.

Wij gaan ervan uit dat de effecten van 'corona' naar de aard in 2021 dezelfde zullen zijn als in 2020. Dat betekent dat we geen grote wijzigingen verwachten in het betalingsgedrag van onze huurders, dat het aantal overlastzaken zal blijven groeien tot het effect van de normalisering weer z'n intrede doet en dat we in het eerste half jaar een achterstand zullen oplopen bij de uitvoering van dagelijkse en geplande onderhoudswerkzaamheden.

Als we iets nauwkeuriger kijken, dan heeft corona, vroeg in 2021, wel invloed op onze inkomsten. Onder invloed van de veronderstelde afname van bestedingsruimte bij huishoudens is immers door de overheid besloten tot een eenmalige verlaging van huurprijzen (tot op het niveau van de van toepassing zijnde huurtoeslag-aftoppingsgrens) voor huishoudens met een laag inkomen in 2019. Verder leidde het, in combinatie met manifestatiedrang van politieke partijen naar de verkiezingen van 17 maart 2021 toe, tot een huurbevriezing voor de periode 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022. Hoewel wij de huren al per 1 januari 2021

verhoogden, werden we hierdoor niet direct geraakt, maar indirect natuurlijk wel. Gegeven de onwrikbare houding van toezichthoudende instanties ten opzichte van onze werkwijze, keren we terug naar het verhogen van de huur per 1 juli en doen dat dan voor het eerst per 1 juli 2023.
Een laatste, niet corona-gerelateerde, ingreep in onze inkomsten wordt gevormd door de inzet die nodig is om Vestia, naar we hopen nu definitief, te redden. Zonder een algemeen verbindend verklaring doen we daaraan overigens niet mee: hoewel we geloven in het principe van de voorgestane oplossing, vinden we dat in randvoorwaardelijke zin onvoldoende zaken vóóraf vertrouwenwekkend geregeld zijn.
Geen van de genoemde ingrepen is echter dusdanig substantieel dat het effect heeft op de mate waarin we onze opgave kunnen realiseren.

Voor wat betreft die opgave, wordt 2021 wellicht toch een beetje een tussenjaar. Daar waar we vooraf hebben verondersteld dat we, samen met de gemeente Weststellingwerf, bezig zouden zijn plannen te maken voor het CO_2-vrij en gasloos maken van een eerste deel van ons woningbezit, gebeurt dat in feitelijke zin waarschijnlijk niet. De planning van de gemeente is er op gericht dat de gemeenteraad aan het einde van het jaar een warmtevisie krijgt voorgelegd en daar in haar raadsvergadering van december positief over moet besluiten. Alsdan besluiten, kan impliceren dat 2022 het jaar van plannenmaken en voorbereiden van de uitvoering wordt en dat de uitvoering zelf vooreerst in 2023 gestalte kan krijgen. Overigens zal de gemeenteraad van Weststellingwerf dit jaar ook nog een nieuwe woonvisie moeten vaststellen, wil er een wettelijk kader zijn waarop de prestatieafspraken voor 2023 gebaseerd kunnen worden.

In 2021 zullen we onze activiteiten en prestaties doen indachtig ons ondernemingsplan 'De opgave als uitdaging' voor de periode 2021 t/m 2025. In de omgevingsanalyse, die we daarvoor gebruikt hebben om toekomstig handelen te motiveren, zien we dat zich een andere demografische ontwikkeling aftekent dan die welke we gebruikten voor de periode 2016 t/m 2020. De groei van het aantal huishoudens zet langer door en blijft na het keerpunt op een hoger niveau hangen. Wij zien daarin een rechtvaardiging om de woningvoorraad beperkt in omvang te laten groeien. Daarnaast zal de vergrijzing blijven vragen om aandacht voor een woningvoorraad die ook in kwalitatieve zin passend is. Bijzonder aspect daarbij is dat verwacht wordt dat het aantal dementerenden tussen nu en 2050 zal verdubbelen. Dat de gemeente bij de vervanging van de huidige woonvisie lijkt te willen kiezen voor het produceren van een 'woonzorgvisie' is vanuit die omstandigheid dan ook toe te juichen.

1.5. Tenslotte

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2020 onder lastige, dan wel op z'n minst vreemde, omstandigheden met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor dat jaar had gesteld. Veel van wat we ons over de totale breedte van activiteiten voornamen voor 2020, realiseerden we ook. Dank gaat ook uit naar de leden van de Raad van Commissarissen die met hun kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds hebben bijgedragen aan zorgvuldige verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.

S. Lageveen
Directeurbestuurder

2. Governanceverslag

2.1. Governancecode

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Governancecode woningcorporaties 2015 (versie 1 juli 2017) vastgelegde beginselen. De code wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Woningstichting Weststellingwerf. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → Over ons → Organisatie → Governancecode en integriteitscode).

Woningstichting Weststellingwerf handelt praktisch volledig naar de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode woningcorporaties 2015. De precieze uitwerking is weergegeven in het document 'Opvolging Governancecode woningcorporaties 2015 door Woningstichting Weststellingwerf', dat op de site van de corporatie is geplaatst.

2.2. Organisatieschema

Het organisatieschema van Woningstichting Weststellingwerf is op de volgende pagina weergegeven.

2.3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat (regulier) uit 5 personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies. De Raad treedt jegens het bestuur ook op als werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen (zie H3) zijn de taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de wijze waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2020 invulling heeft gegeven.

2.4. Bestuur

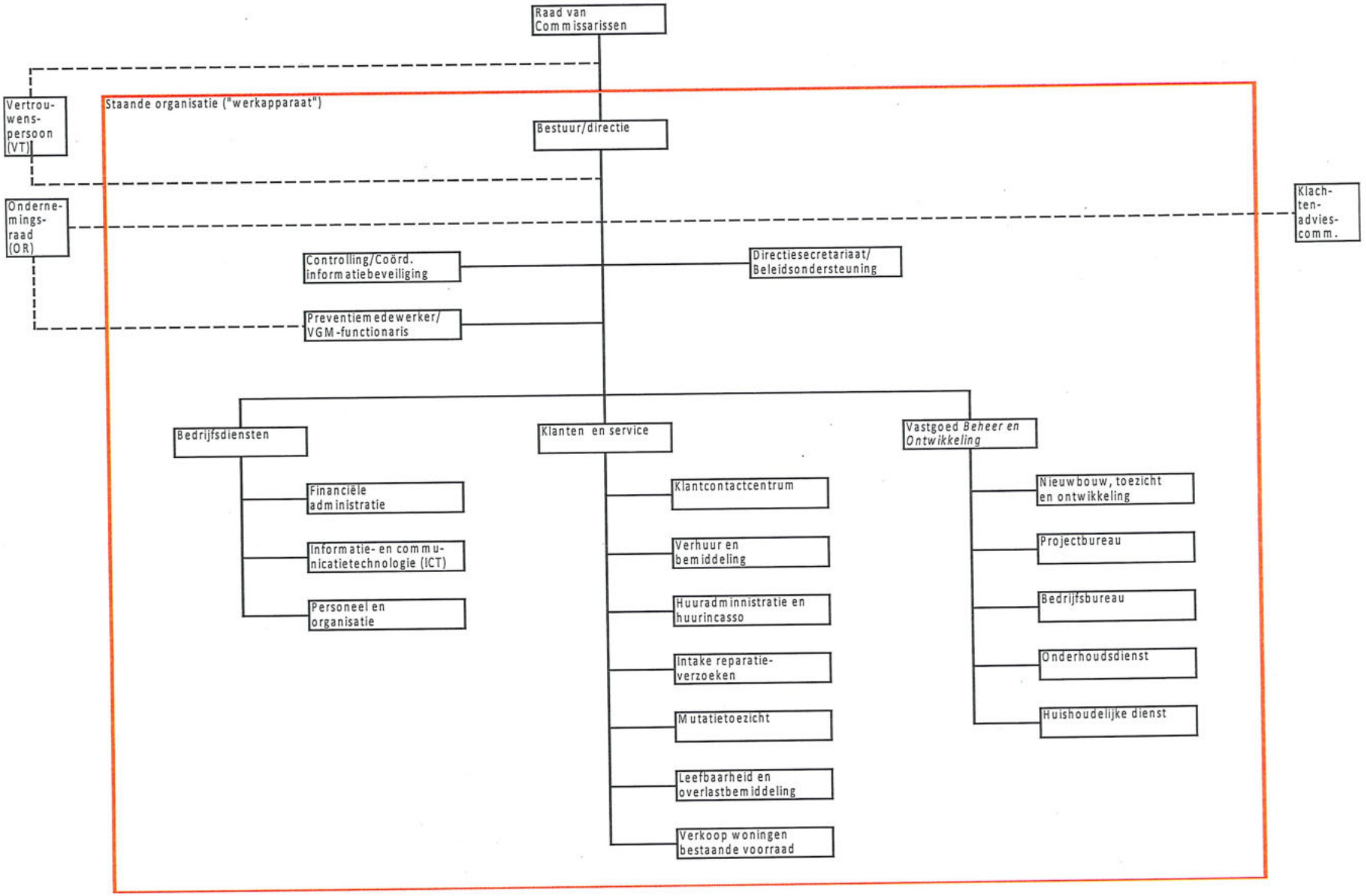
2.4.1. Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

ORGANOGRAM WONINGSTICHTING WESTSTELLINGWERF



Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover áán en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen mét de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de artikelen 4 t/m 9 (het meest specifiek in artikel 7) van de huidige statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is in een bestuursreglement uitgewerkt. Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, waaronder het doen van majeure (des)investeringen die niet via de begroting zijn goedgekeurd, vergt op basis van de statuten, c.q. het bestuursreglement, de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

2.4.2. Samenstelling bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer S. Lageveen (directeurbestuurder).

2.4.3. Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeurbestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeurbestuurder, zoals bedoeld in 'Principe 3', de artikelen 3.7 en 3.8, van de Governancecode woningcorporaties 2015. Eén en ander geldt overeenkomstig voor (de leden van) de Raad van Commissarissen ('Principe 3', de artikelen 3.25 t/m 3.27; zie ook het verslag van de Raad).

2.5. Beleidsdoelstellingen

2.5.1. Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

In de 2e helft van 2015 werd gestart met de opstelling en de vastlegging van een ondernemingsplan voor de periode 2016 t/m 2020. Dit 'Ondernemingsplan 2016 – 2020' kent verschillende niveaus en bestaat uit:

- de definitie van ideële grootheden als visie, missie, ambitie, identiteit en positiekeuze én de definitie van ondernemingsdoelstellingen (de laatste geordend volgens Balanced Scorecard-perspectieven);
- de definitie van (deel)strategieën voor voorraad, financiën, huurders, leefbaarheid, belanghouders, kwaliteit, interne organisatie en (externe) communicatie (tezamen met het voorgaande het 'Strategisch plan 2016 – 2020');
- de (taakstellende) activiteiten en de bijbehorende begrotingen voor elk van de afzonderlijke planjaren, in 2020 die voor 2020;
- een prognosticerend financieel perspectief voor de negen jaren daarna (in 2020 dat voor 2021 t/m 2029).

Het activiteitenplan voor 2020 is met de bijbehorende begrotingen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 13 december 2019 en aansluitend vastgesteld door de directeurbestuurder. Het voor 2021 en opvolgende jaren geldende ondernemingsplan is in de verschillende geledingen inzichtelijk via de site van de corporatie.

2.5.2. Horizontale dialoog

Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende *primaire* externe en lokaal functionerende, belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- huurders en hun complexvertegenwoordigers;
- huurdersvereniging De Bewonersraad;
- gemeente Weststellingwerf;
- collega-corporaties die in de gemeente Weststellingwerf opereren;
- zorginstellingen Liante, Meriant, Zorggroep De Stellingwerven en oudercollectief De Burght.

De communicatie met voornoemde belanghebbenden heeft in 2020 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

In aanvulling op het meer reguliere overleg, als hiervoor bedoeld, organiseerde de corporatie in voorgaande jaren 'belanghoudersoverleggen', waarvoor de bovengenoemde partijen waren uitgenodigd. In die overleggen waren bestuur en leden van de Raad van Commissarissen rechtstreeks aanspreekbaar op gevolgd en te voeren beleid. Als gevolg van de beperkingen vanwege het Covid19-virus is dit overleg in 2020 niet doorgegaan.

2.6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.6.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert een risicomanagementsysteem. Speerpunten van dit systeem zijn het vergroten van het risicobewustzijn en het uiteindelijk creëren van een cultuur, waarbij gericht wordt gehandeld naar het beheersen van risico's. Dit is een langdurig proces, waarvoor continue aandacht is. Daarnaast brengen we periodiek de belangrijkste risico's in kaart. Daarbij worden risico's besproken, gekwantificeerd en zo mogelijk voorzien van beheersingsmaatregelen. Deze risico's vormen weer input voor het auditplan en zorgen ook voor duiding van de processen die extra aandacht nodig hebben. Met betrekking tot het mitigeren van risico's is vastgesteld in welke mate Woningstichting Weststellingwerf risico wenst te lopen.

2.6.2. Risicobereidheid

Het realiseren van de doelstellingen wordt continu bedreigd door onzekerheden en risico's (zowel interne als externe). Deze zijn nooit helemaal te reduceren tot nihil. Dit betekent dat we risico's niet geheel kunnen uitsluiten en bereid moeten zijn om risico's te nemen. Deze risicotolerantie kan omschreven worden als laag tot zeer laag.

2.6.3. De praktijk

Met betrekking tot de interne beheersing stond 2020 voor een groot deel in het teken van Covid-19 en de conversie van het NCCW/BIS naar Itris/Viewpoint. Dit heeft er voor gezorgd dat andere zaken, zoals de verdere uitwerking van de procesbeschrijvingen als onderdeel van het verder implementeren van risicomanagement, minder aandacht hebben gekregen en zijn vertraagd.
De gevolgen van de ingestelde maatregelen ter beheersing van het virus zijn wat betreft de beheersing van de bedrijfsvoering beperkt gebleven. Er is geen sprake van toenemende huurachterstand en leegstand. Wel is er sprake van vertraging van de uitvoering van onderhoud. Het fysiek beperkt aanwezig kunnen zijn op kantoor in verband met de beperkende maatregelen als gevolg van Covid-19 heeft het conversieproces naar het nieuwe ict-systeem bemoeilijkt en vertraagd. Toch zijn we er met succes in geslaagd het proces af te ronden, zodat het personeel nu volledig werkt met het nieuwe systeem. Tijdens dit proces heeft de focus vooral gelegen op het operationele aspect, zodat iedereen tijdig kan werken met het systeem, met als gevolg dat er nog enkele verbeterslagen nodig zijn met betrekking tot de interne beheersing.

2.6.4. Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Het proces van risicomanagement betekent, zoals hiervoor al gesteld, dat periodiek risico's worden geïnventariseerd, gekwantificeerd en zo nodig worden belegd met beheersingsmaatregelen. Geconstateerd is dat er zich in 2020 geen risico's hebben voorgedaan, welke een grote impact hebben gehad op de bedrijfsvoering, dan wel op de financiële positie. Onderstaand volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's:

omschrijving gebeurtenis	beheersingsmaatregel	effectiviteit beheersingsmaatregel
cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken/dorpen=> slechte leefbaarheid	Daar waar mogelijk spreiden we -eventueel in overleg met betrokken instanties- toewijzingen. We gaan bovendien met de gemeente in gesprek (zijn we eigenlijk al) over de mate waarin door welke partij in deze ontwikkeling kan worden gestuurd, welke ondersteuning wordt geboden en hoe ingegrepen wordt als het uit de hand loopt.	De mate waarin we dit risico kunnen beheersen wordt deels beïnvloed door externe omgeving. De verwachting is echter wel dat door het uitvoeren van de beheersingsmaatregel we het risico voldoende kunnen mitigeren
vernieuwing/verduurzaming vd port. vindt onvoldoende plaats, o.a. door hoge bouwkosten, onvold.prod.cap.,geen lange termijn visie	De lange termijnstrategie van de voorraad is vertaald naar complexstrategiën en geconcretiseerd in (meer)jarenplanningen. De verduurzaming vindt plaats volgens het duurzaamheidsbeleid (nog op te stellen) en de herstructurering binnen het investeringskader. We houden rekening met de raming van de bouwkosten met een (reële) bouwkostenstijging tot het moment van uitvoering. We passen het gebruiks -en technisch PvE aan, zodat meerdere bouwmethodes mogelijk zijn.	De mate waarin we dit risico kunnen beheersen wordt deels beïnvloed door externe omgeving. De verwachting is echter wel dat door het uitvoeren van de beheersingsmaatregel we het risico voldoende kunnen mitigeren
door landelijk beleid (belastingen, regelgeving) komt maatschappelijke doelstelling in gevaar	Dit risico is in beperkte mate door ons te beïnvloeden. We werken daar waar mogelijk mee aan landelijke intiatieven (bijv. via Aedes, VFW e.d.) om de (politieke) besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast houden we een voldoende financiële buffer (ICR, LTV e.d.) aan om tegenvallers op te kunnen vangen.	Door het aanhouden van een voldoende financiële buffer op basis van de eigen normen is het risico voldoende laag
personeel presteert niet optimaal (a.g.v. stijl van leidinggeven, onvoldoende motivatie en niet prevaleren huurders-en org.belang)	Individuele prestaties worden middels ons systeem van beoordelen en belonen gemonitord. Ook van leidinggevenden. In het planningsgesprek met medewerkers leggen we de doelstellingen vast voor het komende jaar, ook die betrekking hebben op de persoonlijke ontwikkeling. We zullen in 2020 een programma draaien dat gericht is op versterking van het doorleven van onze kernwaarden, waaronder het aspect 'voortdurend verbeteren'.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
organisatie is onvoldoende in staat te vernieuwen of in te spelen op veranderingen in omgeving	Gewijzigde omgevingsfactoren worden via diverse kanalen verspreid in de organisatie (Aedes berichten, interne nieuwsbrieven, communicatie MT leden, ...). Er wordt aldus door de leiding van de corporatie zicht gehouden en gereageerd op ontwikkelingen die zich op 'macro-niveau' (= geldend voor de hele sector) voordoen en daar wordt op ingespeeld. Als onderdeel van het programma gericht op het doorleven van onze kernwaarden, wordt aandacht	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
ict (hardware/software) ondersteunt onvoldoende de processen (bijv a.g.v. onvoldoende functioneren, verouderde systemen)	In 2020 starten we met de migratie van ons primair pakket. Met de overgang naar Viewpoint zal een grote verbeterslag gerealiseerd worden. We gaan er tevens vanuit een efficiëncyslag te maken. De verwachting is dat we de achterstand met deze overgang weggewerkt hebben.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
ict is onvoldoende beveiligd, waardoor onbevoegden toegang kunnen hebben	Antivirussoftware is aanwezig. Medewerkers krijgen slechts middels login en wachtwoord toegang tot onze software. Er zijn procedures die ertoe leiden dat medewerkers bij uit dienst gaan geen toegang meer hebben tot gegevens. Er is een nieuwe firewall geïnstalleerd. Alle (beveiligings) updates worden automatisch doorgevoerd.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
bij een calamiteit is de bedrijfscontinuïteit in gevaar	We hebben een crisisplan klaar liggen in geval een dergelijke calamiteit zich voordoet. Met betrekking tot de ICT is er een uitwijkregeling.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
communicatie met/dienstverlening aan klant is onvoldoende	Communicatie met huurders/bewoners vindt plaats middels brieven, wooninfo, via e-mail en onze website. Als onderdeel van het programma gericht op het doorleven van onze kernwaarden, wordt aandacht besteed aan het aspect 'klantgericht zijn'.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
er wordt intern onvoldoende kennis met elkaar gedeeld	Dit start met het kennisdelen in het MT. Vervolgens zijn er afdelingsoverleggen waarin van toepassing zijnde onderwerpen besproken worden. Als onderdeel van het programma gericht op het doorleven van onze kernwaarden, wordt aandacht besteed aan 'kennis delen' via de aspecten 'samenwerken' en 'steeds verbeteren'.	De verwachting is dat de na uitvoeren van de beheersingsmaatregelen het risico voldoende laag is
medewerkers maken zich schuldig aan fraude of onwettige handelingen	We voeren jaarlijks een fraude-risicoanalyse uit. We hanteren daar waar mogelijk het vier-ogen principe. Daarnaast is er een procuratieregeling, aanbestedingsbeleid, reglementen (bestuursreglement, treasusrystatuut, klokkenluidersregeling) en integriteitscode en gedragscode.	Na het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen komt het risico overeen met onze risicobereidheid

2.6.5. Frauderisico's

Het beheersen van frauderisico's is continu een punt van aandacht. Op de beheersing van frauderisico's is er een aantal reglementen van toepassing, zoals een integriteitscode, de gedragscode, de regeling melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, het bestuursreglement, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het aanbestedingsbeleid. Bovendien passen we, daar waar mogelijk het vier-ogenprincipe toe. Daarnaast zijn we ons er zeer van bewust dat voor het beheersen van frauderisico's de zogenaamde soft-controls van belang zijn. In dat kader wordt voortdurend aandacht besteed aan het onderwerp "integriteit".
In 2020 is een uitgebreide frauderisico-analyse uitgevoerd. De algemene conclusie uit de analyse is dat de beheersing van frauderisico's in voldoende mate op orde is. Wel zijn een aantal verbeterpunten geconstateerd. Met de uitvoering hiervan is in 2020 een start gemaakt.

2.6.6. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude, of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen, zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2020. De periodieke rapportages van kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft in essentie ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag getoetst op de aansluiting bij de cijfers. De accountant heeft hierbij een goedkeurende controleverklaring verstrekt. Daarnaast heeft de accountant een rapportage opgesteld waarin aanbevelingen voor optimalisatie van het presteren van de corporatie worden gedaan. Die aanbevelingen zullen in samenspraak met accountant en Raad van Commissarissen nader worden beoordeeld en zo nodig door ons in aangepast beleid worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

2.7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Het bestuur en de Raad maken ieder tenminste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Vanaf en met inbegrip van de jaarrekening over 2016 -en vooreerst voor een periode van 4 jaar- is accountantskantoor Deloitte verantwoordelijk geweest voor de controle-activiteiten die in dat kader moeten worden uitgevoerd. Na de controlewerkzaamheden over de jaarrekening 2019 is het functioneren van de accountant geëvalueerd. Vastgesteld is dat de accountant gedurende die vier controlejaren goed heeft gefunctioneerd. Daarop is besloten Deloitte opnieuw voor een volgende periode vast te leggen. Dat zal, in persoon, na 2020 geschieden onder de verantwoordelijkheid van een andere eindverantwoordelijk accountant.

De controle op de jaarrekening 2020 is, indachtig de beperkingen vanuit de beheersing van de Covid19-pandemie, goed verlopen.

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

2.8. Visitatie

Woningstichting Weststellingwerf heeft zich in 2018 laten visiteren door een onafhankelijke, (geaccrediteerde) visitatiecommissie. Het visitatieonderzoek is voor het eind van dat jaar afgerond en de rapportage is in januari 2019 definitief geworden.

De visitatie is uitgevoerd onder het regime van de 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 5.0'. Binnen dat regime geldt, voor wat betreft de cijfermatige beoordeling, een 6 als voldoende en als de norm van waaruit, afhankelijk van presteren, afwaardering of ophoging van de score plaatsvindt. Op de vier te beoordelen velden realiseerde de corporatie, samengevat, de volgende scores:

- Presteren volgens ambitie en opgave: 7,4
- Presteren volgens belanghouders: 7,5
- Presteren naar vermogen: 8,0
- Governance: 7,0

Het visitatierapport en de opvatting van bestuur en Raad van Commissarissen hierover zijn op de website van de corporatie geplaatst.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1. Visie

'Onze Raad ontleent haar bestaansrecht rechtstreeks aan de externe en interne maatschappelijke belangen die centraal staan in de missie en doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf en de belangen die daardoor geraakt worden. Deze belangen behoren toe aan de extern en intern betrokkenen. Daartoe worden niet alleen de huurders en de medewerkers van de woningstichting gerekend, maar ook de (potentiële) indirecte externe betrokkenen, zoals mogelijke nieuwe huurders, de gemeente, de externe toezichthouders, maatschappelijke organisaties, financiers, leveranciers en opdrachtnemers, etc. Als interne toezichthouder beoordeelt de Raad voorgenomen besluiten mede op de mate waarin en de wijze waarop de belangen van de verschillende belanghouders zijn meegenomen.'

De voorgaande tekst is ontleend aan de 'Toezichtvisie Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Het volledige document staat op de website van de stichting.

3.2. Kaders

Om op een goede manier toezicht te kunnen houden is meer nodig dan een gedragen visie. De visie krijgt handen en voeten door een uitgebreide set aan toezichtkaders (Wat is het speelveld en wat zijn de spelregels?) en toetsingskaders (Waaraan moeten we voldoen, wat willen we presteren?).

Als *toetsingskader* voor het beoordelen van vordering van activiteiten en te leveren prestaties hanteerde de Raad van Commissarissen *onder meer* de volgende instrumenten:

- het 'Ondernemingsplan 2016 – 2020', bestaande uit:
  - 'Strategisch kader 2016 – 2020' (ideële grootheden, ondernemingsdoelstellingen, strategieën);
  - 'Activiteitenplan 2020';
  - 'Begroting 2020' (taakstellend) en het 'Financieel meerjarenperspectief 2021 – 2029' (prognosticerend);
- 'Business Balanced Scorecard' (de perioderapportages aan de hand waarvan de voortgang wordt gemonitord);
- het systeem van risicobeheersing waarbij de concerncontroller een belangrijke rol heeft;
- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor 2020;
- het Treasury-statuut en het daarbij behorende jaarplan.

Het ondernemingsplan en de prestatieafspraken zijn op de site van de corporatie geplaatst.

3.3. Taak en werkwijze

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en staat daarnaast het bestuur met raad ter zijde. De Raad heeft tevens de rol van werkgever van het bestuur. Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder die de titel directeurbestuurder voert (hierna wordt het bestuur ook steeds met die titel geduid).

De vergaderingen worden agenda-technisch voorbereid door de voorzitter van de Raad en de directeurbestuurder, met ondersteuning van de directiesecretaris. De voorzitter informeert de vicevoorzitter hierover, zodat deze ingevoerd is, mocht de voorzitter onverhoopt moeten verzuimen. Dat is in 2020 niet voorgekomen.

Ter ondersteuning en voorbereiding van deeltaken van de Raad is een remuneratiecommissie ingesteld (zie verderop in dit verslag). De Raad heeft er voor gekozen om geen auditcommissie in te stellen. De 'audit-taak' berust bij de voltallige raad, waarbij het lid met het financieel profiel het voortouw heeft.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;

- realisering 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.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 18 van de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf'.

Invloed 'corona'
Als gevolg van de beperkingen die van overheidswege werden opgelegd of geadviseerd aangaande het vermijden van contacten en het beperken van fysieke verplaatsingen om verspreiding van het Covid19-virus tegen te gaan, heeft een aantal vergaderingen van de Raad in 2020 digitaal plaatsgevonden in plaats van fysiek. Het min of meer regulier geworden overleg met een aantal lokaal opererende belanghouders werd opgeschort. Datzelfde gold voor de jaarlijkse excursie.

Informeren
Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig, mondeling dan wel schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast informeert de directeurbestuurder de Raad ook proactief.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er gaande was in het speelveld van Woningstichting Weststellingwerf:
- het voeren van overleg met de directeurbestuurder, de ondernemingsraad en het management;
- het voeren van overleg met externe accountant;
- het voeren van overleg met een vertegenwoordiger van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- het voeren van exclusief overleg met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland op basis van de overeenkomst volgend uit de Overlegwet;
- het in voorkomende gevallen kennis nemen van op de voorgenomen besluiten uitgebrachte adviezen van de Ondernemingsraad van de woningstichting en/of van huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland en van de reacties daarop van de directeurbestuurder;
- het volgen van seminars/workshops/themabijeenkomsten over diverse onderwerpen;
- het hebben van contacten met 'collega'-toezichthouders tijdens voornoemde bijeenkomsten;
- het bestuderen van vakliteratuur en digitale informatie(-mailingen) van diverse instellingen/partijen, werkzaam in de volkshuisvesting (zoals VTW, Aedes, Kennisnetwerk Woningcorporaties, enz.).

Besluiten
De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar besloten over de volgende onderwerpen:
- het voorstel voor items van de Balanced Scorecard 2020 (gebruikt volgsysteem; vastgesteld);
- het verslag van de zelfevaluatie over 2019 (vastgesteld);
- de beoordeling van de directeurbestuurder, aan de hand van het verslag van zijn gesprek met de remuneratiecommissie, en diens bezoldiging (vastgesteld);
- de jaarverslaglegging 2019 (vastgesteld);
- de mogelijkheid om, onder voorwaarden, een eerder verkochte woning terug te kopen als de rest van het blok waar deze woning deel van uitmaakt tot dusver onverkocht bleef (goedgekeurd);
- de risicokaart voor 2020 (goedgekeurd);
- verkoop van stukjes/strookjes grond aan derden (goedgekeurd);
- het volkshuisvestelijke bod aan de gemeente en op een later moment de prestatieafspraken met de gemeente voor 2021 (goedgekeurd);
- het verbindingenstatuut (goedgekeurd);
- de evaluatie van het functioneren van de accountant gedurende de achterliggende periode van 4 jaar (vastgesteld);
- de herbenoeming van raadslid A. Schenkel voor een volgende periode van 4 jaar, indachtig de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties;

- het ondernemingsplan 'De opgave als uitdaging' voor de periode 2021 t/m 2025, alsmede het daaruit voortvloeiende activiteitenplan voor 2021, alsmede de daarbij horende begroting voor 2021 en het financieel meerjarenperspectief voor de periode 2022 t/m 2030 (goedgekeurd);
- de eigen honorering voor 2021 (vastgesteld);
- de keuze voor de partij die de raad begin 2021 gaat begeleiden bij haar zelfevaluatie over 2020 (vastgesteld);
- de wijziging van het Treasury-statuut en het opgestelde Treasury-jaarplan 2021 (goedgekeurd).

Bespreken
De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar daarnaast nog gesproken over de volgende onderwerpen (niet uitputtend):
- De impact van 'corona' op het functioneren en de prestaties van de corporatie voor wat betreft:
  - de invloed op het verloop van de huurachterstanden;
  - de mate waarin onderhouds- en nieuwbouwactiviteiten doorgang kunnen vinden;
  - de mate waarin de voortgang van interne (ontwikkelings)processen worden beïnvloed, zoals de implementatie van het nieuwe primaire beheersysteem;
  - het ziekteverzuim onder de medewerkers.
- de managementletter van de accountant over 2019 naar aanleiding van de interim controle;
- de actuele opvolging van de Governancecode 2015 (versie juli 2017);
- de aanwezigheid van een beleggingsstatuut (integraal onderdeel van het Treasury-statuut, dat vanaf dat moment ook het Treasury- en beleggingsstatuut wordt genoemd);
- de opleidingsbehoefte van leden van de Raad (de verplichting tot het halen van PE-punten);
- de brief van de Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw over het (gezamenlijke) verticale toezicht;
- de risicoparagraaf in de jaarverslaglegging 2019 (met de controller);
- de rechtmatigheid van de door de woningstichting gehanteerde eigen financiële ratio's;
- Balanced Scorecard-resultaten over 4e kwartaal 2019, 1e kwartaal, 1e half jaar en periode t/m 3e kwartaal 2020 (met de ingesloten risicorapportage van de controller);
- de wijze waarop de deskundigheid van de Raad wordt gewaarborgd (o.a. realisatie vergaring PE-punten).

Bijeenkomsten
De Raad van Commissarissen heeft tijdens het afgelopen jaar 6 maal een reguliere overlegvergadering met de bestuurder gehouden en heeft daarnaast nog enkele malen vanwege een specifiek onderwerp of bijzondere activiteit overleg gepleegd (zelfevaluatie over 2019, verdiepingsbijeenkomsten over het ondernemingsplan voor de periode 2021 - 2025). Via laatstgenoemde verdiepingsbijeenkomsten was de Raad vroegtijdig aangesloten bij de ontwikkeling en het voortgangsproces van het ondernemingsplan voor de periode 2021 - 2025.
Na afloop van het jaar nog een keer ten behoeve van de zelfevaluatie van de Raad (over 2020, op 23 april 2021; uitgestelde datum vanwege 'corona').

De zelfevaluatie van de Raad over 2019, uitgevoerd op 29 januari 2020, is zonder externe begeleiding gedaan. De zelfevaluatie is voorbereid door gebruik te maken van de rapportages uit de vooraf ingevulde vragenlijsten van BoardResearch. De Raad besprak haar eigen inrichting en functioneren over 2019, evenals het functioneren van de voorzitter, de individuele leden, de relatie en samenwerking met de directeurbestuurder, enz. De Raad van Commissarissen heeft daarbij ook kennis genomen van de opvattingen van de directeurbestuurder over het functioneren van de Raad.

In de zelfevaluaties worden standaard betrokken:
- het document 'Toepassing Governancecode bij Woningstichting Weststellingwerf';
- de statuten van de stichting, het 'Reglement werkwijze Raad van Commissarissen bij Woningstichting Weststellingwerf' en het bestuursreglement;
- de maatschappelijke opvattingen over 'good governance'.

De beoordeling van de directeurbestuurder is geen onderdeel van de zelfevaluatie, maar wordt procesmatig, gelet op het handige vergadermoment in het jaar, wel aan dit overleg verbonden, zodat de

remuneratiecommissie dáárna, met opvattingen gevoed, het overleg met de directeurbestuurder kan aangaan.

De Raad van Commissarissen heeft op 21 februari 2020, buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder, overleg gehad met de Ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf. Over de besproken onderwerpen heeft daarna terugkoppeling plaatsgevonden aan de directeurbestuurder. Op overeenkomstige wijze, dus eveneens buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder, heeft de Raad in haar decembervergadering (4 december 2020) overleg gehad met het management (met inbegrip van de controller) van de woningstichting.

Op 6 november vond op basis van de overeenkomst die tussen deze organisatie en de corporatie bestaat, een overleg van de Raad met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland plaats.

Remuneratiecommissie
De Raad van Commissarissen heeft een Selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. De taken van de commissie zijn beschreven in bijlage E van het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Deze commissie was in 2020 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Selectie- en remuneratiecommissie	M. Jansen (voorzitter)	01-01-2017	01-01-2020	31-12-2023
	A. Schenkel	01-01-2018	n.v.t.	31-12-2020

De per ultimo 2020 in de commissie aftredende heer Schenkel is door de Raad van Commissarissen in 2021 herbenoemd in de selectie- en remuneratiecommissie voor de periode 1 januari 2021 t/m 31 december 2024.

De commissie is op basis van artikel 3 in bijlage E van het reglement onder meer belast met:
- het doen van voorstellen ten aanzien van bezoldigingsbeleid en -uitwerking voor leden van de Raad en de directeurbestuurder;
- het selecteren en voorstellen van kandidaat leden voor de Raad of voor de bestuur(der)spositie;
- het adviseren ten aanzien van herbenoeming van leden van de Raad;
- het voeren van resultaatafspraken-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeurbestuurder;
- het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad aan de hand van de daartoe opgestelde checklist.

Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de Selectie- en remuneratiecommissie begin 2020 overleg gevoerd over de beoordeling van de directeurbestuurder voor wat betreft de prestaties over 2019 en de prestatieafspraken voor 2020 (begin 2020). Aan het eind van het jaar wordt beoordeeld in hoeverre die afspraken zijn gerealiseerd. De remuneratiecommissie heeft in dat gesprek aangegeven dat de te leveren prestaties in 2019 naar tevredenheid zijn gerealiseerd. Na afloop van het boekjaar 2020 vond de beoordeling over 2020 plaats. Ook daarbij was de conclusie dat de geleverde prestaties zich, indachtig de invloed van 'corona', goed verhouden tot de gemaakte afspraken.

De rol van de remuneratiecommissie bij de herbenoeming van de heer Schenkel als lid van de Raad, is beperkt gebleven tot de inzet van de heer Jansen. Voorts waren bij dat traject de bestuurder en de directiesecretaris in ondersteunende zin betrokken.

De commissie verzorgde de voorbereiding van de zelfevaluatie over 2019 en 2020 overeenkomstig de afspraken uit de daartoe opgestelde checklist. De commissie kent als zodanig geen vergaderingen waarvan verslag wordt vastgelegd. Het gewisselde en besprokene vindt rechtstreeks zijn weerslag in informatievoorziening en voorstellen aan de Raad, die vervolgens in de reguliere vergaderingen van de Raad worden geagendeerd.

3.4. Governance

Onafhankelijkheid
De Raad van Commissarissen functioneert in de lijn van de principes welke zijn vastgelegd in de 'Governancecode woningcorporaties 2015' De wijze waarop deze code is geïmplementeerd is terug te vinden op de website van de woningstichting. Gedurende 2020 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de onafhankelijkheid van een lid van de Raad in het geding is geweest. Dat geldt in overeenkomstige zin ook voor de onafhankelijkheid van de directeurbestuurder.

Tegenstrijdige belangen
Gedurende 2020 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan waarbij leden van de Raad en/of de directeurbestuurder betrokken waren. Evenmin vervulden leden van de Raad van Commissarissen en/of de directeurbestuurder een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Nieuw aanvaarde nevenfuncties zijn aan de raad gemeld en daar besproken.

Vermoeden van misstanden of onregelmatigheden
De 'Regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid', maakt het de medewerkers onder andere mogelijk de Raad van Commissarissen te informeren over verondersteld wangedrag van de directeurbestuurder. Er zijn geen meldingen bij de Raad geweest in het kader van de genoemde regeling.

Toepassing van de Governancecode
De Raad evalueerde de opvolging van de Governancecode 2015 (versie 1 juli 2017). Dat leidde, vanwege nieuwe c.q. uitgebreide onderdelen in de code tot een lijst van activiteiten en aandachtspunten waar Raad en directeurbestuurder me aan de slag moesten.

3.5 Samenstelling en deskundigheid; nevenfunctie en bezoldiging

De Raad van Commissarissen bestond gedurende 2020 uit 5 leden. Per *31 december 2020* was de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf als volgt samengesteld:

Naam	Lftd	Functie	Deskundigheids-gebied (vlgns opgestelde profielen)*	Beroep (per 31-12-2020)	Nevenfuncties (per 31-12-2020)
Dhr. A. Schenkel	68	Voorzitter van de Raad en lid remun.-comm.	Management, organisatie- en bedrijfskunde	Gepensioneerd	
Dhr. M.T. Jansen	43	Vicevoorzitter van de Raad en voorzitter remun.- comm.	Bouwkunde, techniek en milieu	Partner bij Anders Invest	• Lid RvC en auditcommissie Woningstichting Leusden • Eigenaar Boslaan Vastgoed
Mw. E.T. Halman	58	Lid	Financiën, administratieve organisatie en interne controle	Gemeentesecretaris Gemeente Lopik	• Lid Rvt en auditcommissie Schoonhovens College • Voorzitter TV het Hofland • Lid RvC en auditcomm. Malderburch te Malden. • Eigenaar ethalman management en advies
Dhr. R. Bos	64	Lid	Volkshuisvesting, welzijn, leefbaarheid, Maatschappij	Projectmanager Landbouw Provinsje Fryslân	• Bestuurslid Stichting Iepenwacht Fryslân • Lid Raad van toezicht Interzorg Groep • Bestuurslid Stichting Doarpswurk
Mevr. K. Ronner		Lid	Juridische zaken	Regiomanager Yjmere	• •

* Aangegeven is welk aandachtsgebied primair wordt behartigd. De individuele expertise is in alle gevallen breder dan hier geduid.

Rooster van aftreden
Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd worden. Op basis van de van toepassing zijnde wetgeving is de zittingsduur beperkt tot twee maal maximaal 4 jaar (totaal maximaal 8 jaar). Dit leidt het volgende schema van aantreden, herbenoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
A. Schenkel	01-02-2017	01-01-2021	31-12-2024
M.T. Jansen	07-03-2016	01-01-2020	31-12-2023
E.T. Halman	01-01-2018	n.v.t.	31-12-2021*
R. Bos	01-01-2019	n.v.t.	31-12-2022*
K. Ronner	01-01-2020	n.v.t.	31-12-2023*

*) Herbenoembaar

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets voor de Raad als geheel en voor de aandachtsgebieden vertegenwoordigende leden is opgenomen als bijlage A in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Bij vacatures in de Raad worden deze profielen op dat moment op bruikbaarheid en actualiteit getoetst.

Permanente educatie (PE)
Met betrekking tot het aspect 'deskundigheid' kan hier nog worden opgemerkt dat vanaf en met inbegrip van 2015 voor bestuur en leden van een raad van commissarissen van woningcorporaties bepalingen m.b.t. permanente educatie en het halen van studiepunten (PE-punten) gelden.

Bestuurders van woningcorporaties dienen voortschrijdend over een periode van 3 jaar 108 PE-punten te halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.
De bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf heeft over de periode 2018 -2020 105,5 PE-punten behaald, waarvan, door het vanwege 'corona' uitvallen van geplande sessies/bijeenkomsten, slechts 16 in 2020 (daar waar 18,5 punten nodig waren). Vanwege 'corona' is de termijn waarin de voor 2020 noodzakelijk te halen punten verlengd tot in 2021. Voor eind maart 2021werd het tekort aan punten voor 2020 binnengehaald.

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten over 2018 t/m 2020	Minimaal aantal te behalen punten in 2021
S. Lageveen	105,5	38*

* incl. het verplichte restant voor 2020 (2,5 punten)

Interne toezichthouders die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) dienden gedurende 2020 5 PE-punten te behalen. Dit is gebaseerd op 5 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.
In 2020 hebben de toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf het volgende aantal punten behaald.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten over 2020
A.Schenkel	5
M.T. Jansen	8
Y. Halman	10
R. Bos	8
K. Ronner	36

Honorering directiebestuurder
De bezoldiging van de bestuurder moet voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, die daarvan is afgeleid. Voor 2020 gold een bezoldigingsmaximum voor de corporatie-grootteklasse E, waarin Woningstichting Weststellingwerf valt, van € 147.000,00. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de daarin verwerkte vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies). De totale bezoldiging van de bestuurder lag onder het gestelde maximum.

Nevenfuncties bestuurder
In het kader van zijn functie als bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf vervulde de heer S. Lageveen per ultimo jaar één onbezoldigde nevenfunctie:
- secretaris/penningmeester VFW (Vereniging Friese Woningcorporaties);

Daarnaast vervulde de heer Lageveen in privé de volgende nevenfuncties:
- bestuurslid Stichting sportgebouw Kortezwaag (onbezoldigd);
- lid Platform Zuidoost Fryslân (onbezoldigd);
- lid Raad van toezicht Burgemeester Harmsmaschool, Gorredijk (school voor VO; bezoldigd).

Honorering Raad van Commissarissen
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Indachtig de werking van de WNT, alsmede de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, en gelet op de positie van de corporatie in de 'range' van grootteklasse E, had de Raad eerder besloten om haar beloning voor de periode vanaf en met inbegrip van 2017 niet uit te tillen boven het maximum van de VTW-beroepsregel voor grootteklasse C. De Raad heeft in 2019 haar bezoldiging, ingaande 1 januari 2020, verhoogd naar het maximum van de VTW-beroepsregel voor grootteklasse D. Eind 2020 heeft de Raad besloten dat kader ook voor 2021 te hanteren. Via de VTW-beroepsregel vindt een afslag plaats op de wettelijke maxima, zoals die in de eerder bedoelde regeling zijn weergegeven.

3.6. Tenslotte

De Raad van Commissarissen waardeert de inzet en de loyaliteit van de betrokken medewerkers voor de huurders van de woningstichting. De raad bedankt de directeurbestuurder voor alle inspanningen die het resultaat mogelijk maakten.

4. Volkshuisvestelijk verslag

In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

4.1. Kwaliteit van woongelegenheden

4.1.1. Algemeen

Voor het maken van keuzes voor mutaties in de voorraad zijn de voorraadstrategie was voor 2020, het voorraadbeleid en het voorraadbeheerplan leidend. De voorraadstrategie is vastgelegd in het "Ondernemingsplan 2021 – 2025" van de corporatie. In 2019 heeft de actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) plaatsgevonden. Naar aanleiding van de uitkomsten zijn er aanpassingen doorgevoerd in het voorraadbeheerplan. Strategie, beleid en activiteiten zijn er op gericht de woningvoorraad nu, maar vooral ook in de toekomst, passend te doen zijn bij de vraag en de behoefte van de doelgroep.

4.1.2. Het woningbezit

Per 31 december 2020 bestaat ons woningbezit uit 2.641 woningen. Specificatie van de mutaties in 2020:

Aantal per 1 januari 2020	2.649
• Opgeleverde nieuwbouw	18
• Aankoop	1
• Verkoop	11
• Sloop	16
• Aantal per 31 december 2020	2.641

Daarnaast zijn nog in eigendom:
- 65 garageboxen en 2 carports
- 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)

4.1.3. Het slopen van woningen

In 2020 zijn in het kader van herstructurering 14 aan de Rotanstraat in Noordwolde gesloopt. Herstructurering vindt plaats om (delen van) de woningvoorraad te vernieuwen en de leefomgeving te verbeteren. Daarnaast zijn de 2 door brand verwoeste woningen aan de Willem Lodewijkstraat in Wolvega gesloopt. De nieuwbouw op deze locaties is gestart in 2020.

4.1.4. Het verkopen van woningen

Verkoop van geëxploiteerde woningen (verkoop van bestaand bezit)
Op onze lijst met "woningen bestemd voor verkoop", staan bij de start van 2020 nog 338 woningen. Deze omvang achten wij voorlopig voldoende om het aantal jaarlijks te verkopen woningen (vanaf 2021: 5 woningen per jaar) te realiseren.
We verwachten in de beleidsperiode 2021 – 2025 ca. 25 woningen te verkopen. Verkoop op de vrije markt zal pas plaatsvinden op het moment dat een woning "vrij van huur komt". In 2020 zijn in totaal 11 woningen verkocht, waarvan 4 aan zittende huurders en 7 op de vrije markt. Er is 1 woning teruggekocht (per saldo dus 10 verkopen). Het blok woningen waar de aangekochte woning onderdeel van uitmaakt, is daarna van de verkooplijst afgehaald.

4.1.5. Nieuwbouw/herstructurering van woningen

Opgeleverde projecten in 2020
In 2020 zijn de volgende twee projecten opgeleverd:
1. Eikenlaan te Wolvega: 8 nieuwbouwwoningen
2. Rotanstraat te Noordwolde: 10 nieuwbouwwoningen

Projecten in uitvoering
Ultimo 2020 is er één project in uitvoering, te weten de herbouw van de 2 door brand verwoeste woningen aan de Willem Lodewijkstraat in Wolvega. Deze woningen worden begin 2021 opgeleverd.

Projecten in ontwikkeling
Ultimo 2020 zijn er drie projecten in ontwikkeling, te weten:
1. Pitrietstraat te Noordwolde; dit project zit in de fase van het voeren van gesprekken/onderhandelingen met aannemers voor de bouw van 12 woningen;
2. Zilverlaan te Wolvega; dit project zit in de fase van het voeren van gesprekken/onderhandelingen met aannemers voor de bouw van 5 woningen;
3. Sportlaan te Wolvega; dit project zit in de fase dat de bestemmingsplanwijziging nu definitief is en dat in 2021 de grondtransactie zal worden opgestart. Het College van B&W zal hiertoe het verkoopbesluit moeten goedkeuren.

4.1.6. Onderhoud aan woningen

Algemeen
Het kwaliteitsniveau van het woningbezit is goed. De onderhoudsplanning wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2020 is een aanvang gemaakt met de invoering van de systematiek van conditiemeting volgens NEN 2767. Daarmee worden in de toekomst de staat van onderhoud en de onderhoudsbehoefte objectiever bepaald.

Om het kwaliteitsniveau van het woningbezit op orde te houden, wordt onderhoud uitgevoerd. Regulier bouwkundig en installatietechnisch onderhoud is het gevolg van veroudering van materialen in en aan een woning in een normale omgeving en bij normale bewoning. Het reguliere onderhoud, dat zich onderscheidt van renovatie, is te verdelen in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud kent een onderverdeling in klachtenonderhoud (reparatieverzoeken) en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud
Klachtenonderhoud is herstel van schade welke inbreuk maakt op het woongenot en/of hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner, dus op basis van een reparatieverzoek, of indien dit tijdens een mutatie wordt geconstateerd. Indien de frequentie van reparatieverzoeken m.b.t. een bouwdeel of -element daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud binnen de kaders van planmatig onderhoud.
In 2020 is aan klachtenonderhoud € 636.716 (2019 € 603.751) uitgegeven. Het aantal klachtmeldingen bedroeg in 2020 4.455 (2019: 3.939). Dit is 1,7 klacht per woning (2019: 1,5). De gemiddelde kosten per klacht bedroegen in 2020 € 142,92 (2019 € 153,28).

Contractonderhoud
Het contractonderhoud betreft het onderhoud aan onder anderen liften, cv-installaties, riolering, dakgoten en wtw-installaties. In 2020 zijn de bestede kosten hoger dan begroot. Er is € 24.352 meer uitgegeven dan begroot. Dit komt door de hogere tarieven voor het cv-onderhoud en liftonderhoud.
Van het totale woningbezit zijn 2.509 woningen voorzien van een CV-installatie. Hiervoor zijn onderhoudscontracten afgesloten voor service- en storingsonderhoud. Daarnaast zijn er nog 62 woningen die zijn voorzien van een geiser en gaskachel. En er zijn 70 nieuwbouwwoningen die worden verwarmd door middel van warmtepompen. Onderhoud hiervan valt nog onder de garantie.

Mutatieonderhoud
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt verricht om de woning na een verhuizing weer optimaal bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. Bij de laatste vorm wordt het voorzieningenniveau aangepast.
In de begroting voor het jaar 2020 gingen we uit van € 295.000 voor 210 mutaties. In 2020 is voor 165 mutaties € 278.716 uitgegeven, oftewel ca. € 1.689 per mutatie (2019: 226 mutaties; € 300.756, € 1.331 per mutatie).

Het aantal opdrachten per mutatie bedroeg 4,14 (2019: 3,0).

Dynamisch onderhoud
Bij "dynamisch onderhoud" wordt het tijdens een mutatie groot onderhoud uitgevoerd dat eerder door -de nu vertrokken- huurder werd tegengehouden.(altijd op verzoek van huurder niet uitgevoerd) alsnog uitgevoerd, terwijl anderzijds sprake kan zijn van het naar voren halen van groot onderhoud uit het eerstvolgende begrotingsjaar, dit om de overlast voor de nieuwe huurder te beperken. De lasten voor dynamisch onderhoud (€ 339.134) vallen lager uit dan ingeschat. Dit resulteert in een onderschrijding van de begroting (€ 475.000) van € 137.555.

Planmatig onderhoud
Onder planmatig onderhoud wordt verstaan onderhoud dat op basis van inventarisatie of klachtenanalyse is vastgesteld en waarbij bij alle woningen binnen één (technisch) complex in één procesgang dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd. Deels worden deze werkzaamheden uitbesteed (o.a. buitenschilderwerk, vervangen CV-installaties, vervangen riolering, herstellen straatwerk, betonreparatie, herstellen van voeg- of metselwerk) en deels worden ze in eigen beheer uitgevoerd (o.a. herstellen en/of vervangen van kozijnen, ramen en deuren, herstellen en vervangen van plafonds, vervangen oude keukens). Hieraan is ten laste van 2020 in totaal € 1.570.231 uitgegeven (2019: € 2.360.675; 2018: € 1.863.516). Omdat niet al het geplande onderhoud is uitgevoerd, is er een onderschrijding van ruim € 686.413 ten opzichte van de begroting. Een deel van de niet uitgevoerde werkzaamheden (€ 480.000) is doorgeschoven en opgenomen in de begroting voor 2021.

Groot onderhouds- en verbeteringsprojecten
In de begroting 2020 was rekening gehouden met de uitvoering van 5 projecten van meervoudig planmatig onderhoud. Van het totaal van de in 2020 beoogde 140 woningen werden er 98 woningen aangepakt. Het onderhoud aan 42 woningen is doorgeschoven naar 2021 (€ 143.860). Er is aan meervoudig planmatig onderhoud € 571.783 uitgegeven, ofwel € 5.835 per woning (2019: € 7.977). Dit levert een onderschrijding van de begroting op van € 197.839.

ZAV-beleid
Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een eigentijds beleid voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) gevoerd. Dit ZAV-beleid is in co-creatie met de huurdersvereniging de Bewonersraad gerealiseerd. Onder het ZAV-beleid wordt verstaan het samenstel van afspraken en gedragingen ('zo doen we het'), gericht op het in goede banen leiden van de uitvoering/realisatie van door de huurder zelf aangebrachte of aan te brengen veranderingen, beoordeeld vanuit de aspecten 'keuzevrijheid voor de huurder' en 'bewaking prijs-/kwaliteitsverhouding en toekomstwaarde van het gehuurde'.

Na het indienen van een ZAV-aanvraag zijn er 3 mogelijkheden:
- geen toestemming;
- blijf-ZAV: bij verhuizing mag deze achterblijven en wordt of eigendom van de woningstichting; in voorkomende gevallen wordt een vergoeding verstrekt;
- gedoog-ZAV: tijdens huurperiode wordt de ZAV gedoogd, bij verhuizing moet deze worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder.

In 2020 zijn 86, soms gecombineerde, ZAV-aanvragen binnengekomen (2019: 91; 2018: 53; 2017: 69). Voor 10 aanvragen is geen goedkeuring verleend. De goedgekeurde ZAV's (76) zijn onder te verdelen in:
- 11 blijf-ZAV's;
- 65 gedoog-ZAV's.

4.1.7. Energiecertificering

De energieprestatie van ons bezit is in beeld gebracht. Van nagenoeg alle woningen is het energielabel bekend en opgenomen in VABI, het softwarepakket waarmee we de energieprestatie in beeld brengen en monitoren. De labelling wordt gebruikt voor de woningwaardering.

In het "Ondernemingsplan 2016 – 2020" is aangegeven wat ten aanzien van de verbetering van de energieprestatie van het totale bezit de doelstelling van de corporatie is. Onze ambitie is t.o.v. het voorgaande ondernemingsplan aangescherpt. We willen eind 2020 zo dicht mogelijk tegen een "gemiddeld B-label" aan zitten en alle E-, F- en G-labels goeddeels hebben weggewerkt.
Met een Energie-Index van 1,32 per 31 december 2020 hebben we deze doelstelling gehaald.

	1-1-2020	31-12-2020	verschil
Aantal gelabelde woningen	2.641	2.639	-2
Gemiddeld energie-index	1,41	1,32	-0,09
Aantal woningen met A++ label	50	-	-50
Aantal woningen met A+ label	29	22	-7
Aantal woningen met A label	607	835	228
Aantal woningen met B label	691	744	53
Aantal woningen met C label	1.012	831	-181
Aantal woningen met D label	164	132	-32
Aantal woningen met E label	30	48	18
Aantal woningen met F label	20	7	-13
Aantal woningen met G label	38	20	-18

Van ons woningbezit zijn er 2 woningen niet in EPA-view opgenomen.

Maatregelen ter verbetering van de energieprestatie worden getroffen bij groot onderhoud en in efficiënte combinaties met de uitvoering van ander planmatig onderhoud. Het energiebeleid van de corporatie gaat uit van veel resultaat halen uit basale maatregelen (vloer-, gevel- en dakisolatie, isolerende beglazing, kierdichting en gestuurde ventilatie).

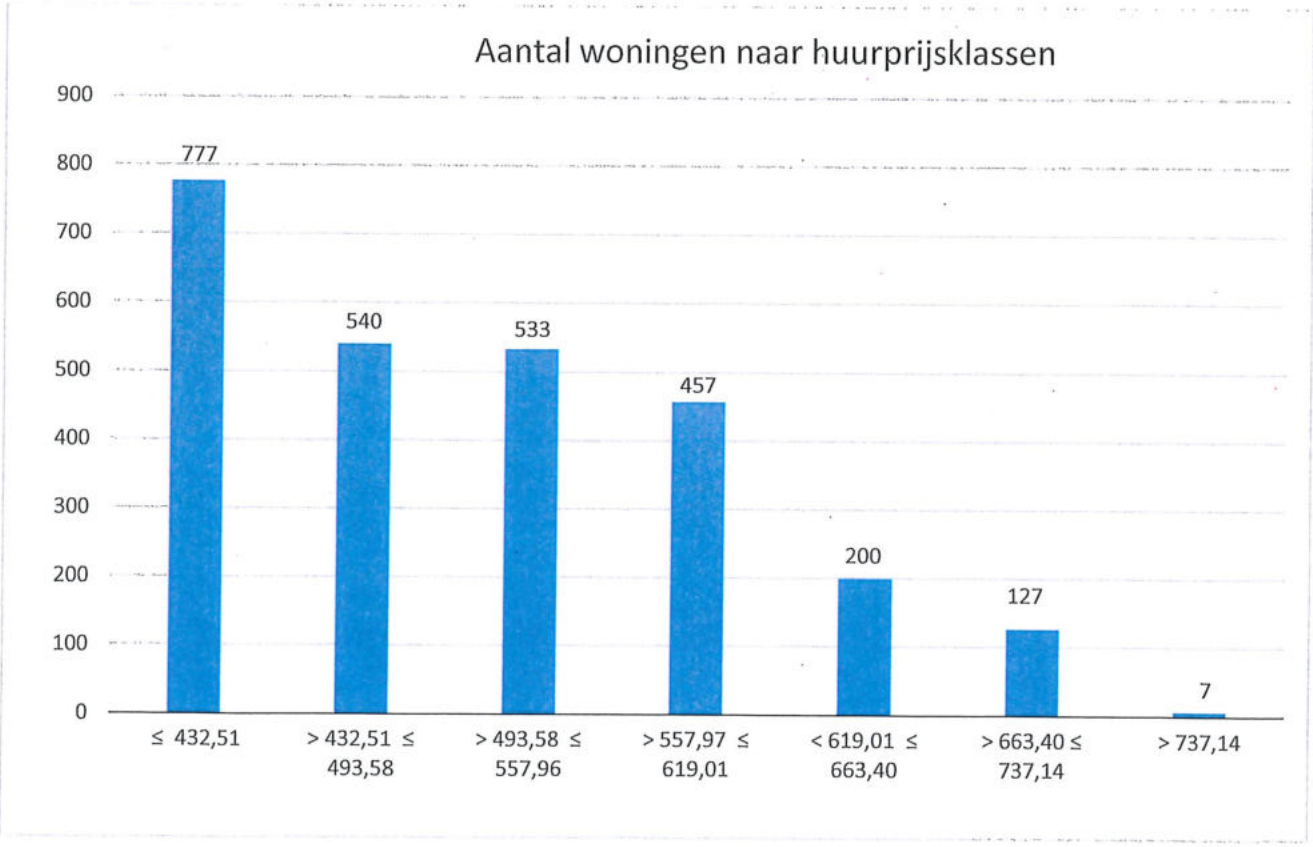
Woningstichting Weststellingwerf heeft een beheerovereenkomst met INVENT uit Beilen. Het contract betreft: de EPBD beheerfase, kwaliteitsborging en voorraadanalyse. Hiermee voldoet de woningstichting aan de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen, waar EPBD voor staat. Daarnaast zijn we in het bezit van het pakket Vabi Assets Energie om beleidsmatig voor het gehele bezit snel simulaties te kunnen uitvoeren.

4.2. Het verhuren van woningen

4.2.1. Algemeen

De woningstichting richt zich op de uitvoering van DAEB-activiteiten. Dat betekent dat de woningstichting zich bezighoudt met het verhuren en beheren van woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, waarbij het verkrijgen van huurtoeslag mogelijk is voor huishoudens met een laag inkomen. Een overzicht van het woningbezit naar huurklasse (klasse-indeling naar voorkeur van huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland):

HUURKLASSEN	Aantal
Goedkope voorraad:	
≤ 432,51	777
Betaalbare voorraad:	
> 432,51 ≤ 493,58	540
> 493,58 ≤ 557,96	533
> 557,97 ≤ 619,01	457
< 619,01 ≤ 663,40	200
Bereikbaar (subsidiabel)	
> 663,40 ≤ 737,14	127
Duur (boven grens huurtoeslag)	
> 737,14	7
Totaal	2.641



De woningen in de 'dure huur'-klasse betreffen 6 geclusterde "zorg"woningen die 'en masse' en via een speciaal huurcontract aan Talant worden verhuurd en 1 vrijstaande woning (aangewezen voor verkoop) met een contracthuur boven de liberalisatiegrens.

4.2.2. Toewijzen en verhuren van woningen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen het aanbodsysteem. Het eerste toewijzingscriterium is de zoekduur. Het aanbod wordt wekelijks gepubliceerd op onze website en op verzoek toegezonden aan woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen reageren middels een reactieformulier op de website of via het insturen van een woonbon.

Het aantal reacties in 2020 bedroeg gemiddeld 43,1 per aangeboden woning (2019: 47,6; 2018: 43,5; 2017: 38,5). Het gemiddelde aantal reacties ligt het hoogst voor het aanbod in Wolvega. Op aangeboden woningen in zowel Noordwolde als de omliggende kleine dorpen, krijgen we gemiddeld de helft minder reacties.

In 2020 hebben we 179 mutaties verwerkt, een daling van 47 (-21%) ten opzichte van 2019. Ten opzichte van voorgaand jaar is de gemiddelde zoekduur gedaald. De gemiddelde zoekduur bedroeg ultimo 2020 28,5 maanden. Ultimo 2019 bedroeg deze gemiddeld 30 maanden.

Voor de volledigheid merken wij hier op dat Friese corporaties in voorliggende jaren gewerkt hebben aan een uniforme definitie en berekening van wachttijd en zoekduur. Proefberekeningen over 2018 en 2019 laten zien dat bij toepassing van die systematiek wachttijd en zoekduur in ons geval en over voornoemde jaren beperkt zijn tot ca. 16 maanden. Vanwege de systeemwissel zijn wij er niet in geslaagd de informatie voor *die* berekening van wachttijd en zoekduur over 2020 beschikbaar te krijgen. Voorstelbaar is echter dat het op die manier berekende cijfer niet veel zal afwijken van dat over 2018, resp. 2019.

In 2020 werd 71,5 % van de vrijgekomen woningen aan huishoudens uit de primaire doelgroep (de groep met de laagste inkomens) verhuurd (2019: 71%; 2018: ruim 80%; 2017: 76,1%).
In de goedkoopste huurklasse zijn 12 van de 14 vrijgekomen woningen aan de doelgroep verhuurd (86%). Van de "betaalbare" woningen is 79% van de vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terecht gekomen en van het segment "duurdere woningen" is 38% van de vrijkomende woningen door de primaire doelgroep betrokken.

Op basis van Europese regelgeving moet tenminste 90% van de woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 1-1-2020). Van de vrijgekomen woningen werd in totaal 96,1% toegewezen aan een huishouden met een dergelijk gemaximaliseerd inkomen (2019: 95,2%; 2018: 95,4%; 2017: 93,5%; 2016: 98%).

Daarnaast geldt vanaf 1-1-2016 het zogenaamde "passend toewijzen". Dit houdt in dat aan minimaal 95% van de huurders, die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning moet worden toegewezen, waarvan de huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens huurtoeslag valt. In 2020 zijn er van de 179 toewijzingen 128 aan huurders met recht op huurtoeslag gedaan. We hebben 4 woningen "niet passend" toegewezen. Dit resulteert in een score van 96,9% passend toegewezen.

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-20 t/m 31-12-20

1. Aantallen éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	**Inkomen**	**Huurgrenzen**		
		≤ 432,51	**> 432,51 - ≤ 619,01**	**> 619,01**
< 66,4	≤ 23.225,00	12	56	0
< 66,4	> 23.225,00	2	21	7
≥ 66,4	≤ 23.175,00	0	6	0
≥ 66,4	> 23.175,00	0	1	1
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens				
		≤ 432,51	**> 432,51 - ≤ 619,01**	**> 619,01**
< 66,4	≤ 31.550,00	0	25	2
< 66,4	> 31.550,00	0	4	6
≥ 66,4	≤ 31.475,00	0	4	2
≥ 66,4	> 31.475,00	0	0	1
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens				
		≤ 432,51	**> 432,51 - ≤ 663,40**	**> 663,40**
< 66,4	≤ 31.550,00	0	21	0
< 66,4	> 31.550,00	0	5	3
≥ 66,4	≤ 31.475,00	0	0	0
≥ 66,4	> 31.475,00	0	0	0

4.2.3. Leegstand

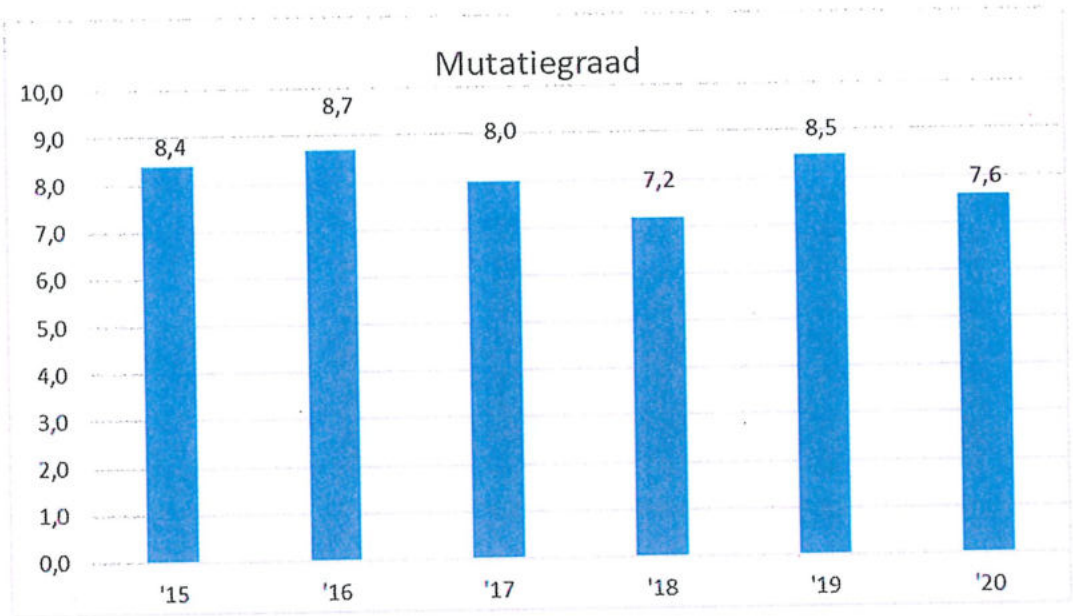
De leegstand in ons bezit is te verwaarlozen. Het betreft over het algemeen te renoveren woningen tijdens mutatie en te koop staande woningen.

4.2.4. Mutaties

De mate waarin het huurcontract van onze woningen door huurders wordt opgezegd en waarin vervolgens de woningen opnieuw worden verhuurd, drukken we uit in 'de mutatiegraad'. De mutatiegraad is gedaald van 8,5 % in 2019 naar 7,6% in 2020. De acceptatiegraad (de mate waarin de 1e kandidaat-huurder de toegewezen woning accepteert) is hoger dan het voorgaande jaar, namelijk 69%.

In de onderstaande tabel zijn de ontwikkeling van het aantal verhuizingen, de mutatiegraad en de acceptatiegraad over de laatste 6 jaar inzichtelijk gemaakt:

Jaar	Aantal	Mutatiegraad (%)	Acceptatiegraad (%)
2015	229	8,4%	62%
2016	234	8,7%	67%
2017	214	8,0%	72%
2018	192	7,2%	75%
2019	226	8,5%	65%
2020	165	7,6%	69%



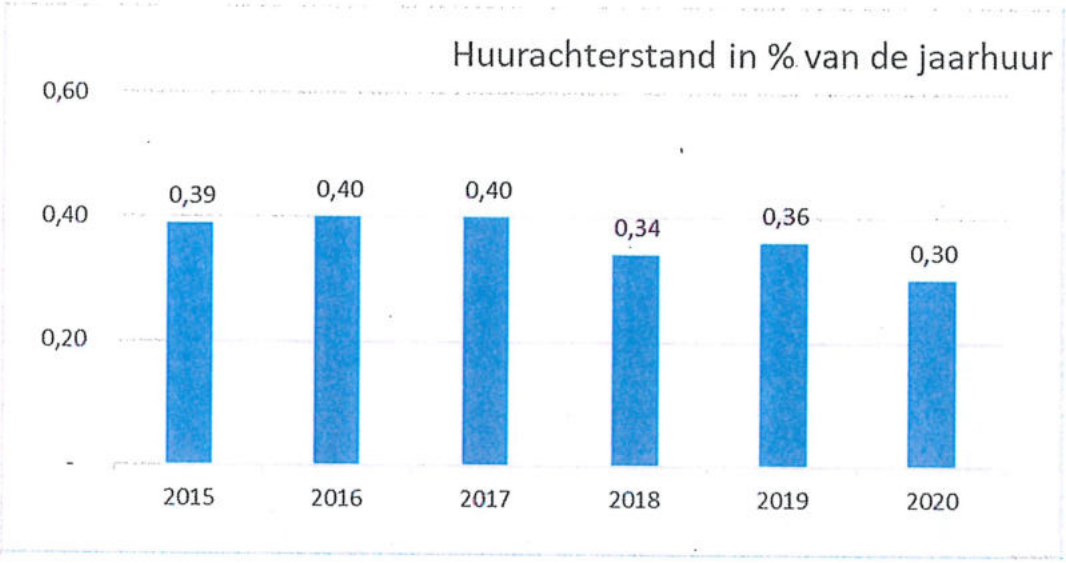
4.2.5. Huurverhoging

De rijksoverheid bepaalt het beleid ten aanzien van de jaarlijkse huurverhoging. De totale huursom mocht in 2020 met niet meer dan 2,6% stijgen. Op individueel woningniveau bedroeg de maximaal toegestane stijging 2,6% met een opslag van 2,5%. Wij hebben echter besloten om in 2020 de huurverhoging integraal te beperken tot 2,4%.

OVERZICHT HUURPRIJZEN T.O.V. MAXIMAAL REDELIJKE HUURPRIJS PER ULTIMO 2020	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
< 50%	20,6
50% - 60%	42,5
60% - 70%	28,3
70% - 80%	7,4
> 80%	1,2
Gemiddelde huurprijs: 57,1 % van maximaal redelijk	

4.2.6. Huurincasso

Het beleid is erop gericht, de achterstand zo laag mogelijk te houden, ook teneinde de huurders zoveel mogelijk tegen zichzelf te beschermen. Het percentage huurachterstand is ultimo verslagjaar iets lager dan de stand ultimo 2019, namelijk 0,30% van de jaarhuur (2019: 0,36%; 2018: 0,34%; 2017: 0,40%; 2016: 0,40%; 2015: 0,39%). Dit percentage ligt flink onder de gedefinieerde doelstelling (< 0,5%). Het is een resultaat waar we, zeker gelet op de bijzondere omstandigheden, trots op kunnen zijn. De betalingsdiscipline en/of de betalingsmogelijkheden van onze huurders blijft een punt van aandacht.



Bij huurachterstand ontvangt de huurder schriftelijk een herinnering en bij verder oplopende huurachterstand wordt de huurder benaderd om over de achterstand te praten. In overleg kan er een betalingsregeling voor de huurachterstand worden afgesproken, waarbij het af te lossen bedrag binnen een redelijke termijn wordt betaald. Voorwaarde voor deze regeling is, dat de maandhuur tijdig wordt voldaan. Bij het uitblijven van een reactie wordt de huurder gesommeerd om binnen 14 dagen de volledige achterstand te betalen. Bij gebreke hiervan wordt de vordering in handen gegeven van de gerechtsdeurwaarder. Een gerechtelijke procedure brengt hoge kosten voor de huurder met zich mee en daarom wordt er naar gestreefd een dergelijk traject zoveel mogelijk te voorkomen.

In 2020 is in 16 gevallen aangaande zittende huurders de deurwaarder ingeschakeld (2019: 36; 2018: 23; 2017: 15; 2016: 23; 2015: 35). Ook vorderingen op vertrokken bewoners worden bij niet-betaling in handen gesteld van de gerechtsdeurwaarder.

Het stringente incassobeleid heeft ook ten doel het aantal uitzettingen te beperken. In 2020 heeft dit geresulteerd in geen uitzetting vanwege huurachterstand (2019: 1; 2018: 1; 2017: 0; 2016: 3).

4.2.7. Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2020

Aantal betalingsregelingen:	15	(2019: 23)
Aantal zaken bij deurwaarder:	29	(2019: 21)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 – 1 maand	43	14.957
1 – 2 maanden	15	13.431
2 – 3 maanden	6	6.794
> 3 maanden	3	6.231
Totaal per 31.12.2020	**67**	**41.413**

VERTROKKEN HUURDERS		
Vorderingen ontstaan in	**Aantal huurders**	**Bedrag**
2002	1	2.533
2006	2	3.610
2007	2	617
2008	2	1.613
2011	2	1.782
2012	2	5.128
2013	2	7.533
2014	2	8.743
2015	2	4.765
2016	4	11.992
2017	1	2.533
2018	4	19.808
2019	10	15.594
2020	12	23.408
TOTAAL	**47**	**109.659**

Indien natuurlijke personen niet meer in staat zijn hun schulden te betalen, kunnen ze gebruik maken van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (WSNP). Onder de vertrokken huurders met een huurschuld valt er niemand onder de WSNP. In 2 gevallen is sprake van het gebruik van de regeling schuldhulpverlening voor een bedrag van € 3.962.

In 2020 is € 6.897 als oninbaar afgeboekt (2019: € 31.584; 2018: € 32.000; 2017: € 18.049; 2016: 43.364; 2015: € 30.963).

4.2.8. Huisvesting van ouderen

Eén van de speerpunten binnen het huisvesten van de primaire doelgroepen betreft het bieden van passende huisvesting aan ouderen. In 2020 zijn door mutaties 65 woningen voor senioren geschikte woningen beschikbaar gekomen (2019: 64).

4.2.9. Huisvesting van asielzoekers/statushouders

In de tussen gemeente en woningcorporaties afgesloten prestatieafspraken zijn voor de huisvesting van statushouders concrete realisatieafspraken vastgelegd. Woningstichting Weststellingwerf zal zich tot het uiterste blijven inspannen om ook asielzoekers en statushouders zo goed mogelijk te huisvesten. In 2020 zijn alle bij ons binnengekomen aanvragen tot huisvesting van statushouders ingewilligd en heeft onze inzet een positieve bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling.

4.2.10. Kwaliteitsmeting

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH hanteert een permanent meetsysteem om de tevredenheid van onze huurders te meten. Daarnaast wordt door deskundigen op dat gebied, een oordeel gegeven over de beschikbare en verstrekte informatie. Op balansdatum strekt de geldigheidsduur van het KWH-huurlabel zich uit tot 18 maart 2022.

4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

4.3.1. Relatie individuele bewoner/verhuurder

De basisrelatie tussen bewoner en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het daartoe behorende huurreglement. Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe bewoner het bovengenoemde reglement.

4.3.2. Relatie bewonersgroepen/verhuurder

Op basis van de Wet overleg huurder - verhuurder heeft iedere bewoner heeft het recht om door middel van een getrapte vertegenwoordiging deel te nemen aan de collectieve belangenbehartiging van de bewoners naar de verhuurder. Bij de woningstichting is die belangenbehartiging geregeld via huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, waarmee vanuit dat perspectief al heel lang een relatie wordt onderhouden. De corporatie beschikt daardoor over een overlegstructuur met een professionele organisatie die de huurders vertegenwoordigt. Bij De Bewonersraad stonden eind 2020 2.001 huurders van Woningstichting Weststellingwerf als lid geregistreerd (75,8% van alle huurders).

Overige overlegstructuren met bewonersgroepen:
- Bij groot onderhoud c.q. woningverbetering, wordt structureel vooraf in een tijdig stadium overleg gevoerd met de betreffende groep bewoners. Indien dit mogelijk is, dan wordt tevens een modelwoning gemaakt, waarbij de huurdersvereniging De Bewonersraad betrokken wordt;
- Bij nieuwbouw vindt structureel overleg met de toekomstige bewoners plaats, zodat nog diverse keuzes kunnen worden gemaakt m.b.t. tegels, keukeninrichting, e.d.

4.3.3. Klachtencommissie

We zijn als corporatie lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW heeft per 1 januari 2019 de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân opgericht. Huurders die een klacht over de dienstverlening van één van de aangesloten corporaties niet naar genoegen afgehandeld zien worden, kunnen zich wenden tot deze klachtencommissie.
De klachtencommissie bestaat uit de volgende personen:
- Drs. Theunis R. Piersma, voorzitter
- Mr. Herman D. Postma, secretaris
- Belinda M. Holwerda, vicevoorzitter
- Rudolf J. Boersma, lid
- Jan S. Harkema, lid

Na ontvangst van een klacht informeert de klachtencommissie bij de corporatie of de klacht hier in behandeling is, of dat deze afgewikkeld is. Alleen als het voortraject van de klacht bij de corporatie volledig is doorlopen, komt de klacht in aanmerking voor behandeling door de klachtencommissie. Is de klacht intern nog niet afgewikkeld, dan wordt de klacht niet ontvankelijk verklaard door de klachtencommissie.

In 2020 zijn er voor Woningstichting Weststellingwerf 2 klachten ingediend bij de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft beide klachten niet ontvankelijk verklaard, omdat het interne klachtentraject bij de Woningstichting zelf nog niet was doorlopen.

4.3.4. Overleg bij groot onderhoud, herstructurering en nieuwbouw

Indien op enig moment sprake is van groot onderhoud in een complex, dan worden bewoners van deze complexen voorafgaand aan het definitief maken van de plannen via informatieavonden gevraagd naar hun voorkeuren. In geval van herstructurering geldt het met de huurdersvereniging overeengekomen "protocol herstructurering", waarin het traject van planvorming en de daarbij behorende overlegmomenten en –bijeenkomsten met de zittende huurders zijn vastgelegd. In alle gevallen, ook bij nieuwbouw, wordt aan huurders keuzemogelijkheid geboden ten aanzien van keukens, sanitair en tegelwerk. Huurders

hebben voorts via het ZAV-beleid van de corporatie de mogelijkheid de eigen identiteit binnen en rondom het gehuurde desgewenst verder vorm te geven.

4.3.5. Enquêtering

Via kwaliteits- en tevredenheidsonderzoeken toetst de corporatie regelmatig de kwaliteit van dienstverlening en uitgevoerd werk bij de huurder.

4.3.6. Informatie

Nieuwe bewoners ontvangen het informatieboekje voor huurders. Indien nodig wordt dit informatieboekje geactualiseerd en aan alle huurders opnieuw verstrekt. Ieder kwartaal wordt er een bewoners/infoblad samengesteld en bij alle bewoners bezorgd. De onderhoudsbegroting van het eerstvolgende jaar wordt in verkorte versie in het bewonersblad van het laatste kwartaal van het lopende jaar opgenomen.

Statuten, reglementen, begroting en jaarstukken liggen op ons kantoor ter inzage voor de bewoners. Tevens is alle van belang zijnde informatie op de website van de corporatie te vinden.
De website neemt een belangrijke positie in als het gaat om informatieverstrekking en klantcontacten.

Om aan de voortschrijdende informatiebehoefte te kunnen blijven beantwoorden, wordt voortdurend gestreefd naar verbetering van informatie en informatiekanalen.

4.4. Financiële continuïteit

4.4.1. Algemeen

Het financieel beleid van Woningstichting Weststellingwerf is erop gericht om de continuïteit van de corporatie te waarborgen. Een belangrijke voorwaarde voor financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Om daarvan structureel gebruik te kunnen maken, onderkennen en beperken we onze risico's, mede met behulp van kengetallen en benchmarks. Jaarlijks wordt de "planning en control"-cyclus geactualiseerd. Onze interne rapportages worden per kwartaal samengesteld conform de methodiek van de Balanced Scorecard. In onze "planning en control"-cyclus kennen wij (o.a.) de volgende zaken:

- kwartaalrapportages volgens de methodiek van de Balanced Scorecard;
- beheersing bedrijfsprocessen;
- projectanalyse (uit verhuurtechnisch en financieel oogpunt);
- begroting en activiteitenplan;
- treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- evaluatie en actualisering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB);
- diverse benchmarks.

4.4.2. Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2020 € 2.243.000 negatief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 10.123.000 positief (verschil + € 12.366.000). Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

o Huuropbrengsten lager	-	€	40.000
o Opbrengsten servicecontracten hoger	+	€	51.000
o Lasten servicecontracten hoger	-	€	8.000
o Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager	+	€	203.000
o Onderhoudslasten lager	+	€	900.000
o Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	+	€	601.000
o Verkoop woningen lager	-	€	132.000
o Verkoop grond uit voorraad (niet begroot)	+	€	15.000
o Waardeverandering vastgoedportefeuille	+	€	10.602.000
o Overige bedrijfsopbrengsten hoger	+	€	13.000
o Kosten overige activiteiten lager	+	€	12.000
o Overige organisatiekosten hoger	-	€	5.000
o Leefbaarheid lager	+	€	28.000
o Lagere rentelasten	+	€	126.000

Toelichting op de grootste afwijkingen:

De huuropbrengsten in 2020 vallen afgerond € 40.000 lager uit dan begroot. De oorzaak voor de lagere opbrengsten is het later opleveren dan gepland van een tweetal herstructureringsprojecten (Eikenlaan te Wolvega en Rotanstraat te Noordwolde). Daarnaast is het nieuwbouwproject aan de Sportlaan te Wolvega in 2020 niet opgestart.

Het overschot bij de opbrengst servicecontracten wordt volledig veroorzaakt door de opbrengst inzake de EPV-vergoeding.

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn lager uitgevallen dan begroot. Voor een groot deel wordt deze onderschrijding veroorzaakt door lagere automatiseringskosten, lagere kosten ingehuurd personeel en lagere overige algemene kosten.

De onderhoudskosten vielen in 2020 weer lager uit dan verwacht. Los van oorzaken die in andere jaren bepalend waren voor onderschrijdingen, speelden in 2020 beperkingen door 'corona' een belangrijke rol in deze afwijking. Daarnaast is een stelselwijziging doorgevoerd, waarbij onderhoud die tot functionele verbetering leidt van de verhuurbare eenheid, niet meer onderdeel zijn van de onderhoudslasten, maar worden geactiveerd (zie pagina 60). In hoofdstuk 4.1.6 is een toelichting gegeven op het onderhoud.

De post overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan begroot, voornamelijk veroorzaakt door de lagere verhuurderheffing en het vervallen van de saneringsheffing in 2020.

In 2020 hebben we 11 woningen verkocht. Door de hogere marktwaarde van de verkochte woningen ten opzichte van de gemiddelde marktwaarde waar in de begroting mee is gerekend, valt het resultaat op verkoop woningen lager uit dan verwacht. Dat wordt niet (volledig) gecompenseerd door het feit dat de verkoopopbrengst van de verkochte woningen hoger is dan begroot door gestegen huizenprijzen.

De post waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille is aanzienlijk hoger dan begroot. De ontwikkeling van de marktwaarde is vrij onvoorspelbaar, omdat deze met name wordt beïnvloed door marktontwikkelingen. Een aantal parameters in het handboek wordt jaarlijks aangepast, dit ligt buiten onze invloedsfeer. Zo is de gemiddelde disconteringsvoet gedaald wat een stijging van de marktwaarde tot gevolg heeft. Bij de verloopstaat van de marktwaarde op pagina 73 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de marktwaardestijging.

De kosten met betrekking tot leefbaarheid vallen € 28.000 lager uit dan begroot. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door het niet aanspreken van het leefbaarheidsbudget door derden.

In 2020 is er in totaal voor € 14.500.000 aan nieuwe leningen (herfinanciering) aangetrokken. In de begroting is gerekend met een financieringsbehoefte van € 21.700.000. Er is dus over een leningenportefeuille, die € 7.200.000 kleiner is dan vooraf verondersteld, rente betaald. Daarnaast is in 2020 de Euribor 1-maand en 3-maands rente, die voor een drietal leningen van toepassing is, zeer laag geweest. Hierdoor vallen de rentelasten fors lager uit dan begroot.

4.4.3. Financiering

In 2020 zijn er in totaal vier nieuwe leningen bij de BNG met een totaalbedrag van € 14,5 mln. aangetrokken ter herfinanciering. Deze leningen zijn als volgt te specificeren:

- BNG hoofdsom € 4.000.000 looptijd 39 jaar, rentepercentage 0,650%;
- BNG hoofdsom € 4.000.000 looptijd 40 jaar, rentepercentage 0,648%
- BNG hoofdsom € 3.500.000 looptijd 37 jaar, rentepercentage 1-maands Euribor;
- BNG hoofdsom € 3.000.000 looptijd 38 jaar, rentepercentage 0,395%.

De aflossingen bedroegen in 2020 (afgerond) € 13,1 mln.

Voor de borging van onze financiering maken wij gebruik van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ons volledige bezit aan (DAEB-)huurwoningen is als onderpand voor borging aangemeld en conform het reglement van deelneming vrijgegeven voor vestiging van hypotheek door het WSW. Jaarlijks stelt het WSW het borgingsplafond vast op basis van de financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de gegevens van de meest recent ingediende dPi. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond. Het borgingsplafond bedraagt ultimo 2020 € 56,7 mln.

Met Gemeente Weststellingwerf is, ten behoeve van de borging door WSW, een generieke achtervangovereenkomst afgesloten.

4.4.4. Kasstromen

Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2020	Begroot 2020	Verschil
Operationele kasstroom	3.651	2.992	659
Investeringskasstroom	(5.304)	(11.588)	6.284
Financieringskasstroom	1.412	8.595	(7.183)

Het verschil met betrekking tot de operationele kasstroom ontstaat hoofdzakelijk door lagere lasten verhuur en beheeractiviteiten, lagere onderhoudslasten, minder verhuurderheffing, geen saneringsheffing en lagere uitgaven inzake leefbaarheid.

In de investeringskasstroom is te zien dat we aanzienlijk minder aan nieuwbouw en verbetering bestaand bezit hebben gerealiseerd ten opzichte van hetgeen wij bij het opstellen van de begroting hadden ingeschat.

Door de achtergebleven investeringen in nieuwbouw en verbetering bestaand bezit is het in 2020 niet noodzakelijk geweest om de begrote investeringen te financieren middels nieuwe leningen. Dit verklaart het verschil in de financieringsstroom.

Daar tegenover staat dat we hogere opbrengsten hebben gehaald uit verkopen woningen en grond.

4.4.5. Beleggingen

Het eigen vermogen van Woningstichting Weststellingwerf is ultimo 2020 als volgt belegd:
- Interne financiering vaste activa;
- Rekening Courant;

Er zijn geen middelen belegd in andere producten.

4.4.6. Treasury

Onder treasury verstaan we het bestuurlijk proces waarbij de huidige en toekomstige financiële positie, kasstromen en hieraan verbonden financiële en operationele risico's worden bestuurd en beheerst.
De treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risicobeheer en alle activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en te beheersen. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen we de treasury-activiteiten uitvoeren worden vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten:
- treasury-statuut;
- treasury-jaarplan;
- reglement financieel beleid en beheer;
- kwartaalrapportage;
- treasurycommissie;
- AO/IC van de treasuryprocessen.

Het treasurystatuut heeft tot doel een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk te maken middels een formeel kader waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen plaats te vinden en geldt derhalve als gedragscode. Jaarlijks wordt op basis van de uitgangspunten uit het treasurystatuut een treasuryjaarplan opgesteld waarin de activiteiten voor het eerstvolgende verslagjaar zijn omschreven. Verantwoording wordt afgelegd in de kwartaalrapportages.
De treasurycommissie komt enkele keren per jaar samen om activiteiten op het gebied van treasury voor te bereiden, de directeur te adviseren over treasuryvraagstukken en het beheersen van treasuryrisico's. De directeur, de controller, het hoofd bedrijfsdiensten en de senior medewerker financiële administratie vormen de commissie, incidenteel ondersteund door een externe treasurydeskundige.

Voor nadere informatie omtrent doel, werkwijze en risicobeheer wordt verwezen naar het treasurystatuut.

4.4.7. Financiële prognoses

Voor de meerjarenplanning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- rentepercentage herfinanciering: i.v.m. de onzekerheden op de kapitaalmarkt en de daarmee verwachte stijging van de rente, is besloten om in de prognose voor alle jaren uit te gaan van de WSW-norm van 5%;
- in 2021 staat de oplevering van 5 woningen aan de Zilverlaan (33 t/m 37a) te Wolvega op de planning en 12 woningen aan de Pitrietstaat (2-28) te Noordwolde;
- er zal verder worden gegaan met de opstart van de herstructurering van de Pitrietstraat (1-27) te Noordwolde en de bouw van 10 woningen aan de Sportlaan te Wolvega;
- er zal een aanvang gemaakt worden met de herstructurering van de Pitrietstraat (1-27) te Noordwolde en van de Nieuwstraat (56-82) te Noordwolde;
- verkoop van woningen uit bestaand bezit vanaf 2021: 5 woningen per jaar.

Het vigerende ondernemingsplan 2021-2025 is de basis voor de financiële prognoses. Het activiteitenplan 2020, de begroting 2021 en de meerjarenbegroting 2022 – 2030 zijn gebaseerd op dit ondernemingsplan. De financiële continuïteit wordt bewaakt door middel van het sturen op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast streeft Woningstichting Weststellingwerf ernaar om in 2022 in de Aedes Benchmark weer tot de A-corporaties te behoren voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten.

De in onze meerjarenbegroting gepresenteerde cijfers voldoen aan de criteria van het WSW, alsmede van de AW. Hieronder vindt u een weergave van de belangrijkste kengetallen en bijbehorende normen.

	WSW norm	2021	2022	2023	2024	2025
LTV beleidswaarde (in %)	Max. 85,0	42,8	45,8	47,0	52,0	57,1
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 15,0	55,6	52,6	51,4	46,5	41,5
ICR	Min. 1,4	3,1	3,3	4,4	5,4	4,9
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max.70,0	23,0	24,4	23,5	24,7	26,1

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2021 – 2025 zijn de volgende economische parameters gehanteerd:

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025
Prijsinflatie	1,3%	1,0%	1,0%	1,5%	2,0%
Looninflatie	1,4%	1,9%	1,9%	1,9%	2,5%
Bouwindex	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,5%
Onderhoudsindex	3,0%	2,5%	2,0%	2,0%	2,5%
Marktindex	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Korte rente	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,5%
Opslag korte rente	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,5%
Lange rente inclusief opslag	0,6%	0,6%	1,0%	1,3%	1,6%

Overige uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en huurharmonisatie;
- jaarlijkse huurderving vanwege leegstand 0,5%;
- jaarlijkse stijging van de personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. looninflatie;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten (zowel planmatig als niet-planmatig) op basis van de onderhoudsindex;
- de verhuurderheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur volledig ingerekend.

Prognoses (x € 1.000)	2021	2022	2023	2024	2025
Resultaat vóór belastingen	3.806	4.090	5.072	5.610	6.025
Belastingen	(932)	(980)	(1.257)	(1.372)	(1.447)
Resultaat ná belastingen*	2.874	3.110	3.815	4.238	4.578
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	224.668	223.811	226.527	226.535	228.252

*"genormaliseerd resultaat" vóór waardeveranderingen

4.4.8. Vennootschapsbelasting

De te betalen vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat vóór belasting, rekening houdend met vrijgestelde bestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

In 2020 is de aangifte over 2018 afgehandeld. Aan de aangifte over 2019 wordt gewerkt.

4.5. Leefbaarheid van wijken en dorpen

4.5.1. Algemeen

Niet alleen de kwaliteit van een woning, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving is van invloed op de acceptatie van een aangeboden woning en op het woongenot na het betrekken van de woning. Daarom is het voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders van belang dat de kwaliteit van de leefbaarheid op orde blijft in de wijken waar onze woningen staan en dat wij ons inspannen om daar mede voor te zorgen. Een goede leefbaarheid van wijken en dorpen draagt natuurlijk ook bij aan een algemeen gevoel van welzijn. In de volgende paragrafen volgt een opsomming van onze activiteiten in leefbaarheid.

Aan de activiteiten, zoals hierna beschreven onder 4.5.2 en 4.5.3., werd in 2020 € 12.000 uitgegeven (2019: € 13.000).

4.5.2. Sociale interventie

In 2018 is het ***AVE-platform*** (AVE = aanpak voorkomen escalatie) in de plaats gekomen van het SociaalTeam. Het convenant van het SociaalTeam is nog steeds van kracht, alleen het overleg is nu meer op het samenwerkingsproces gericht. Het doel van het platform is dan ook:

1. samenwerkingen versterken;
2. trends en ontwikkelingen gezamenlijk oppakken;
3. gezamenlijk oplossen van ingewikkelde vraagstukken voor de kwetsbare groep.

In 2020 hebben betrokken partijen 6x (digitaal) vergaderd. Deelnemers van het platform zijn: collega-woningcorporatie WoonFriesland, de Politie, GGZ, VNN, KBNL, Gemeente Weststellingwerf, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), Veilig Thuis en Fier.

4.5.3. Breuningslaanproject

In het kader van het project "Werken aan wijken" bestaat in het gebied Breuningslaan, een buurtinitiatief dat inhoudelijk en financieel wordt ondersteund door WoonFriesland (initiatiefnemer van het project), Woningstichting Weststellingwerf en de gemeente. Het uitgangspunt van het project is om de bewoners meer bij hun buurt te betrekken. De beide corporaties hebben elk de helft van de woningen in de Breuningslaan in bezit.

Er is een woning beschikbaar die fungeert als buurthuis. Hier worden activiteiten georganiseerd als koffieochtenden, klaverjassen, sjoelen en zondagsbrunch. Ook wordt regelmatig een buurtkrant uitgegeven. Een en ander bevordert de sociale cohesie en het begrip voor elkaar.

Ten behoeve van de vertegenwoordiging van de bewoners uit de Breuningslaan is de "Stichting Breuningslaan" opgericht. In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (woningcorporaties, gemeente, politie, Timpaan Welzijn en de Stichting Breuningslaan).

In het convenant staan o.a. de activiteiten benoemd die Stichting Breuningslaan dient te organiseren. Tevens dient er jaarlijks een begroting gemaakt te worden van de te organiseren activiteiten met de bijbehorende dekking daarvoor. Na uitvoering van de activiteiten vindt er een nacalculatie plaats alsmede een financiële verantwoording. Gemeente en woningcorporaties faciliteren in eerste instantie een deel van deze activiteiten. Het is de intentie dat de Stichting Breuningslaan op den duur zelf financiële dekking zal vinden voor de activiteiten.
Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers. In 2020 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden.

4.5.4 Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwijs van woningen die verkocht mogen worden, wordt ook het effect dat "verkoop" kan sorteren op de kwaliteit van de leefbaarheid betrokken. De opvatting is dat de stabiliteit in wijken door (enige) verkoop van huurwoningen zal toenemen, aangezien bekend is dat een eigenaar-bewoner gemiddeld langer in een woning woont dan een huurder-bewoner. Zie ook paragraaf 4.1.4. Het effect van verkoop van woningen op leefbaarheid is niet financieel vertaald.

4.5.5. Herstructurering

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. In het verslagjaar is de voorbereiding getroffen van enkele herstructureringsprojecten, welke in 2021 uitgevoerd gaan worden. Zie ook paragraaf 4.1.5. Het effect van herstructurering op leefbaarheid is niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.6. Inzet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Woningstichting Weststellingwerf heeft in haar ondernemingsplan de condities gedefinieerd waaronder in maatschappelijk vastgoed kan worden geïnvesteerd. Een dergelijke omstandigheid heeft zich in 2020 niet voorgedaan.

4.5.7. Tuinonderhoud

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. De corporatie voert daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij woningen die ze in eigendom en beheer heeft. Dit leidde in 2020 tot het sturen van 69 brieven aan huurders met een in onze ogen "verwaarloosde" tuin. Sommige van deze huurders kregen meerdere brieven en zijn ook persoonlijk aangesproken. Dit met positief resultaat, de aangeschreven huurders hebben op enig moment hun tuin op orde gemaakt.

4.5.8. Leefbaarheidsklachten

Waar mensen dicht bij elkaar wonen, ontstaan af en toe irritaties. Door middel van adviezen in het bewonersblad, proberen wij preventief overlast te beperken. Dit lukt niet in alle gevallen en daar waar het tot klachten komt, ondernemen wij actie door het aanschrijven van betrokkenen, het plegen van huisbezoeken en het voeren van gesprekken.

In 2020 werden 142 klachten geregistreerd die betrekking hebben op de leefbaarheid. 47 van de (schriftelijk) ingediende klachten betroffen meldingen i.v.m. geluidsoverlast. Andere klachten waren o.a. burenruzie/bedreiging/ongepast gedrag en overlast van huisdieren. In eerste instantie wordt het advies gegeven om het zelf op te lossen. Leidt dit niet een positief resultaat, dan volgt interventie door de Woningstichting. Indien nodig wordt het Gebiedsteam van de gemeente ingezet.

4.6. Wonen en zorg

4.6.1. Zelfstandig wonen met zorgarrangementen

Met de zorginstellingen (Meriant -onderdeel Alliade-, Liante en Thuiszorg De Friese Wouden) in de gemeente Weststellingwerf zijn afspraken gemaakt m.b.t. zorgpakketten (incl. alarmeringsfaciliteiten) voor de bewoners in de buurt van de verzorgingstehuizen.
Voor Meriant, locatie LindeStede, betreft dit 85 woningen.
Voor Liante gaat het om 102 woningen in Wolvega (Het Vierkant, Deken Mulderstraat en De Drietippe). In Noordwolde gaat het om 81 woningen (Mandehof, Kleine Singel, Trambaan, Koemarkt en Kortebaan).
Thuiszorg De Friese Wouden heeft de mogelijkheid om bij 64 woningen in Wolvega zorg aan te bieden (Nachtegaalstraat, Et West en Catharina Amalia State).

4.6.2. Liante

Het (oorspronkelijke) verzorgingshuis Lycklama Stins (54 zorgkamers met ondersteunende dienst- en gemeenschappelijke ruimtes) is sinds 2002 eigendom van Woningstichting Weststellingwerf en wordt sindsdien door Liante gehuurd. Gelet op het vervallen zijn van een financieringsregime voor verzorgingshuizen, wordt in Lycklama Stins in toenemende mate verpleeghuiszorg geleverd door de zorginstelling.

Er is met Liante inzake Lycklama Stins een huurcontract afgesloten tot 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de gedane investeringen.

4.6.3. Coöperatie De Burcht

Met een groep ouders van (volwassen) kinderen met een geestelijke beperking, verenigd in "Coöperatie De Burcht", is in 2013 een langdurig huurcontract afgesloten voor de huur van 6 zelfstandige studio's aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega. Vanaf de oplevering in december 2013 worden deze studio's bewoond.

4.6.4. Zorggroep De Stellingwerven'

Zorggroep de Stellingwerven biedt in de regio Zuid Oost Friesland begeleiding aan cliënten met een (licht) verstandelijke beperking en/of bijkomende psychische of psychiatrische problematiek. Belangrijke uitgangspunten van de zorggroep zijn het stimuleren van de zelfredzaamheid en het verwerven van een eigen plek in de maatschappij, waaronder het zo zelfstandig mogelijk wonen. Aan Zorggroep de Stellingwerven zijn ultimo 2020 18 woningen verhuurd.
Zodra cliënten van de zorggroep geacht worden zelfstandig te kunnen wonen (eventueel met beperkte begeleiding) komen ze terecht in de reguliere woningvoorraad.

4.6.5. Talant

Talant, een provinciaal werkende instelling voor geestelijke gehandicaptenzorg (onderdeel van Alliade), huurt in Wolvega een woonvoorziening die gevormd wordt door 6 geclusterde woningen. Bewoners krijgen hier 24/7 zorg. Het overgrote deel van haar cliënten in Wolvega is in een "reguliere" woning in de wijk gehuisvest, waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit het steunpunt. In totaal zijn aan Talant aldus 11 woningen verhuurd en 1 hobbyruimte.

4.7. Relatie met belanghouders

4.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf heeft via het "Ondernemingsplan 2016 – 2020" de strategie jegens belanghouders opgetekend en vervolgens in belanghoudersbeleid vastgelegd. Tot de belangrijkste belanghouders op lokaal niveau rekent de corporatie:

- gemeente Weststellingwerf;
- huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland;
- zorginstelling Liante;
- zorginstelling Alliade via de onderdelen Meriant (ouderenzorg) en Talant (gehandicaptenzorg);
- zorginstelling Zorggroep de Stellingwerven;
- de in de gemeente Weststellingwerf werkzame collega-corporaties (WoonFriesland, PSB Wonen); de (respectievelijke) verenigingen van dorpsbelang, alsmede dier koepel, de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD).

Jaarlijks worden de belanghouders uitgenodigd voor een specifiek overleg met bestuurder en Raad van Commissarissen van de woningstichting om van gedachten te wisselen over de jaarverslaglegging van het voorafgaande jaar, de loop van de activiteiten in het onderhavige jaar en de plannen (activiteiten) voor het komende jaar. Deze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst is in 2020 echter afgelast vanwege 'corona'-beperkingen. Wel heeft er met een aantal van de genoemde partijen structureel bestuurlijk overleg plaatsgevonden. Met andere partijen vindt overleg plaats op basis van onderhanden projecten of een andere gelegenheid.

Onderstaand worden enkele relaties met belanghouders nader geduid.

4.7.2. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

Met huurdersvereniging De Bewonersraad vindt structureel 3x per jaar bestuurlijk overleg plaats, waarbij voor beide partijen het belang van de huurder voorop staat. Tweemaal per jaar wordt door De Bewonersraad gesproken met (een delegatie van) de Raad van Commissarissen van de woningstichting, in aanwezigheid van de bestuurder daarvan. Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg en is de huurdersvereniging betrokken bij de optekening van wensen van bewoners ten aanzien van gewenste verbeteringen aan de woning bij groot onderhoud.

In 2020 heeft De Bewonersraad geadviseerd over de volgende zaken: herbenoeming van dhr. Arend Schenkel als lid van de Raad van Commissarissen, sloop van huurwoningen aan de Zilverlaan in Wolvega en aan de Pitrietstraat in Noordwolde, de huurverhoging voor 2021, het bod inzake de prestatieafspraken, het activiteitenplan en de begroting voor 2021. In het exclusieve overleg van De Bewonersraad met bestuur en Raad van Commissarissen is ondermeer de jaarverslaglegging over 2019 behandeld.

Ultimo 2020 bedraagt het aantal leden (huurders van Woningstichting Weststellingwerf) dat is aangesloten bij De Bewonersraad: 2.001.

4.7.3. Gemeente Weststellingwerf

Met gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2020 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang van projecten, terwijl een andere hoofdlijn gevormd werd door het maken van prestatieafspraken voor 2021.
Behoudens bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, wonen-welzijn-zorg, enzovoort.

4.7.4. Zorginstelling Liante

Met zorginstelling Liante vindt structureel bestuurlijk overleg plaats. Liante exploiteert verzorgingshuis Lyclama Stins, waarvan de woningcorporatie eigenaar is (54 zorgplaatsen). Aanvullend op het bestuurlijk overleg vindt functionarissenoverleg plaats.

4.7.5. Overige zorg- en welzijnsinstellingen

In totaal werden er op balansdatum 18 woningen verhuurd aan Zorggroep de Stellingwerven en 11 woningen aan Talant. Overleg met deze partijen vindt vaak ad hoc plaats op basis van een specifieke behoefte.

4.7.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de individuele verenigingen voor plaatselijk belang, dan wel met de koepel daarvan, vindt overleg plaats op het moment dat daar vanuit één van de partijen behoefte aan bestaat. Naast woningbouw is dan met name de leefbaarheid in een dorp (in dorpen) een bespreekpunt.

4.7.7. Overleg met collega-woningcorporaties

Met de corporaties, die naast Woningstichting Weststellingwerf in de gemeente actief zijn, wordt overleg gevoerd dat ten doel heeft van elkaar te weten wat de respectievelijke plannen zijn en zo nodig afstemming te zoeken.

Op provinciaal niveau wordt door Woningstichting Weststellingwerf geparticipeerd in de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW beoogt namens het collectief van Friese woningcorporaties overlegpartij te zijn voor provincie, de Friese huurdersorganisaties en de Vereniging Friese Gemeenten (VFG). Door de bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf wordt binnen het bestuur van voornoemde vereniging de functie van secretaris/penningmeester uitgeoefend.

4.8. De organisatie

4.8.1. Toelating en inschrijving

Naam van de stichting:	Woningstichting Weststellingwerf
Gemeente van vesting:	Weststellingwerf
Adres:	Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega
Postadres:	Postbus 116, 8470 AC Wolvega
Telefoon:	0561 - 613815
Email:	info@wstweststellingwerf.nl
Website:	www.wstweststellingwerf.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:
- 3 januari 1912, no. 20
- 17 augustus 1961, no. 34
- 29 september 1980, no. 21

Nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft: 01031973

4.8.2. Governance-organisatie

Bestuur en management
De leiding van de corporatie rust bij de directeurbestuurder, de heer S. Lageveen, die zich laat ondersteunen door een tweehoofdig managementteam (gevormd door de afdelingshoofden).

Controller
Vanaf mei 2016 wordt een functionaris ingehuurd die structureel in deeltijd de control-functie invult. De controller ressorteert direct onder de bestuurder en is rechtstreeks benaderbaar door de Raad van Commissarissen.

Intern toezicht
De Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de statuten van de stichting en de sectorale Governancecode Woningcorporaties. Voor haar verslag wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze verslaglegging.

Statuten
In 2018 zijn de statuten van Woningstichting Weststellingwerf aangepast zodat deze weer aansluiten bij de eisen zoals gesteld in de "Veegwet Wonen" die op 1 juli 2017 in werking is getreden.

4.8.3. Administratieve organisatie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening wordt in eigen beheer uitgevoerd. De financiële administratie is volledig geautomatiseerd, waarbij tot half september gebruik is gemaakt van de programmatuur van het NCCW te Almere en daarna is overgegaan op het softwaresysteem van Itris. Deze overgang en implementatie heeft in 2020 plaatsgevonden.

De huur-, onderhouds- en salarisadministratie zijn volledig geïntegreerd met de financiële administratie. Met betrekking tot de verdere kantoorautomatisering wordt gebruik gemaakt van een aantal PC-pakketten in een netwerkomgeving.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.

4.8.4. Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf bestaat per 31 december 2020 uit de volgende leden:

Mevr. P. Wilming	Voorzitter
Dhr. A.S. Hoekstra	Secretaris
Dhr. H. Dozy	Lid

De OR vergaderde in 2020 4x met de directeurbestuurder en 1x met de RvC.
De belangrijkste onderwerpen waarover de OR zich gebogen heeft:

- Thuiswerken vanwege corona;
- Herinrichting afdeling Vastgoed;
- Actualiseren strategische personeelsplanning;
- Aanpassing Verzuimbeleid i.k.v. AVG;
- Werkkostenregeling;
- Beoordelings- en startgesprekken;
- Activiteitenplan 2020;
- Arbo Jaarplan 2020 Arbo Jaarverslag 2020;
- Arbo Anders gesprek met de verzuimcoach via Teams;
- OR-verkiezingen;
- Enquête vanwege verplichte vrije dagen.

4.8.5. Organisatieschema Woningstichting Weststellingwerf

Het organogram van Woningstichting Weststellingwerf is opgenomen in het Governanceverslag onder 2.2.

4.8.6. Ondernemingsplan 2016 - 2020

De corporatie heeft gedurende 2020 haar werkzaamheden verricht indachtig het van toepassing zijn van het "Ondernemingsplan 2016-2020". Voor informatie over de totstandkoming, de inhoud en de reikwijdte van het plan wordt hier verwezen naar het governanceverslag (hoofdstuk 2).

4.8.7. Personeelsbeleid

Algemeen
Woningstichting Weststellingwerf is een zelfstandige onderneming met een maatschappelijke taak. De uitvoering van deze taak dient op een bedrijfsmatige wijze plaats te vinden, de (financiële) risico's zijn voor eigen rekening.

We willen een modern en professioneel personeelsbeleid (blijven) voeren en hebben daartoe ons personeelsbeleid vastgelegd in een "Personeelshandboek" wat jaarlijks wordt getoetst op actualiteit.

Naast het wettelijk verplichte overleg met de Ondernemingsraad, vinden personeelsbijeenkomsten plaats waar aandacht aan bovengenoemde zaken wordt besteed.

Omvang en mutaties personeelsbestand
In 2020 hebben er drie mutaties in het personeelsbestand plaatsgevonden. Het personeelsverloop is als volgt samen te vatten:

<u>In:</u>		
Mevr. A. Scholten-Niehaus	medewerkster huishoudelijke dienst	per 20-04-20
Dhr. S. Veenstra	mutatieopzichter	per 16-11-20
<u>Uit:</u>		
Mevr. J. Veenhouwer	administratief medewerker	per 31-07-20

Daarnaast hebben er aantal personeelsleden meer uren gekregen om werkzaamheden over te nemen.

Ultimo 2020 bedroeg het aantal personeelsleden bij Woningstichting Weststellingwerf 40 (aantal fte's 31,8). Uitgesplitst per afdeling bedroeg het personeelsbestand:

Directie	1
Directiesecretariaat	1
Control	1
Klanten en service	11
Bedrijfsdiensten	5
Vastgoed *beheer en ontwikkeling,* voorbereiding en toezicht	8
Vastgoed *beheer en ontwikkeling*, onderhoudsdienst	9
Vastgoed *beheer en ontwikkeling,* huishoudelijke dienst	4
	40

Salaris
De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden in de winst- en verliesrekening gesplitst naar lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoud. De totale lasten over 2020 zijn:

	31.12.20	31.12.19
o lonen en salarissen (incl. ingehuurd personeel)	(1.767)	(1.634)
o sociale lasten	(253)	(278)
o pensioenlasten	(270)	(250)
Totaal	(2.290)	(2.162)

Ziekteverzuim
Het ziekteverzuim over 2020 is uitgekomen op 8,1% gemiddeld (2019: 11,0% 2018: 10,2%; 2017: 7,7%; 2016: 7,4%; 2015: 2,9%). In totaal zijn er 915 ziektedagen geregistreerd. Het hoge verzuimcijfer wordt veroorzaakt door enkele langdurige ziektesituaties, waarbij de ziekteoorzaak in geen van de gevallen werk-gerelateerd was. Het kortlopend verzuim is gelukkig laag (0,6%), evenals de meldingsfrequentie (0,8).

Over de verzuimbegeleiding met Arbo Anders zijn afspraken gemaakt. Onderdeel hiervan is het Verzuimteamoverleg (VTO) dat periodiek plaats vindt. Tijdens dit VTO worden van belang zijnde zaken betreffende verzuim en verzuimbeleid besproken.

Scholing
Teneinde te kunnen blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. In 2020 is hiervoor € 18.974 (2019: € 29.794) ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is exclusief loonkosten, echter inclusief de mutatie betreffende de voorziening inzake het Flow-budget ad -/- € 2.263. Woningstichting Weststellingwerf wil blijven investeren in de kwaliteit van haar personeel.

Arbozaken/VGM
Woningstichting Weststellingwerf heeft (een deel van) de Arbo-zaken geregeld via Arbo Anders. Jaarlijks vindt overleg plaats en wordt het contract geëvalueerd. Zowel in het managementteamoverleg als tijdens de overlegvergadering van directeurbestuurder en ondernemingsraad (OR) zijn de onderwerpen Arbo-zaken en Veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) vaste agendapunten.

Ongewenste omgangsvormen
In 2020 is in het kader van Ongewenste Omgangsvormen een klacht ingediend bij de interne vertrouwenspersoon. Deze klacht is in behandeling genomen door de vertrouwenspersoon. Een goed gesprek tussen de melder en de vertrouwenspersoon heeft de klacht voor de melder voldoende opgelost.

4.8.8. Kwaliteitszorg

KWH-huurlabel
Indachtig de uitkomst van de jaarlijkse toetsing door het KWH, werd in 2020 zodanig aan de normen van het KWH huurlabel voldaan, dat dit label kon worden veiliggesteld tot in 2022. Wij zien het voeren van dit label als een middel om een basis te leggen onder de ambitie om klantgericht te handelen.

VCA-certificering
Woningstichting Weststellingwerf is in het bezit van het VCA**-certificaat. De afkorting VCA staat voor Veiligheidscertificaat Checklist Aannemers. Het mogen voeren van het label impliceert dat Woningstichting Weststellingwerf werkt volgens strenge normen op het gebied van veiligheid. Jaarlijks vindt er een her-audit plaats door SCI Netherlands (nieuwe naam van AJA Registrars). In 2020 heeft de Woningstichting Weststellingwerf opnieuw de certificering VCA** weten te behouden.

4.8.9. Innovatie

Woningstichting Weststellingwerf speelt op pragmatische wijze in op nieuwe ontwikkelingen. Deze worden kritisch op effectiviteit en haalbaarheid beoordeeld, waarna, na een zorgvuldige afweging, al dan niet gekozen wordt voor invoering en/of aanbieding aan huurders.

Woningstichting Weststellingwerf is door haar platte structuur en de daarbij behorende korte lijnen een organisatie met een hoge mate van flexibiliteit. Er kan daardoor op een snelle en effectieve wijze worden ingespeeld op zich voordoende vragen uit de markt.

4.8.10. Lidmaatschappen

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Aedes, de brancheorganisatie voor woningbouwcorporaties, gevestigd te Den Haag. Deze organisatie behartigt de belangen van de aangesloten corporaties op landelijk niveau.

Woningstichting Weststellingwerf is ook lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De directeurbestuurder van de woningstichting heeft zitting in het bestuur van de vereniging.

De directeurbestuurder is lid van de NVBW (Nederlands Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Het hoofd Vastgoed *beheer en ontwikkeling* neemt deel aan het Interprovinciaal overleg Projectontwikkeling (I.P.P.) en Kring Beheer en Onderhoud. Het hoofd Bedrijfsdiensten / Klanten en service maakt deel uit van de Provinciale Kring Financiën.

4.8.11. Bereikbaarheid

Het kantoor is voor bezoek op maandag tot en met donderdag van 8.00 uur tot 13.00 uur geopend en op vrijdag van 8.00 uur tot 12.00 uur. Telefonisch is het kantoor op maandag tot en met donderdag telefonisch tot 16.30 uur bereikbaar en op vrijdag tot 12.00 uur.

Buiten kantooruren is de organisatie bereikbaar voor dringende zaken via de aansluiting op de meldkamer Hoorn. Tevens kan via onze website 24 uur per dag een reactie naar de woningstichting verzonden worden, waarbij beantwoording binnen 2 werkdagen plaats vindt.

JAARREKENING 2020

BALANS PER 31.12.20 NA RESULTAATBESTEMMING (x € 1.000)

ACTIVA		31.12.20	31.12.19
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1.		
- DAEB Vastgoed in exploitatie	1.1	285.699	274.680
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	436	481
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	278	6
Totaal vastgoedbeleggingen		286.413	275.167
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	897	666
Totaal materiële vaste activa		897	666
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvordering	3.1	33	57
Totaal financiële vaste activa		33	57
Totaal van vaste activa		287.343	275.889
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	479	736
- overige voorraden	4.2	168	190
Totaal voorraden		647	926
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren	5.1	63	59
- gemeenten	5.2	1	7
- overige vorderingen en overlopende activa	5.3	21	18
Totaal vorderingen		85	84
Liquide middelen	6	581	822
Totaal van vlottende activa		1.313	1.832
TOTAAL ACTIVA		**288.656**	**277.721**

PASIVA		31.12.20	31.12.19
EIGEN VERMOGEN	7		
- Overige reserves	7.1	78.008	73.886
- Herwaarderingsreserves	7.2	155.222	150.495
Totaal eigen vermogen		233.230	224.381
VOORZIENINGEN	8		
- voorzieningen onrendabele investeringen herstructurering	8.1	2.818	2.206
- overige voorzieningen	8.2	238	231
Totaal voorzieningen		3.056	2.437
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden / leningen banken	9.1	44.579	35.238
Totaal langlopende schulden		44.579	35.238
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- schulden aan banken	10.1	5.159	13.087
- schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	523	851
- schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.066	714
- schulden ter zake van pensioenen	10.4	32	28
- overlopende passiva	10.5	1.011	985
Totaal kortlopende schulden		7.791	15.665
TOTAAL PASSIVA		**288.656**	**277.721**

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020 (X € 1.000)

		2020	2019
Huuropbrengsten	11	16.048	15.387
Opbrengsten servicecontracten	12	286	244
Lasten servicecontracten	13	(243)	(231)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	(2.846)	(2.584)
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	(3.761)	(3.766)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	(2.841)	(3.021)
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**6.643**	**6.029**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	272	216
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	(257)	(238)
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**15**	**(22)**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18	1.579	1.487
Toegerekende organisatiekosten	18	(70)	(78)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	18	(1.215)	(919)
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		**294**	**490**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	(2.635)	(2.956)
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	19	7.478	30.498
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**4.843**	**27.542**
Opbrengsten overige activiteiten	20	93	96
Kosten overige activiteiten	21	(73)	(87)
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**20**	**9**
Overige organisatiekosten	22	**(90)**	**(106)**
Kosten omtrent leefbaarheid	23	**(12)**	**(13)**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	(1.590)	(1.748)
Totaal van financiële baten en lasten		**(1.590)**	**(1.748)**
Totaal van resultaat voor belastingen		**10.123**	**32.180**
Belastingen	26	(1.273)	(1.423)
Totaal van resultaat na belastingen		**8.850**	**30.757**

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (X € 1.000)

Operationele activiteiten	2020		2019	
Ingaand				
- Huurontvangsten	16.063		15.552	
- Vergoedingen	287		232	
- Overige bedrijfsontvangsten	30		14	
- Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		16.380		15.798
Uigaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.187		-2.149	
- Onderhoudsuitgaven	-3.226		-2.668	
- Overige bedrijfsuitgaven	-2.731		-2.756	
- Betaalde interest	-1.595		-1.812	
- Verhuurdersheffing	-1.742		-1.596	
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-19		-26	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-12		-15	
- Vennootschapsbelasting	-1.217		-994	
Saldo uitgaande kasstromen		-12.729		-12.016
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**3.651**		**3.782**
Investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	1.579		1.487	
- Verkoopontvangsten grond	252		186	
- Desinvesteringenontvangsten overig	-		27	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		1.831		1.700
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-3.843		-8.193	
- Verbeteruitgaven	-2.671		-742	
- Aankoop woongelegenheden	-130		-	
- Investeringen overig	-491		-169	
Totaal van verwervingen van vastgoedbelegging en MVA		-7.135		-9.104
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-5.304**		**-7.404**

Financieringsactiviteiten	2020		2019	
Ingaand				
- Nieuw te borgen leningen	14.500		6.500	
Uitgaand				
- aflossing geborgde leningen	-12.905		-4.185	
- aflossingen ongeborgde leningen	-183		-174	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**1.412**		**2.141**
Afname van geldmiddelen		**-241**		**-1.481**
Controle:				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		822		2.303
Geldmiddelen aan het einde van de periode		581		822
		-241		-1.481

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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.

Activiteiten
De activiteiten van Woningstichting Weststellingwerf, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Wolvega, Keiweg 14 8471 CZ, zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en dorpen.

Het KvK-nummer van Woningstichting Weststellingwerf is 01031973.

Woningstichting Weststellingwerf is een kleine corporatie welke valt onder het verlicht regime voor wat betreft de financiële verantwoording van DAEB-/niet-DAEB-activiteiten. Hiermee is de corporatie vrijgesteld van de verplichting om een vermogensscheiding toe te passen. De verplichting tot het scheiden van de baten en lasten blijft bestaan.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woningstichting Weststellingwerf is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.
De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.
In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien 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'.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Hedge accounting
De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:
- het gebruik maken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruik maken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Derivaten en hedge accounting
Woningstichting Weststellingwerf maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten), een cap en een floor, ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Woningstichting Weststellingwerf de derivaten als 'Derivaten met toepassing van kostprijshedge-accounting'.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Stelselwijziging

Onderhoud en investeringen
Vanaf boekjaar 2020 is de stelselwijziging voor de verwerkingswijze voor onderhoud en investeringen doorgevoerd in artikel 14a van de Rtiv. De nieuwe definities in de Rtiv hanteren de bouwtechnische aard van de uitgaven als basis voor het onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en verbeteringen (ofwel 'investeringen). De 'investering voor verbetering' betreffen de uitgaven met als doel het technische of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Dit betreft onder ander uitgaven om een verhuurbare eenheid naar een hoger niveau te brengen, het verhelpen van achterstallig onderhoud, het toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties en aanpassingen in de plattegrond. Deze kosten worden dus geactiveerd en zijn geen onderdeel meer van het exploitatieresultaat. De stelselwijziging is prospectief verwerkt; wat inhoudt dat de aanpassing in het boekjaar is aangepast, maar de vergelijkende cijfers (balans en winst-en-verliesrekening) van ultimo 2019 niet.

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Voor het onderscheid DAEB/niet-DAEB is het scheidingsvoorstel leidend.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde
Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 31 van het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Woningstichting Weststellingwerf hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de

full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud
Kosten voor periodiek groot onderhoud worden na afronding van het project geactiveerd en vervolgens afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De contante waarde wordt bepaald tegen netto-rente. Deze netto rente is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet op langlopende schulden (percentage bedraagt 2,83%) * 0,75.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Latente belastingvorderingen.

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een aantal grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze grondposities geldt dat er besloten is om deze af te stoten. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde.

Overige voorraden
De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden.
De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen 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.
In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".
Verwachte verliezen als gevolg van herstructureringen worden nu in tweeën gedeeld, namelijk het verlies naar aanleiding van de sloop (indien er een sloopbeleid aanwezig is) en de het verlies als gevolg van de onrendabele investering. Er is altijd sprake van onlosmakelijke verbondenheid tussen een sloopproject en een nieuwbouwproject, de eventuele afwaardering wordt dus altijd op hetzelfde moment verantwoord. Het verlies, ofwel de kosten die verband houden met de sloop, worden op het moment van gereedmelding van het project als bedrijfslast meegenomen in de winst- en verliesrekening. Mocht een project jaaroverschrijdend zijn, dan wordt er voor deze kosten een voorziening gevormd, welke op het moment van gereedmelding weer vrij valt. Daarnaast het verlies als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

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

Onder de overige voorziening is opgenomen een voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel op grond van de CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Deze voorziening is opgenomen tegen contante waarde, uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Daarnaast is er een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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 bedroeg dit maximumpercentage 2,4%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten 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 servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

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 klanten contact center;

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder " Toerekening baten en lasten".

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

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in de Rtiv. Onderhoudsuitgaven welke aangemerkt kunnen worden als investering t.b.v. verbetering van de woning, worden niet meer onder de lasten onderhoudsactiviteiten verantwoord, maar worden geactiveerd.

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:
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing;
- saneringsheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "Toerekening baten en lasten".

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte bouwkavels en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Resultaten op verkochte bouwkavels worden verantwoord op moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop
De kosten van sloop, sanering, 'flora en faun'-verplichtingen, bouwrijp maken en de sociale kosten t.b.v. een herstructureringsproject zijn niet meer onderdeel van de investeringsberekening van het project. Deze projectkosten (n.a.v. het sloopbesluit) komen ten laste van het resultaat in het betreffende boekjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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

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

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Weststellingwerf heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de

tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.
Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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 'Toerekening baten en lasten'.

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 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten
Woningstichting Weststellingwerf heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningstichting Weststellingwerf geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.
De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

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

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze was in 2019 gelijk aan 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor. Voor 2020 is de premie verhoogd naar 27% naar aanleiding van een neerwaartse bijstelling van de verwachte rendementen. Bij een lager verwacht rendement moet een hogere premie ingelegd worden om hetzelfde pensioen te financieren.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de woningcorporatie;
- De woningcorporatie is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,1% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is dus sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad eveneens lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er tevens sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 wederom een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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

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

Toerekening baten en lasten

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 vhe's.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS
(X € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 MATERIEEL VASTGOED

	DAEB vastgoed	Niet DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	83.740	105	83.845
Cumulatieve herwaardering	190.939	377	191.316
Boekwaarde per 01/01/2020	274.680	481	275.161
Mutaties:			
Investeringen voor verbetering	3.112	3	3.115
Buitengebruikstellingen (sloop)	(1.199)		(1.199)
Afstotingen (verkoop)	(1.084)		(1.084)
Oplevering nieuwbouw	3.578		3.578
Aanpassing marktwaarde	6.614	(49)	6.565
Totaal mutaties 2020	11.020	(46)	10.974
31 december 2020			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	89.988	108	90.096
Cumulatieve herwaardering	195.711	328	196.039
Boekwaarde per 31/12/2020	285.699	436	286.135

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa opgenomen herwaarderingen € 155.222.000.

Marktwaarde

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

Waarderingscomplex
Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet DAEB vastgoed. 3

Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 322 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bouwstromen van deze complexen en sluiten aan op de technische complexindeling die Woningstichting Weststellingwerf hanteert.

Woningstichting Weststellingwerf heeft per 31 december 2020, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgend de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31/12/20
Woongelegenheden	2.641
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerende goed	0
Parkeergelegenheden	67
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

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

Categorie onroerende zaken	Disconteringsvoet
Woongelegenheden DAEB	7.14%
Woongelegenheden niet-DAEB	6.97%
Parkeergelegenheden	7.82%
Intramuraal vastgoed	10.59%

Methoden
De marktwaarde 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 marktwaarde van het waarderingscomplex.
Parkeergelegenheden	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Weststellingwerf rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden
Mutatiekans (gem.)	7,6%
Mogelijkheid tot verkoop	100%
Achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	0
Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	0

Voor parkeergelegenheden en Intramuraal vastgoed hanteren we het doorexploiteerscenario, bij parkeergelegenheden geldt uitponden na 3 jaar, bij Intramuraal vastgoed bij einde contract.
De marktwaarde in verhuurde staat stijgt in 2020 ten opzichte van 2019. Op basis van onderstaande gemiddelden in combinatie met de vanaf 2020 geldende exploitatieverplichting van 7 jaar in het uitpondscenario voor een groot deel van het bezit, lijkt deze stijging plausibel.

	2020	2019
Gemiddelde WOZ waarde	129.862	122.211
Gemiddelde contracthuur	501	485

Schattingswijziging marktwaarde e.v. afhankelijk van

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt jaarlijks berekend op basis van het waarderingshandboek welke de uitwerking is van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV2015).

De berekening vindt plaats op basis van diverse parameters die jaarlijks worden geschat aan de hand van de kenmerken van het vastgoed en de omstandigheden op de markt. Inherent aan dit proces is dat er jaarlijkse een nieuwe schatting wordt gemaakt van de diverse parameters welke zijn te classificeren als schattingswijziging.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Macro-economische parameters	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%
Looninflatie	1,4%	1,95%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwindex	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging	4,1%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Parameters woongelegenheden
Instandhoudingsonderhoud per vhe 2020 e.v.afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2.

EGW (eengezinswoning)	1.259 – 1.865
MGW (meergezinswoning)	1.255 – 1.747
Zorgeenheid (extramuraal)	9,30 per m^2

Beheerskosten per vhe 2020 e.v.

EGW (eengezinswoning)	458
MGW (meergezinswoning)	450
Zorgeenheid (extramuraal)	415
Gemeentelijke belastingen OZB (% WOZ)	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,08%

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Verhuurderheffing	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	0,5%
Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

	2020 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1%
Muatiekans bij doorexploitateren (per complex)	4% - 29%
Verkoopkosten bij uitponden (in % van de leegwaarde)	1,3%
Disconteringsvoet (per complex)	6,68% - 10,59%

Op de volgende pagina wordt inzichtelijk gemaakt wat de impact en achtergrond van de diverse schattingswijzigingen en parameters is in de marktwaarde 2020.

Verloopstaat Marktwaarde 2019-2020 van de vastgoedportefeuille

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
Marktwaarde 2019	**274.680**	**481**	**275.161**	
Voorraadmutaties				
Verkoop	-1.214	0	-1.214	1
Sloop	-1.199	0	-1.199	2
Nieuwbouw	2.497	0	2.497	3
Aankoop	91	0	91	
Subtotaal voorraadmutaties	174	0	174	
Mutatie objectgegevens				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	0	0	
Contracthuur en leegstand	4.579	2	4.581	4
Maximaal redelijke huur	10	0	10	
WOZ-waarde	9.247	12	9.259	5
Mutatiekans	-2.855	-40	-2.895	6
Complexdefinitie en verkooprestricties	-433	0	-433	
Subtotaal mutatie objectgegevens	10.546	-27	10.520	
Methodische wijzigingen handboek en software				
Versieverschil	-5	0	-5	
Begrenzing mutatiekans	3.044	0	3.044	7
Overdrachtskosten	-3.124	-2	-3.127	8
Overige rekenmethodiek	0	0	0	
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	-86	-2	-88	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek				
Markthuur na validatie	-1.014	0	-1.014	9
Disconteringsvoet na validatie	1.439	-8	1.431	10
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	425	-8	417	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	-1.043	-2	-1.045	11
Reguliere huurstijging	-49	0	-49	
Markthuur	233	0	233	
Leegwaardestijging	-3.617	-3	-3.619	12
Splitsings- en verkoopkosten	150	-1	149	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-2.732	-6	-2.738	13
Beheerkosten	-304	-1	-305	
Belastingen en verzekeringen	512	1	513	
Verhuurderheffing	1.483	0	1.483	14
Disconteringsvoet	5.326	4	5.330	15
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-40	-8	-48	
Marktwaarde 2020	**285.699**	**436**	**286.135**	
Percentage marktwaarde 2020 t.o.v. 2019	*104,01%*	*90,70%*	*103,99%*	

Toelichting:

1. In 2020 zijn er 11 woningen verkocht met een gemiddelde marktwaarde van € 110.403.
2. In 2020 zijn er 16 woningen gesloopt met een gemiddelde marktwaarde van € 74.967.
3. In 2020 zijn er 18 woningen opgeleverd met een gemiddelde marktwaarde van € 138.717.

4. De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 485,79 naar 500,66 (+3,06%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 23 naar 34. Het aantal gereguleerde woningen is gestegen van 2.614 naar 2.622.
5. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 123.623 naar 131.158 (+6,1%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.
6. De gemiddelde mutatiekans doorexploiteren van woningen is gedaald van 7,87% naar 7,57% (-0,3 procentpunt).
7. In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect op de marktwaarde.
8. In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
9. De gemiddelde markthuur van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 725,75 naar 705,55 (-2,78%).
10. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,01% naar 6,78% (-0,23 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 7,41% naar 7,35% (-0,06 procentpunt).
11. De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.
12. De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 7,6% naar 6,65% (-0,95 procentpunt).
13. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van 1.461,74 naar 1.562,80 (+6,91%). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van 599,50 naar 674,04 (+12,43%).
14. Ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
15. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,78% naar 6,58% (-0,2 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Weststellingwerf en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 afgerond € 162 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 0,4 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Voor de afslag kwaliteit wordt gerekend met een eigen onderhoudsnorm en voor de afslag beheer met een eigen beheernorm. De normen zijn bepaald op basis van dPi2020, het marktwaardecomplex als

detailniveau en een periode van 20 jaar. Daarnaast worden de kosten verdeeld op basis van een berekende verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel is dit jaar herzien aan de hand van nieuwe SBR-normen. De kosten zijn op basis van fte's verdeeld naar beheer, onderhoud en overig. Voorgaande jaren werden de kosten alleen verdeeld over beheer en onderhoud. Door deze herziening stijgt de beleidswaarde.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2020	285.699	436
- afslag wegens beschikbaarheid	-26.364	-30
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-69.592	-26
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-13.674	-2
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-14.090	-1
Beleidswaarde per 31-12-2020	161.979	377

	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2019	274.680	481
- afslag wegens beschikbaarheid	-37.846	-44
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-66.155	-30
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-7.505	0
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-37.131	-10
Beleidswaarde per 31-12-2019	126.043	397

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario):
Wanneer voor het volledige woningbezit uit wordt gegaan van het doorexploiteerscenario, dan daalt de marktwaarde met € 26 miljoen (2019: - € 38 miljoen). De verlaging van de stap beschikbaarheid komt hoofdzakelijk doordat er vorig jaar nog sprake was van 3% overdrachtskosten in 2019 en 3% in de volgende jaren. Dit jaar is dat 3% in 2020 en 9% in de volgende jaren (eindwaarde).Je krijgt dus meer overdrachtskosten 'terug' in deze stap dit jaar ten opzichte van vorig jaar en dus is de afslag lager.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur):
Om de beleidswaarde te berekenen, wordt niet uitgegaan van de markthuur, maar van de geformuleerde streefhuur door de corporatie, ofwel de beleidshuur. Dit leidt tot een daling van € 70 miljoen (2019: - € 66 miljoen).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud):
In de marktwaarde wordt gerekend met lagere onderhoudsuitgaven. Voor de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van een hoger onderhoudsniveau en dus hogere kosten. Overige oorzaken zijn wijzigingen in het handboek en herziening en wijziging van de kostenverdeelstaat. Dit heeft een daling van € 14 miljoen als effect (2019: - € 8 miljoen).

Afslag wegens beheer (beheerskosten):
Voor de beheerkosten wordt uitgegaan van een hoger kostenniveau. Ook deze eigen norm is opnieuw herzien en berekend o.b.v. de herziene kostenverdeelstaat. Een afslag van € 14 miljoen heeft dit tot gevolg (2019: - € 37 miljoen).

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Ons volledige woningbezit is ingezet als onderpand voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financieringen. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.
Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

1.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.20	31.12.19
Onroerende zaken:		
- Woningen en woongebouwen	278	6
Totaal (on)roerende zaken in ontwikkeling	278	6

De reeds gedane uitgaven met betrekking tot deze investeringen worden gesaldeerd met de voorziening ORT. Per project wordt gekeken of het project onder de activa of onder voorzieningen ORT moet worden verantwoord.

Het verloop van de post "woningen en woongebouwen" is als volgt:

Beginsaldo	6
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	6.678
- activering zonnepanelen	(2.605)
- rubricering bij activa/voorzieningen	(316)
- oplevering vastgoed in exploitatie	(3.485)
Saldo mutaties	272
Eindsaldo	278

De investeringen betreffen de gemaakte kosten in verband met de volgende (nieuwbouw) projecten:
- herstructurering Eikenlaan te Wolvega;
- herstructurering Rotanstraat te Noordwolde;
- herbouw Willem Lodewijkstraat te Wolvega;
- herinvulling Sportlaan e.o. te Wolvega;
- herstructurering Zilverlaan;
- herstructurering Pitrietstraat;
- investering zonnepanelen woningbezit.

In 2020 zijn er twee projecten (totaal 18 woningen) opgeleverd. Dit betreffen de projecten Eikenlaan te Wolvega en de Rotanstraat te Noordwolde. In 2020 zijn er 14 woningen aan de Rotanstraat en 2 woningen aan de Willem Lodewijkstraat gesloopt.

Het eindsaldo is als volgt te specificeren:

o herbouw Willem Lodewijkstraat 64-66	274
o herstructurering Pitrietstraat	4

	278
	=======

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.20	**31.12.19**
- Bedrijfspand Wolvega	385	409
- Werkplaats Noordwolde	4	7
- Inventarissen	376	89
- Vervoermiddelen	132	161
Totaal (on)roerende zaken ten dienst van exploitatie	897	666

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer-middelen	Totaal
Beginsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.425	86	288	387	2.186
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	(1.016)	(79)	(199)	(226)	(1.520)
Boekwaarde	409	7	89	161	666
Mutaties in het boekjaar:					
- Investeringen	18		416	13	447
- Desinvesteringen					0
- Afschrijvingen	(42)	(3)	(129)	(42)	(216)
- Waardeveranderingen					0
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen					0
Saldomutaties	(24)	(3)	287	(29)	231
Eindsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.443	86	704	400	2.633
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	(1.058)	(82)	(328)	(268)	(1.736)
Boekwaarde	385	4	376	132	897

De gehanteerde afschrijvingstermijnen (lineair) luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving
Kantoorgebouwen	50 jaar 1)
Kantoorgebouw en werkplaats	5, 10, 15 en 30 jaar
Inventarissen	5 jaar
Hard- en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 10 jaar

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

Actuele waarde
De actuele waarde (vervangingswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31.12.20	31.12.19
3.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	33	57

Van deze latente belastingvordering betreft € 33.000 de latent te vorderen vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de leningenportefeuille.
Op grond van de VSO II moeten opgenomen geldleningen - in ons geval - fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde "toegroeien" naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden. De resterende looptijd van deze latentie bedraagt 6 jaar.

Het saldo per 31 december 2020 bestaat uit:

			Latentie	Vrijval 2021
Lagere fiscale waardering leningen o/g	:	€ 130.216	€ 33.204	€ 17.256

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	57
Vrijval resultaat	(24)
Eindsaldo	33

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt € 198.000.

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen 5 jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.
Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar. Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.

Derivaten
Woningstichting Weststellingwerf beschikt over rente instrumenten in de vorm van een cap en een floor (een collar) om het renterisico af te dekken. Beide instrumenten zijn gekoppeld aan een bestaande lening en worden uitsluitend om bedrijfseconomische redenen aangehouden. De rente instrumenten worden op basis van voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden volgens het systeem van kostprijs hedge-accounting verwerkt op basis van RJ290, waarbij zowel de afgedekte post als het instrument tegen kostprijs in de balans is verwerkt. Aangezien de fiscale waardering gelijk is aan de commerciële waardering, is geen voorziening voor latente belastingen gevormd.

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

	31.12.20	31.12.19
4.1 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	479	736

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze locaties geldt dat in principe besloten is tot afstoting van deze grond.

De boekwaarde van de voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 479.425 (2019: 735.960). In 2020 zijn er drie kavels verkocht van de Lindewijk te Wolvega. De kosten hiervoor zijn als last in de winst- en verliesrekening opgenomen. In 2020 vond er geen afwaardering van de grondposities plaats.

	31.12.20	31.12.19
4.2 OVERIGE VOORRADEN	168	190

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkoopprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2020: 0,89 (2019: 0,86).
De kostprijs van de voorraden die gedurende het boekjaar als last in de winst en verliesrekening is verwerkt bedraagt ca. € 160.000.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.20	31.12.19
Huurdebiteuren	174	176
AF: Voorziening dubieuze debiteuren	(110)	(117)
Saldo huurdebiteuren	63	59
Specificatie huurdebiteuren:		
- zittende huurders	61	75
- vertrokken huurders	113	101
	174	176

Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:

	31.12.20	31.12.19
Beginsaldo	117	111
- onttrekking	(7)	(29)
- dotatie	0	35
Eindsaldo	110	117

Ultimo 2020 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,26% van de huuropbrengsten (2019: 0,36%).

5.2 GEMEENTEN

Op de gemeente Weststellingwerf hebben we een vordering uitstaan, welke als volgt is te specificeren:

	31.12.20	31.12.19
Totaal gemeente	1	7
Specificatie:		
- woningaanpassingen	0	6
- overige verrichte werkzaamheden	1	1
	1	7

5.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

	31.12.20	31.12.19
Overige vorderingen	21	18
Specificatie:		
- verzonden nota's (incl. keukens)	0	1
- verrekenen met derden	4	1
- diversen	17	16
	21	18

5.LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31.12.20	31.12.19
Direct opvraagbaar:		
- Kas	6	2
- Rekening courant banken	175	820
- Bedrijfsspaarrekeningen	400	0
Totaal liquide middelen	581	822

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2020 € 500.000.

PASSIVA

	31.12.20	31.12.19
7. EIGEN VERMOGEN	233.230	224.381

7.1 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	31.12.20	31.12.19
Stand per 01-01-2020 volgens jaarrekening	73.886	70.041
Toe-/afname ten laste van herwaarderingsreserve	(4.728)	(26.912)
Resultaat	8.850	30.757
Stand per 31-12-2020	78.008	73.886

	31.12.20	31.12.19
7.2 HERWAARDERINGSRESERVE	155.222	150.495

Verloop van de post herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaardering DAEB	Herwaardering niet-DAEB
Stand per 01-01-2020	150.310	185
Realisatie uit hoofde van verkoop	(807)	
Desinvestering / sloop	(893)	
Toename a.g.v. stijging marktwaarden	6.472	(45)
Stand per 31-12-2020	155.082	140

	Herwaardering DAEB	Herwaardering niet-DAEB
Stand per 01-01-2019	123.399	185
Realisatie uit hoofde van verkoop	(634)	0
Desinvestering / sloop	(331)	0
Toename a.g.v. stijging marktwaarden	27.877	0
Stand per 31-12-2019	150.310	185

WINSTBESTEMMING

Het jaarresultaat wordt toegevoegd c.q. onttrokken aan het eigen vermogen.
Voor 2020 wordt voorgesteld om het resultaat afgerond ad. € 8.850.374 te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2020 verwerkt.

	31.12.20	31.12.19
8. VOORZIENINGEN	3.056	2.437

8.1 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERING

	31.12.20	31.12.19
- voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.818	2.206
	2.818	2.206

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	2020	2019
Stand per einde vorig jaar	2.206	1.402
Onttrekking in het boekjaar	(1.714)	(1.402)
Dotatie in het boekjaar	2.326	2.206
Stand per einde jaar	2.818	2.206

De voorziening voor onrendabele investering en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat het bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De onttrekking in 2020 heeft dan ook betrekking op de twee opgeleverde nieuwbouwprojecten. De dotatie heeft betrekking op de nieuw in ontwikkeling genomen projecten en één in ontwikkeling genomen project, project Sportlaan, uit 2019.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31.12.20	31.12.19
- voorziening uitgestelde beloningen	111	101
- voorziening FLOW-budget	127	130
	238	231

Gezien de hoogte van deze voorzieningen, worden deze voorzieningen niet gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening uitgestelde beloningen
In hoofdstuk 4 van richtlijn 271 wordt aangegeven aan dat organisaties die onderhevig zijn aan deze richtlijn, een voorziening dienen te vormen voor de zogenaamde uitgestelde beloningen. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).
In dit kader dient gedacht te worden aan gratificaties en jubilea-uitkeringen bij een meerjarig dienstverband, evenals (extra) pensioentoezeggingen voor zover deze niet verzekerd zijn.
De tot 1 januari 2005 opgebouwde rechten –ook wel overgangsverplichting of cumulatief effect genoemd- zijn nooit in de jaarrekening verwerkt. Woningstichting Weststellingwerf heeft ervoor gekozen de overgangsverplichting tot en met het boekjaar 2005 ineens ten laste van het resultaat 2005 te brengen.

De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2020 is actuarieel berekend op € 110.638 (2019: € 101.441). In 2021 wordt er inzake zeven medewerkers een uit te keren bedrag aan beloningen verwacht.
Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

Saldo 31-12-2019	101
Mutaties in het boekjaar;	
o uitgekeerde beloningen	(3)
o dotatie	13
Saldo 31-12-2020	111

Voorziening Flow-budget

In de cao Woondiensten is vastgelegd dat elke werknemer vanaf 1 januari 2010 recht heeft op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke medewerker heeft recht op € 4.500 per vijf jaar, of een deel daarvan naar rato van de contracturen. Op basis van het actuele personeelsbestand is hiervoor een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige kosten inzake opleidingen die vallen onder het loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).

Saldo 31-12-2019	130
Mutaties in het boekjaar;	
o opgenomen budget	(6)
o vervallen i.v.m. uitdiensttreding	(3)
o dotatie	6
Saldo 31-12-2020	127

	31.12.20	31.12.19
9 LANGLOPENDE SCHULDEN	44.579	35.238
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	27.000	15.000

9.1 SCHULDEN AAN BANKEN 44.579

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginstand leningen (inclusief aflossingsverplichting 2020)	48.326
Mutaties in het boekjaar:	
- Nieuwe leningen	14.500
Aflossingen	(13.088)
- Extra aflossingen	0
	49.738
- Aflossingsverplichting 2021	(5.159)
Eindsaldo	44.579

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2020 3,23% (2019: 3,57%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2021 zal € 5.158.792 bedragen. Dit aflossingsdeel is verantwoord onder de kortlopende schulden. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem.
Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De leningen bij banken (met uitzondering van een lening van de Rabobank) zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningstichting Weststellingwerf zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.
Woningstichting Weststellingwerf heeft in het verleden een collar afgesloten, om een lening met variabele rente te fixeren op vaste rente. In 2020 is de deze lening volledig afgelost.

De marktwaarde van de leningen op balansdatum bedraagt € 55.723.000 (2019: € 54.176.000) en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

10. KORLOPENDE SCHULDEN

De schulden aan banken bestaan uit de aflossingsverplichtingen op de langlopende leningen voor het komende jaar.

	31.12.20	31.12.19
10.1 SCHULDEN AAN BANKEN	5.159	13.087

	31.12.20	31.12.19
10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN	523	851
Specificatie:		
Crediteuren	470	773
Overige	53	78
	523	851

	31.12.20	31.12.19
10.3 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	1.066	714
Specificatie:		
Omzetbelasting	675	354
Loonheffing december	32	33
Vennootschapsbelasting	338	305
Afrekening sociale lasten	21	22
	1.066	714

De post 'Vennootschapsbelasting' betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van de boekjaren 2019 en 2020, hierbij rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van de

belastingtarieven die zijn vastgelegd op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Daarnaast is met de al betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over het jaar 2020 al rekening gehouden.

	31.12.20	31.12.19
10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	32	28

	31.12.20	31.12.19
10.5 OVERLOPENDE PASSIVA	1.011	985
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	652	656
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	228	208
Te verrekenen servicekosten	18	13
Overige overlopende passiva	0	0
Vooruit ontvangen huren	113	108
	1011	985

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen
Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf één investeringsverplichting aangegaan. Deze investeringsverplichting heeft betrekking op:

- de bouw van 10 woningen aan de Sportlaan te Wolvega voor een bedrag ad € 1.518.951,- excl. omzetbelasting

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Op grond van artikel 25 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt een obligo (garantievermogen) aangehouden van (afgerond) € 1,9 miljoen (= 3,85% van totaal aan restant geborgde leningen en 75% van totaal met betrekking tot leningen met een variabele hoofdsom). Aangezien het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht op basis van haar meerjarenliquiditeitsprognose dat deze situatie de komende vijf jaren onveranderd zal blijven.

Wet keten-aansprakelijkheid
Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de wet ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden.
Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Bankgarantie
Op 30 december 2013 is er door de Woningstichting Weststellingwerf een bankgarantie ad € 141.470 afgegeven jegens de Hervormde Gemeente van Boyl inzake de verplichtingen die voortvloeien uit het kettingbeding benoemd in de akte van levering betreffende een perceel grond aan de Boschoordweg te Boyl.

Financiële instrumenten
De gegevens opgenomen in deze toelichting zijn bedoeld om informatie te verschaffen die behulpzaam kan zijn bij het inschatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
Bij Woningstichting Weststellingwerf dienen de financiële instrumenten, anders dan derivaten, primair ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Ons beleid is erop gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningen portefeuille. In dit kader heeft Woningstichting Weststellingwerf gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap, overigens uitsluitend bij aanwezigheid van een onderliggende lening. Hierbij is kostprijshedge-accounting toegepast (zie hierna onder paragraaf hedges).

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn in ons treasurystatuut onderkend en er zijn beheersmaatregelen vastgelegd.

Kredietrisico
Kredietrisico is het risico dat de tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Krediet- of tegenpartijrisico loopt Woningstichting Weststellingwerf op financiële contracten waarbij Woningstichting Weststellingwerf een ongedekte vordering heeft op de tegenpartij, zoals uitzettingen (tot twee jaar).
Om dit kredietrisico te beperken heeft Woningstichting Weststellingwerf de volgende richtlijnen voor tegenpartijen opgesteld:

a. Uitzettingen tot drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling

heeft van A3/A- toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;

b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van Aa3/AA-, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;

c. Bestaande (embedded) derivaten dienen te voldoen aan:
   - Het land van vestiging van de financiële instellingen behoort tot het eurogebied én het desbetreffende land én de financiële instelling (of in het geval van Artesia Nederland de moeder General Electric) heeft minimaal een kredietbeoordeling van A2/A, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde ratingbureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings).

Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel de staat waarin deze gevestigd is, verlaagd 'Downgrading') wordt tot een niveau lager dan de voorgeschreven lange termijn kredietbeoordeling, zal het hoofd bedrijfsdiensten dit direct melden aan de directeurbestuurder en direct onderzoeken of de lopende uitzettingen afgewikkeld kunnen worden en tegen welke kosten. Binnen een week neemt de directeurbestuurder een besluit, na advies van de Treasurycommissie, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

Het maximale kredietrisico dat Wst. Weststellingwerf accepteert per tegenpartij bedraagt € 5 mln. plus maximaal € 0,5 mln. opgelopen rente. Overschrijding van dit kredietrisico wordt door het hoofd bedrijfsdiensten terstond gemeld aan de directeurbestuurder, die dit direct meldt aan de RvC.

Voor kredietrisico is de beheersstrategie *beëindigen* en *beheersen* en waar dat niet mogelijk is *accepteren*.

Liquiditeitsrisico
Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiele) financiële verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Onderstaand zijn het doel en de beheersmaatregelen beschreven.

Woningstichting Weststellingwerf kan te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen voldoen. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, dan wel voldoende ruimte in de gecommitteerde kredietfaciliteiten beschikbaar is in combinatie met eventueel beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.

Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf zorgt dat zij voldoet aan de eisen van het Eigen Middelen beleid van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf bouwt eigen middelen op conform het Eigen Middelen beleid van het WSW.

Voor liquiditeitsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Valutarisico
Valutarisico wordt door Woningstichting Weststellingwerf uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

Voor valutarisico is de beheersstrategie *beëindigen*.

Renterisico
Woningstichting Weststellingwerf loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Ons renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en beheersing van renteresultaten tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

Woningstichting Weststellingwerf beheerst en monitort het renterisico integraal.
De doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen in enig jaar middels een evenwichtige spreiding van renterisico's over de tijd (gemeten in tijdvakken van twaalf maanden).
Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd door twee methodes:

- De WSW-methode. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt: De WSW deelnemers mogen gezamenlijk een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen op de meest recente achterliggende balansdatum, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de contractuele (eind-) aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen en de kortgeld(faciliteit) minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en minus (uitgestelde) stortingen van leningen;
- De Bedrijfseconomische-methode. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype verminderd met het matigende effect van stortingen van leningen en derivaten. Het bedrijfseconomisch renterisico wordt uitgedrukt in een nominaal bedrag én een percentage van het vreemd vermogen per ultimo voorgaand boekjaar en bedraagt in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 15%.

De rente op de vastrentende leningen is voor de gehele (restant) looptijd van de leningen vastgelegd. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Woningstichting Weststellingwerf bezit twee variabel rentende leningen (roll-overleningen). De hoofdsom van lening 1 bedraagt € 5 mln., looptijd 2014 - 2029, de rente is gebaseerd op de één-maands euribor met een opslag van 0,48%. Lening nummer 2 heeft een hoofdsom van € 3,5 mln., looptijd 2020 - 2057, de rente is gebaseerd op de één-maands euribor met een opslag van 0,05%.

Er worden geen renteafspraken gemaakt voor rente op leningen, renteconversies of opslagherzieningen die een startdatum hebben die verder dan drie jaar in de toekomst liggen (conform WSW-eisen).
Het gebruik van Derivaten ter afdekking van renterisico's is niet toegestaan (zie ook hoofdstuk 6 Derivaten van het Treasurystatuut).

Voor renterisicobeheer is de Beheersstrategie *beheersen*.

Marktrisico/beschikbaarheidsrisico
Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken.
Woningstichting Weststellingwerf vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en het AW, en de specifieke eisen van haar geldgevers.
Woningstichting Weststellingwerf mitigeert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommitteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de Kasstroomtoets van het WSW, waarbij de som van de exploitatiekasstroom minus de rente en een fictieve aflossing van 2% voor de eerste vijf jaar positief dient te zijn. Indien hieraan niet voldaan wordt, dienen terstond maatregelen genomen te worden. Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf tracht een spreiding aan te brengen in de geldgevers.

Voor beschikbaarheidsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Reële waarde
De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De reële waarde van de leningen is berekend met gebruikmaking van de IRS zonder afslag per 31 december 2020. De reële waarde van de derivaten is berekend door een contante waarde berekening met als disconteringsvoet de 3-maands euribor per 31 december 2020.

Zowel de reële waarde van de leningen als van de derivaten zijn opgenomen onder de toelichting op de balans voor betreffende posten.

Gebeurtenissen na balansdatum

De -verwachte- impact en gevolgen uitbraak Covid-19 virus (coronavirus)

Ook in 2021 blijft het coronavirus onderwerp van gesprek en blijven we 'last houden' van de gevolgen ervan. Enerzijds een grote druk op onze zorg, anderzijds grote economische gevolgen als resultaat van de opgelegde maatregelen om de verspreiding van het virus te stoppen.

Voor Woningstichting Weststellingwerf zijn de gevolgen in 2020 beperkt gebleven tot het niet volledig uit kunnen voeren van onze onderhoudsplannen. De inkomsten hebben geen terugval laten zien en ook de huurachterstanden zijn niet noemenswaardig toegenomen. Ook voor 2021 verwachten we een vergelijkbaar betalingsgedrag van onze huurders en voorzien hier geen veranderend beeld. Wel heeft het besluit van de overheid om eenmalig de huren te verlagen in 2021 (beperkte) financiële gevolgen. Deze (eenmalige) huurverlaging geldt voor huishoudens met een laag inkomen in 2019. Verlaging van de maandhuur vindt plaats tot op het niveau van de van toepassing zijnde aftoppingsgrens huurtoeslag.

Zoals in het verslag van de directeurbestuurder benoemd, is er door onze overheid besloten tot huurbevriezing voor de periode 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022. Wij verhoogden de huur per 1 januari 2021. De afgelopen jaren deden we dat ook per 1 januari. Vanwege de rigide houding van onze overheid keren we terug naar het verhogen van de huur per 1 juli. We doen dit de eerstvolgende keer op 1 juli 2023.

Reddingsoperatie Vestia

Er lijkt een akkoord te zijn over de wijze waarop Vestia definitief gered gaat worden. De oplossing is gevonden in het door de overige corporaties overnemen van hoogrentende leningen. De financiële gevolgen hiervan hebben slechts een beperkt effect en zullen onze doelstellingen voor de nabije toekomst niet in gevaar brengen.

Bovenstaande is onze huidige inschatting van de gevolgen op basis van de nu beschikbare informatie. Er bestaat nog veel onzekerheid omtrent de verdere gevolgen en veel is afhankelijk van ontwikkelingen in de toekomst. Vooralsnog is onze inschatting dat de situatie geen impact heeft op de continuïteit van de organisatie.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING
(X € 1.000)

11. HUUROPBRENGSTEN

	31.12.20	31.12.19
Woningen en woongebouwen DAEB	16.143	15.530
Woningen en woongebouwenen niet-DAEB	10	10
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	32	32
	16.185	15.572
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewenning	(137)	(185)
Totaal huuropbrengsten	16.048	15.387

De gemiddelde huurverhoging per 1 januari 2020 bedroeg 2,4% (1 januari 2019: 1,3%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	31.12.20	31.12.19
Vergoedingen van huurder voor leveringen en diensten	288	247
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	(2)	(3)
Totaal opbrengsten servicecontracten	286	244

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN

	31.12.20	31.12.19
Lasten servicecontracten	(243)	(231)

14. 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.

	31.12.20	31.12.19
Lonen en salarissen:		
- Bruto salarissen	(1.250)	(1.199)
- Ingehuurd personeel	(151)	(76)
Totaal lonen en salarissen	(1.401)	(1.275)

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2020 40 werknemers in dienst. Het gemiddeld aantal fte's bedraagt in 2020 30,5 (2019: 30,6). Voor een uitsplitsing naar organisatieonderdeel verwijzen wij u naar 4.8.7 Personeelsbeleid. Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

	31.12.20	31.12.19
Sociale lasten		
- Sociale lasten	(191)	(206)

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

	31.12.20	31.12.19
Pensioenlasten		
- CAO Pensioenpremie SPW	(213)	(193)

TOTAAL VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN			**31.12.20**	**31.12.19**
- lonen en salarissen			(1.401)	(1.275)
- sociale lasten			(191)	(206)
- pensioenlasten			(213)	(193)
Totaal			(1.805)	(1.674)
Af:				
- doorbelasting naar nieuwbouw woningen			60	72
- doorbelasting naar verkoop woningen			5	4
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten			(1.740)	(1.598)
Overige personeelskosten			(92)	(102)
Huisvestingskosten			(94)	(97)
Algemene kosten				
- controle jaarrekening	(80)	(86)		
- fiscaal advies	(9)	(18)		
- contributie Aedes	(20)	(20)		
- automatiseringskosten	(359)	(287)		
- overige kosten	(452)	(376)		
			(920)	(787)
Totaal indirecte beheerkosten			(1.106)	(986)
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten			**(2.846)**	**(2.584)**

De totale afschrijvingen bedragen € 216.000.

Accountantskosten
De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	31.12.20 Deloitte	31.12.19 Deloitte
- Andere controleopdrachten	0	0
- Controle jaarrekening	(80)	(86)
Totaal accountantskosten	(80)	(86)

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn gemaakt.

15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	31.12.20	31.12.19
- Kosten werk derden en materiaal (inclusief glasverzekering/geisers e.d.)	(3.225)	(3.225)
- Onderhoudslasten werkapparaat	(621)	(649)
Subtotaal lasten onderhoud	(3.846)	(3.874)
- Doorberekend aan huurders	85	108
Totaal lasten onderhoud	(3.761)	(3.766)

Onderhoudslasten werkapparaat betreffen de kosten van de Onderhoudsdienst. Deze bedragen maken onderdeel uit van o.a. de post salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, overige personeelslasten, huisvestingskosten en overige algemene kosten.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

	31.12.20	31.12.19
Onderhoudslasten cyclisch	(2.506)	(2.482)
Onderhoudslasten niet-cyclisch	(1.255)	(1.284)
Totaal lasten onderhoud	(3.761)	(3.766)

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	31.12.20	31.12.19
Belastingen	(1.138)	(1.080)
Bijdrage verhuurderheffing	(1.582)	(1.756)
Verzekeringen	(52)	(50)
Dotatie dubieuze debiteuren	0	(35)
Energiekosten leegstaande woningen	(10)	(7)
Energielabeling	(17)	(51)
Diversen	(42)	(42)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	(2.841)	(3.021)

17. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	31.12.20	31.12.19
Verkoop grond (voorraad)	272	216
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	(257)	(238)
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15	(22)

De verkoop van de grond heeft betrekking op de verkoop van drie kavels in de Lindewijk te Wolvega.

18. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB aan derden.

	31.12.20	31.12.19
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	1.579	1.487
Toegerekende organisatiekosten	(70)	(78)
Boekwaarde verkopen	(1.215)	(919)
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	294	490

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft de opbrengst van 11 verkochte woningen.

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 7.200 (2019: € 13.700) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2020.

19. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.20	31.12.19
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(2.412)	(2.463)
Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop	(223)	(493)
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(2.635)	(2.956)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	7.478	30.498

De overige waardeverandering vastgoedportefeuille bestaan uit mutaties in de zogenaamde 'onrendabele top' in het kader van nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

20. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.20	31.12.19
Vergoedingen / verrichte diensten	13	14
Overige bedrijfsopbrengsten	20	6
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	60	72
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	0	4
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	93	96

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

21. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.20	31.12.19
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	(60)	(72)
Kosten onderhoud grond / OZB o.a. Lindewijk	(1)	(3)
Overige kosten	(12)	(12)
Totaal kosten overige activiteiten	(73)	(87)

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.20	31.12.19
Kosten Raad van Commissarissen	(77)	(92)
Bijdrage toezichtkosten Aw	(13)	(14)
Totaal overige organisatiekosten	(90)	(106)

23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	31.12.20	31.12.19
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	(12)	(13)

24. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	31.12.20	31.12.19
Rente liquide middelen	0	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	31.12.20	31.12.19
Rente leningen onder overheidsgarantie	(1.587)	(1.723)
Rente en kosten rekening courant	0	(6)
Rente overige schulden (Belastingdienst)	(3)	(12)
Borgstellingsvergoeding WSW	0	(8)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	(1.590)	(1.748)

26. BELASTINGEN

Onderstaand geven we een zo nauwkeurig mogelijke specificatie van het fiscale resultaat (x € 1000).

	2020	2019
Resultaat vóór belastingen	10.123	32.180
Bij:		
- terugname WOZ stijging	175	110
- saneringssteun	0	0
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	6
- energiemaatregelen in onderhoud	0	472
- fiscaal resultaat verkoop DAEB vastgoed	0	422
- waardeveranderingen fiscaal	0	0
Af:		
- commerciële opbrengst verkoop DAEB vastgoed	(294)	(491)
- toepassing hir	0	(422)
- fiscaal verschil afschrijving eigen panden	(10)	(21)
- waardeveranderingen niet fiscaal	(4.843)	(27.542)
- vrijval (dis)agio op leningen	(92)	(149)
Belastbaar bedrag	5.065	4.565

De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastingbedrag 16,5% over € 200	33	38
Belastingbedrag 25% over € 4.865	1.217	1.091
	1.250	1.129

De verwerking in de winst- en verliesrekening is als volgt:

	2020	2019
- vrijval actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. lagere fiscale waardering van de leningen o/g (jaarmutatie)	23	38
- Verschuldigde venootschapsbelasting over het belastbaar bedrag	1.250	1.129
- Vrijval actieve latentie verkoop woningen		122
- Correctie voorgaande jaren		134
Ten laste van het resultaat	1.273	1.423

De effectieve belastingdruk bedraagt 12,6% (2019: 4,4%).

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting Weststellingwerf. Het voor Woningstichting Weststellingwerf toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000 op basis van bezoldigingsklasse E.
De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Over 2020 heeft de directeurbestuurder de volgende beloning ontvangen:

Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.445
Beloningen betaalbaar op termijn	22.184
Subtotaal	*146.629*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	147.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Totale bezoldiging	**146.629**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	Directeurbestuurder
Aanvang en einde dienstvervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	121.274
Beloningen betaalbaar op termijn	20.679
Subtotaal	*141.953*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	142.000
Totale bezoldiging	**141.953**

Honorering Raad van Commissarissen
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Voor toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf geldt volgens de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) voor 2020 een maximale bezoldiging van 15% van € 147.000 (= € 22.050,00) voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden (= € 14.700,00). De uitgekeerde bezoldigingen liggen daar fors onder.

Bedragen x € 1	A. Schenkel	M.T. Jansen	R. Bos	K. Ronner	E. Halman
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter + comm.lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	14.849	10.043	9.937	9.993	10.030
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.849	10.043	9.937	9.993	10.030
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					
Bedragen x € 1	A. Schenkel	M.T. Jansen	R. Bos	K. Ronner	E. Halman
Functiegegevens	Lid + comm.lid	Vice-voorzitter + comm.lid	Lid	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde dienstvervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	n.v.t.	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	8.971	9.883	8.966	0	9.140
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	14.200	14.200	14.200	0	14.200

Splitsing DAEB en niet-DAEB

De splitsing van DAEB en niet-DAEB moet in de jaarrekening zichtbaar gemaakt worden in het kasstroomoverzicht en de Winst- en verliesrekening. Deze overzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

Kasstroomoverzicht DAEB volgens directe methode (X € 1.000)	2020		2019	
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	16.021		15.510	
- Vergoedingen	287		232	
- Overige bedrijfopbrengsten	30		14	
- Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen:		16.338		15.756
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.181		-2.142	
- Onderhoudsuitgaven	-3.221		-2.665	
- Overige bedrijfsuitgaven	-2.724		-2.749	
- Betaalde interest	-1.595		-1.812	
- Verhuurdersheffing	-1.742		-1.596	
- Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	-19		-26	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-11		-15	
- Vennootschapsbelasting	-1.216		-994	
Saldo uitgaande kasstromen:		-12.711		-11.999
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**3.627**		**3.756**
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	1.578		1.487	
- Verkoopontvangsten grond	-		-	
- (Des)investeringsontvangsten overig	-		27	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		1.578		1.514
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-3.843		-8.193	
- Verbeteruitgaven	-2.671		-742	
- Aankoop woongelegenheden	-130		-	
- Investeringen overig	-491		-169	
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-7.135		-9.104
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-5.556**		**-7.590**
Kasstromen uit financiële vaste activa		-		-
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom		14.500		6.500
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-12.905		-4.185	
- Aflossingen ongeborgde leningen	-182		-174	
		-13.088		-4.359
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**1.412**		**2.141**
Afname van geldmiddelen		**-517**		**-1.693**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		**-12**		**1.680**
Geldmiddelen aan het einde van de periode		**-529**		**-12**
Afname van de geldmiddelen		**-517**		**-1.692**

Kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens directe methode (X € 1.000)	2020		2019	
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	42		42	
- Vergoedingen	-		-	
- Overige bedrijfopbrengsten	-		-	
Saldo ingaande kasstromen:		42		42
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-6		-7	
- Onderhoudsuitgaven	-5		-3	
- Overige bedrijsuitgaven	-7		-7	
- Betaalde interest	-		-	
- Verhuurdersheffing	-		-	
	-		-	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-		-	
- Vennootschapsbelasting	-		-	
Saldo uitgaande kasstromen:		-18		-17
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**24**		**25**
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	-		-	
- Verkoopontvangsten grond	252		186	
- (Des)investeringsontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		252		186
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-		-	
- Verbeteruitgaven	-		-	
- Aankoop woongelegenheden	-		-	
- Investeringen overig	-		-	
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-		-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**252**		**186**
Kasstromen uit financiële vaste activa		-		-
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom		-		-
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-		-	
- Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
		-		-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-
Toename van de geldmiddelen		**276**		**211**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		**834**		**623**
Geldmiddelen aan het einde van de periode		**1.110**		**834**
Toename van de geldmiddelen		**276**		**211**

Winst- en verliesrekening DAEB over 2020 (x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	16.006	15.345
Opbrengsten servicecontracten	286	244
Lasten servicecontracten	243-	231-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.839-	2.577-
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.756-	3.763-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.837-	3.031-
Totaal van netto restultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.618	5.988
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.579	1.487
Toegerekende organisatiekosten	70-	78-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.214-	919-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	294	490
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp)	3.468-	2.956-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vgp	8.355	30.498
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.888	27.542
Opbrengsten overige activiteiten	93	96
Kosten overige activiteiten	71-	84-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	22	12
Overige organisatiekosten	90-	92-
Leefbaarheid	12-	13-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.590-	1.749-
Totaal van financiële baten en lasten	1.590-	1.749-
Totaal van resultaat voor belastingen	10.129	32.178
Belstingen	1.263-	1.423-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	8.866	30.755
Totaal van resultaat na belastingen	**8.866**	**30.755**

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2020 (x € 1.000)	2020	2019
Huuropbrengsten	42	42
Opbrengsten servicecontracten	-	-
Lasten servicecontracten	-	-
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8-	7-
Lasten onderhoudsactiviteiten	5-	3-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4-	4-
Totaal van netto restultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25	27
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	272	216
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	257-	238-
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	15	22-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp)	-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vgp	45-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	45-	-
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	2-	3-
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	2-	3-
Overige organisatiekosten	-	-
Leefbaarheid	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	6-	2
Belstingen	10-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	16-	2
Totaal van resultaat na belastingen	**16-**	**2**

Verklaringen

Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder verklaart dat Woningstichting Weststellingwerf uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Wolvega, 18 juni 2021

.....
S. Lageveen
Directeurbestuurder

Vaststelling Raad van Commissarissen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is door het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf aan ons de jaarrekening over 2020 aangeboden.

Wij verklaren deze jaarrekening te hebben nagezien en akkoord bevonden. Mede gelet op de daarover afgegeven controleverklaring door Deloitte, welke is opgenomen vanaf pagina 105 van de jaarstukken, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 18 juni 2021

Raad van Commissarissen

.....
Dhr. drs. A. Schenkel (voorzitter)

.....
Dhr. ing. ir. M.T. Jansen MSc MRE (vice-voorzitter)

.....
Mw. E.T. Halman MBA (lid)

.....
Dhr. ing. R. Bos (lid)

.....
Mw. mr. K. Ronner (lid)

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform artikel 2 van de statuten.

Deloitte Accountants B.V.
Sophialaan 24-26
8911 AE Leeuwarden
Postbus 826
8901 BP Leeuwarden
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9877
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Weststellingwerf te Wolvega gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf 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 jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2020.
2. De winst-en-verliesrekening over 2020.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Weststellingwerf zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 60 en 69 tot en met 75. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Weststellingwerf een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853.
Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling 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.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens
- Bijlage 1 kengetallen

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

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 tevens 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 genoemd 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

Deloitte.

- 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Leeuwarden, 18 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: J.S. Huizinga RA

BIJLAGE 1:

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

BOEKJAAR		2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens woningbezit						
Aantal verhuureenheden in exploitatie						
1. Woningen/woongebouwen		2.641	2.649	2.621	2.660	2.693
2. Garageboxen		65	65	65	67	67
3. Garage bij woningen		65	65	65	65	65
4. Bedrijfsruimten		-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden		-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen		54	54	54	54	54
TOTAAL		**2.825**	**2.833**	**2.805**	**2.846**	**2.879**
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning		129.862	122.211	118.592	115.185	114.132
Mutaties in het woningbezit						
1. Aantal opgeleverd		18	50	0	8	10
2. Aantal aangekocht		1	0	0	0	0
3. Aantal verkocht		11	10	13	19	21
4. Aantal gesloopt		16	12	26	22	24
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)						
Goedkoop	0 - ≤ 432,51	777	850	886	947	957
Betaalbaar	432,51 > - ≤ 663,40	1.730	1.665	1.597	1.572	1.581
Duur	663.40 > - ≤ 737,17	127	127	131	133	147
Boven grens huurtoeslag	> 737,17	7	7	7	8	8
TOTAAL		**2.641**	**2.649**	**2.621**	**2.660**	**2.693**

*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen

BOEKJAAR	2020	2019	2018	2017	2016
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	1,7	1,5	1,8	1,7	1,6
2. Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering	98	108	130	129	105
3. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	378	373	353	294	190
- mutatieonderhoud	112	114	217	180	100
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	669	514	711	516	573
5. Kosten groot onderhoud en woning-verbetering per woning	247	280	401	426	585
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1.424	1.421	1.682	1.416	1.448
7. Aantal woningen glasverzekering	2.518	2.542	2.511	2.563	2.571
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	166	161	164	159	155
2. Gemiddelde netto huurprijs	501	485	471	461	456
3. Gemiddelde prijs per punt	3,02	3,01	2,92	3,07	2,96
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	57	57	57	58	60
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	165	226	192	214	234
2. Mutatiegraad	7,6	8,5	7,2	8,0	8,7
3. Acceptatiegraad	69	65	75	72	67
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,30	0,36	0,34	0,40	0,40
5. Huurderving in % jaarhuur		0,61	0,42	0,43	0,47
6. Aantal leden servicefonds	2.641	2.649	2.621	2.660	2.693
7. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	44,6	45,0	44,9	44,2	43,6
8. Aantal woningen met CV	2.509	2.474	2.532	2.367	2.383
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit:					
- Eigen vermogen	80,80	81,09	79,33	76,29	75,70
- Eigen vermogen + voorzieningen	81,86	81,67	79,99	76,93	75,95
2. Liquiditeit	0,17	0,12	0,51	0,73	0,64
3. Rentabiliteit eigen vermogen	4,34	14,03	10,27	1,35	(1,81)
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	4,28	13,93	10,19	1,34	(2,35)
5. Rentabiliteit totaal vermogen	3,51	12,00	8,93	2,20	(0,42)
6. Rentevoet externe financiering	2,83	3,57	3,90	3,94	3,95
7. Cash-flow per woning	2.081	1.829	1.921	(1.577)	(1.461)
8. Loan-to-value (beleidswaarde)	31	38	40	48	47
9. Interest-Coverage-Ratio	3,3	3,1	3,0	2,9	2,5

BOEKJAAR	2020	2019	2018	2017	2016
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Geleend bedrag per woning	18.833	18.243	17.621	18.972	19.295
2. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	12	22	83	51	65
3. Eigen vermogen per woning	88.311	85.019	73.874	65.315	63.645
4. Totaal opbrengsten per woning	6.921	6.580	6.596	6.793	6.889
5. Afschrijvingen per woning	0	0	0	0	0
6. Overige lasten per woning	3.762	3.732	3.997	3.743	3.685
7. Rentebaten per woning	0	0	0	0	1
8. Rentelasten per woning	602	660	731	765	799
9. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	3.833	11.926	7.558	1.009	(1.155)
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	51	53	52	51	52
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	19	19	18	18	19
Totaal aantal formatieplaatsen per 31-12-2020 gesplitst naar activiteiten:					
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Directiesecretariaat	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6
3. Klanten en service	7,8	6,0	6,7	7,0	6,6
4. Bedrijfsdiensten	4,6	4,6	4,4	3,9	3,9
5. Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	7,7	7,7	8,0	7,0	8,0
6. Onderhoudsdienst	8,2	8,6	9,7	9,8	9,8
7. Huishoudelijke dienst	1,6	1,2	1,2	1,2	1,2
TOTAAL	**31,8**	**29,9**	**31,8**	**30,6**	**31,1**

TOELICHTING BEREKENING KENGETALLEN

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal woningen maal 100.
2. Acceptatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal aanbiedingen maal 100.

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit eigen vermogen:
   Het totale eigen vermogen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
   Solvabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   De som van het eigen vermogen en de voorzieningen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
2. Liquiditeit (current ratio):
   Het totaal van de vlottende activa gedeeld door het totaal van de kortlopende schulden ultimo boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van het eigen vermogen ultimo boekjaar.
4. Rentabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van de som van eigen vermogen en voorzieningen ultimo boekjaar.
5. Rentabiliteit totaal vermogen:
   De som van het jaarresultaat en de verschuldigde rente over het boekjaar gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
6. Rentevoet externe financiering:
   De verschuldigde rente geldleningen gedeeld door 1% van het schuldrestant van de leningen einde boekjaar.
7. Cash - flow per woning:
   De som van jaarresultaat en afschrijvingen, gedeeld door het aantal woningen.
8. Loan-to-value:
   Het totaal van de leningen gedeeld door de 1% van de beleidswaarde van de woningen.
9. Interest-Coverage-Ratio:
   Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door de renteuitgaven.
10. Debt-Service-Coverage-Ratio:
    Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de renteuitgaven gedeeld door het totaal van de renteuitgaven, de renteontvangsten en de aflossingsverplichting van de leningen.