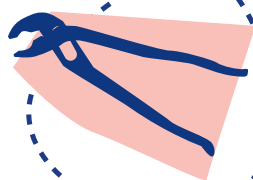


DOORGAAN IN TIJDEN VAN TRANSITIE

jaarverslag 2020



Colofon

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2020, dat parallel loopt met het kalenderjaar 2020.

Het werkgebied van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die de volgende gemeenten omvat: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als ‘Vereniging Volkshuisvesting’ opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang aangewend. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 8 april 2021.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de OOB-status.

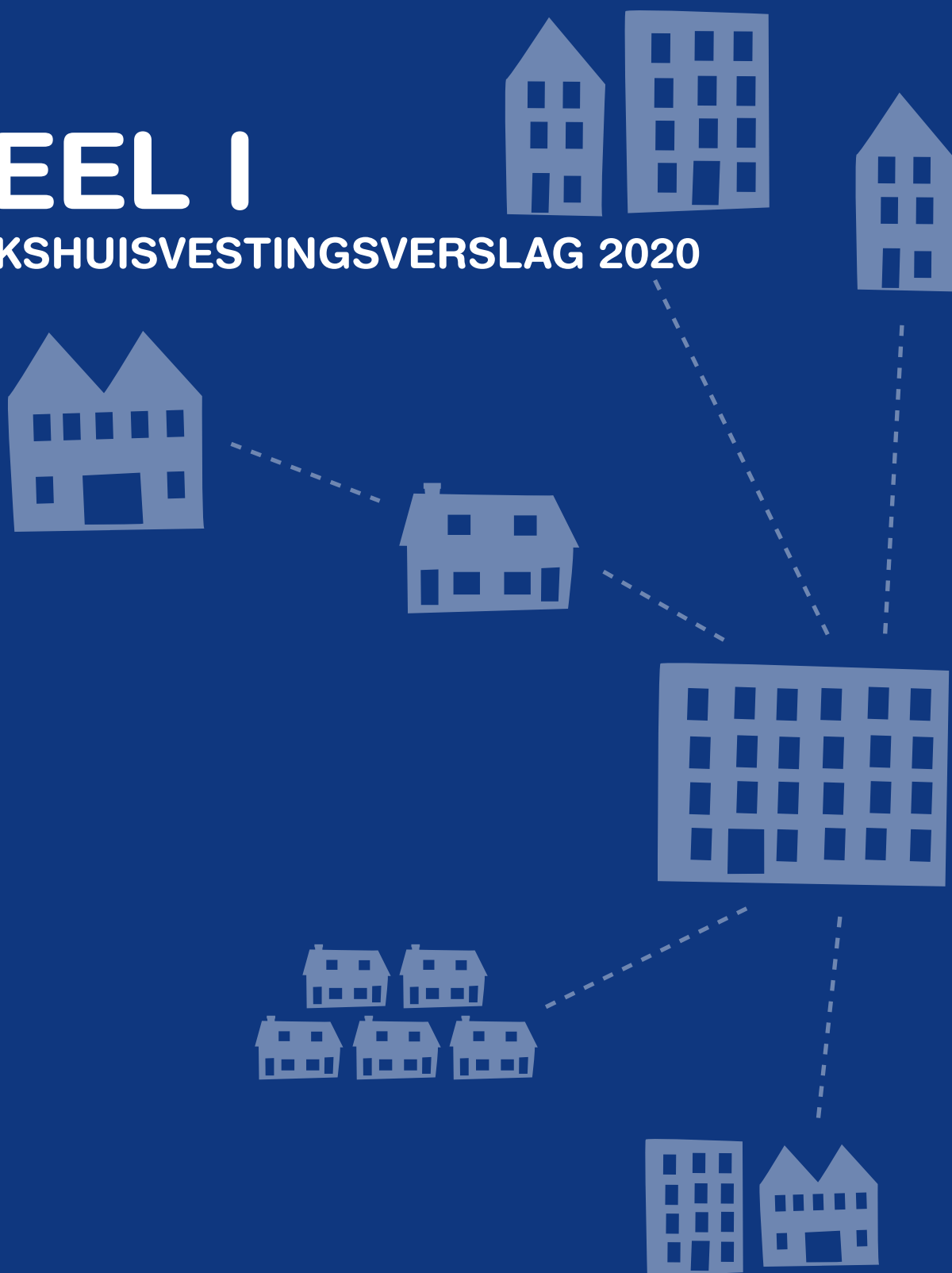
De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

Vormgeving: VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

Infographics en illustraties: Illustratiestudio Anne Luchies, Oosterbeek

DEEL I

VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2020



Inhoud

DEEL I			
Volkshuisvestingsverslag 2020	3	HOOFDSTUK 6	44
		ORGANISATIE	
Beschouwing	5	6.1 Personeel en organisatieontwikkeling	45
		6.2 Bedrijfsvoering	48
Samenvatting resultaten 2020	6	Vier jaar werken aan maatschappelijke opgaven	49
HOOFDSTUK 1		Bijlage:	
HUISVESTING & DIENSTVERLENING	8	Volkshuisvesting in cijfers	53
1.1 Betaalbaar wonen	9		
1.2 Woonruimteverdeling	12	DEEL II	
1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	15	BESTUURSVERSLAG Intern toezicht en bestuur	56
1.4 Dienstverlening	17		
HOOFDSTUK 2		DEEL III	
LEEFBARE WIJKEN & BUURTEN	19	JAARREKENING	69
2.1 Wijkaanpak	20		
2.2 Sociaal beheer	21		
HOOFDSTUK 3			
VASTGOED	26		
3.1 Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille	27		
3.2 Beheer en onderhoud	28		
3.3 Investeren in kwaliteit en duurzaamheid	31		
HOOFDSTUK 4			
SAMEN WERKT	33		
4.1 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer	34		
4.2 Maatschappelijke samenwerking	35		
4.3 Resultaten van de maatschappelijke visitatie	36		
HOOFDSTUK 5			
FINANCIEEL BELEID	37		
5.1 Resultaat en kengetallen	38		
5.2 Waardering vastgoed	40		
5.3 Treasury	42		
5.4 Fiscaal beleid	42		
5.5 Kader en oordeel toezichthouders	42		
5.6 Verbindingen	42		
5.7 Maatschappelijke bijdrage	43		

Beschouwing

Het is maart 2021 als ik deze beschouwing schrijf over 2020. We kijken terug op een bijzonder jaar. Een ongekende tijd. Een tijd waarin we onze werkritmes volledig hebben herzien, waarin elkaar aanraken in de ban werd gedaan, waarin we het normaal vinden om met een mondkapje rond te lopen, waarin horeca, de winkels, de scholen, culturele instellingen voor lange tijd dicht gingen. Een jaar waarin de zorg zwaar onder druk kwam te staan, waarin de eenzaamheid toenam, waarin de regering diep in de buidel tastte, waarin iedereen zijn weg moest zoeken. Gezien de duur, de genomen maatregelen en de daarmee gepaard gaande onzekerheid is de sociaal-maatschappelijke en economische impact groot.

Corona (Covid-19) heeft de kansenongelijkheid vergroot. Denk aan hoe het afstandsonderwijs uitpakt voor kinderen uit een lager sociaal economisch milieu. Mensen met een flexibele aanstelling (en zelfstandigen) lopen een bovengemiddeld risico op werkloosheid. Vaak gaat het daarbij om jong volwassenen, mensen met een migratieachtergrond, laag opleidingsniveau.

Ook lijkt er sprake van een afname van sociaal vertrouwen. Er komt meer wrijving in de samenleving. Deze wakkert het sluimerende onbehagen waarover Kim Putters schreef in zijn boek “De veenbrand” aan. 2020 kende enkele – heel verschillende – uitbarstingen. De protesten van de Black Lives Matter-beweging, de boerenprotesten, de overal opduikende complottheorieën.

Deze ontwikkelingen zien we ook in Arnhem. We hadden in Arnhem al een aantal wijken die kampen met bovengemiddelde, specifieke en complexe leefbaarheidsproblematiek. Het zijn vijf wijken - verspreid over de gehele oostkant van Arnhem – die vergeleken met de rest van de stad maar ook landelijk gezien een hogere werkloosheid, een lager opleidingsniveau, kinderarmoede, radicalisering en een grotere gevoeligheid voor ondermijnende criminaliteit kennen. De sociaal-maatschappelijke problemen zijn zeer complex: werk, onderwijs, veiligheid en wonen hebben

allen, integraal, extra aandacht nodig. Wij hebben veel bezit in deze wijken.

In ons ondernemingsplan hebben we opgenomen dat we willen staan voor inclusief samenleven in vitale wijken. Deze uitdaging lag er al, maar is alleen maar groter geworden. De klimaatcrisis, even door corona van de voorpagina's verdreven, en de crisis op de woningmarkt kunnen daar nog aan toegevoegd worden.

We zitten midden in een veranderende context die alleen maar terugkijkend goed begrepen kan worden, maar waarbij je vooruit moet handelen. Dat hebben we dit jaar gedaan.

We hebben onze reguliere werkzaamheden zo goed mogelijk door laten lopen. Huisvesting is een belangrijke basisbehoefte en dat blijft zo onder alle omstandigheden. We hebben gedeald met de beperkende maatregelen als gevolg van corona en zijn blijven werken in en aan onze stad. We hebben vooruitgekeken en onze plannen voor de komende vier jaar opgesteld in uitwisseling met onze omgeving. We hebben ons duurzaamheidsbeleid vorm gegeven. We hebben onze organisatie verbouwd en nieuwe mensen geworven voor verschillende (management)posities.

Ik kan met recht zeggen dat ik trots ben op hoe we het afgelopen jaar met elkaar hebben gewerkt. Ik heb er dan ook het volste vertrouwen in dat we met elkaar de uitdagingen die nog voor ons liggen op kunnen pakken. Ik wil hierbij alle medewerkers van Volkshuisvesting, huurdersorganisatie Hovar, onze raad van commissarissen en de partners in de stad bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar.

Liesbeth van Asten
Directeur/bestuurder

Maart 2021



Samenvatting resultaten 2020

Doelgroep en woningmarkt

In 2020 heeft Volkshuisvesting 1.029 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 991 in de sociale sector. Van de sociale huurwoningen is 97,2% toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tot € 39.055. Bijna alle woningen die het betreft zijn passend toegewezen. De minimumnorm van 95% wordt met 99,6% ruim gehaald. We pasten bij de verhuringen in 18,5% maatwerk toe (maximum toegestaan is 20%). We huisvesten op deze wijze vooral bijzondere doelgroepen. Vanuit het Stedelijk verhuuroverleg hielpen wij via bemiddeling 18 huishoudens aan een woning. Ook leverden wij een bijdrage aan de huisvesting van statushouders: 80 personen (13 huishoudens) kregen onderdak. Veelal gaat het hier om gezinshereniging. De krapte op de sociale huurwoningmarkt nam verder toe. Het aantal woningzoekenden dat in Arnhem een woning zoekt steeg naar 28.000 (in 2019: 25.600). Gemiddeld reageerden 230 woningzoekenden op een geadverteerde woning. De slaagkans voor de primaire doelgroep nam voor Arnhem af van 4,3% in 2019 naar 3,3% in 2020.

Betaalbaarheid

In 2020 heeft Volkshuisvesting de huren van de meeste woningen verhoogd met de inflatie: 2,6%. Er zijn geen huren verhoogd boven inflatie. De uiteindelijke huursomstijging kwam uit op 2,04%. Het aantal betaalbare woningen – tot de tweede aftoppingsgrens – bedroeg eind van het jaar 11.112. Daarmee is de doelstelling uit de prestatieafspraken (tenminste 11.100) gehaald.

Op grond van het Sociaal huurakkoord is – op aanvraag van huurders – bij 13 huurders huurbefriazing en bij vier huurders huurverlaging toegepast. Negen verzoeken werden afgewezen.

De huurachterstand bij woningen bedroeg 1,10% (2019: 0,89%). De impact van de coronacrisis is hier zichtbaar. Deze impact is nadrukkelijker te zien bij het overige vastgoed, zoals bedrijfspanden. Hier bedroeg het achterstandsperscentage eind 2020 4,88%. Aan het begin van het jaar was dit nog 0,67%. Op verzoek van door corona getroffen huurders van bedrijfspanden zijn maatwerkafspraken

gemaakt over de huurbetaling.

In verband met de coronacrisis hebben corporaties afgesproken om uiterst terughoudend te zijn met huisuitzettingen wegens huurachterstand. Binnen de afgesproken richtlijnen is toch in vijf situaties overgegaan tot ontruiming wegens omvangrijke en onoplosbare huurachterstanden. Daarnaast waren er 20 huisuitzettingen waar ernstige overlast en/of hennepcultuur de hoofdoorzaak was. Totaal dus 25 huisuitzettingen (2019: 31).

Huurderstevredenheid

We meten doorlopend wat huurders vinden van onze dienstverlening bij een aantal belangrijke klantprocessen. We hebben dit jaar noodgedwongen onze dienstverlening moeten aanpassen aan de geldende coronamaatregelen. De vertrekkende huurders gaven ons het rapportcijfer 7,0 (2019: 7,2). Nieuwe huurders een 7,4 (2019: 7,5). De dienstverlening bij reparatieverzoeken werd met 7,2 hoger gewaardeerd dan in 2019 (6,8). Op alle onderdelen scoren we wel lager dan de Aedes-benchmark. Verbeteren van de huurderstevredenheid is een speerpunt voor 2021.

Leefbaarheid

Volkshuisvesting hecht veel belang aan wijken waar het schoon, heel en veilig is. In 2020 besteedden we extra aandacht aan 'schoon', om zo risico's van coronabesmetting te beperken. Bijvoorbeeld door extra schoonmaakbeurten in de hoogbouw. Door corona konden diverse opruimacties, met, door en voor bewoners, niet doorgaan. Een greep uit de acties die wel doorgang vonden: een paar ondernemers uit Plint17 aan de Sonsbeeksingel nam het voortouw tot een opnieuw ingericht binnenterrein. Dat is inmiddels gerealiseerd en de huurders verzorgen zelf het onderhoud. Met de Woonomgevingsploeg werd een grote opruimdag georganiseerd rond de Neerlandstuinstraat. Deze dag ging ook vooraf aan de start van een duurzaamheidsproject. Er werd maar liefst 100 kuub grofvuil afgevoerd. Op de Geitenkamp werden na het vervangen van de riolering betegelde (binnen)pleinen vergroend en beeldbepalende hagen weer teruggebracht zoals het ooit zo fraai was.



De maatschappelijke betrokkenheid van Volkshuisvesting kreeg ook dit jaar zijn uitwerking via de onderhouds-activiteiten van Werkplaats Volkshuisvesting (voorheen Jo's Werkplaats), re-integratie via bedrijven voor groen-onderhoud en schoonmaak, Akker71 en de museum-woningen, die helaas vanwege corona slechts op drie dagen geopend waren voor publiek.

Vastgoed

In 2020 leverden we 35 vervangende nieuwbouwwoningen op in de Biezenlaan en omgeving (Malburgen). We verkochten twee woningen en kochten er elf aan. Per saldo nam de woningportefeuille met 44 toe tot 13.004.

Diverse grondlocaties in Malburgen werden verkocht aan ontwikkelaars. In de Dijkzone biedt de locatie ruimte aan een toren met 75 koop- of vrije-sectorhuurwoningen. Aan de Whemedreef gaat het om 39 koopwoningen en nemen wij in de toekomst 21 sociale huurwoningen af. In Malburgen-West (WW3) kunnen zo 75 koopwoningen worden gebouwd en gaan wij 49 sociale huurwoningen in exploitatie nemen.

Onderhoud, verbetering en verduurzaming

Door de coronamaatregelen moesten we improviseren bij het uitvoeren van reparatieverzoeken. Tijdens de lockdown in het voorjaar konden we minder serviceverzoeken honoreren. In de laatste maanden van het jaar is dat meer dan gecompenseerd. We voerden 23.300 verzoeken uit, veel meer dan vorig jaar. De kosten waren ruim 15% hoger, maar bleven per serviceverzoek wel nagenoeg gelijk.

Ook bij het mutatieonderhoud stegen de kosten: door meer mutaties en door gemiddeld hogere kosten per mutatie. Er waren relatief veel woningen met lange bewoningsduur en gedateerde interieurs.

Bij zo'n 2.000 woningen voerden we planmatig onderhoud uit: zoals schilderwerk, houtreparaties en vervanging van dakbedekking. Vaak gaat planmatig onderhoud samen met het verbeteren en uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.

In 2020 is de verduurzaming van 331 woningen afgerond.

Die maakten een gemiddelde sprong in het energielabel van D naar A. Binnen de projecten waren er 22 huurders die niet meededen met het verduurzamen van hun woning. De doelstelling voor corporaties om eind 2020 een bezit met gemiddeld label B (energie-index 1,2 tot 1,4) te hebben is door ons niet gehaald. Dit hebben wij vroegtijdig gecommuniceerd naar gemeente en huurdersorganisatie. Onze gemiddelde energie-index bedroeg eind 2020 1,53. De komende jaren zetten wij fors in om onze verduurzamingsopgave uit te voeren en daarmee de CO₂-uitstoot te reduceren en duurzame energieopwekking uit te breiden.

Stakeholders

We werkten samen met huurdersorganisatie Hovar, de gemeente Arnhem en corporaties Vivare en Portaal aan de prestatieafspraken voor 2021. Hovar gaf ons diverse adviezen op beleidsthema's. Door de coronamaatregelen hadden we minder dan gewenst contact met de diverse bewonerscommissies.

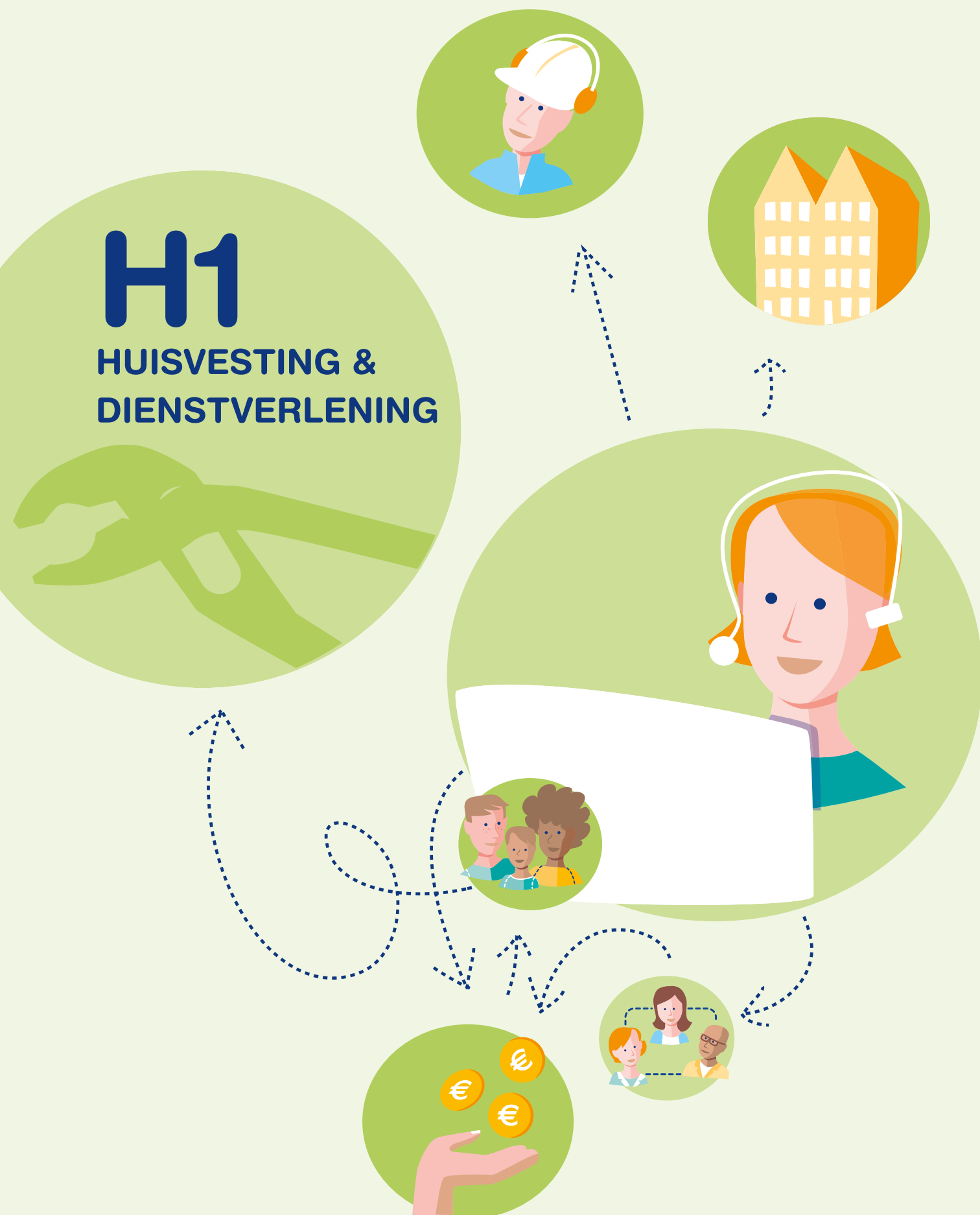
Een breed scala van stakeholders betrokken we aan de voorkant bij het maken van het nieuwe ondernemingsplan. Dat plan was eind van het jaar gereed. In de eerste maanden van 2021 hielden we een – helaas digitale – roadtour om het resultaat met iedere stakeholder te bespreken en waar mogelijk samenwerkingsafspraken te maken. Samenwerking op maatschappelijke thema's kreeg in 2020 ook gestalte bij het maken van handelingsperspectieven op wijkniveau voor Immerloo en Geitenkamp en met de activiteiten van onder meer Arnhem Open, waar commerciële en maatschappelijke partijen elkaar treffen en werken aan concrete projecten.

Financiële resultaten

Volkshuisvesting behaalde in 2020 een resultaat van € 46,2 mln., waarvan € 20,1 mln. uit exploitatie, € 0,3 mln. uit verkoop en € 26,1 mln. uit diverse waardemutaties. De operationele kasstroom bedraagt € 17,0 mln. De verkoopkasstroom is € 1,6 mln. en de kasstroom aan investeringen is -/- € 26,2 mln. Volkshuisvesting blijft hiermee binnen haar financiële ratio's.

H1

HUISVESTING & DIENSTVERLENING



De primaire taak van Volkshuisvesting is het bieden van goede huisvesting tegen een betaalbare prijs voor mensen met een smalle portemonnee en voor bijzondere doelgroepen. Dat willen we klantgericht en goed doen.

1.1 Betaalbaar wonen

Prestatieafspraken aantal betaalbare woningen

De vraag naar betaalbare woningen blijft groot in Arnhem. In de prestatieafspraken met gemeente Arnhem en huurders-

organisaties is opgenomen dat corporaties de voorraad betaalbare woningen in Arnhem handhaven op tenminste 21.602. Dit zijn woningen met een netto huurprijs tot de zogenaamde tweede aftoppingsgrens (€ 663,40). Die woningen zijn betaalbaar voor mensen uit de zogenaamde

Tabel: Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs

(per 31 december)

	Aantal woon-eenheden per 31-12-2020	Aandeel woning-bezit 2020	Aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 432,51	1e aftop: € 432,51 t/m € 619,01	€ 619,01 t/m € 663,40	€ 663,40 t/m € 737,14	> € 737,14
			<i>goedkoop</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>betaalbaar 3+</i>	<i>overig sociaal</i>	<i>vrije sector</i>
Appartementen met lift	2.958	23%	466	2.161	118	128	85
Appartementen zonder lift	2.310	18%	1.072	1.204	23	9	2
Benedenwoning	725	6%	234	460	20	9	2
Bovenwoning	994	8%	206	689	43	48	8
Eengezinswoning	5.513	42%	496	3.155	754	856	252
Winkel- atelierwoning	28	0%	3	6	2	4	13
Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.528	97%	2.477	7.675	960	1.054	362
<i>Totaal betaalbaar (kernvoorraad)</i>			11.112				
Onzelfstandige eenheid	409	3%	380	29		-	-
Woonwagenstandplaats	44	0%	44		-	-	-
Woonwagen	2	0%	1	1	-	-	-
Tijdelijke (micro) woningen	21	0%	16	5			
Subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden	476	3%	441	35	0	0	0
Totaal 2020	13.004	100%	2.918	7.710	960	1.054	362
			22,4%	59,3%	7,4%	8,1%	2,8%
Totaal 2019	12.960		3.091	7.417	1.068	1.020	364
Totaal 2018	13.014		3.204	7.324	919	1.144	423

primaire doelgroep. De komende jaren houden wij minimaal 11.100 zelfstandige woningen voor hen beschikbaar. Eind 2020 hebben we 11.112 woningen onder de tweede aftoppingsgrens.

Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2020: uitgangspunten en resultaten

Evenals voorgaande jaren hanteren we voor 2020 bij sociale huurwoningen een inflatievolgende huurverhoging en zien we af van extra inkomensafhankelijke huurverhogingen. Hierdoor dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten en blijven huishoudens met hogere inkomens in de wijk. De inflatievolgende huurverhoging maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisaties. De huurverhoging is uitgevoerd binnen de kaders van ons streefhurenbeleid.

Voor zowel sociale huurwoningen als geliberaliseerde woningen hebben we de huren per 1 juli met 2,6% (gelijk aan de inflatie) verhoogd. Het komt voor in het sociale segment dat de huidige huur hoger is dan de gewenste huurprijs. In dat geval verhogen we de huur niet, tot deze weer in de pas loopt. Het ging hier om 1.624 woningen.

Sociaal huurakkoord

Binnen het Sociaal huurakkoord tussen de Woonbond en Aedes zijn afspraken gemaakt over het bevriezen of verlagen van de huur voor huishoudens die ten opzichte van hun inkomen een (te) hoge huur betalen.

De nieuwe afspraken gelden vanaf 1 januari 2020. Huurverlaging kan het hele jaar door worden aangevraagd bij de woningcorporatie. Huurbevriezing betekent dat de huurverhoging niet doorgaat. Dat moet de huurder aanvragen vóórdat de jaarlijkse huurverhoging ingaat (per 1 juli).

In het kader van het Sociaal huurakkoord zijn er 26 verzoeken voor huuraanpassing ingediend. We hebben voor 13 huurders huurbevriezing en voor vier huurders huurverlaging toegepast. De overige negen verzoeken zijn afgewezen.

Huursom

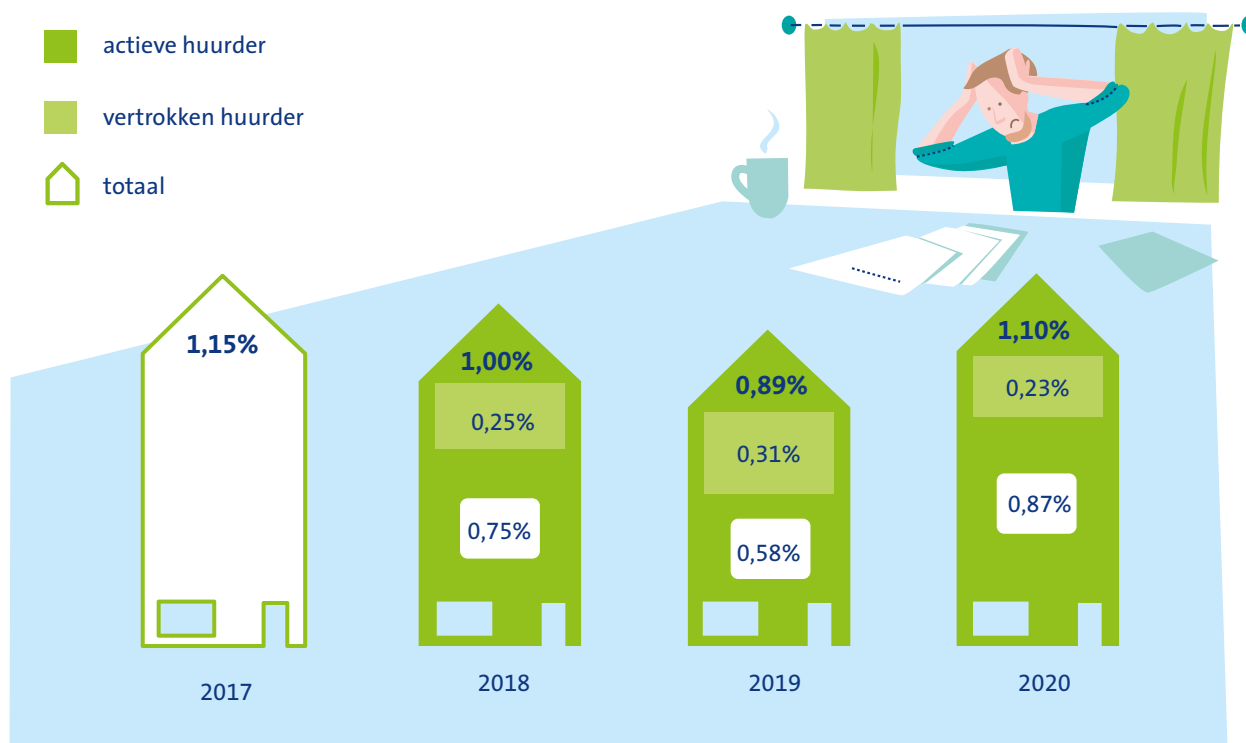
De huursombenadering beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. In 2020 mag de huursomontwikkeling met niet meer dan de inflatie (2,6%) stijgen. Dit is in lijn met het Sociaal huurakkoord.

De uiteindelijke, over het hele woningbezit gerealiseerde huurverhoging per 1 juli 2020, bedroeg 2,04%.

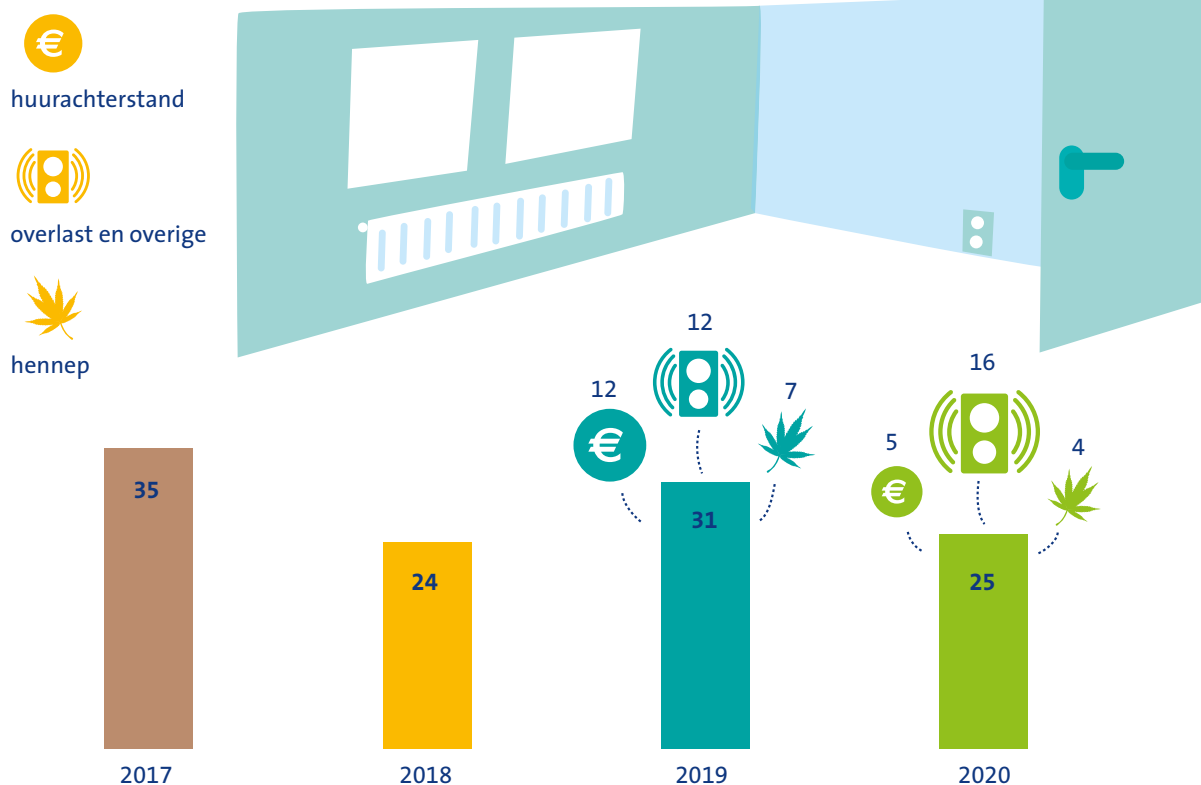
HUURACHTERSTAND

(in % van de te ontvangen huur)

- actieve huurder
- vertrokken huurder
- totaal



UITGEVOERDE ONTRUIMINGEN



Huurachterstand

In 2020 was het streven om voor onze woningen een achterstand van 0,85% te bereiken. Dat is niet gelukt. De huurachterstand is 1,10%. De impact van de coronacrisis is zichtbaar in het achterstandspercentage. Deze impact is nadrukkelijker te zien bij het overige vastgoed, zoals bedrijfspanden. Hier bedroeg de achterstand eind 2020 4,88%. Begin van 2020 was dit nog 0,67%. Steun vanuit de overheid voor de huurders van bedrijfsonroerend goed (BOG) is aanwezig. Feit blijft dat door de coronacrisis veel ondernemers voor financiële uitdagingen kwamen te staan. Het afgelopen jaar hebben wij nauw contact gehad met onze klanten om te komen tot realistische maatwerkafspraken voor de ontstane achterstanden.

Ons streven was om zo min mogelijk dossiers uit handen te geven aan de deurwaarder. Bovendien hebben we de focus niet gelegd op het oplossen van de huurachterstand, maar op het voorkomen van toenemende schulden. Daarbij werken we nauw samen met de partners in Arnhem.

Bijvoorbeeld in het project 'Vroeg Eropaf', dat zijn vruchten heeft afgeworpen. Zo was er bij 73 huurders een match met andere schuldeiser(s). Hiervan hebben 26 huurders op dit moment geen betalingsachterstand meer en is er met

23 huurders een betalingsregeling afgesloten. Bij 15 huurders is het hulptraject gestart, waar nu een wijkcoach, plangroep of bewindvoerder ze helpt om uit de schulden te komen. Helaas zijn er 15 huurders waar het ook Vroeg Eropaf niet gelukt is om in contact te komen. Daarnaast zijn er zeven huurders die geen gebruik willen maken van de aangeboden hulp.

Huisuitzettingen vanwege huurschuld

Volkshuisvesting streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen. Daarbij spraken we tijdens de start van de coronaperiode af om extra voorzichtig te zijn met huisuitzetting van bewoners. Brancheorganisatie Aedes heeft hiervoor ook richtlijnen afgegeven. Dit heeft niet kunnen voorkomen dat we in vijf situaties zijn overgegaan tot een ontruiming. Hoofdrede hierbij was een omvangrijke en onoplosbare huurachterstand. Daarnaast zijn er 20 huisuitzettingen geweest in verband met ernstige overlast/hennep, al dan niet gecombineerd met huurachterstand. Alle ontruiming zijn niet in strijd geweest met de afspraken en richtlijnen rondom de pandemie.

1.2 Woonruimteverdeling

Toewijzing en wettelijk kader

Ons uitgangspunt bij verhuur van vrijkomende sociale huurwoningen is dat deze terecht komen bij onze doelgroep. Ook de wetgever stelt inkomenseisen aan de huishoudens die een sociale huurwoning mogen betrekken. De Europese Commissie heeft 'staatssteun'-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaalt wat het maximum-inkomen mag zijn bij toewijzing van zo'n woning. Vanaf 2016 geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het moet ook voorkomen dat het Rijk steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag.

Verdeling van woningen

Begin 2020 is de nieuwe Huisvestingsverordening voor 2020-2023 in werking getreden. Alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen hanteren eenzelfde verordening. Dit maakt dat de woningcorporaties in de regio dezelfde regels hanteren bij de woonruimteverdeling. Woningzoekenden kunnen reageren via de website Entree.nu. Wijzigingen ten opzichte van de vorige verordening hebben betrekking op maatwerk, de mogelijkheid van sancties op 'no show' (niet komen opdagen bij een groepsaanbieding) en de bemiddeling van urgenten.

Het grootste deel van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verdeeld op basis van meettijd. Afgesproken is om circa 15% van de woningen aan te bieden in een

lotingmodel. Hierdoor hebben woningzoekenden met een relatief korte meettijd, zoals jongeren, alsnog kans op een woning. Corporaties mogen jaarlijks 20% van de vrijkomende woningen anders toewijzen. Dit maatwerk is er bijvoorbeeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, labeling van woningen op basis van leeftijd of huishoudgrootte en experimenten.

Urgentie

Mensen die om medische of sociale redenen dringend een woning nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie en krijgen dan voorrang. Een onafhankelijke urgentiecommissie behandelt deze verzoeken. Naast deze categorie zijn er ook urgentiemogelijkheden voor bijvoorbeeld vergunninghouders en mensen die vanwege geweld in een tijdelijke opvang verkeren. In oktober zijn de corporaties in Arnhem gestart met een pilot van zes maanden voor urgentie-werkzaamheden. Alle door de corporaties ontvangen aanvragen worden verzameld en naar rato verdeeld over Vivare, Portaal en Volkshuisvesting. De doelstelling is de wachttijden voor urgentieaanvragen te verkorten en werkzaamheden eerlijker te verdelen over de corporaties. Volkshuisvesting diende in 2020 121 urgentieaanvragen in bij de urgentiecommissie. Daarnaast werden er 1.000 kansadviesgesprekken gevoerd.

Ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

Opnieuw meer actief woningzoekenden

Het aantal actief-woningzoekenden in Arnhem nam ook dit jaar toe. Dit zijn mensen die minimaal één keer in een jaar

Wat houden de regels in?

De staatssteun-regel

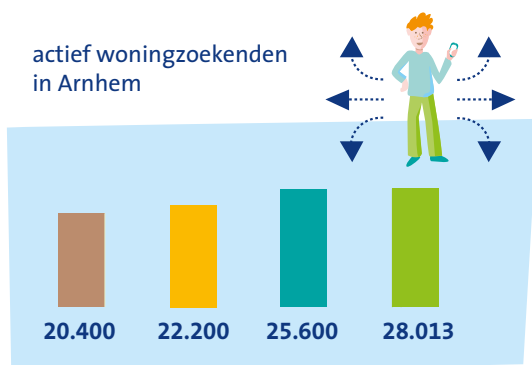
Huurders met een inkomen boven € 43.574 komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een corporatie mag tot tien procent van het aantal woningen toewijzen aan een huurder met een inkomen boven deze inkomensgrens. Deze toewijzingsregel is tot 1 januari 2022 gewijzigd in de 80-10-10-regel:

- 80% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot € 39.055 (de primaire en secundaire doelgroep).
- 10% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen van € 39.055 tot € 43.574 (de lage middeninkomens).
- 10% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenties.

De passendheidsnorm

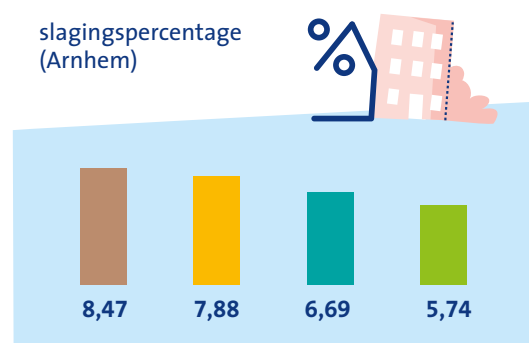
Corporaties moeten hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat Volkshuisvesting aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een sociale huurwoning mag toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. In 2020 betekende dit dat mensen met recht op huurtoeslag een woning aangeboden kregen tot € 619,01 (voor één- en tweepersoons-huishoudens), of € 663,40 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens', omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen. In de wetgeving is ook opgenomen dat de slaagkans van woningzoekenden met recht op huurtoeslag (de primaire doelgroep) niet mag afnemen.

MEER ACTIEF WONINGZOEKENDEN

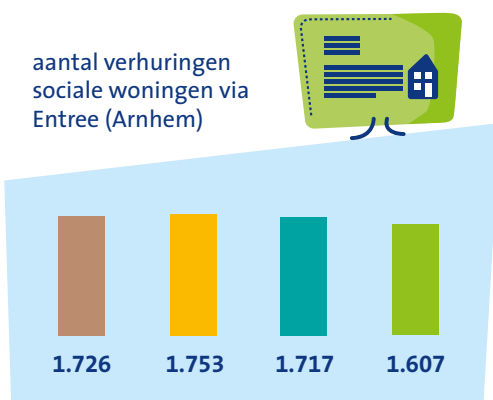


2017 2018 2019 2020

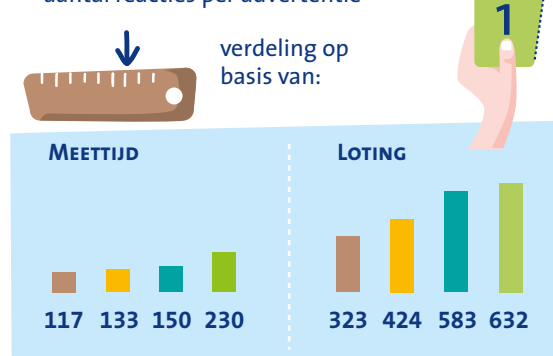
slagingspercentage (Arnhem)



aantal verhuringen sociale woningen via Entree (Arnhem)



aantal reacties per advertentie



reageren op een woning via Entree. Ook het aantal reacties per advertentie nam toe. Er werden in 2020 minder woningen verhuurd door de corporaties die actief zijn in Arnhem.

Verdeling naar model

Van de woningen van Volkshuisvesting die via Entree zijn aangeboden werd 62% verdeeld via het hoofdmodel, 27% via het lotingmodel en 11% via directe bemiddeling. Daarmee is het percentage loting hoger uitgekomen dan de afgesproken 15% op gemeenteniveau. Dit vraagt om een aanpassing in onze eigen werkwijze.

Slaagkans primaire doelgroep

De slaagkans – op basis van passend toewijzen – is het aantal verhuringen in een half jaar ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in die periode (op basis van de geadverteerde woningen, zonder bemiddeling). Doelstelling is om de slaagkans voor de primaire inkomens op peil te

houden. Door het groter aantal actief woningzoekenden uit de primaire doelgroep en een iets beperkter aanbod woningen van de in Arnhem actieve woningcorporaties nam de slaagkans in 2020 af. Met onze ambitie om de komende jaren sociale huurwoningen – passend voor de primaire doelgroep – toe te voegen, gaan wij de slaagkans positief beïnvloeden.

Resultaten verhuringen Volkshuisvesting

In 2020 heeft Volkshuisvesting 991 woningen in de sociale sector verhuurd. Daarvan betrof 42 een eerste verhuring (nieuwbouw en aan-/terugkoop). Het totaal aantal verhuringen inclusief 38 woningen in de vrije sector komt dan op 1.029 woningen. Daarnaast waren er 48 woningruilen. Verder heeft Volkshuisvesting het beheer van 98 studentenwoningen overgedragen aan SSH&.

Bijna alle sociale huurwoningen werden toegewezen aan de inkomensgroep tot € 39.055. We voldoen daarmee

Tabel: Slaagkansen in Arnhem

	2017	2018	2019	2020
Voor primaire doelgroep	4,8%	5,4%	4,3%	3,3%

Tabel: Verhuurde woningen

	2017	2018	2019	2020
Aantal verhuringen in de sociale sector	936	890	995	991
Aantal verhuringen vrije sectorhuur (m.i.v. 2019 gesplitst)	36	26	12	38
Totaal aantal verhuringen	972	916	1.007	1.029
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	96,0%	97,2%	98,8%	96,3%
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	12.487	13.013	12.915	12.960
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	7,4%	6,9%	7,8%	7,9%

Tabel: Resultaten toewijzingen staatssteunregeling

	2017	2018	2019	2020
- aan inkomen tot € 39.055 (norm: $\geq 80\%$)	897 (95,8%)	842 (95,6%)	960 (96,5%)	963 (97,2%)
- aan middeninkomens € 39.055 - € 43.574 (norm $\leq 10\%$)	31 (3,3%)	33 (3,7%)	31 (3,1%)	9 (0,9%)
- aan hogere inkomen > € 43.574 (norm $\leq 10\%$)	8 (0,9%)	15 (1,7%)	4 (0,4%)	19 (1,9%)
Totaal	936 (100%)	890 (100%)	995 (100%)	991 (100%)

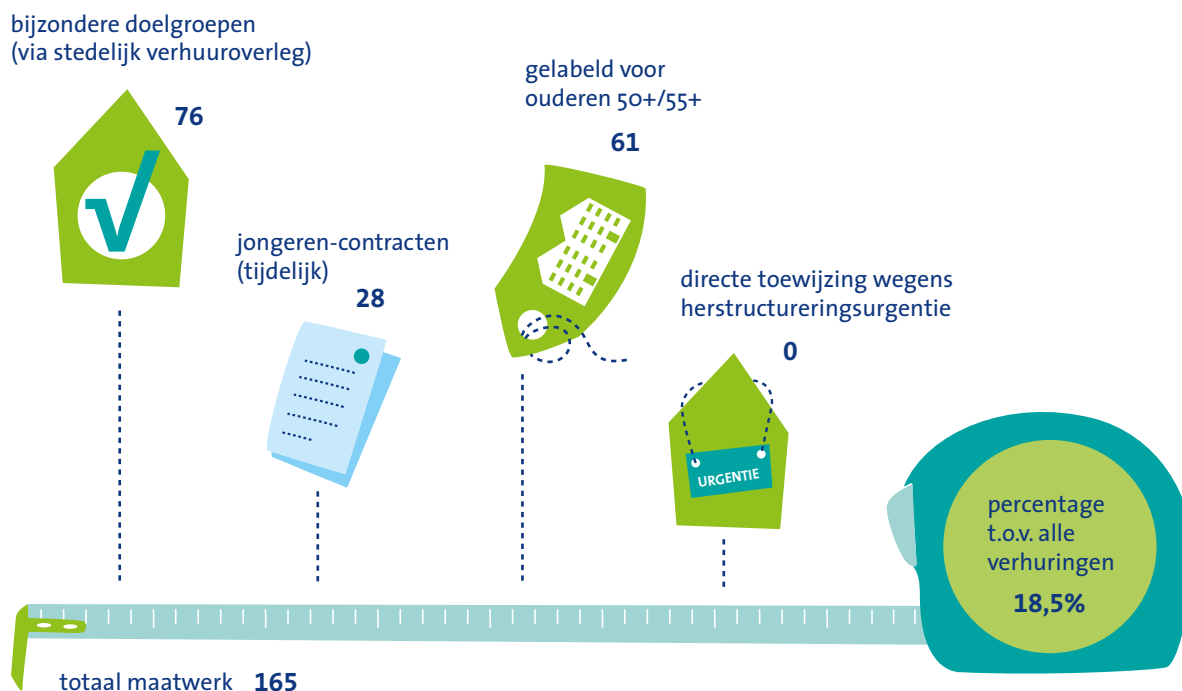
Tabel: Resultaten passend toewijzen

	2017	2018	2019	2020
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	772	645	673	763
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	164	234	216	154
Totaal getoetst	936	879	889	917
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte m.i.v. 2018)	-	11	106	74
Totaal verhuringen sociale sector	936	890	995	991

Tabel: Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2020

huishoudgrootte		Passend	Niet passend	Totaal
1 persoon	geen AOW	467	0	467
	wel AOW*	25	0	25
2 personen	geen AOW	131	1	132
	wel AOW*	18	0	18
3 en meer personen	geen AOW	118	2	120
	wel AOW*	1	0	1
Totaal te verantwoorden toewijzingen		760	3	763
% Passend toegewezen norm $\geq 95\%$		99,6%	0,4%	100,0%
*AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2020 66 jaar + 4 maanden				

MAATWERK TOEWIJZINGEN ZELFSTANDIGE WONINGEN 2020



ruim aan de Europese inkomensnorm. Een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen (in 2020 was dit 0,9%) komt terecht bij de middeninkomens. De wettelijke toets op passend toewijzen is aan de orde als de nieuwe huurder van een sociale huurwoning in aanmerking komt voor huurtoeslag op basis van diens inkomen. In 2020 gold dit voor 763 huurders. Daarvan werden er 760 'passend' gehuisvest. Dat is 99,6%. Daarmee voldoen we ruim aan de norm. Het aantal verhuringen aan de primaire doelgroep (763) bedroeg in 77,0% van de totale verhuringen. In 2019 was dit 67,6% (673).

Op grond van de Huisvestingsverordening mogen corporaties 20% van de vrijgekomen woningen toewijzen als maatwerk. Volkshuisvesting heeft in 2020 voor 18,5% van de verhuringen maatwerk toegepast zoals in de tabel is toegelicht. Bij de tijdelijke jongeren-contracten gaat het om mutaties in de flat Schipholplein. Bij de herstructureringsurgentie gaat het om het herhuisvesten van huishoudens vanwege sloop of ingrijpende renovatie.

1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Huisvesting kwetsbare mensen

Volkshuisvesting huisvest mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen. We werken met verschillende partijen samen, onder meer Iriszorg (verslaafden en crisisopvang), RIBW (begeleid wonen) en instellingen voor mensen met een (verstandelijke) beperking (Driestroom, Siza, J.P. van de Bentstichting, 's Heeren Loo, Philadelphia), Moviera (opvang huiselijk geweld), organisaties die mensen begeleiden met psychiatrische en persoonlijke problemen en jeugdzorgaanbieders (Pactum, Trifolium Zorg en Pluryn). Gemeente, andere corporaties en zorginstellingen hebben afspraken gemaakt op stedelijk niveau. Stadsbreed zijn jaarlijks maximaal 120 woningen beschikbaar voor opvang en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren. Volkshuisvesting neemt als eigenaar, van ongeveer de helft van de corporatiewoningen in Arnhem, 50% voor haar rekening.

Statushouders

Het Stedelijk verhuuroverleg behandelde 19 voordrachten voor statushouders; 18 aanvragen kregen een akkoord en zijn gehuisvest door de corporaties. Volkshuisvesting heeft hiervan 13 huishoudens (80 personen) aan huisvesting geholpen, waarvan negen woningtoewijzingen, één plaatsing bij een familie en drie plaatsingen in 2021. In de meeste



Tabel: toewijzingen vanuit Stedelijk Verhuuroverleg

	Aantal voordrachten stedelijk verhuuroverleg	Aantal geaccordeerde voordrachten	Huishoudens geholpen door Volkshuisvesting
OGGZ-tafel (inclusief jongeren)	20	15	5
SIZA doorstroom	1	1	0
RIBW regulier en jongeren	9	9	4
Moviera	3	3	2
Overig	27	17	7
Totaal	60	45	18

* 18 geaccordeerde aanvragen zijn door Volkshuisvesting voorzien, de overige aanvragen hebben Portaal en Vivare voor hun rekening genomen.

gevallen ging het om gezinshereniging. Het gaat veelal om huishoudens van meer dan zes personen. Het aantal grote woningen is schaars. Daardoor vraagt het soms meer tijd om een geschikte woning aan te kunnen bieden.

Daklozen

Naast het Stedelijk verhuuroverleg hebben de corporaties in Arnhem aparte afspraken met het RIBW, om jaarlijks tien woningen beschikbaar te stellen voor daklozen via het

project Housing First. In 2020 zijn op deze wijze daadwerkelijk vijf woningen verhuurd, waarvan drie door Volkshuisvesting. Graag hadden we het volledige aantal benut, dit is om meerdere redenen niet gelukt. De vrije ruimte van vijf woningen schuift door naar 2021. Als na een periode van twee jaar blijkt dat de verhuur goed loopt (geen overlast en /of huurschuld) krijgt de bewoner het huurcontract op zijn of haar naam. In 2020 zijn door Volkshuisvesting vijf huurcontracten omgezet op naam van de bewoners.

Startpunt: een eigen huis



Veilige plek

Regie en privacy

Rust en ruimte



Stabiele omgeving voor
effectieve behandeling



Beginpunt van
sociale integratie

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Een eigen huis geeft een stabiele basis en schept mogelijkheden voor de toekomst.

Bron: Housing First Gids Nederland

1.4 Dienstverlening

Volkshuisvesting hecht grote waarde aan goede dienstverlening. Tegenwoordig laten we niet meer tweejaarlijks maar maandelijks een objectieve klantmeting uitvoeren door USP. De uitkomsten hiervan brengen verbeterkansen in kaart. Die bespreken we integraal met de medewerkers, waarna actie kan volgen bij verbeterpunten.

Klantcontact

Vanwege corona was onze dienstverlening creatief en flexibel. Veel personeel werkte thuis en telefoon werd grotendeels door medewerkers thuis opgenomen en behandeld. Het kantoor was enkele maanden gesloten, helaas ook voor bezoek. Klanten konden wel op afspraak terecht, maar er werd waar mogelijk gevraagd zo veel mogelijk contact op te nemen via de telefoon of het klantportaal. We hebben over het algemeen snel kunnen schakelen en hebben daarmee binnen de coronamaanden de dienstverlening adequaat laten functioneren.

Aantal klantcontacten

Klantcontact heeft ruim 110.000 inkomende telefoongesprekken ontvangen en ruim 25.000 poststukken en e-mails verwerkt. Het gebruik van het klantportaal is toegenomen

met 14% (circa 2.050 klanten). Het betalen van de huur via het klantportaal liet dit jaar een stijging zien van 30%.

Reparatie-onderhoud

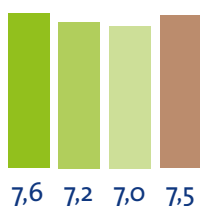
Binnen het dagelijkse onderhoud kennen we, naast mutaties, ook het reparatie-onderhoud. Ook wel service-onderhoud genoemd. Het gaat hier om uiteenlopende opdrachten, waarvan er zo'n 25% door de eigen dienst worden opgelost. Het andere deel gaat naar (onder)aannemers. In totaal zijn er 23.000 onderhoudsopdrachten opgelost. Extra aandacht is nog nodig om meerde opdrachten in één keer uit te voeren, aangezien er te vaak een vervolgoopdracht is.

Corona leidde dit jaar tot een andere manier van werken. Reparaties werden uitgesteld tot na een lockdown, of huurders moesten boven wachten, terwijl de vakman of vakvrouw beneden de klus afrondde. Vaklieden hebben ook onderdelen bezorgd bij huurders, waardoor zij zelf de reparatie konden uitvoeren. Medewerkers hadden hesjes, mondkapjes, borden om afstand te houden en apparaten die piepten als een huurder te dichtbij kwam. Er is veel gedaan om de besmettingskansen voor zowel onze collega's als de huurders te bewaken. Ondanks het ongemak kwamen er vaak fijne en begripvolle reacties van huurders.

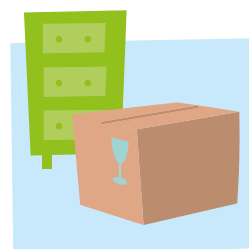
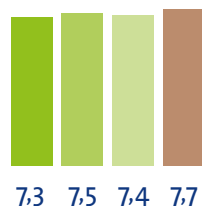
RAPPORTCIJFERS VOOR DIENSTVERLENING

■ 2017 ■ 2019 ■ 2020 ■ REFERENTIE AEDES BENCHMARK

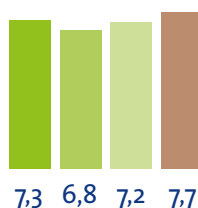
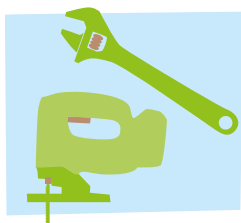
Vertrekkende
huurders



Nieuwe huurders



Reparatieverzoeken



bron: USP

Mutatie-onderhoud

Ook bij het mutatieonderhoud waren corona-aanpassingen. De voor- en eindopnames verliepen via de telefoon of via foto's. Dat leidde soms tot onduidelijkheid bij de vertrekkende huurder, wat ook bleek in de klantwaardering. Bij de tweede lockdown deden we de vooropnames wel fysiek, uiteraard onder naleving van de coronarichtlijnen. De niet-urgente technische inspecties stelden we uit tijdens beide lockdowns.

Huurdersoordeel over onze dienstverlening

De structurele meting van onze dienstverlening leidde in 2020 tot het huurdersoordeel 'C' in de Aedes Benchmark. Deze benchmark bevat de metingen van januari tot en met juni. Dat betekent dat we moeten en willen werken aan een verbetering van onze dienstverlening. We belden afgelopen jaar met klanten die tijdens de enquête noemden behoefte te hebben aan een gesprek, of benaderd mochten worden voor vragen. Dit leverde naast extra input op onze verbeterpunten ook veel goede en plezierige gesprekken op.

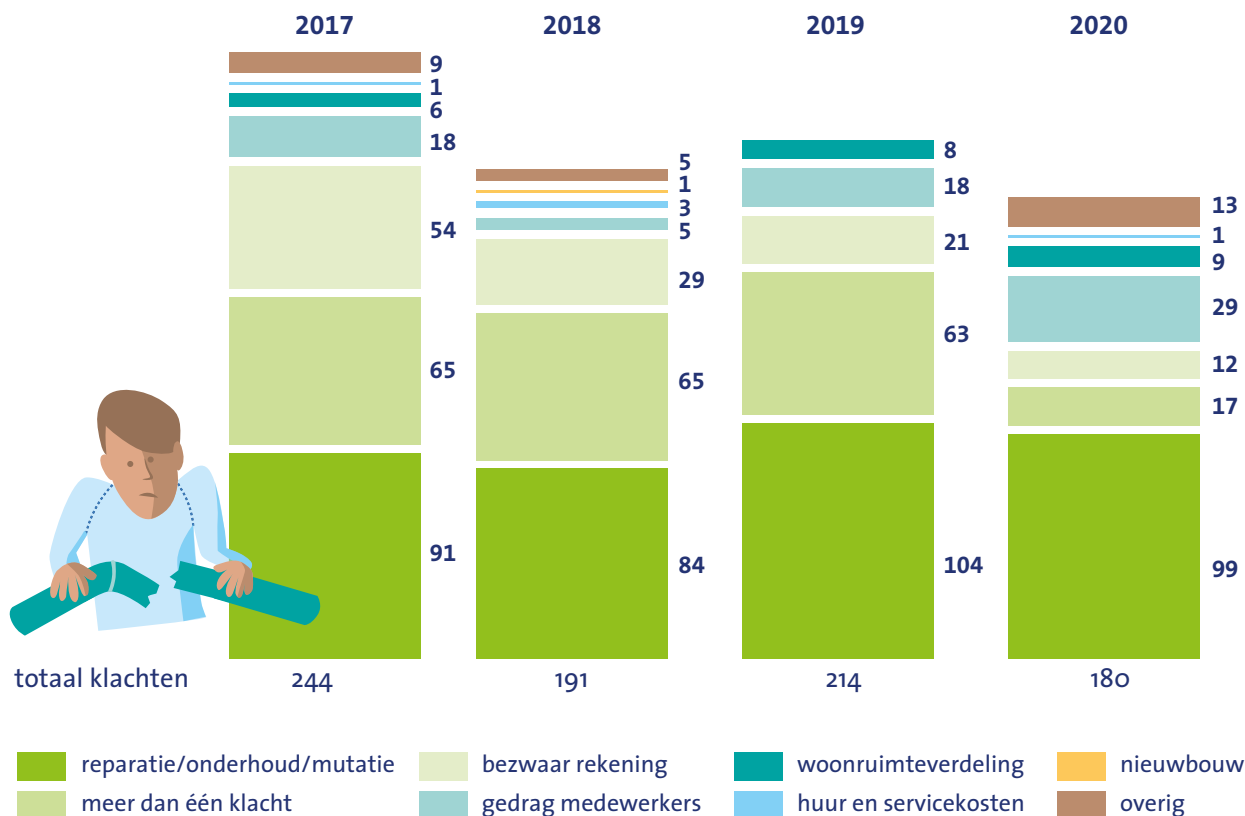
Behandeling van klachten

Wie ontevreden is over de afhandeling van een klacht door Volkshuisvesting, kan een klacht indienen bij de Klachten-

commissie Woningcorporaties. Deze commissie is ingesteld door corporaties in de regio en bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Op basis van hun toetsing brengen zij een bindend advies uit. In 2020 is een start gemaakt met de professionalisering van de klachtencommissie.

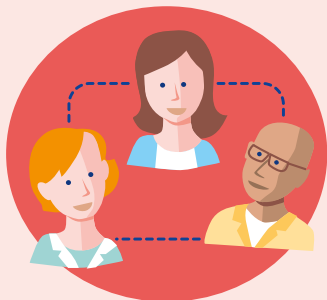
In 2020 hebben 13 klanten een klacht over Volkshuisvesting ingediend bij de klachtencommissie. Hiervan zijn er negen in behandeling genomen, waarvan drie ongegrond werden verklaard. Bij drie andere klachten kwamen we tot onderlinge overeenstemming. Er is een klacht gegrond verklaard en er is een klacht gedeeltelijk gegrond verklaard. Tot slot zijn er drie klachten die in 2021 aan bod komen.

KLACHTEN PER CATEGORIE



H2

LEEFBARE WIJKEN & BUURTEN



Met ons handelen en onze activiteiten willen we bijdragen aan wijken waar het goed wonen is. We kiezen voor een actieve en stimulerende rol om met anderen bij te dragen aan het inclusief samenleven in vitale wijken. Dat zijn wijken met actieve, veerkrachtige bewoners die samenredzaam zijn en met betrokken (professionele) partners zorg hebben voor een leefbare woonomgeving.

2.1 Wijkaanpak

Handelingskaders Geitenkamp en Immerloo

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat we voor de wijken Geitenkamp en Immerloo een gemeenschappelijk handelingskader opstellen. Dit is een plan in hoofdlijnen dat gemeente en corporaties maken met bewoners en alle betrokken partijen die actief zijn in de wijk.

In Geitenkamp kon alles fysiek plaatsvinden. De uitkomst was dat er meer focus moet liggen op de thema's duurzaamheid, wonen, economie, meedoen en veiligheid. In het bijzonder moet er aandacht komen voor het doorbreken van generatielange patronen qua werkloosheid, armoede, schulden, verloedering, drugscriminaliteit, opvoedarmoede, geen of weinig scholing en eenzijdigheid in samenstelling van de bevolking.

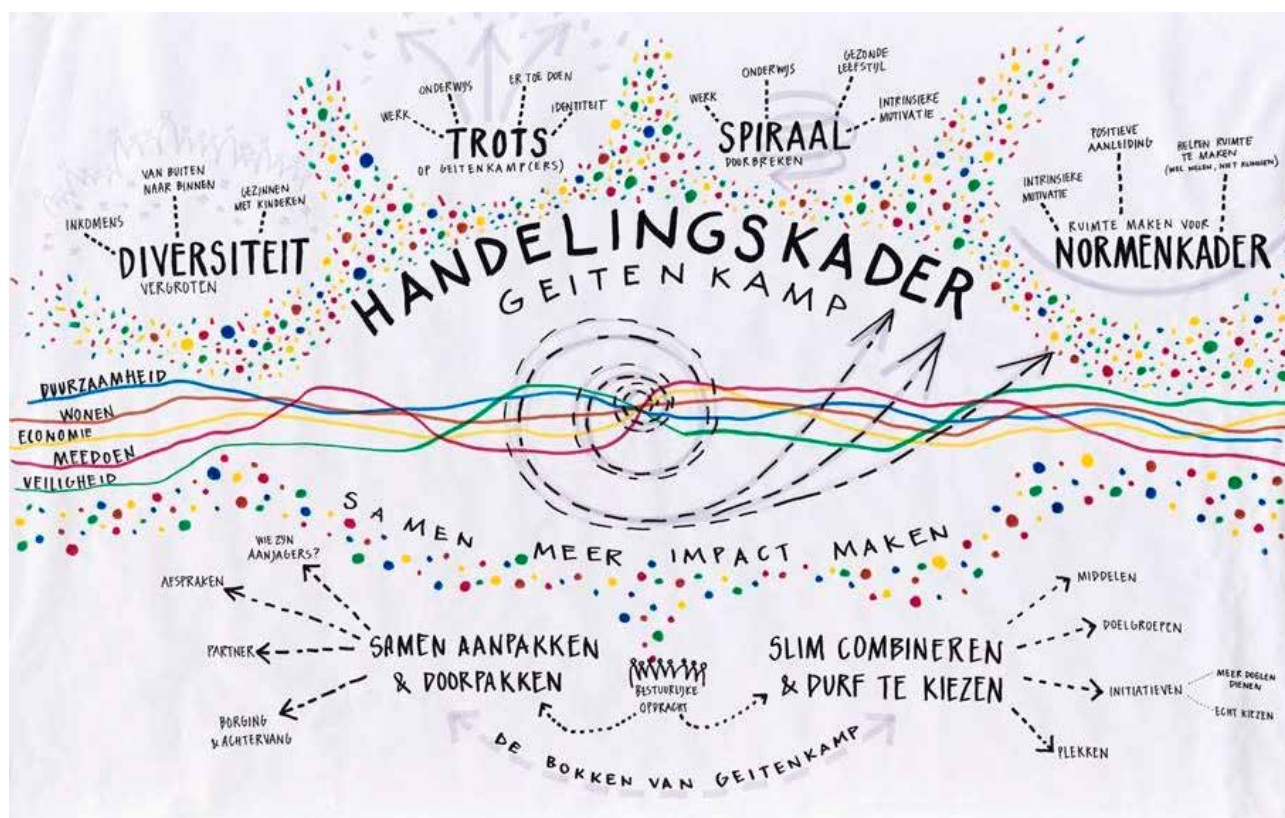
In Immerloo konden we niet fysiek bijeenkomen vanwege de eerste lockdown. Het was een grote uitdaging om hier alles op afstand te organiseren, maar dankzij de nodige technische middelen lukte het. In Immerloo lag de focus op

zaken als minder armoede, meer werk, beter gedrag en gezond zijn, schoon en veilig wonen en een energieke buurt. De volgende stap is om dit plan om te zetten naar concrete acties en projecten in 2021. Iedereen sprak een commitment uit om nauwer samen te werken op deze thema's. (zie fotomap Handelingskaders Geitenkamp)

Woondeal – Stadsvernieuwing 3.0 Arnhem-Oost



De Woondeal in de regio Arnhem-Nijmegen is een set afspraken tussen het Rijk, provincie en gemeente. In de Woondeal is er een meerjarige samenwerking afgesproken over het bouwen van meer woningen, de aanpak van excessen op de woningmarkt en het verbeteren van de



leefbaarheid. In de Woondeal is een leefbaarheidsaanpak opgenomen voor de wijken in Arnhem-Oost (Geitenkamp, Klarendal, Presikhaaf, 't Broek, Malburgen). De afspraken worden omgezet in een breed opgezet wijkprogramma onder de noemer Stadsvernieuwing 3.0. Onder meer via wijkgesprekken met bewoners en professionals wordt er gewerkt aan het opzetten van projecten op het gebied van onderwijs, werkloosheid, fysieke omgeving, versnelling van woningbouw en leefbaarheid. Het gemeenschappelijk handelingskader moet op termijn invulling geven aan de afspraken uit de Woondeal die in 2021 verder wordt uitgewerkt.

Koppelkansen

Graag zetten we in op koppelkansen: het verbinden van activiteiten of initiatieven die tegelijkertijd ergens in een wijk/straat lopen en elkaar mogelijk versterken. Denk aan het koppelen van energieadvies bij duurzaamheidsprojecten.

Drie praktijkvoorbeelden:

- in de Dr. Bosstraat in de wijk Geitenkamp heeft de energiecoach vanuit de 'buurtwoning' bewoners in de straat opgezocht en voorzien van energiebesparingsadviezen.
- In de Neerlandstuinstraat kregen bewoners een brief over de hulp van de energiecoach en een folder van de energiebank.
- Kinderkamp in Presikhaaf: bewoners werden geattendeerd op de energiecoach. In de proefwoning lag informatie over de energiecoach met energiebesparingstips.

2.2 Sociaal beheer

Schoon, heel en veilig

Volkshuisvesting ziet erop toe dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. Denk aan het uitvoeren van extra schoonmaakbeurten in en om woongebouwen. In 2020 draaide dit niet alleen om het tegengaan van vervuiling, maar ook om de risico's van coronabesmetting te beperken. Zo zijn extra schoonmaakbeurten uitgevoerd in de hoogbouw.

Onze huismeesters en sociaal beheerders leverden een onmisbare bijdrage aan een veilige en schone woonomgeving. Zij kennen de woningen en de huurders goed en zien toe op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en woonomgeving. Ook signaleren deze medewerkers snel eventuele problemen en komen dan in actie. Als het nodig is spreken zij bewoners aan op hun woongedrag en bemiddelen zij in contacten met andere instanties zoals gemeente en politie.



Om een voorbeeld te geven: een sociaal beheerder heeft een aantal clusters met woningen aan de Rosendaalsestraat, Catharijnestraat en Klarendalseweg wekelijks geïnspecteerd. Daar kwamen vervolgacties uit: de vieze en verwaarloosde gft-containers op de Catharijnehofjes zijn afgevoerd in afstemming met de gemeente Arnhem. Bewoners hebben daar een 'citybin' voor terug gekregen, plus een gezamenlijk beheerde (afgesloten) gft-container.

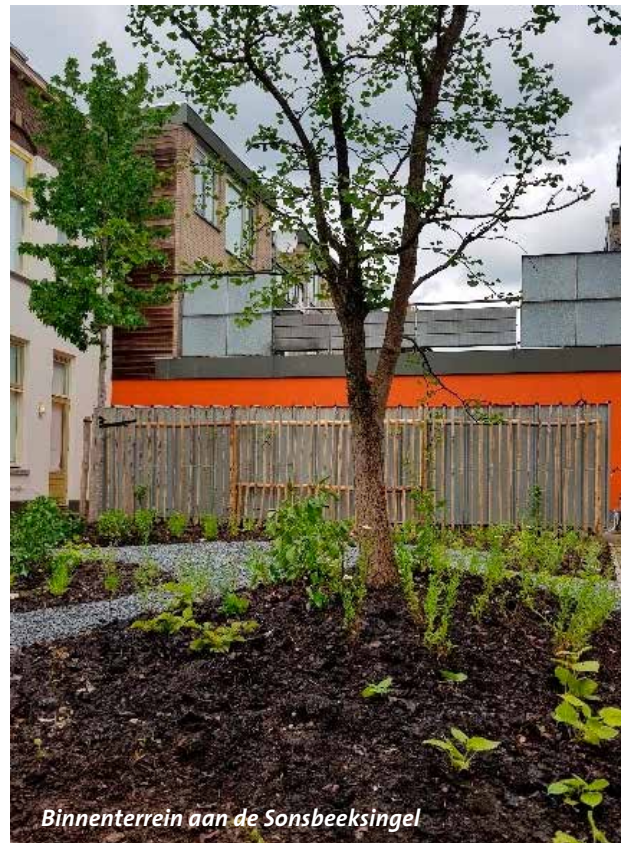


Aanschrijvingen

Vanaf september maken we een onderscheid in technische aanschrijvingen (zoals bouwwerken en erfafscheidingen) en tuinaanschrijvingen. Deze combinatie is handig omdat een tuin soms iets zegt over de situatie achter de voordeur. Tijdens een huisbezoek spreken de woonconsulenten mensen aan op het tuinonderhoud, maken afspraken met bewoners en controleren of ze de afspraken nakomen. Daarnaast signaleren de woonconsulenten wanneer bewoners behoefte hebben aan hulp of zorg, waarna eventueel



Hier is een tuinaanschrijving op zijn plaats



Binnenterrein aan de Sonsbeeksingel

contact wordt gelegd met een passende hulp- of zorgpartij. We hebben dit jaar – veelal met positief resultaat – 130 aanschrijvingen uitgevoerd vanwege gebrekkig tuinonderhoud en 132 vanwege rommel en vervuiling in de algemene ruimte of het achterpad.

Specifieke activiteiten in de wijken

Klarendal

Op diverse plekken in de wijk is inzet gepleegd voor een schonere, verbeterde en veiligere woonomgeving. Er is extra verlichting geplaatst in achterpaden (waaronder



Opruimdag Klarendal

de Akkerstraat), er is verwaarloosd groen opgeknapt, een nieuwe schutting geplaatst op een belangrijke zichtlocatie en er is in een woongebouw tijdelijke camerabewaking geplaatst. De Woonomgevingsploeg (WOP), verantwoordelijk voor het onderhoud van de achterpaden van Volkshuisvesting, kon wegens corona helaas minder goed haar werk doen. Daardoor lagen in het voorjaar de taken helemaal stil. De achterstand is later in het jaar zo goed als mogelijk weer ingehaald. Met de WOP werd op 28 augustus een grote opruimdag georganiseerd in de omgeving van de Neerlandstuinstraat. Deze dag ging ook vooraf aan de start van een duurzaamheidsproject. Het was de succesvolste opruimdag ooit, want er werd maar liefst 100 kuub grofvuil afgevoerd.

In 2020 namen ook huurders initiatief voor een mooiere wijk. Een paar ondernemers uit Plint17 aan de Sonsbeeksingel namen het voortouw tot een opnieuw ingericht binnenterrein. Dat is inmiddels gerealiseerd en de huurders verzorgen zelf het onderhoud.

Onder leiding van de ondernemers van 'Aarden' in het pand van de Mode-incubator aan de Sonsbeeksingel, is aan de voorzijde van dit pand een fraaie geveltuin aangelegd. Volkshuisvesting heeft bijgedragen aan de muurschildering van kunstenaars Willem Jacobs en Pieter Drift. Deze voorkomt de steeds terugkerende graffiti op het pand.



Muurschildering bij de Mode-incubator

Presikhaaf

Ook dit jaar hebben we een aantal opruimacties georganiseerd voorafgaand aan een duurzaamheidsproject. Vervolg-opruimacties in de Kinderkamp zijn helaas vanwege corona niet doorgegaan.

Geitenkamp

Aan de Dr. Bosstraat op de Geitenkamp hebben drie bewoners (2 van Portaal en 1 van Volkshuisvesting) een opruimactie georganiseerd. De corporaties hebben de containers betaald en de begeleidend hovenier.

Op de Geitenkamp werd de riolering vervangen. Waar mogelijk sloten wij aan door hemelwaterafvoeren af te

koppelen, betegelde (binnen)pleinen te vergroenen en beeldbepalende hagen in het kader van het beschermd stadsgezicht terug te brengen. In 2020 is een begin gemaakt om met bewoners weer het betegelde binnenplein te vergroenen.

In 2020 zou de Buurtwoning Geitenkamp van de Dr. Bosstraat verhuizen naar de Nieuwe Aanleg. Helaas is dit vanwege corona opgeschort. De Buurtwoning is een gezamenlijk initiatief van gemeente, corporaties en Rijnstad. Vanuit de wijk werd dagelijks gewerkt via de woning. Deze laagdrempelige manier om in contact te komen met bewoners werkte goed; problemen werden sneller gesignaleerd en opgepakt.

Malburgen

In de Grondelstraat is een woning beschikbaar gesteld voor bewoners- en leefbaarheidsinitiatieven. Door de coronamaatregelen is hiervan geen gebruik gemaakt. De woning is inmiddels weer de verhuur ingegaan.

Activering en re-integratie

We hebben contractuele afspraken met schoonmaakbedrijven en groenonderhoudsbedrijven om 10% tot 15% van de werkzaamheden te laten uitvoeren door mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Via deze weg helpen we hen graag door middel van werkervaring opdoen en



Presikhaaf - Kinderkamp

een opstapje krijgen richting regulier werk. Zo werken we bijvoorbeeld al langere tijd samen met 2Switch in onze wijken in de vorm van de Woonomgevingsploeg. De WOP is inmiddels een begrip geworden in het onderhouden van de achterpaden en het opruimen van zwerfafval in onze wijken.

Werkplaats Volkshuisvesting

Het draagvlak en de naamsbekendheid van Jo's Werkplaats was afgenomen en dat zorgde zowel intern als extern voor verwarring. Gekozen is om verder te gaan onder de naam Werkplaats Volkshuisvesting.

De Werkplaats draagt bij aan het onderhoud en beheer van het vastgoed van Volkshuisvesting en biedt deelnemers met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans om reguliere werkervaring op te doen. De doelstelling is om kosten-neutraal te zijn en minimaal de helft van de deelnemers succesvol te laten doorstromen. Met 'succesvol' wordt bedoeld dat de deelnemer een baan vindt, weer naar school gaat, andere zorg krijgt of elders een aanvullend traject volgt. Voorwaarde voor het succesvol zijn van de Werkplaats is dat de deelnemers samenwerken met een reguliere professional. Dit kan een medewerker zijn van Volkshuisvesting, een aannemer of een ervaren collega. Dat heeft drie voordelen:

1. Directe en efficiënte kennisoverdracht;

2. Deelnemers staan aan de frontlinie van het arbeidsproces en van potentiële werkgevers;
3. Eindproduct, kwaliteit en veiligheid zijn daarmee gewaarborgd.

Een sterk punt van de Werkplaats is dat deelnemers gekoppeld worden aan regulier werk binnen Volkshuisvesting. Door de geldende coronamaatregelen kon Volkshuisvesting in 2020 weinig werkzaamheden en leerprojecten aanbieden. Hierdoor lukte het de Werkplaats niet de doelstelling te behalen.

Begin 2020 startte De Werkplaats met zeven deelnemers, in december waren nog vier deelnemers actief. In het afgelopen jaar zijn twee deelnemers overgeplaatst naar een project van de gemeente Arnhem. De gemeente deed dit vanuit kostenbesparing.

Museumwoningen

Met het project Museumwoningen bewaren we woningen die diverse authentieke kenmerken hebben en spelen we in op de vraag naar woningen met 'originele details'. Na restauratie verhuren we deze sociale huurwoningen aan huurders die bereid zijn de woning in te richten naar de tijd van toen. In 2020 waren door corona de museumwoningen op slechts drie data geopend voor publiek (waaronder de Open Monumentendag). Daarnaast figureert het project geregeld in opnames of in artikelen, zoals in het magazine





Museumwoning

van de Erfgoedvereniging Heemschut. In 2020 is ook de band met het Openluchtmuseum verder versterkt op het gebied van communicatie. Het project heeft een eigen website: www.museumwoningennarnhem.nl.



Akker71

Akker71

Het voormalige verzorgingshuis Akker71 in Malburgen-Oost is een gebouw met een uiteenlopende diversiteit aan bewoners. De meeste bewoners hebben moeite hun plek in de maatschappij te vinden en hebben weinig zicht op andere woonruimte via Entree. Wij voelen ons verantwoordelijk om hen binnen de muren van dit gebouw een eigen plek in een schone en veilige leefomgeving te bieden. De diversiteit aan bewoning maakt dat Akker71 een bijzonder gebouw is, maar zorgt ook voor een continue zoektocht naar de balans om op een prettige manier samen te leven. Ook de beperkte aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en de coronamaatregelen van het afgelopen jaar maken dit prettig samenleven gecompliceerd. In 2020

hebben zich meerdere nieuwe partijen in Akker71 gevestigd, waaronder de SHO Groep (Bloedprikpost), BuurtZorgT en een welbekende in Oost: de lokale kickboks school Omar Gym. De locatie in het Bruishuis (zie hieronder) werd te klein.

Bruishuis

Net als Akker71 is ook het naastgelegen Bruishuis een voormalig verzorgingshuis. Dit wordt door Volkshuisvesting vanaf 2014 verhuurd aan Bewonersbedrijf Malburgen, dat de 105 onzelfstandige woningen en een aantal bedrijfsruimten voor organisaties met maatschappelijk profiel in het gebouw exploiteert. Volkshuisvesting is verantwoordelijk voor onderhoud van casco en installaties. Bewoners uit de buurt of in het Bruishuis zelf zijn via het Bewonersbedrijf direct betrokken bij het beheer en onderhoud van het gebouw en de omliggende (speel)tuin. In 2020 is het Bruishuis voor het publiek lange tijd niet toegankelijk geweest. De beheerder heeft de poorten gesloten om corona zo goed mogelijk buiten de deur te houden. Ook was het restaurant gesloten voor publiek en wegens corona zelfs noodgedwongen omgebouwd tot een dagbestedingslocatie van Philadelphia.

Leefbaarheidsuitgaven

Tabel: Leefbaarheidsuitgaven per wooneenheid
(in euro)

	2019	2020
Uitgaven per verhuureenheid	73	73
Norm	129,17	131,37

H3

VASTGOED



Vastgoed is het belangrijkste middel om onze doelstellingen te realiseren. We gaan in op de ontwikkelingen in de portefeuille, het beheer en onderhoud en over het toevoegen van kwaliteit, onder meer door woningen te verduurzamen.

3.1 Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

In 2020 is onze portefeuillestrategie voor de komende tien jaar volledig herijkt en uitgewerkt. In onze doelportefeuille voor 2030 gaan we uit van meer sociale huurwoningen (+700) en willen we ook (beperkt) bijdragen aan meer woningen voor middeninkomens. We leggen het accent op meer betaalbare middelgrote (65 m²) appartementen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens en een reductie van het aantal grotere eengezinswoningen door verkoop of overheveling naar de vrije huursector.

Daarmee sluiten we aan bij de resultaten van regionaal woningmarktonderzoek uit 2019 en de effecten daarvan voor Arnhem. Van het sociale segment willen we 90% betaalbaar houden voor de primaire doelgroep. We verwachten dat door de coronacrisis de druk op betaalbare woningen toeneemt. In principe verkopen we bij mutatie een beperkt aantal sociale huurwoningen. Dat doen we alleen in buurten waar al veel sociale huurwoningen zijn. Verkoop draagt daardoor bij aan een betere differentiatie. Vanwege de grote vraag naar huurwoningen en het beschikken over voldoende liquiditeiten in relatie tot de opgave hebben we (net als voor 2019) ook in 2020 besloten tot een 'verkoop-

pauze'. In 2020 zijn slechts twee woningen verkocht. Om snel veel nieuwe woningen te kunnen realiseren is het van belang om voldoende en betaalbare ontwikkellocaties te hebben. De gemeente Arnhem zet zich in om corporaties te ondersteunen, zodat zij 30% van de totale nieuwbouwopgave in de sociale huur kunnen realiseren. Dit is de afspraak die gemeente en corporaties in 2020 maakten. Met de Woondeal Arnhem-Nijmegen (maart 2020) spannen Rijk, provincie, gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties zich in voor het versnellen van de grote woningbouwopgave in onze regio.

Toevoeging woningen door nieuwbouw

In de Biezenlaan en omgeving zijn 35 vervangende nieuwbouwwoningen opgeleverd. Een ander gedeelte van dit project is gerenoveerd. In Malburgen-Oost werden in het deelgebied De Wheme 65 duurdere koopwoningen opgeleverd op grond die Volkshuisvesting verkocht aan een ontwikkelaar.

Herontwikkeling: sloop- en nieuwbouw

Aan de Kluizeweg is een appartementencomplex met 44 kleinere woningen uit exploitatie genomen. Dit wordt gesloopt; vervangende nieuwbouw is in voorbereiding.



Fotografie: Wim Roefs

Aan- en verkoop

Volkshuisvesting heeft twee woningen verkocht. Elf woningen werden aangekocht: in zeven gevallen betrof het terugkoop vanuit Koopgarant. De andere aankopen betroffen passende aanvullingen op de bestaande portefeuille, bijvoorbeeld in VvE's.

Ontwikkellocaties in Malburgen

In Malburgen-West hebben we de grond verkocht bij Ww3 voor de realisatie van 57 koopwoningen.

Op deze locaties worden tevens 49 sociale huurwoningen voor ons gerealiseerd. De bouw start na een onherroepelijke omgevingsvergunning. Naar verwachting start dit in het vierde kwartaal van 2021.

In de Dijkzone is de laatste grondlocatie (ook wel de Mandelatoren genoemd) verkocht aan een ontwikkelaar. Deze kan circa 75 koop- of vrije sectorhuurwoningen woningen binnen de kaders van het bestemmingsplan ontwikkelen.

Aan de Whemedreef in het deelgebied De Wheme in Malburgen-Oost hebben we grond verkocht aan een ontwikkelaar voor de realisatie van 39 koopwoningen. Deze ontwikkelaar bouwt ook 21 sociale huurwoningen voor ons aan de Whemedreef. Na de bestemmingsplanprocedure start de bouw naar verwachting in het vierde kwartaal van 2021. Voor de realisatie van het buurthuis (locatie De Hobbit) is met de gemeente een overeenkomst gesloten voor de koop van de grond en de realisatie van 12 appartementen. De start van de bouw is eind 2021, na bestemmingsplanwijziging en onherroepelijke omgevingsvergunning.

Andere plangebieden in voorbereiding zijn:

- Veerpolderstraat: circa 20 sociale huurwoningen voor Volkshuisvesting, circa 20 zorgwoningen voor een externe zorgpartij en circa 20 koopwoningen. Op verzoek van de gemeente tevens een kleinschalig buurthuis. Onderdeel van de afhechtingsovereenkomst van het

ontwikkelingsplan Malburgen.

- Distellaan (de voormalige Aldi): circa 20 woningen.
- Zwanenbloemlaan: sloop van 15 bestaande huurwoningen en vervangende nieuwbouw van 17 woningen.
- Akkerwindestraat: sloop/nieuwbouw circa 50 woningen.

Gebiedsontwikkeling in het Nieuwe Kadewartier

In 2020 is de omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van 72 sociale huurwoningen op de deellocatie Fluvium. Nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is, kan de bouw van start gaan. Na afronding kunnen de bewoners van 14 woningen in 'oud'-Rijnwijk verhuizen naar hun nieuwe plek in Fluvium. De sloop van de woningen in Rijnwijk kan vervolgens plaatsvinden.

Na de verkoop van alle bedrijfspanden aan de ontwikkelaar in 2019 waren nog een aantal panden aan de Westervoortsedijk en de Badhuisstraat in een tijdelijk opstalrecht bij Stichting Tijdelijke Exploitatie Rijnwijk (STER). Eind 2020 is het opstalrecht geëindigd en zijn alle gronden van de bedrijfspanden in 'oud'-Rijnwijk aan de ontwikkelaar geleverd.

Andere ontwikkellocaties

Volkshuisvesting heeft andere ontwikkelmogelijkheden in onderzoek, onder meer op diverse posities in de Schuytgraaf.

3.2 Beheer en onderhoud

Aan onderhoud is in 2020 bijna € 24 miljoen besteed. Met name bij serviceonderhoud en mutatieonderhoud hebben we meer uitgegeven dan in voorgaande jaren.

Serviceverzoeken

In 2020 zijn tijdens de lockdown in het voorjaar minder serviceverzoeken uitgevoerd en dat aantal is ruim

Tabel: Veranderingen in ons vastgoed bezit van woningen

	2017	2018	2019	2020
Aantal nieuwbouw huur toegevoegd	46	0	90	35
Aangekocht	2		9	11
Verkochte woningen (bestaand bezit)	-79	-82	-73	-2
Gesloopt			-80	
Overige mutaties (samengevoegd, gesplitst, herclassificatie)	212	-13		
Totaal mutaties	181	-95	-54	44

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille naar type



	Eenheden per 31-12-2017	Eenheden per 31-12-2018	Eenheden per 31-12-2019	Eenheden per 31-12-2020		
				totaal	waarvan DAEB	waarvan niet-DAEB
Appartement met lift	2.907	2.895	2.958	2.958	2.852	106
Appartement zonder lift	2.365	2.368	2.310	2.310	2.307	3
Benedenwoning	729	723	723	725	721	4
Bovenwoning	1.000	996	994	994	980	14
Eengezinswoning	5.577	5.546	5.471	5.513	5.174	339
Winkelwoning-Atelierwoning	29	28	28	28	0	28
Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden	12.607	12.556	12.484	12.528	12.034	494
Onzelfstandige eenheid	451	407	409	409	409	0
Woonwagendstandplaats	44	44	44	44	44	0
Woonwagen	2	2	2	2	2	0
Tijdelijke (micro)woningen	5	5	21	21	21	0
Subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden	502	458	476	476	476	0
TOTAAL woonegelegenheden	13.109	13.014	12.960	13.004	12.510	494
Garage	416	416	416	415		415
Parkeerplaats	33	33	33	33		33
Berging	223	225	226	230		230
Bedrijfsonroerend goed	506	496	496	494		494
Maatschappelijk vastgoed	17	18	19	20	20	
TOTAAL niet woonegelegenheden	1.195	1.188	1.190	1.192	20	1.172
TOTAAL eigen verhuureenheden in exploitatie	14.304	14.202	14.150	14.196	12.530	1.666

Tabel: Onderhoudskosten

(bedragen in € X 1.000)

	2017	2018	2019	2020	2020 kosten per eenheid (bedragen in €)
Serviceonderhoud	4.092	4.884	4.728	5.461	385
Mutatieonderhoud	4.701	4.957	5.296	6.246	440
planmatig onderhoud	9.841	8.185	9.966	8.742	616
Contractonderhoud	2.303	2.386	2.495	2.483	175
Oninbare vorderingen	213	141	84	130	9
VvE bijdrage	863	910	588	893	63
Totaal onderhoudskosten	22.013	21.463	23.157	23.955	1.687
Kosten per eenheid (bedragen in €)	1.539	1.511	1.637	1.687	

Tabel: VvE-beheer

	2017	2018	2019	2020
Volkshuisvesting levert bestuurder aan VvE (aantal VvE's)	31	30	27	27
Aantal woningen	1291	1286	1190	1172
hiervan aandeel Volkshuisvesting	65%	64%	60%	60%
Volkshuisvesting in extern bestuurd VvE's (aantal VvE's)	27	33	34	34
hierin aantal woningen Volkshuisvesting	159	165	173	174
hierin aantal garages Volkshuisvesting	111	120	120	120
Kleine VvE's (beneden-bovenwoning) - aantal woningen Volkshuisvesting	111	104	104	104

gecompenseerd in de laatste maanden van het jaar. Dit gaat om kleine reparaties in de woning op verzoek van de huurder. Ruim 23.300 verzoeken werden uitgevoerd. De gemiddelde kostprijs per serviceverzoek is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2019.

Mutatie-onderhoud

Dit gaat om onderhoudswerkzaamheden aan de woning als er een nieuwe huurder de woning betreft. De mutatiekosten zijn in 2020 fors. Dit komt door een stijging van de hoeveelheid mutatiwoningen, terwijl ook de gemiddelde kosten per mutatie toenamen. Het gaat veelal om woningen met gedateerde interieurs, waarin de vorige huurders lang hebben gewoond en weinig onderhoud is verricht.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud betreft werkzaamheden om de buitenzijde van de woning volgens basiskwaliteit in stand te houden. Denk hierbij onder meer aan schilderwerkzaamheden, houtreparaties en het vervangen van dakbedekking.

Dit jaar is aan bijna 2.000 woningen planmatig onderhoud uitgevoerd. Aan enkele woningen lopen de werkzaamheden door naar 2021 doordat we meer tijd nodig hadden voor een zorgvuldig proces.

Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat om werkzaamheden aan installaties in de woningen of centrale ruimtes zoals liften, mechanische ventilatie, centrale verwarming, maar ook brand- en dakveiligheid. Volkshuisvesting blijkt deze goed te prognosticeren en te beheersen. Zo ligt de realisatie net als in andere jaren in lijn met de begroting.

VvE-beheer

Voor 27 verenigingen van eigenaars (VvE's) levert Volkshuisvesting de bestuurder. Daarnaast heeft Volkshuisvesting 174 woningen die onderdeel uitmaken van 34 extern beheerde en bestuurd VvE's. Door de coronabeperkingen waren bij de helft van de door ons beheerde VvE's geen jaarvergaderingen.

Beheer voor derden

We beheren geen vastgoed voor andere partijen, behalve twee appartementen in de Witte School (Geitenkamp) en 16 eenheden (wonen met zorg) van de Jacoba van Verschuer-stichting aan de Doelenstraat/Ruiterstraat (Centrum).

3.3 Investeren in kwaliteit en duurzaamheid

Verduurzaming

In 2020 zijn bij 331 woningen duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd. Bewoners van 22 woningen weigerden deelname aan de werkzaamheden. De gemiddelde energie-index (EI) van deze woningen is verbeterd van 1,84 (D) naar 1,03 (A). De projecten Keurvorstlaan en Fluweelboomstraat waren al in 2019 opgestart. De uitvoering van één project met 14 woningen is doorgeschoven naar 2021. Voor de 80 woningen Voetiuslaan geldt dat de binnenzijde

gereed is, maar de schilisolatie moet gefaseerd worden aangebracht in verband met verblijf van vleermuizen. Deze werkzaamheden worden in 2021 en deels in 2022 uitgevoerd.

De voorbereidingen van vijf nieuwe duurzaamheidsprojecten met in totaal 710 woningen zijn in 2020 gestart. De uitvoering van deze projecten zal naar verwachting beginnen in 2021.

Indien nodig wordt, binnen het duurzaamheidsproject, ook de badkamer, keuken en toilet vernieuwd.

Woningkwaliteit in conditiescore

Hoe staan de woningen er technisch bij? Vorig jaar maakten we een start om een objectief beeld te krijgen van de conditionele staat van onze woningen. Inmiddels is met conditiemetingen voor 3.040 woningen de kwaliteit in beeld gebracht. Eind 2022 is dit bekend van alle woningen en kunnen we meerjarenplannen voor onderhoud beter voorbereiden.

Tabel: Duurzaamheidsprojecten in 2020

(bedragen in € x1.000)



Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden begroot	Uitgevoerd 2019	Uitgevoerd 2020	Uitvoeren 2021	Geweigerd	Gemiddelde EI was	Gemiddelde EI is (wordt)
Keurvorstlaan	76	50	5		21	1,78	1,19
Fluweelboomstraat	81	45	36		-	1,67	1,13
Neerlandstuinstraat	25		24		1	1,96	1,07
Voetiuslaan	80		80	*		2,30	1,20
Madelievenstraat	50		50			1,45	0,85
Heermoesstraat eengezinswoningen	136		136			1,83	0,87
Totaal 2020	448	95	331		22	1,84	1,03
Heermoesstraat (senioren woningen)	14			14			
Voetiuslaan afronding schilisolatie	80			*			
Verschoven/doorloop naar 2021				14			

* Binnenzijde gereed. De buitengevelisolatie wordt vanwege vleermuizen gespreid uitgevoerd in 2021 en 2022.

Woningkwaliteit in waarderingspunten

De systematiek van woningwaarderingpunten (WWS-punten) geeft een indicatie van de kwaliteit van onze woningen. Het gemiddeld aantal WWS-punten kende in 2020 geen opmerkelijke wijzigingen. Op energetisch niveau vond er weliswaar een stijging plaats als gevolg van nieuwbouw en verduurzaming van woningen. Deze stijging werd teniet gedaan door de herwaardering van de WOZ-waarde.

Energetische woningkwaliteit

De energie-index is verbeterd van 1,56 naar 1,53 door de opleveringen van duurzaamheidsprojecten en nieuwbouw. Vanuit de nieuwbouw zijn 35 woningen met een energielabel A toegevoegd aan ons bezit. De doelstelling voor corporaties om eind 2020 een bezit met gemiddeld label B (energie-index 1,2 tot 1,4) te hebben is niet gehaald. Hier-

over hebben wij de gemeente vroegtijdig geïnformeerd. Vanaf 2021 kent de energielabeling een nieuwe grondslag. Die is gebaseerd op de NTA8800. Dat betekent dat alle labels opnieuw berekend worden; de energie-index verdwijnt.

Woningaanpassingen

In 2020 waren er 127 aanvragen van huurders om hun woning te (laten) verbeteren. Dit betreft in de regel verbeteringen tegen een eenmalige betaling of, waar het beleid dit mogelijk maakt, een maandelijkse huurverhoging. In totaal zijn onder meer 342 badkamers en 378 keukens vervangen: door woningverbetering 38 badkamers en 57 keukens; bij mutatie zijn 166 badkamers en 265 keukens vervangen. Ook bij projectmatig onderhoud/verbetering vervangen we verouderde badkamers en keukens. Het ging hier om 138 badkamers en 56 keukens.

Tabel: Ontwikkeling gemiddeld aantal woningwaarderingpunten

	2017	2018	2019	2020
Aantal WWS-punten per woning	145,4	144,6	145,7	145,3

Tabel: Energielabels



Waardering op label	Energie-index	2018		2019		2020	
		totaal	aandeel	totaal	aandeel	totaal	aandeel
A	kleiner of gelijk aan 1,20	2.104	17%	2.882	23%	3.239	26%
B	1,21 - 1,40	2.304	18%	1.750	14%	1.971	16%
C	1,41 - 1,80	3.887	31%	4.202	34%	3.866	30%
D	1,81 - 2,10	2.769	22%	1.975	16%	1.896	15%
E	2,11 - 2,40	922	7%	1.177	9%	1.085	9%
F	2,41 - 2,70	344	3%	229	2%	219	2%
G	groter dan 2,70	66	1%	137	1%	121	1%
Geen label		160	1%	132	1%	131	1%
TOTAAL		12.556	100%	12.484	100%	12.528	100%
Gemiddelde energie-index:		1,51		1,56 *		1,53	

*) 2019: herberekening oude energielabels naar nieuwe voorschriften leverde verslechtering index op.

H4

SAMEN WERKT



Om doelen te realiseren en problemen te tackelen is samenwerking tussen mensen en tussen organisaties nodig. We leggen hier een stevig accent op. Het nieuwe ondernemingsplan draagt dan ook de titel 'Samen werkt!'. In dit hoofdstuk geven we aan wat onze samenwerkingspartners zijn en op welke wijze we de samenwerking in 2020 vorm hebben gegeven. Ook blikken we terug naar de afgelopen jaren met de evaluatie van prestaties en aanpak, zoals die zijn opgetekend door de visitatiecommissie.

4.1 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer

Hoe doen we dat?

Onze huurders betrekken doen we langs formele en informele wegen. Op beleidsniveau vindt er overleg plaats met de Hovar (Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem). De Hovar geeft gevraagd en ongevraagd advies over onze plannen en beleidsbesluiten die onze huurders aangaan. Ook geven ze ondersteuning aan de bewonerscommissies, projectcommissies of klankbordgroepen in onze wijken.



De bewonerscommissies overleggen met ons op straat- of gebouwniveau over allerlei zaken die betrekking hebben op het wonen. Projectcommissies en klankbordgroepen worden opgezet als er ergens een groot onderhoudsproject start. Gelukkig spreken we ook veel bewoners langs informele wegen. Zo onderhouden we de verbinding met verschillende contactpersonen uit onze wijken. Daarnaast

houden we enquêtes na het afronden van een onderhoudsproject en doen we maandelijks een klantwaardering-meting via onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy. Hiermee proberen we de dienstverlening voor onze huurders te optimaliseren.



Activiteiten Hovar en bewonerscommissies, Bovenkamer

In 2020 bespraken we met de Hovar diverse onderwerpen en gaf zij ons gevraagd en ongevraagd advies. Zo hebben we onze financiële meerjarenraming toegelicht. Dit gaf een interessante kijk in de geldstromen met de opgaven die we hebben. De Hovar kwam tevens met vragen of opmerkingen over de nieuwe portefeuillestrategie en het ondernemingsplan. Dit is relevant voor ons, omdat het documenten betreft die uiteenzetten waar we ons de komende jaren op willen richten.

Dit jaar konden we vanwege de coronamaatregelen de bewonerscommissies niet ontvangen voor de jaarlijkse



voorjaars- en najaarsbijeenkomst. We hebben daarom als alternatief in het najaar de voorzitters van de diverse bewonerscommissies uitgenodigd om in gesprek te gaan met directeur-bestuurder Liesbeth van Asten en met huurders-commissarissen Bert Krikke en Kristien Baartmans. Vanuit de Bovenkamer hebben we langs de digitale snelweg alle aangesloten huurders regelmatig geïnformeerd via nieuwsbrieven en ook hebben we het jaarverslag via deze weg gedeeld.

4.2 Maatschappelijke samenwerking



Volkshuisvesting neemt deel aan diverse geformaliseerde overleggen:

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW)
- Wijkteams Leefomgeving
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen)
- Overleg woonwagengewoners/corporaties
- Overleg regionale klachtencommissie
- WMO-overleg gemeente/corporaties

Op stedelijk, regionaal en landelijk niveau neemt Volkshuisvesting deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

- **Arnhem Open:** samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente, zorginstellingen, financiële instellingen en organisaties in de energiesector om op verschillende plekken individuele uitdagingen te versterken door collectieve en meervoudige waarde toe te voegen.
- **Woonkr8:** samenwerkingsverband van 20 woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die zich bezighouden met uiteenlopende thema's als arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid en coöperatieve woonvormen. Vanuit het thema energie en duurzaamheid zijn er periodieke bijeenkomsten, waarin kennis wordt uitgewisseld. In 2020 is gezamenlijk onderzoek gedaan naar eventueel voordeel van gezamenlijke inkoop van ketel(onderhoud). De conclusie

was dat dit niet direct voordelen oplevert.

- **Entree:** samenwerking tussen woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen ten behoeve van een gezamenlijke woonruimteverdeling.
- **Woondeal:** samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave en gerelateerde sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
- **De Vernieuwde Stad:** platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan.

Volkshuisvesting is in 2020 betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten:

- **Convenant vroegsignalering schulden:** gemeente Arnhem, corporaties, zorgverzekeraars, nutsbedrijven, zorgorganisaties en het Bureau Krediet Registratie. De partijen werken samen om schuldenproblematiek te minimaliseren.
- **Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO):** Rijnstad (welzijnsorganisatie gemeente Arnhem), corporaties en politie werken samen om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leefbaarheid, veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruiming:** welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in voor het voorkomen van huisuitzettingen.
- **Convenant aardgasvrije wijk Vredenburg/Kronenburg:** gemeente Arnhem, waterschap, Rijkswaterstaat, energiebedrijven, twee grotere lokale commerciële verhuurders, Vivare en Volkshuisvesting hebben de intentie om zowel woningen als bedrijfsruimte in Vredenburg/Kronenburg gefaseerd aan te laten sluiten op het nog te realiseren warmtenet.
- **Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen:** gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Malburgen:** de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting hebben in deze overeenkomst de procesvoering van de gefaseerde herstructurering vastgelegd van de wijk Malburgen.
- **Convenant Arnhem Klimaat Bestendig:** Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- **Convenant gegevensuitwisseling corporaties - gemeente Arnhem:** partijen wisselen persoonsgegevens uit om de dienstverlening te versnellen, daar waar dit past binnen de landelijke wet- en regelgeving.

Daarnaast werkt Volkshuisvesting mee aan wijkscetsen, handelingskaders en uitvoeringsprogramma's per wijk.

4.3 Resultaten van de maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie besloeg de periode 2015-2019. In deze periode was er een bestuurswisseling en volgde een vernieuwde koers.

Dit zijn hoofdlijnen uit het visitatierapport:

- Volkshuisvesting is onderscheidend op de wijkaanpak en zet fors in op betaalbaarheid.
- Volkshuisvesting doet het samen, mét en vóór Arnhem.
- De corporatie is gemakkelijk benaderbaar, constructief en transparant. Volkshuisvesting maakte een ontwikkeling door van een corporatie die dicht bij de huurder stond en wist wat goed voor de huurder was, naar een corporatie die signalen van de huurder en anderen centraal stelt om samen aan de slag te gaan.
- Volkshuisvesting heeft een forse inzet op de volkshuisvestelijke kernthema's gecombineerd met een duidelijke verbinding tussen strategie, financiën en uitvoering. Meer op de langere termijn gericht, een betere verantwoording en mogelijkheden tot monitoren.
- Het intern toezicht is van een hoge kwaliteit.
- De eigen financiële mogelijkheden zijn scherper in beeld en de eigen transitieopgave is helder benoemd.

We hebben de resultaten van de visitatie als input gebruikt bij het bepalen van de koers van het nieuwe ondernemingsplan.



Op basis van ons ondernemingsplan maken we jaarlijks een jaarplan met onze voorgenomen activiteiten. Dit plan is afgestemd op het bod dat we doen op de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Arnhem. Mede op basis van dit jaarplan stellen we een begroting op met daarin gedetailleerde budgetten voor het komende jaar. De financiële doorrekening van onze plannen doen we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor tien (of 30) jaar en toetsen we of onze plannen duurzaam financieelbaar zijn. Hiervoor gebruiken we ons eigen kader en het externe kader van Aw/WSW. De financiële vertaling van onze activiteiten staat in het derde deel van dit jaarverslag, de jaarrekening. In dit hoofdstuk beschouwen we de financiële positie van Volkshuisvesting eind 2020. We gaan nader in op het resultaat, de kasstromen en de kengetallen die de financiële speelruimte bepalen. Verder zoomen we in dit hoofdstuk in op de bijzonderheden van de waardering van ons vastgoed en besteden we aandacht aan treasury en belastingen. We geven een financieel overzicht van onze leefbaarheidsuitgaven en we gaan kort in op de beoordeling door WSW en de Aw op de positie van Volkshuisvesting.

5.1 Resultaat en kengetallen

Het resultaat van 2020 bedraagt € 46,2 mln. en bestaat voor € 20 mln. uit resultaat dat voortkomt uit exploitatie. Hiervan komt € 19 mln. direct voort uit het beheer van woningen en € 1 mln. uit verkopen. Het overgrote aandeel van het totale resultaat komt voort uit diverse waardemutaties

(2020: € 26,1 mln.; 2019: € 116,7 mln.) waarvan de stijging van de marktwaarde van het bezit met € 38 mln. (2019: € 157 mln.) de grootste is. De fluctuatie in marktwaarde is afhankelijk van diverse factoren. Voor 2020 is deze in belangrijke mate bepaald door een hogere WOZ-waarde, lagere disconteringsvoet en verhuurdersheffing, verlaagd door hogere overdrachtskosten (vanwege stijging over-

Tabel: Winst en verlies

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019	20 t.o.v. 19
Opbrengsten exploitatie	90.266	87.446	2.820
Opbrengsten verkoop	302	3.210	-2.908
Opbrengsten	90.568	90.656	-88
Afschrijving	631	671	-40
Maatschappelijk dividend	911	908	3
Personeelskosten	10.810	10.624	186
Onderhoudskosten	23.955	23.157	798
Bedrijfskosten	3.148	3.271	-123
Exploitatiekosten	7.014	6.634	380
Heffingen en belastingen	13.826	12.866	960
Rente	10.129	9.960	169
Kosten	70.424	68.091	2.333
Resultaat excl. waardemutaties	20.144	22.565	-2.421
Waardemutaties (ort)	-9.215	-26.886	17.671
Niet gerealiseerde waardemutatie bezit	38.218	157.364	-119.146
Mutatie marktwaarde derivaten	-5.024	-10.647	5.623
Mutatie belastinglatentie	2.085	-3.168	5.253
Waardemutaties	26.064	116.663	-90.599
Resultaat	46.208	139.228	-93.020

Tabel: Kasstromen
(bedragen x € 1.000)

	2020	2019	20 t.o.v. 19
Inkomend	87.935	86.327	1.608
Uitgaand	-70.940	-68.568	-2.372
Operationeel	16.995	17.759	-764
Verkoop woningen	716	14.955	-14.239
Verkoop bog	121	0	121
Verkoop grond		23.669	-23.669
Koopgarant /ov	930	2.243	-1.313
Verkopen	1.767	40.867	-39.100
Nieuwbouw	-5.304	-7.747	2.443
Duurzaamheid	-16.850	-12.709	-4.141
Grond	-711	-619	-92
Overig	-3.357	-2.693	-664
Investerings	-26.222	-23.768	-2.454
Mutatie leningen	-24.603	-9.043	-15.560
Mutatie liquide mid.	-31.988	27.315	-59.303
Kortgeldmutaties	75	1.500	-1.425

Tabel: Financiële ratio's 2019 - 2025

DAEB	Norm		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Dekkings Ratio	min	1,4	2,59	2,29	2,38	2,14	3,15	3,10	2,55
Loan to Value (Beleidswaarde)	max	85%	53,5%	47,0%	55,6%	61,8%	72,3%	77,5%	79,1%
Solvabiliteit	min	15%	49,6%	55,1%	47,2%	36,8%	33,4%	32,6%	29,3%
Dekkingsratio	max	70%	37,8%	37,3%	36,9%	39,2%	41,7%	42,2%	41,6%
Niet-DAEB	Norm		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Dekkings Ratio	min	1,8	3,53	12,12	13,59	19,19	24,18	53,46	0,00
Loan to Value (Beleidswaarde)	max	75%	4,5%	3,9%	3,9%	3,9%	2,8%	0,0%	0,0%
Solvabiliteit	min	40%	83,4%	83,8%	86,0%	86,2%	87,9%	89,9%	90,0%
Dekkingsratio	max	70%	4,6%	4,3%	3,8%	3,7%	2,6%	0,0%	0,0%
TOTAAL	Norm		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Dekkings Ratio	min	1,4	2,64	2,46	2,61	2,49	3,49	3,45	2,91
Loan to Value (Beleidswaarde)	max	85%	46,1%	40,1%	46,9%	52,6%	62,0%	65,9%	67,8%
Solvabiliteit	min	15%	48,1%	53,5%	45,9%	35,9%	32,7%	32,1%	28,8%
Dekkingsratio	max	70%	34,9%	34,5%	34,0%	36,2%	38,6%	38,9%	38,4%
Onderpandratio	max	70%	n.v.t.	34,4%	33,6%	35,9%	38,4%	38,9%	38,4%

drachtsbelasting, hoger ingerekend onderhoud, bijgestelde markthuren en hogere prijsinflatie).

De opbrengsten uit exploitatie zijn in 2020 hoger dan in 2019 vooral door extra huuropbrengsten vanwege de reguliere huurstijging en toegenomen huuropbrengsten vanwege de oplevering van het project Biezenlaan. Dit wordt grotendeels teniet gedaan door lagere opbrengsten uit verkoop van bezit. In totaliteit zijn de kosten gestegen. Vooral door hogere lasten voor dagelijks- en mutatie-onderhoud, heffingen en belastingen en hogere rentelasten door de afkoop van een lening. In 2019 was er een belangrijke korting op de verhuurdersheffing. In 2020 was dat niet het geval. Dat verklaart in belangrijke mate de toegenomen kosten voor heffingen en belastingen.

De operationele kasstroom 2020 is in lijn met 2019. De kasstroom uit verkopen is in 2019 positief beïnvloed door significante verkopen van grondposities en woningen wat in 2020 niet het geval was. Ultimo 2019 was sprake van een hoge liquiditeitspositie als gevolg van deze verkopen in 2019. In combinatie met de operationele kasstroom 2020 en de lagere opbrengsten uit verkopen konden hiermee onze investeringen van € 26 mln. (2019: € 24 mln.) worden betaald en onze leningenportefeuille worden teruggebracht met € 25 mln. (2019: € 9 mln.). Ultimo 2020 resteert een kaspositie van € 5 mln.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedraagt € 1.615 mln. (2019: € 1.569 mln.) op een balanstotaal van € 1.687 mln. (2019: € 1.678 mln.) Het eigen vermogen neemt met het resultaat toe naar € 1.248 mln. (2019: € 1.205 mln.). Daar staat een schuld van € 432 mln. (2019: € 454 mln.) tegenover waarvan € 386 mln. (2019: € 404 mln.) bij banken. De beleidswaarde muteert in 2020 met € 70 mln. van € 797 mln. naar € 867 mln. In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Hierna presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze sluit beter aan met de intern gehanteerde werkwijze. Tevens is in deze opstelling een splitsing tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderings-effecten. Hierdoor ontstaat een combinatie tussen functioneel en categoriaal die zowel aansluit bij de bedrijfsvoering als inzicht geeft in het resultaat uit exploitatie en verkoop enerzijds en uit waarderingsissues anderzijds.

Deze opstelling maakt duidelijk dat het resultaat van 2020 in grote mate bepaald wordt door waardemutaties. Het resultaat exclusief waardemutaties, de exploitatie en verkoopresultaten, geeft een beter beeld van de financiële gevolgen van onze activiteiten. Dit resultaat is consistent

en sluit goed aan bij vorig jaar. Het resultaat uit waardemutaties is niet beïnvloedbaar maar bepaalt wel in hoge mate het eindresultaat. De waardemutatie van het bezit is daarin dominant, met € 38 mln. (2019: € 157 mln.). Daarnaast is er in 2020 een belangrijke mutatie belastinglatenties als gevolg van het opnemen van een latente belastingvordering uit hoofde van derivaten. De waardestijging van het bezit is verder toegelicht in 5.2 en de jaarrekening. Het hoge resultaat uit waardemutatie komt niet tot uiting in de kasstromen.

In onze meerjarenraming zijn substantiële investeringsplannen opgenomen, voor zowel verduurzaming als voor nieuwbouw. Dit heeft vooral een weerslag op de toename van de Loan to Value en een dalende solvabiliteit. We blijven binnen de grenzen zoals gesteld door onze toezichthouders. De mogelijkheid tot investeren is ook zichtbaar in de kengetallen. De hier weergegeven uitkomsten zijn berekend conform de gepubliceerde richtlijnen van Aw/WSW. De Interestdekkingsratio van DAEB geeft de ruimte binnen de operationele kasstroom weer. Met 2,29 is deze ruim boven de ondergrens van 1,4. Dat betekent dat er komende jaren ruimte is om te presteren waarbij adequaat rekening dient te worden gehouden met in- en externe risico's. Ook de DAEB Loan to Value (LtV) zit onder de bovengrens van 85%. Hier is ruimte om de leningenportefeuille komende jaren toe te laten toenemen adequaat rekening houdende met in- en externe risico's. Overigens is het zo dat het kengetal dat het eerste bij de grens komt bepalend is. De interest dekkings ratio voor niet-DAEB stijgt significant t.o.v. 2019. Dit wordt vooral veroorzaakt door het wegvallen van de rente over de interne lening van niet-DAEB aan DAEB vanwege volledige aflossing van deze lening. In 2020 is een nieuwe ratio opgenomen in het toezichtskader van Aw/WSW, namelijk de zogenaamde onderpandratio. Deze mag maximaal 70% zijn. Deze ratio geeft de verhouding weer tussen de reële waarde van de geborgde leningen versus de marktwaarde van het onroerend goed dat aan het WSW in onderpand is gegeven. Nagenoeg ons gehele onroerend goed is aan het WSW in onderpand gegeven.

5.2 Waardering vastgoed

In de jaarrekening zijn de mutaties gedurende het jaar expliciet toegelicht.

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat. We maken gebruik van de basisvariant. Behalve voor het bedrijfsonroerend goed; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten

Tabel: Marktwaaardeontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

		2020	%	2019	%
	Marktwaaarde per 31 december vorig verslagjaar	1.569.102	100%	1.417.109	100%
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	68.106	4,3%	100.548	7,1%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	-30.195	-1,9%	56.547	4,0%
	Autonome waardemutatie	37.910	2,4%	157.094	11,1%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	7.581	0,5%	-5.102	-0,4%
4	Herclassificaties	0	0,0%	0	0,0%
	Totale waardemutatie	45.492	2,9%	151.992	10,7%
	Marktwaaarde per 31 december huidig verslagjaar	1.614.594	102,9%	1.569.102	110,7%
	- waarvan 8.1.1 vastgoed in exploitatie DAEB	1.475.267		1.433.339	
	- waarvan 8.1.2 vastgoed in exploitatie niet-DAEB	139.326		135.763	
		1.614.594		1.569.102	

zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. In 2020 stijgt de marktwaaarde in verhuurde staat naar € 1.615 mln. (2019: € 1.569 mln.). Per saldo een toename van € 46 mln. De zelfstandige huurwoningen zijn het grootste bestanddeel van het bezit. Deze vertegenwoordigen een waarde van € 1.475 mln. Als we deze waarde voor de woningen corrigeren voor mutaties in het bezit (erbij, eraf), dan is de procentuele waardestijging 2,4% (zie ook 8.1.1 van de jaarrekening).

De afslagen om van de marktwaaarde naar de beleidswaaarde te komen zijn samen 46,3% waardoor de beleidswaaarde 53,7% van de marktwaaarde bedraagt. Uitgaande van waardering tegen beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie is, zonder rekening te houden met belastingen, een bedrag van € 748 miljoen (2019: € 772 miljoen) in het eigen vermogen begrepen als ongerealiseerde herwaardering. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' zoals voorge-

Tabel: Van marktwaaarde naar beleidswaaarde

(bedragen x € 1.000)

	2020	%	2019	%
Marktwaaarde per 31 december	1.614.594	100%	1.569.102	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-4.190	-0,3%	-54.821	-3,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-512.699	-31,8%	-507.925	-32,4%
Stap 3: kwaliteit	-218.614	-13,5%	-208.734	-13,3%
Stap 4: beheer	-12.464	-0,8%	-441	0,0%
Totaal van afslagen	-747.967	-46,3%	-771.921	-49,2%
Beleidswwaarde per 31 december	866.627	53,7%	797.181	50,8%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	729.110		676.552	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	137.516		120.629	
	866.627		797.181	

schreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit (diensten van algemeen economisch belang) in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

5.3 Treasury

De leningenportefeuille is in 2020 afgenomen van € 372 mln. naar € 348 mln. De liquiditeitspositie is afgenomen van € 37 mln. naar € 5 mln. Door aflossingen van leningen niet te herfinancieren en door investeringen is de liquiditeitspositie afgenomen.

Liquiditeit

Door het onvoorziene hoge liquiditeitssaldo in 2019 was ons maximum voor aan te houden middelen overschreden. Hiervoor was aan de RvC toestemming gevraagd en verkregen om deze middelen aan te houden bij onze huisbank ING. Deze verruimde limiet duurde tot medio 2020. Daarnaast zijn binnen het kader van het treasurystatuut een aantal malen middelen kortstondig uitgeleend aan collegacorporaties.

Vermogenskostenvoet

De vermogenskostenvoet betreft de rente die wij gemiddeld betalen over onze leningen. De vermogenskostenvoet (2,81% eind 2019) is afgenomen tot 2,74% eind 2020. Overigens is de gemiddelde vermogenskostenvoet van de sector (medio 2020) 3,25%. De totaal betaalde rente in 2020 is hoger dan 2019 door een betaalde afkoopsom in verband met de aflossing van een lening. Deze is vervangen door leningen met een lagere rente.

Extendibles

Extendible leningen zijn leningen met een eenmalig verlengingsrecht (geen -plicht) voor alleen de geldgever, tegen een vooraf bepaalde verlengingsrente op een vooraf bepaald moment. Indien op zo'n moment de rente lager staat dan de verlengingsrente, dan heeft dit eenzijdig recht een (voor ons negatieve) waarde. De ontwikkeling van deze marktwaarde moet via het resultaat lopen. Na vier verlengingen in 2016, twee in 2019 en één in 2020 resteert er nog eentje begin 2021.

5.4 Fiscaal beleid

De acute vennootschapsbelastinglast 2020 bedraagt € 0. Dit wordt veroorzaakt door het feit dat het belastbaar bedrag 2020 van € 22,1 mln. kan worden verrekend met een verlies uit 2014 en een verlies uit 2015. Dit heeft als gevolg dat het verrekenbare verlies ultimo 2020 € 2 mln. bedraagt. Dit zal worden gecompenseerd met toekomstige winsten. Het belastbaar bedrag 2020 is in belangrijke mate beïnvloed door een hogere waardestijging van de WOZ-waarden dan initieel verwacht.

Belastinglatenties

Deze worden gevormd als gevolg van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van balansposten. Voor een toelichting hierop verwijzen wij naar de jaarrekening.

De mutatie latente belastingen bedraagt in 2020 € 2,1 mln. Deze mutatie betreft een bate in de winst- en verliesrekening. Deze mutatie wordt vooral veroorzaakt door het verrekenen van de belastbare winst 2020 met de verrekenbare verliezen uit het verleden. Daarnaast is in 2020 een belangrijke latente belastingvordering opgenomen uit hoofde van de waardering van een derivaat.

5.5 Kader en oordeel toezichthouders

Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Aw concludeert overall in haar Beoordelingsbrief 2020 dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Beoordeling WSW

Het risicoprofiel van Volkshuisvesting blijft gemiddeld tot laag voor het WSW. Het WSW geeft aan dat het nieuwe ondernemingsplan en de herijkte portefeuillestrategie een duidelijke lijn voor de middellange termijn geven waarbij ook oog is voor de financiële continuïteit. Verder wordt er gewerkt aan de verdere ontwikkeling van de organisatie. De voornaamste aandachtspunten voor het WSW blijven de slagkracht van de organisatie, alsook de beheersing, zodat prognoses ook gerealiseerd (gaan) worden en daadwerkelijk uitvoering wordt gegeven aan de transitieopgave.

5.6 Verbindingen

In 2020 was er geen sprake van verbindingen.

5.7 Maatschappelijke bijdrage

In de onderstaande tabel staat de maatschappelijke bijdrage van 2020.

Tabel: Maatschappelijke bijdrage

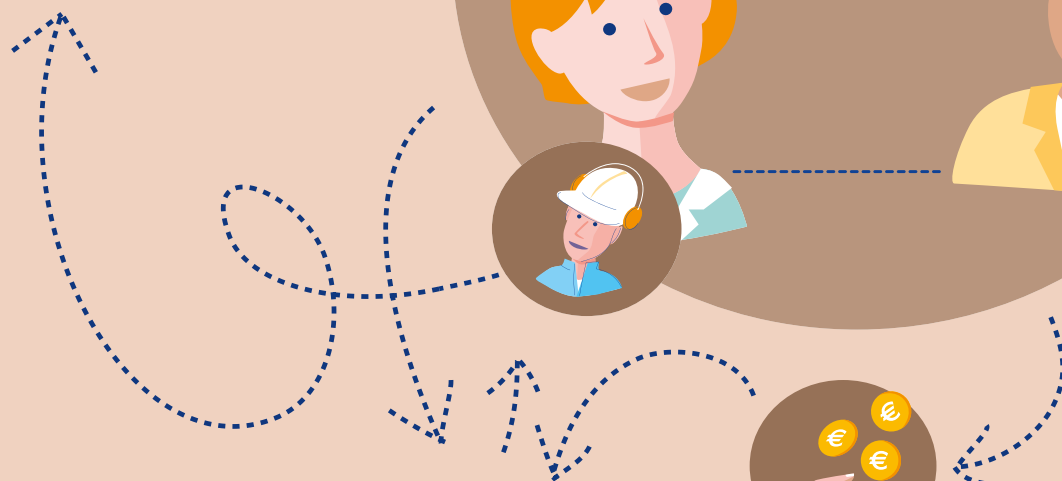
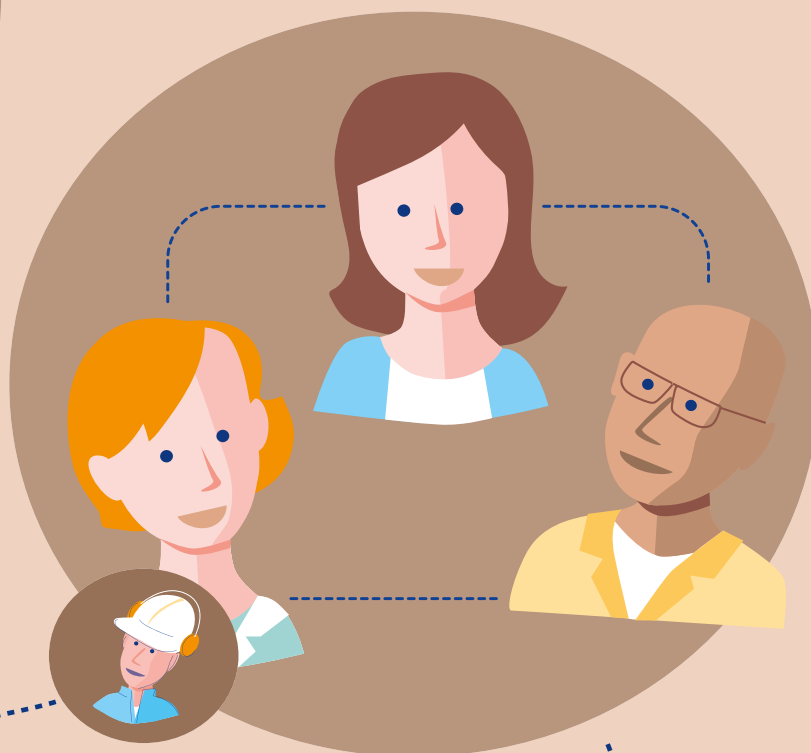
(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)



	2020	2019
Woonmaatschappelijk werk (art. 51 lid 1a)	379	351
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (art. 51 lid 1b)	34	35
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid (art. 51 lid 1c)	496	522
Overig	-	-
	909	908
Per woongelegenhed	€ 73	€ 73

H6

ORGANISATIE



Onze maatschappelijke opgaven vragen om een organisatie die goed is toegerust en die wendbaar is om in te spelen op veranderende omstandigheden. Medewerkers functioneren het beste als zij buiten en binnen op basis van dezelfde waarden en principes werken en weten waar hun verantwoordelijkheid ligt. We werken graag samen en investeren in de ontwikkeling van medewerkers.

6.1 Personeel en organisatie-ontwikkeling

De coronamaatregelen vereisten veelal een andere manier van werken. Door op afstand met elkaar verbonden te zijn en te blijven, werd expliciet een beroep gedaan op het tonen van eigenaarschap, wendbaarheid, digitale vaardigheid en het nemen van verantwoordelijkheid. Ondertussen ging de organisatieontwikkeling door, weliswaar in een lager tempo dan gepland. Ook in coronatijd verbonden wij ons werk en onze samenwerking aan het motto “Samen Werkt”.

Koers en organisatieontwikkeling

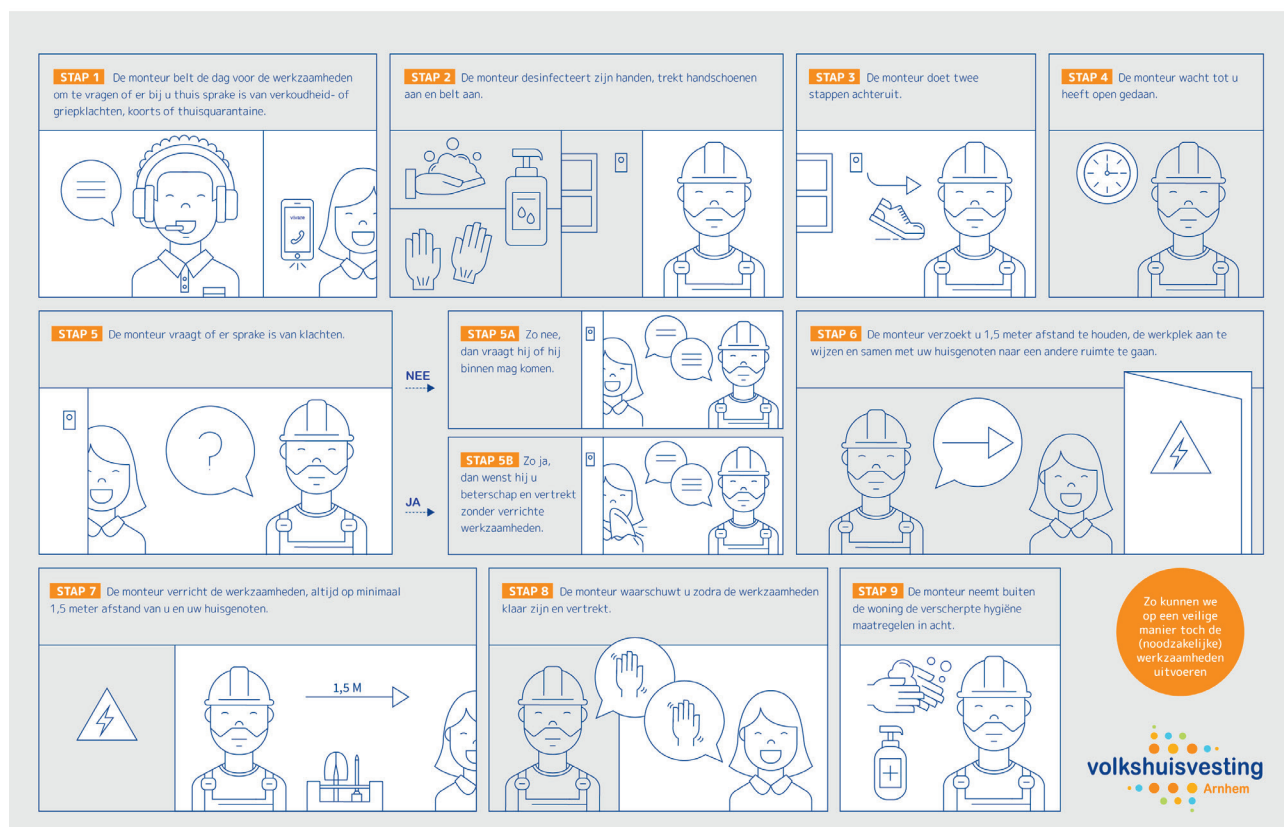
We hebben opgepakt waar we ondanks coronabeperkingen organisatorisch goed invloed op konden uitoefenen. Daarbij hebben we flinke richting kunnen geven aan de organisatieontwikkeling.

We gaven vorm aan de uitwerking van onze missie en visie in een nieuw ondernemingsplan. Het resultaat hiervan is

een ondernemingsplan met een heldere doorkijk naar 2024, waarbij ook onze maatschappelijke stakeholders geconsulteerd zijn. Het inrichtingsplan van onze organisatie werd afgerond en vervolgens is de (her)inrichting en bemensing geïmplementeerd, waarbij onder meer de nieuwe samenstelling van het managementteam is gecomplementeerd. In de tweede helft van het jaar hebben we op projectmatige wijze ons volledige IT-beheer geoutsourcet.

We hebben de rolverdeling binnen vastgoedsturing vormgegeven en belegd met een portefeuillestrategie en assetmanagers. Verder zijn kaders voor datamanagement en procesmanagement vastgesteld, waardoor we eenduidig kunnen werken aan datakwaliteit en procesverbetering. Omdat we procesmanagement als kapstok zien voor het werken aan verbeteringen in de bedrijfsvoering kreeg eind 2020 de functie van procesbegeleider een nieuwe invulling. Daarmee hebben we binnen de nieuwe afdeling Bedrijfsvoering een specialist die procesmanagement en de introductie van continu verbeteren faciliteert en

Contactloos repareren, zo werkt het



OMVANG VAN DE FORMATIE (EIND VAN HET JAAR)

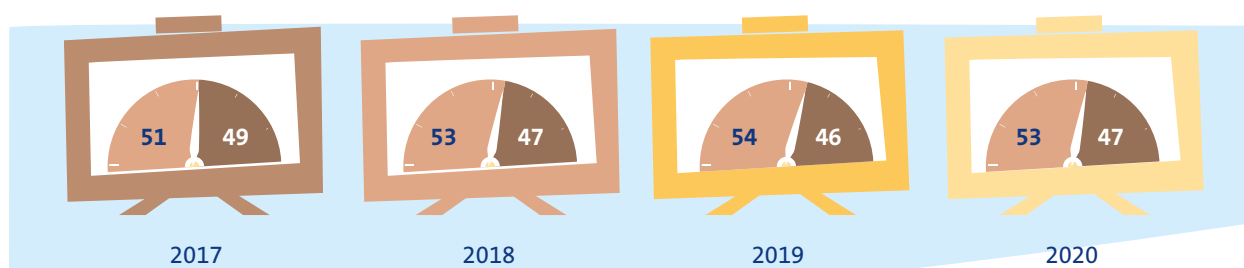
 per 10 FTE

	2017	2018	2019	2020
Aantal medewerkers in loondienst	 145	 148	 136	 144
Aantal FTE in loondienst	 126,09	 126,27	 119,24	 127,25
Aantal inhuurkrachten	 11	 12	 16	 15
Aantal FTE inhuurkrachten	 4,91	 6,17	 8,54	 9,92
totaal FTE	 131,0	 132,4	 127,8	 137,2

VOLTIJD/DEELTIJD

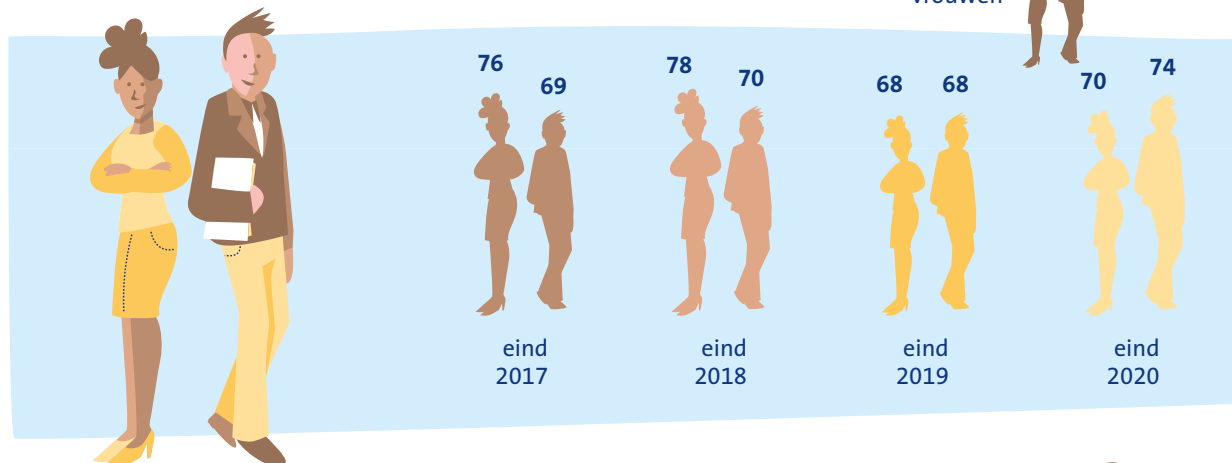
% werkzame uren

 voltijd  deeltijd



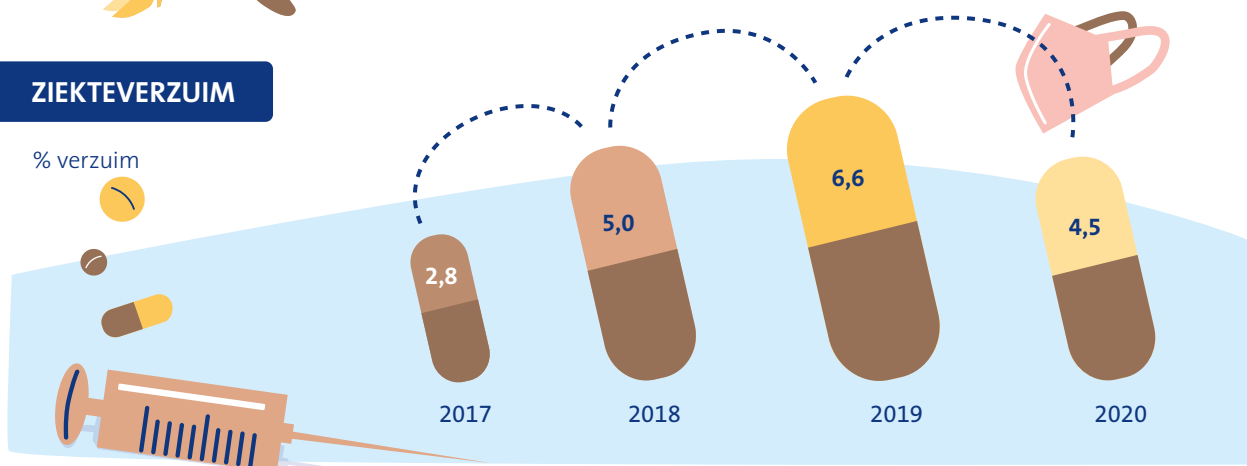
VERDELING MANNEN/VROUWEN

vrouwen  mannen 



ZIEKTEVERZUIM

% verzuim



coördineert. Centraal hierbij staan het huurdersperspectief, het tegengaan van verspillingen en continu verbeteren.

Ontwikkelingen in de personeelsformatie

De gewenste omschrijving van de cultuur en inrichting geeft houvast in hoe we dit willen bereiken en vraagt in organisatorische zin nog om nadere uitwerking. In 2021 werken we hier verder aan, met een focus op meer strategisch inzicht in onze personeelsplanning en het bereiken van de gewenste competenties. Dit alles passend

bij de gestelde doelen van ons ondernemingsplan. In onze strategische personeelsplanning zullen we blijvend sturen op het steeds passende personeelsbestand (kwantitatief en kwalitatief) bij onze opgaven. In 2019 konden we terug in formatie, maar in 2020 is de formatie bewust aangepast aan opgaven die op korte termijn actie vereisten, de belangrijkste is de duurzaamheidsopgave. Ook waren in 2019 een aantal interimers actief op plekken die in 2020 structurele invulling kregen door medewerkers in eigen dienst.

De ondernemingsraad in 2020

De ondernemingsraad (OR) zette zich het afgelopen jaar in voor goed en veilig werken in een gezonde organisatie. Dit door regelmatig overleg te voeren met de bestuurder over alle zaken die hierbij van belang zijn. In het overleg vertolken wij de stem van de medewerkers.

Samenstelling

Begin 2020 bestond de OR uit zeven leden. Al vrij snel namen Rowdy van Rhoon en Barry Heijse afscheid van de OR vanwege een nieuwe werkplek. Na een periode van afwezigheid stopte halverwege het jaar ook voorzitter Wil Duits. De voorzittersrol is daarna overgenomen door Frans Herbrink. Op dat moment bestond de OR nog maar uit vier leden. Een wervingsactie heeft geleid tot drie nieuwe leden.

De OR bestaat eind 2020 uit: Frans Herbrink (voorzitter en secretaris), Dirk van der Kraats, Marja van Wijk, Martien de Jong, Gerda Koopmans, Chrissy Lubberhuizen en Martijn Frijters. De eerste drie genoemde leden stoppen eind 2020 na jaren lidmaatschap van de OR. De nieuwe OR gaat in 2021 met vier leden van start, met als voorzitter Gerda Koopmans. Versterking van de OR is in beeld met de aanmelding van enkele aspirant-leden.

Vergaderfrequentie

Om de twee maanden was er een formele overlegvergadering tussen de OR en de bestuurder. In de tussenliggende maanden vonden informele bijeenkomsten plaats over onderwerpen die op dat moment speelden. Tevens kwamen de OR en de bestuurder een paar keer bijeen om specifieke gespreksonderwerpen te behandelen.

Belangrijkste gespreksonderwerpen

Begin 2020 stond een belangrijk deel van de agenda van

de OR uit twee zaken: de implementatie van het inrichtingsplan en de voorgenomen uitbesteding van de ICT. Na veel overleg over de rol en positie van de OR in het veranderingstraject, volgden gesprekken tussen de vakbonden en de bestuurder over de personele gevolgen. Dit leidde tot schriftelijke afspraken tussen de betrokken partijen. De OR heeft extern advies ingewonnen over zijn positie in dit traject.

De organisatie onderging dit jaar de nodige veranderingen. Zo benoemden we nieuwe teamleiders en voegden we een aantal managersfuncties toe en vulden deze posities in met nieuwe collega's. De OR nam deel aan het selectieproces voor een aantal van deze managersfuncties.

Het coronavirus had grote gevolgen voor alle werkzaamheden bij Volkshuisvesting. Thuiswerken werd gangbaar en is in rap tempo ingevoerd. Corona werd vanaf maart een vast gespreksonderwerp bij overleggen tussen de OR met de bestuurder. Eind 2020 kwam na goed overleg een compensatieregeling thuiswerken tot stand.

Vanwege corona werden een aantal gespreksonderwerpen naar 2021 doorgeschoven. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van nieuw beleid voor planning-, voortgang- en beoordelingsgesprekken (PVB) en herziening van het functiehuis. De OR bracht over deze zaken al wel een advies uit. Ook het onderzoek naar de huidige huisvesting en de werkplek van de toekomst is een doorgeschoven agendapunt voor 2021.

Contact met de achterban

De medewerkers zijn geïnformeerd over het werk van de OR via intranet en de verslagen van de formele vergaderingen. Daarnaast zijn de OR-leden altijd beschikbaar om vragen van collega's te beantwoorden.

6.2 Bedrijfsvoering

Onze bedrijfsvoering staat in het teken van het zorgvuldig omgaan met middelen door processen efficiënter in te richten en een hogere klanttevredenheid te bereiken. Dat doen we door alle medewerkers zo te faciliteren dat we zo veel mogelijk aandacht kunnen besteden aan de huurders. Een goede bedrijfsvoering biedt inzicht en overzicht, waardoor verantwoordelijkheden laag in de organisatie gelegd kunnen worden. Daarbij gaat het om goede digitale ondersteuning, adequate informatievoorziening, verankering van wet- en regelgeving in dagelijkse werkzaamheden, heldere en efficiënte werkprocessen en integraal werken.

In 2020 werden we allemaal overvallen door de komst van het coronavirus. De ondersteuning stond daardoor veelal in het teken van binnen de gegeven ruimte zo goed mogelijk continueren van alle processen richting huurders. De gezondheid van onze bewoners en werknemers stond daarbij steeds bovenaan.

Informatievoorziening

Medio 2020 werkten we onze kernapplicatie Dynamics Empire bij naar de laatste versie (R19). We werkten aan verschillende projecten in het kader van het verbeteren van de bedrijfsvoering. Het traject om maandrapportages om te zetten in interactieve PowerBI-dashboards droeg bijvoorbeeld bij aan (stuur)informatie op één plek. We hebben nu een set rapportages die dagelijks de status en voortgang van onze bedrijfsvoering aantonen en als basis dienen voor de geactualiseerde maandrapportages.



In 2020 doorliepen we een traject voor het uitbesteden van de IT-infrastructuur, -middelen en -diensten. Doel van de uitbesteding is om wendbaarder te zijn en beter voorbereid op toekomstige ontwikkelingen. We selecteerden en contracteerden een outsourcingpartner (NEH), leverden een

projectplan met de scope van het project op en ontwierpen de nieuwe werkplek, inclusief vervolg van het gebruik van Office365. De definitieve datum voor live-gang werd vastgesteld op 18 januari 2021.

Informatiebeveiliging en privacybescherming



In juli 2020 stelden we het informatiebeveiligingsplan 2020 vast, gebaseerd op de meest recente versie van de BIC – de sectorstandaard voor informatiebeveiligingsbeleid. Een gap-analyse tussen de in het plan beschreven beheermaatregelen en de situatie bij Volkshuisvesting gaf een beeld van nog op te pakken en uit te voeren maatregelen. Eind 2020 zijn nagenoeg alle maatregelen opgepakt. Een aantal beheermaatregelen zal na de transitie naar NEH doorgevoerd worden.

Een tussentijdse nulmeting zal plaatsvinden, na de transitie naar NEH en uiterlijk in 2023 herijken we het plan en beoordelen dan of de situatie bij Volkshuisvesting nog aansluit bij de (aangepaste) beheermaatregelen.

In het kader van privacybescherming is binnen de organisatie aandacht besteed aan veilig thuis werken.

Door het coronavirus ging ons personeel vanaf maart immers massaal thuiswerken.

In 2020 is een pilot uitgevoerd om met behulp van artificial intelligence het document management systeem te doorzoeken op informatie die niet (meer) vastgelegd mag worden. Na meerdere verfijningsslagen en het doorzoeken van ruim twee miljoen documenten behaalden we een bijzonder goed resultaat. Daarnaast voerden we een bewaartermijn door voor de opgeslagen documenten. Begin 2021 zullen documenten met een verstreken bewaartermijn worden verwijderd uit het DMS.

In 2020 vonden zeven beveiligingsincidenten plaats, waarvan in één geval een datalek gemeld is bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

Vier jaar werken aan maatschappelijke opgaven: terugblik resultaten ondernemingsplan 2017-2020

2020 was het afsluitend jaar van het Ondernemingsplan 2017-2020, dat als titel meekreeg 'mensen maken de stad'. In 2020 stelden we een nieuw ondernemingsplan op voor de komende vier jaar. Hieronder kijken we terug in hoeverre de gestelde doelen uit het vorige plan zijn bereikt.

Focus op vier maatschappelijke opgaven

In het ondernemingsplan 2017-2020 benoemden we vier aandachtsvelden die we als maatschappelijke opgave presenteerden. Hieronder volgt nadere uitleg



Opgave 1: betaalbare woonlasten, lagere energierekening

Er blijft in Arnhem een grote groep mensen met een gering inkomen die aangewezen is op een goedkope huurwoning. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen is cruciaal. Volkshuisvesting kiest ervoor om de woonlasten betaalbaar te houden door zowel een gematigd huurprijsbeleid als investeren in energetische verbetering. Met de verduurzaming leveren we ook een bijdrage aan de reductie van de CO₂-uitstoot.

Resultaat:

Er is een inflatievolgend huurprijsbeleid gevolgd. De investeringen in duurzaamheid bleven achter bij de doelstelling.

Opgave 2: voldoende betaalbare

woningen voor de doelgroep
Er is een blijvend grote vraag naar sociale huurwoningen in Arnhem. Samen met de andere corporaties die in Arnhem actief zijn, houden we het aantal betaalbare huurwoningen op peil. We vernieuwen de woningvoorraad vooral door toevoeging van kleinere woningen. Dit realiseren we door nieuwbouw en het ombouwen van functieloze gebouwen tot wooneenheden, met als voorkeur dat het een kwaliteitsimpuls vormt voor de buurt.

Resultaat:

We zorgden dat de benodigde kernvoorraad intact bleef, onder meer door aftopping van de huurprijs van honderden woningen bij een nieuwe verhuring. We bouwden 171 nieuwe betaalbare woningen, waaronder 16 verplaatsbare microwoningen en 26 kleine woningen in een voormalig kantoorgebouw.



Opgave 3:

Vitale wijken en versterkt sociaal beheer

Volkshuisvesting maakt zich sterk voor een leefbare woonomgeving in een vitale wijk. Voldoende differentiatie in de bewonerssamenstelling op wijkniveau draagt bij aan vitaliteit. Wij maken gebruik van onze (beperkte) wettelijke mogelijkheden bij de woningtoewijzing om - daar waar dit het meest nodig is - te zorgen voor een naar inkomen meer diverse instroom van nieuwe huurders.

Wij zien ook dat een toenemend aantal woningzoekenden en huurders extra aandacht nodig heeft om mee te kunnen in de samenleving. Ook zien we dat de kans op overlast toeneemt. Samen met andere partijen versterken we daarom het sociaal beheer. Ervaring uit het verleden leert dat ook bewoners bij dat sociaal beheer een cruciale rol vervullen. Samen hebben we de taak om de vitaliteit van de wijken te versterken.

Resultaat:

We waren in 2020 actief bij wijkinitiatieven. Soms als trekker, soms als inspirator, deelnemer of financier. De resultaten zijn wisselend. Veel kleine projecten met buurtbewoners kwamen van de grond. We hebben

extra ingezet op schoon, heel en veilig en aanwezigheid in de wijk. Door ons ondersteunde buurthuizen zorgden voor ontmoeting en sociale actie. Het blijkt lastig voor bewoners om zich meer gestructureerd te organiseren in bijvoorbeeld wijkondernemingen.



Opgave 4:

Versterken van het wonen in het centrumgebied

Het Arnhemse centrumgebied is van oudsher een gebied waar relatief weinig mensen wonen. Volkshuisvesting wil bijdragen aan de transformatie van kantoren tot sociale huisvesting. Onze belangenhouders adviseerden ons om te focussen op delen van het centrum waar we het meest kunnen bijdragen. Wij doen dat vanuit de opgave: sociale huurwoningen voor onze doelgroep.

Resultaat:

We droegen bij aan de ontwikkeling van Het Nieuwe Kadewartier. Het voormalige Schoevers-kantoorpand aan de Utrechtsestraat transformeerden we naar wooneenheden. We waren betrokken bij initiatieven in het Coehoorngebied en het Bestuurskwartier (onder meer het Gelders Archief). Dit leidde tot op heden niet tot de ontwikkeling van woningen door Volkshuisvesting.

		2015/2016	Doel 2020	Realisatie in 2020	Toelichting
1. Resultaat van ons werk					
1.1	Tevredenheid van huurders over hun woning	7,4	>7,5	7,4	Rapportcijfer USP-onderzoek
1.2	Tevredenheid van huurders over hun woonomgeving	7,4	>7,5	7,5	Rapportcijfer USP-onderzoek
1.3	Tevredenheid van huurders over de dienstverlening	7,6	>7,5	7,2	Rapportcijfer USP-onderzoek
1.4	Oordeel over het maatschappelijk presteren naar opgave	7,1	>7,5	7,3	Rapportcijfer, visitatie (2019)
1.5	Tevredenheid van medewerkers over werken bij Volkshuisvesting	8,1	7,5 – 8,2	7,5	Rapportcijfer, Effectory (2018)
2. Onze maatschappelijke opgaven					
2.1	We houden voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep (kernvoorraad)	11.276	11.100	11.112	Nieuwbouw compenseert verkoop woningen
2.2	We voegen vooral kleine betaalbare woningen toe		200	42	Aantal toegevoegde woningen in de kernvoorraad, <50m²
2.3	Duurzaamheid: We investeren in energetische verbetering van de woningen.	1,63	1,2 tot 1,4 (komt overeen met label B)	1,53	Gemiddelde energie-index van alle woningen
2.4	Duurzaamheid: aantal woningen verduurzaamd met minimaal 2 labelsprongen.		2.000	857 woningen naar label B of beter. (814 woningen met minimaal 2 labelsprongen)	Ca. 1.400 woningen naar label B; ca. 600 woningen naar A.
2.5	Versterking van het sociaal beheer door initiatieven van huurdersgroepen		5	4 (Buurthuizen met bewonersbeheer: 't Huukske, Lommerd, Vriendenkring, Oosthof)	Aantal huurdersgroepen dat een vorm van zelfbeheer kiest

		2015/2016	Doel 2020	Realisatie in 2020	Toelichting
2. Onze maatschappelijke opgaven (vervolg)					
2.6	Versterking van het sociaal beheer door initiatieven in de wijk economie		4	3 (Bewonersbedrijf Malburgen, WOP Klarendal, Buurtgroenbedrijf Spijkerkwartier)	Aantal wijkonder-nemingen dat voor Volkshuisvesting werkt
2.7	Versterking van de woonfunctie in het centrumgebied van Arnhem: door transformatie van gebouwen tot sociale huurappartementen		>7,5	7,2	Rapportcijfer USP-onderzoek
2.8	Versterking van de woonfunctie in het centrumgebied van Arnhem: door herontwikkeling van het Nieuwe Kadewijk		Afgerond: alle grondposities ingevuld	Afgerond	Inclusief verkoop van grond- posities aan ontwikkelende partijen
2.9	Herstructurering Malburgen (volgens bestaande opgave)		Afgerond: alle grondposities ingevuld	Nog vier posities in onderzoek/- ontwikkeling (WW3/Mandela, Veerpolderstraat, Distellaan, Whemedreef)	Inclusief verkoop van grond- posities aan ontwikkelende partijen

Illustraties pag. 20, 21, 34, 35, 48 t/m 52 en opmaak pag. 49-52: Plaatjesmaker Sjoerd Stellingwerf, Deventer



Bijlage:

Volkshuisvesting in cijfers

	2017	2018	2019	2020	Toelichting
Omvang en samenstelling van het vastgoed					Per 31 december
Huurwoningen in exploitatie	13.109	13.014	12.960	13.004	
Garages en bergingen in exploitatie	672	674	675	678	
Maatschappelijk vastgoed	17	18	19	20	
Bedrijfsruimte in exploitatie	506	496	496	494	
Totaal aantal eenheden in exploitatie	14.304	14.202	14.150	14.196	
Ontwikkelingen in vastgoed					
Nieuwbouw huur	46	0	90	35	
Aangekochte eenheden	2	0	9	11	
Verkocht bezit	-79	-82	-73	-2	
Verkocht bezit overig				-1	
Gesloopt	0	0	-80	0	
Overige mutaties	212	-13	0	0	
Saldo	181	-95	-54	44	
Verkochte woningen					
Aantal woningen verkocht DAEB	34	51	30	1	
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	45	34	43	1	
Saldo bestaand bezit	79	85	73	2	
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	11	8	6	1	
Saldo verkopen	90	93	79	3	
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	53	73	56	2	
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	26	12	17	-	
Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	48	0	90	35	
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	75	75	35	0	

	2017	2018	2019	2020	Toelichting
Verhuur en incasso gegevens					
Mutatiegraad	7,4%	6,9%	7,8%	7,9%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen.
Verhuurleegstand	8	8	6	9	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden.
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	95,8%	95,6%	96,5%	97,2%	Het % van totale verhuringen verhuurd aan primaire doelgroep (mensen met een inkomen tot huurtoeslaggrens: €30.400).
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	99,1%	98,3%	99,6%	99,6%	Aantal verhuringen met huurprijs tot €710,68 aan huurders met een inkomen tot €36.798.
Aantal verhuurde woningen	936	890	995	991	Aantal opnieuw verhuurde woningen.
waarvan: - nieuwbouw	47	0	91	35	
Gemiddelde netto huurprijs per woning	€ 489	€ 495	€ 507	€ 516	De peildatum is 1 juli. Betreft zelfstandige en onzelfstandige eenheden en is incl. intramuraal zorgvastgoed. Echter AEDES benchmark gaat uit van zelfstandig DAEB per ultimo. Nagaan of deze definitie gevolgd moet worden.
Huurachterstand in percentage van ontvangsten	1,2%	1,0%	0,89%	1,10%	Openstaande huurvorderingen als % van de totale huuropbrengsten en ontvangen vergoedingen per jaar.
Huurderving in % van de huren	1,37%	1,40%	1,47%	1,36%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten.
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,25%	0,13%	0,28%	0,16%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.
Kwaliteit van het bezit					
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	145,4	144,6	145,7	145,4	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 1.539	€ 1.511	€ 1.637	€ 1.687	
Organisatie					
Formatie op peildatum in FTE's	130,6	132,5	127,8	137,2	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december.
Ziekteverzuimpercentage	2,8%	5,0%	6,6%	4,5%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl. zwangerschap).
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	9,1	9,3	9,4	10,0	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden.

	2017	2018	2019	2020	Toelichting
Financiële sturing					De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW.
Interest Dekkings Ratio	DAEB: 2,20 niet- DAEB: 4,82	DAEB: 2,46 niet- DAEB: 3,24	DAEB: 2,59 niet- DAEB: 3,53	DAEB: 2,29 niet- DAEB: 12,12	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8.
Loan to Value	DAEB: 67,9% niet- DAEB: 24,9%	DAEB: 55,0% niet- DAEB: 13,6%	DAEB: 53,5% niet- DAEB: 4,5%	DAEB: 47,0% niet- DAEB: 3,9%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	DAEB: 66,3% niet- DAEB: 73,0%	DAEB: 49,6% niet- DAEB: 83,4%	DAEB: 49,6% niet- DAEB: 83,4%	DAEB: 55,1% niet- DAEB: 83,8%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15% .
Onderpandratio	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Totaal: 34,4%	Maximaal 70%.
Dekkingratio			DAEB: 37,8% niet- DAEB: 4,6%	DAEB: 37,3% niet- DAEB: 4,3%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	2,97%	2,76%	2,81%	2,74%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	11,1	13,3	14,2	17,2	Gemiddelde resterende looptijd leningenportefeuille.
Netto bedrijfslasten /vhe (excl. leefbaarheid)	€ 1.756	€ 1.915	€ 1.881	€ 1.910	
Netto bedrijfslasten/vhe (excl. Leefbaarheid, verhuurdersheffing en saneringsheffing)	€ 1.213	€ 1.298	€ 1.303	€ 1.266	Exclusief leefbaarheid, verhuurders- en saneringsheffing.

DEEL II

BESTUURSVERSLAG

INTERN TOEZICHT EN BESTUUR

Inhoud

1. Governancestructuur	56
2. Verslag van de raad van commissarissen	56
3. Verslag van het bestuur	61
4. Samenstelling bestuur en nevenfuncties	63
5. Risicobeheersing	63



1. Governancestructuur

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen houdt toezicht op de besturing en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad kent drie commissies: de Auditcommissie, de Commissie Mens & Maatschappij en de Selectie- en Remuneratiecommissie. Conform de woningwet heeft Volkshuisvesting een onafhankelijke businesscontroller. Zij geeft bestuur en RvC gevraagd en ongevraagd advies.

Visie op besturen en toezichthouden

Onze governance documenten – waaronder de visie op besturen en toezichthouden – zijn gepubliceerd op onze website: www.volkshuisvesting.nl / over ons / over volkshuisvesting / onze verantwoording / intern toezicht en bestuur.

Governancecode woningcorporaties

Raad en bestuur onderschrijven de bedoeling en principes

van de Governancecode woningcorporaties integraal. De verschillen tussen de code en onze werkwijze zijn beperkt en vormen geen reden om af te wijken van de code en om 'uit te leggen'.

2021

De maatschappelijke dynamiek vraagt voortdurend reflectie op de effectiviteit van onze governance-structuur en ons gedrag. Dat was in 2020 het geval en dat zal in 2021 niet anders zijn. Zo staat in 2021 onder meer de governance van externe samenwerking met netwerkpartners bij de energietransitie op de agenda.

2. Verslag van de raad van commissarissen

De RvC vervult zijn taak in dienst van de samenleving, de woningcorporatie én de huurders en woningzoekenden van Volkshuisvesting Arnhem. De centrale vraag is steeds; doet en bereikt Volkshuisvesting het maximale binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals geformuleerd

in statuten, Strategische visie en Ondernemingsplan? Het opzoeken van grenzen wordt hierbij niet geschuwd.

De eerste rol van de RvC is het toetsen van bestuur en besturing; doet en bereikt zij het maximale, zijn de waarden en de belangen van belanghebbenden afgewogen, is het besluitvormingsproces goed doorlopen en sluit het voorstel aan bij de eigen kennis en inzichten? Het toezicht binnen de RvC geschiedt collectief en integraal. Soms gaat het toezicht 'diep', soms kan het marginaal. De tweede rol betreft de adviesrol: de RvC geeft gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur over alle onderwerpen die hij relevant acht. Via het bestuur kan dat ook anderen in en rond de organisatie betreffen. De gewenste terreinen van advies komen tot uitdrukking in het profiel van de RvC. Het bestuur kan daarnaast de RvC als klankbord benutten om open over inhoudelijke onderwerpen van gedachten te wisselen. Naast de toetsende en adviserende rol heeft de raad nog een derde rol: een stimulerend en goed werkgever zijn voor het bestuur.

De RvC wil open, aanspreekbaar en geëngageerd zijn. Binnen en buiten de organisatie wordt actief contact gezocht met belanghebbenden om informatie op te halen. De RvC richt zich daarbij op de eigen rol als toezichthouder met een juiste balans tussen distantie en betrokkenheid. De RvC wil 'naast' de organisatie staan en niet erboven. Leden van de raad willen zich als team en individueel ontwikkelen ten behoeve van een goede uitvoering van hun taak (permanente educatie). Zij zien het toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de praktijk van 'good governance' als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van Volkshuisvesting Arnhem in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakken, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De raad heeft 2020 vanwege de coronapandemie ervaren als benauwend, als "zwemmend in een vissenkomp". De pandemie was een betreurenswaardige belemmering voor de uitvoering van zijn taak die nu noodgedwongen [te] veel naar binnen was gericht. Tegelijkertijd heeft de raad zijn werk op alternatieve en vernieuwende wijze gecontinueerd.

Maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatiecommissie heeft op 13 maart haar eindrapport gepresenteerd. Het verheugt de raad dat de visitatiecommissie de governance van Volkshuisvesting waardeert met een 7,8. Deze waardering is als volgt

opgebouwd: Strategievorming en prestatiesturing 7,0. Maatschappelijke rol van de RvC 9,0. Externe legitimatie en verantwoording 7,5.

Belanghebbenden

De dag waarop het visitatieproces werd afgesloten was ook het begin van de corona-lockdown. Toen werd helaas ook een mooi en intensief traject met belanghebbenden onderbroken. De raad denkt namelijk met genoegen terug aan zijn conferentie eind november 2019. Deze stond volledig in het teken van de verbinding van Volkshuisvesting met belanghebbenden en was ook een kick-off voor het nieuwe ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Aan deze bijeenkomst namen ongeveer 25 belanghebbenden uit diverse sectoren deel. De lockdown heeft verdere uitwisseling tussen onze stakeholders en de RvC sterk belemmerd. Zo kon de intensief voorbereide ontmoeting van raad, bestuur en medewerkers met B&W op 29 september helaas niet doorgaan. Ook de voorgenomen ontmoetingen met RvC en bestuur van collegacorporaties zijn uitgesteld tot na de coronaperiode. Naarmate de coronaperiode langer duurt kiezen volkshuisvesting en de raad van commissarissen inclusie, voor werkvarianten die de continuïteit van ieders rolinvulling waarborgen.

Huurderscommissarissen

De beide huurderscommissarissen, de heer Krikke en mevrouw Baartmans, onderhouden namens de raad contact met Hovar (de huurdersorganisatie van Volkshuisvesting). In juni heeft de Hovar aangegeven dat zij instemt met voortzetting van de rol van huurderscommissaris door de heer Krikke. Deze tussenstap was met de Hovar bij aanstelling van de heer Krikke als huurderscommissaris afgesproken. De huurderscommissarissen doen verslag van hun bevindingen in de vergaderingen van de raad. In 2020 hebben zij tweemaal een bijeenkomst met (een afvaardiging van) Hovar gehad. Hierbij is de samenwerking tussen Hovar en Volkshuisvesting aan de orde geweest. Ook is gesproken over de plannen van Hovar om het contact met de achterban te verstevigen. Tot slot is uitgebreid stilgestaan bij de gang van zaken rondom de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Vlak voordat het coronavirus toesloeg heeft Hovar haar nieuwe onderkomen op Akkerwindestraat 71-110 feestelijk geopend. Naast het onderhouden van contact met Hovar hebben de huurderscommissarissen in 2020 verschillende bijeenkomsten met de bewonerscommissies bijgewoond die corona-proof werden georganiseerd.

Ondernemingsraad

De RvC en de ondernemingsraad (OR) geven hun relatie langs de volgende lijnen vorm: In principe ieder jaar spreekt

een delegatie van de raad met een delegatie van de OR en schuift aan bij een overlegvergadering tussen bestuur en OR. Tussentijds is mevrouw Van Lingen contactpersoon van de RvC voor de OR. Daarnaast is het voornemen om, zo nu en dan, informele bijeenkomsten (wijkbezoek, borrel, themabijeenkomst of zo) te organiseren van de voltallige raad met de OR met onder meer als doel om elkaar (beter) te leren kennen. Eind 2020 is afrondend met de OR gesproken vanwege het bijzondere jaar en omdat de samenstelling van de OR met ingang van 2021 aanzienlijk wijzigt.

De commissies van de raad

Binnen de raad zijn drie commissies samengesteld:

- De Auditcommissie.
- De Commissie mens en maatschappij.
- De Selectie- en remuneratiecommissie.

De Auditcommissie

De auditcommissie (AC) ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC daaromtrent voor. De bijeenkomsten van de AC – vijf vergaderingen in 2020 – zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de raad. De verslagen van de vergaderingen worden steeds geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de beraadslagingen van de commissie nemen behalve twee commissarissen ook deel: het bestuur, de businesscontroller en de manager Financiën & Control.

In 2020 is het reglement van de AC herzien. De directe aanleiding was de OOB-status van Volkshuisvesting per 1 januari 2020. Daarnaast heeft de AC meer in het algemeen gereflecteerd op haar taken en reglement onder andere vanuit de in 2019/2020 uitgevoerde [uitputtende] evaluatie van het functioneren van de externe accountant [ook aanleiding voor het opstellen van een strategie voor de aanbesteding van de controlediensten 2020-2023] en de herziene Governancecode Woningcorporaties. In het verlengde van de OOB-status geeft de AC extra aandacht aan de inhoud van de opdrachtverlening door de RvC aan de externe accountant en aan zijn controleplan [kwaliteit/kosten]. Daarnaast zijn de volgende onderwerpen een vast onderdeel van de AC-agenda geworden: Soft-controls, fiscaalbeleid en -planning, financiering EV/VV [met name van niet-DAEB-activiteiten] en ICT [betrouwbaarheid van de financiële-informatievoorziening].

In 2020 had de AC ook bijzondere aandacht voor:

- De financiële meerjarenraming met als belangrijkste invalshoeken: de toekomstbestendigheid van het corporatie-sector-verdienmodel [BZK-rapport Op-gaven en middelen corporatiesector], het nieuwe

ondernemingsplan, het effect van investeringen in duurzaamheid op de ontwikkeling van de financiële sturingsratio's [ICR en LtV].

- De beheersbaarheid, voorspelbaarheid en [bedrijfs-] cultuuraspecten van vastgoedprojecten.
- Ontwikkeling van de control-functie en het risico-management.
- De impact van coronamaatregelen op continuïteit en kasstromen.
- De update van het Investeringsstatuut.

De commissie mens en maatschappij

De commissie wil steunend en inspirerend zijn voor de organisatie en voorbereidend en verdiepend voor en formeel adviserend aan de raad van commissarissen. Zij wil bijdragen aan alignment in de besturing van de organisatie. Zij stimuleert wederzijdse vitale spanning tussen maatschappelijke ontwikkelingen, de ontwikkeling en agenda van de raad én die van bestuur en organisatie, om via effectieve en efficiënte governance (in de brede betekenis van dit woord) maatschappelijke meerwaarde te creëren. De commissie streeft naar verbreding van haar scope. Zij wil binnen én buiten de organisatie, in informele contacten, signalen ophalen. De coronapandemie vormde daarbij een belangrijk onderwerp van gesprek én een betreurenswaardige belemmering. In 2020 is toch een kleurrijk palet aan onderwerpen besproken die zich als volgt laten clusteren: de huurder (als gids), de medewerker, externe relaties, organisatie-aanpassing en -ontwikkeling, digitalisering & innovatie, het nieuwe ondernemingsplan 2021-2024 en het jaarplan 2021. Aan de vier besprekingen van de commissie namen dit jaar, behalve de twee commissarissen ook deel: het bestuur, de businesscontroller en de managers van de hoofdafdelingen Wonen en Strategie & Organisatie. De terugkoppeling en de adviezen komen via verslagen van commissievergaderingen aan de orde in vergaderingen van de voltallige raad. Geconstateerd mag worden dat alle betrokkenen in 2020 wederom gegroeid zijn qua rolvastheid en rolzekerheid, hetgeen de kwaliteit van de governance ten goede is gekomen.

De Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie ondersteunt de werkgeversrol van de raad en adviseert over werving, selectie, (her-) benoeming, evaluatie en zelfevaluatie, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en leden van de raad. Besluitvorming over deze dossiers vindt in de raad plaats. De commissie is in 2020 tweemaal (digitaal) bijeengekomen ter voorbereiding van het tussentijds gesprek en jaar-gesprek met de bestuurder en ter voorbereiding van de zelfevaluatie van de raad. Ook heeft de commissie het remuneratiebeleid voorbereid. In 2020 is de procedure

Tabel: Remuneratie leden raad van commissarissen 2017-2020

	Realisatie			WNT-norm Klasse H maximum	VTW-beroepsregel Klasse H maximum
	2018	2019	2020	2020	2020
Voorzitter	€ 15.064	€ 19.368	€ 20.076	€ 30.150	€ 24.150
Vicevoorzitter en voorzitters commissies	€ 12.553	–		–	–
Leden	€ 10.461	€ 12.970	€ 13.378	€ 20.100	€ 16.200

voor de herbenoeming van de heer Minderman afgerond en die van mevrouw Groskamp door de commissie in gang gezet. Dit heeft in beide gevallen tot definitieve herbenoemingen geleid.

Remuneratiebeleid 2020

Het remuneratiebeleid voor de RvC is ongewijzigd gecontinueerd. De remuneratie van de raad in 2020 is gebaseerd op de gemiddelde beloning in 2018, van commissarissen van 16 woningcorporaties met een omvang tussen 10.000 en 20.000 verhuureenheden. Hun gemiddelde beloning in 2018 is geïndexeerd met de CAO-verhoging in 2019 van 3,25%. Het resultaat [zie onderstaande tabel] valt binnen de WNT-norm 2020 klasse H en de VTW 'beroepsregel bezoldiging commissarissen' 2020 klasse H.

Vergaderingen van de raad

De RvC is in 2020 acht keer bijeengekomen, waarvan zes keer in de vorm van een reguliere besluitvormende vergadering. De raad hecht eraan bij alle vergaderingen voltallig te zijn. Die doelstelling is in 2020 bereikt. Vanwege de coronapandemie vonden vijf bijeenkomsten plaats in de vorm van een video-conferentie. Gesprekken in de organisatie en met het bestuur zijn zowel digitaal als ook live, al dan niet in alternatief vorm gegeven.

De raad neemt voorafgaand aan iedere (reguliere) vergadering een half uur om de agenda in eigen kring door te nemen. Aan het niet-besloten deel van vergaderingen nemen steeds het bestuur en de businesscontroller deel. Soms worden deskundigen van binnen of buiten de organisatie uitgenodigd. Meestal evalueert de raad de vergadering meteen na afloop, samen met bestuur, businesscontroller en bestuurssecretaris.

Besluiten van de raad

De raad heeft in 2020 onder meer vastgesteld:

- Beoordeling functioneren en onafhankelijkheid externe accountant voor de boekjaren 2018 t/m 2019

- Auditcommissie taak -en reglement in het licht van actuele ontwikkelingen
- Herbenoeming van de heer Minderman
- Herbenoeming van mevrouw Groskamp
- Vaststelling jaarstukken 2019
- Decharge bestuur
- Aanbestedingsstrategie controlediensten
- Rooster van Aftreden 2021
- Bij belet of ontstentenis wordt beroep gedaan op commissarissenpool VTW
- Governance-agenda's raad en commissies 2021

De raad heeft in 2020 onder meer goedgekeurd:

- Controlplan 2020
- Risicojaarplan 2020
- Huurverhoging per 1 juli 2020
- Portefeuillestrategie Volkshuisvesting Arnhem 2020-2030
- Bod voor de gemeente Arnhem t.b.v. prestatie-afspraken 2021
- Integrale vastgoedsturing bij Volkshuisvesting Arnhem
- Ondernemingsplan 2021-2024
- Financiële Meerjaren Raming 2020
- Jaarplan 2021
- Begroting 2021

Alle bestuursbesluiten over het verwerven, vervreemden of bezwaren van registergoederen worden conform het statuut, ter goedkeuring geagendeerd in de raad. Het Investeringsstatuut vastgoed, dat op 19 november 2018 van kracht werd, bepaalt voorts dat bestuursbesluiten over projectmatige uitgaven in bestaand bezit die een bedrag van € 35.000 per woning en € 3.000.000 in totaliteit te boven gaan, vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad. Strategische beleids- en sturingsdocumenten worden na vaststelling door het bestuur, ter goedkeuring voorgelegd aan de raad. Bij de jaarstukken ligt dat anders. Die worden door het bestuur opgesteld en vastgesteld door de raad. EY heeft ook de opdracht ontvangen tot controle van de jaarrekening en dvi 2020.

Permanente educatie

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de educatieve activiteiten, in de vorm van behaalde punten voor permanente educatie (PE), in beeld gebracht.

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten		
	2018	2019	2020
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	0	5	7
mevrouw M.A.W. Groskamp	7	29	16
de heer A.J. Krikke	5	4	11
mevrouw P.W. van Lingen	6	4	0
de heer G.D. Minderman	4	23	7

Zelfevaluatie en evaluatie bestuur

Ter voorbereiding van zijn zelfevaluatie heeft de raad schriftelijke input opgehaald bij het bestuur, de business controller, de bestuurssecretaris en de ondernemingsraad. Daarnaast hebben de leden van de raad voorafgaand aan de vergadering een schriftelijk antwoord gegeven op de volgende vragen: Wat gaat goed bij onze invulling

in de RvC?, Wat kan hierbij beter?, Hoe kijk je terug op de invulling van onze rol in coronatijd gezien de grote besluiten die de organisatie nu neemt (ondernemingsplan, invulling MT, etc.)? Aan de hand van een toelichting op ieders eigen inbreng en een reactie op de opgehaalde input zijn op 14 december onder andere de volgende thema's besproken: risicomanagement, activiteiten met belanghebbenden, de governance van externe samenwerking met netwerkpartners bij de energietransitie, balans tussen ontwikkeling en agenda raad en die van bestuur en organisatie, profiel en werkwijze van de raad en zijn commissies en permanente educatie. Daarnaast heeft de raad vastgesteld dat zijn leden voldoen aan BW art. 2:252a en dat hun onafhankelijkheid goed is geborgd en gerealiseerd. Tot slot is de evaluatie van het bestuur gezamenlijk voorbereid.

De samenstelling van de raad van commissarissen

De samenstelling van de raad is in 2020 niet gewijzigd. Mevrouw Groskamp en de heer Minderman zijn herbenoemd.

Tabel: Samenstelling raad van commissarissen ultimo 2019

Alle commissarissen hebben de Nederlandse nationaliteit.

Naam	Functie	In functie sinds	Aftredend in	Termijn
Raad van Commissarissen				
de heer G. Minderman	Voorzitter	1 juli 2016	2024	2e
mevrouw K. Baartmans	Vicevoorzitter / huurderscommissaris	12 oktober 2015	2023	2e
de heer B. Krikke	Lid / huurderscommissaris	1 juli 2017	2021	1e
mevrouw M. Groskamp	Lid	1 februari 2017	2025	2e
mevrouw E. van Lingen	Lid	1 maart 2018	2022	1e
Auditcommissie				
mevrouw M.A.W. Groskamp	Voorzitter	20 februari 2017		
de heer A.J. Krikke	Lid	1 juli 2017		
Commissie Mens & Maatschappij				
Mevrouw P.W. van Lingen	Voorzitter	1 maart 2018		
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Lid	1 november 2018		
Selectie- en Remuneratiecommissie				
mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Voorzitter	1 november 2018		
de heer G.D. Minderman	Lid	23 september 2016		

Curriculum vitae van de leden van de raad:

Mevrouw C.M.J.T. (Kristien) Baartmans (1958)

Mevrouw Baartmans is sinds oktober 2015 lid van de raad van commissarissen (sinds eind 2018 vicevoorzitter) en tevens huurderscommissaris. Zij is lid van de Commissie Mens & Maatschappij en voorzitter van de Selectie- & Remuneratiecommissie. In 2020 was zij als interim adviseur werkzaam voor Area Wonen (Uden) en Het Gooi en Omstreken (Hilversum). Ook is zij buurtbemiddelaar bij Rijnstad Arnhem.

Mevrouw M.A.J. (Monique) Groskamp (1969)

Mevrouw Groskamp is met ingang van 1 februari 2017 benoemd tot lid van de Raad van Commissarissen. Zij is ook voorzitter van de Auditcommissie. Mevrouw Groskamp werkt als zelfstandig financieel professional in diverse rollen voor bedrijfsleven en de publieke sector. Bij Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland vervult zij op dit moment de rol van voorzitter van de raad van commissarissen en is zij lid van de Audit- & de Renumeratiecommissie.

De heer A.J. (Bert) Krikke (1966)

De heer Krikke is vanaf juli 2017 lid van de raad van commissarissen en tevens huurderscommissaris en lid van de Auditcommissie. De heer Krikke is directeur-eigenaar van 4THECITY bv, waarin hij zich richt op duurzame gebouwen en gebiedsontwikkeling in maatschappelijke projecten. Hij is daarnaast lid van de raad van commissarissen van Wooninvest, bestuurslid van de VTW en lid van de raad van toezicht van Theater aan de Rijn in Arnhem.

Mevrouw P.W. (Ella) van Lingen (1963)

Mevrouw Van Lingen is per 1 maart 2018 benoemd als lid van de raad van commissarissen en ook als voorzitter van de Commissie Mens & Maatschappij. Zij vervult sinds 2012 de functie van voorzitter van de raad van bestuur bij Reinaerde, een organisatie voor begeleiding, behandeling, wonen, dagbesteding en zorg voor mensen met een (verstandelijke) beperking in de provincie Utrecht. Sinds 2014 is zij lid van het Comité van Advies van Samen Oplopen. Sinds 2017 is zij bestuurslid van de Stichting Vergeten Slachtoffers.

De heer G.D. (Goos) Minderman (1962)

De heer Minderman is op 13 juni 2016 benoemd tot lid van de raad van commissarissen en gelijktijdig tot voorzitter van de raad. Sinds 23 september 2016 is hij tevens lid van de Selectie- en remuneratiecommissie. De heer Minderman is voorzitter (moderator) van de Churches Commission for Migrants in Europe, hoogleraar aan de Universiteit Stellenbosch, gasthoogleraar aan de Erasmus Universiteit

Rotterdam en gast-decaan bij Academica University for Applied Sciences. Hij is ook voorzitter van de raad van commissarissen van Parteon (Zaanstad).

Belet of ontstentenis van de raad

In geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, wordt conform artikel 15 lid 4 b van het statuut, een beroep gedaan op de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

3. Verslag van het bestuur

Corona

2020 kent een bijzonder verloop als gevolg van de coronacrisis. Op de dag van de eerste lockdown ontvingen we van de visitatiecommissie een mooi rapport over de periode 2015-2019. Een kleine greep uit de terugkoppeling: De verbeterpunten uit het vorige rapport waren aantoonbaar aangepakt. Volkshuisvesting onderscheidt zich nog steeds door haar wijkaanpak. Ze pleegt een forse inzet als het gaat om betaalbaarheid, is goed benaderbaar, transparant. Ook op het gebied van intern toezicht en verantwoording heeft zij grote sprongen vooruit gemaakt.

Op dit moment hebben we bijna een heel jaar te maken met de effecten van corona. Gezien de duur, de genomen maatregelen en de daarmee gepaard gaande onzekerheid is de sociaal-maatschappelijk en economisch impact groot. De pandemie grijpt diep in het leven van mensen in.

Corona had ook veel impact op de organisatie en haar werkwijze. De flexibiliteit van mensen bleek groot en gelukkig waren alle faciliteiten aanwezig om de omschakeling naar thuiswerken snel te kunnen maken. Er is veel aandacht geweest voor het goed met elkaar in verbinding blijven. Voor de veiligheid van onze medewerkers, aannemers en huurders hebben we direct alle (landelijke) protocollen doorgevoerd. Daardoor konden we onze reguliere werkzaamheden met de nodige aanpassingen wel zo goed mogelijk uitvoeren. Met de huurders van onze BOG-panden (bedrijfsonroerend goed) zijn gesprekken gevoerd aan de hand van een helder afwegingskader. Op basis daarvan zijn maatwerkafspraken gemaakt.

Ondernemingsplan

Eind 2019 hebben we het traject om te komen tot een nieuw ondernemingsplan opgestart met een stakeholdersessie. In de breedte hebben we partijen uitgenodigd (huurdersorganisatie, bewonersbedrijf Malburgen, collega-corporaties Portaal en Vivare, vertegenwoordigers van de gemeente, Arnhem Open, Achter de voordeur, CASA,

BPD, Iriszorg, Driegasthuizengroep, RIBW, Siza, Thuiszorg Oost-Gelre, Rijnstad, Vattenfall, Liander, New Horizon Urban Mining, Talen Vastgoedonderhoud en Rabobank. We hebben het afgelopen jaar verschillende verdiepende sessies gehouden in kleiner verband. Eind november hebben we ons ondernemingsplan vastgesteld. Middels een digitale ‘roadshow’ bespreken we momenteel het resultaat met elk van onze stakeholders afzonderlijk. Dergelijke gesprekken bieden de mogelijkheid om met elkaar afspraken te maken voor de komende jaren.

Huurders

Afgelopen jaar hebben we USP gevraagd om maandelijks de huurderstevredenheid van onze huurders als het gaat om reparatieverzoeken, betrekken en verlaten van de woning te meten. Op die manier willen we onze dienstverlening monitoren en verbeteren. We hebben eind vorig jaar ons klachtenmanagement herzien. In deel I van dit jaarverslag (Volkshuisvestingsverslag, paragraaf 1.4) wordt hier op ingegaan.

Ook dit jaar zijn na een intensief traject met collegacorporaties, gemeente en de huurdersorganisaties prestatieafspraken voor 2021 opgesteld. Dit jaar hebben we dat gedaan onder begeleiding van Circusvis. Naast stadsbrede afspraken hebben we dit jaar voor het eerst ook specifiek gebiedsafspraken gemaakt.

Maatschappelijk presteren

In 2020 zijn we verdergegaan met onze projecten, zij het wel met de nodige vertraging. In 2020 hebben we diverse projecten uit 2018 en 2019 afgerond. Vier grote projecten zijn in voorbereiding genomen. In Immerloo valt het verduurzamingsproject in een gebied waarvoor een handelingskader is opgesteld. Daarmee gaan we in dit gebied verder dan alleen het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen.

De herstructurering van de wijk Malburgen zoals overeengekomen met de gemeente, nadert zijn voltooiing. Met het in ontwikkeling nemen van Whemedreef, WW3 en de Mandelatoren zijn alle locaties onderhanden. De locatie Veerpolderstraat wordt meegenomen in een grotere gebiedsontwikkeling.

In de wijk Vredenburg/Kronenburg is het in 2020 gelukt om tot een businesscase te komen voor een aardgasvrij energieconcept waarbij energie wordt gewonnen uit oppervlaktewater. Dit en de samenwerkingsvorm (privaat-publiek waarbij gemeente, corporaties, netbeheerder, waterschap en energieleverancier samenwerkten) en het open karakter van het warmte-koude-net maakt dit tot bijzondere projecten.

Organisatieontwikkeling

Ook de organisatieontwikkeling kreeg in 2020 verder vorm. We hebben vastgoedsturing stevig verankerd. In het voorjaar is de portefeuillestrategie vernieuwd en werd invulling gegeven aan assetmanagement. We hebben onderzoek laten doen naar voorspelbaarheid en beheersbaarheid van projecten. We werken aan helderheid in rollen en standaardisatie. Ook is er veel aandacht besteed aan een cultuur van verantwoording. De vacatures in het MT zijn ingevuld. Ook zijn assetmanagers geworven en is de positie van strategische advies op gebied van HRM en ontwikkeling ingevuld. Alle nieuwkomers krijgen een uitgebreid inwerkprogramma. Voor teamleiders zijn we een MD-traject gestart.

Financiële continuïteit

In hoofdstuk 5 en in de jaarrekening wordt in detail ingegaan op de financiële stand van zaken. Onze toezichthouders WSW en Aw geven ons een gemiddeld tot laag risicoprofiel. Op basis van ons ondernemingsplan, portefeuillestrategie en meerjarenbegrotingen monitoren wij actief onze financiële positie en sturen bij waar nodig.

Toekomstparagraaf

De uitdagingen voor corporaties zijn onverminderd groot. De regio Arnhem-Nijmegen heeft daartoe een Woondeal gesloten met het ministerie van BZK. Onderdeel van de Woondeal is, naast de versnelling en het verduurzamen, ook het aanpakken van complexe gebiedsontwikkelingen en/of gebieden waarin verschillende problematieken samenkomen.

Zo worden vijf wijken in Arnhem-Oost (Geitenkamp, Klarendal, Presikhaaf, het Broek, Malburgen) aangewezen als gebied dat in samenhang – wonen, onderwijs, werkloosheid, fysieke omgeving, versnelling woningbouw en leefbaarheid – bekeken gaat worden. Doel is te komen tot een nieuwe aanpak voor deze wijken onder de noemer ‘Stadvernieuwing 3.0’. Dit sluit aan bij de uitkomsten van het rapport Veerkracht in het corporatiebezit van In-Fact-Research en Circusvis (2020). Daarin wordt een duidelijk signaal afgegeven dat we meer of anders zullen moeten investeren in onze wijken. De opgaven die op ons afkomen, zoals de Woondeal, het ‘Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling Arnhem’, de (wijkgerichte) energietransitie van Arnhem en de ontwikkeling van stadvernieuwing 3.0, zijn groot. Goede organisatorische draagkracht is hierbij essentieel.

Naast deze grote vraagstukken ligt er blijvend de opgave om onze kerntaken efficiënt en met aandacht uit te voeren. Daarvoor blijven we het komende jaar in onze reguliere bedrijfsvoering en in de organisatie-ontwikkeling investeren.

4. Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als (enige) bestuurder aangesteld. Zij vervulde de volgende aan werk gerelateerde nevenfunctie: Lid bestuur Entree

Permanente educatie

Aantal behaalde PE-punten in 2020: 31
Veel bijeenkomsten zijn het afgelopen jaar niet doorgegaan. Zo is de leergang Waarden van Wonen, die we als corporatiebestuurders van de Woonkr8-regio gezamenlijk hadden opgestart, voor onbepaalde tijd opgeschort. Ook de tweedaagse van de NVBW en van de MFU gingen helaas niet door.

Remuneratie bestuur

Zie hiervoor de tabel elders op deze pagina.

5. Risicobeheersing

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en ondernemen gaat gepaard met risico's. Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen. De risicofilosofie die Volkshuisvesting hanteert kan worden omschreven als:

'de risicofilosofie van Volkshuisvesting is neutraal. Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om deze maatschappelijke opgaven op het gebied van inclusief samenleven in vitale wijken, betaalbare woonlasten, meer woningen en nieuwe woonconcepten en duurzamer gebruik van de aarde te realiseren wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af en nemen een besluit. Kansen worden benut als er een bewuste risicoafweging is gemaakt'.

Deze risicofilosofie is een integraal onderdeel van de besturingsfilosofie van de organisatie en heeft als uitgangspunt gediend om de risicobereidheid per maatschappelijke opgave te bepalen.

Risicomanagement

Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden om risico's te beheersen. In 2020 is uitvoering gegeven aan het beleid voor risicomanagement. Hierbij heeft het risicoprofiel gediend als leidraad. De samenhang tussen de doelstellingen en de identificatie en beheersing van risico's is hierdoor gewaarborgd. Het risicoprofiel is gebaseerd op ons nieuwe ondernemingsplan en is opgenomen in onze strategiekaart.

Control systemen

We onderscheiden de volgende control systemen.

1. Het onderhouden van de visie en commitment aan de doelen

Volkshuisvesting hanteert een 'Missie en visie', waarin de waarden van het bedrijf zijn vastgelegd. De waarden betrokken, daadkrachtig, samen en creatief zijn van belang voor het risicomanagement. In het dagelijks handelen van medewerkers staan deze waarden centraal. Deze waarden worden tijdens periodieke organisatiebijeenkomsten en interne communicatie, middels intranet en pamfletten in ons kantoorgebouw, breed uitgedragen.

2. Transparante afweging van de prioriteiten

Bij strategische keuzes weegt Volkshuisvesting de verschillende belangen ten opzichte van elkaar. Het gewicht dat een belang krijgt verschilt per situatie. Hierbij worden ook de risico's geïdentificeerd. De belangen en risico's worden tegen elkaar afgewogen. Dit gaat hand in hand. Volkshuisvesting versterkt integrale en transparante besluitvorming middels een uitgebreid besluitvormingsformat.

3. De planning en controlcyclus

Op basis van het ondernemingsplan wordt elk jaar een jaarplan gemaakt waarin de doelen voor het komende jaar beschreven worden. In het jaarplan zijn resultaten benoemd voor de primaire processen en meetbare doelen voor projecten. Ook zijn kengetallen benoemd met kritische waarden die niet mogen worden overschreden. De doelen uit het jaarplan worden gemonitord in de viermaandelijke tussenrapportage, die ook wordt besproken in de RvC. Deze werkwijze stelt het managementteam en bestuur in staat

Tabel: Remuneratie bestuurder

Periode	Naam	Totale bezoldiging	WNT-norm 2020 klasse H maximum
01-01-2020 t/m. 31-12-2020	Mw. E.W.M. van Asten	€ 175.231	€ 201.000

risico's te signaleren en te bespreken met de resultaat-verantwoordelijken. Deze laatste groep stuurt op basis van maandrapportages.

Doorkijk naar 2021

Wij geven een vervolg aan de doorontwikkeling van risicomanagement. Bij de implementatie van procesmanagement zal expliciet aandacht zijn voor de operationele risico's. Door deze stap wordt risicomanagement expliciet toegepast op zowel strategisch-, tactisch- als operationeel niveau.

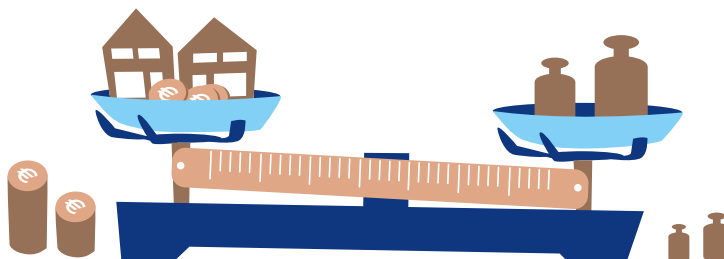
Strategiekaart

In de strategiekaart is het risicoprofiel opgenomen. Deze strategiekaart geeft de samenhang weer tussen strategische doelstellingen en geïdentificeerde risico's. Aan ieder risico is een risico-eigenaar gekoppeld. De risico-eigenaar is verantwoordelijk voor de beheersing van het risico en legt periodiek verantwoording af omtrent de beheersing van het risico.

Strategiekaart

Missie	Samen werken aan vitale wijken				
Strategische doelstellingen	1. Inclusief samenleven in vitale wijken	2. Betaalbare woonlasten	3. Meer woningen en nieuwe woonconcepten	4. Duurzamer gebruik van de aarde	5. Mogelijk maken
Risicofilosofie	Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om onze maatschappelijke opgaven op het gebied van inclusief samenleven in vitale wijken, betaalbare woonlasten, mee woningen en nieuwe woonconcepten en duurzamer gebruik van de aarde te realiseren wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af, en nemen dan een besluit. Kansen worden benut als er een bewuste risico afweging is gemaakt.				
Strategische risico's	1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	2.1 Betaalbaarheid onder druk	3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	4.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	5.1 Onvoldoende kwaliteit binnen de organisatie
	1.2 Afhankelijkheid door handelingskader	2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	3.2 Vertraging in de ontwikkeling		5.2 Onvoldoende innovatie op ICT en digitalisering
	1.3 Maatschappelijke ontwrichting		3.3 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit		5.3 Toenemende lastendruk
			3.4 Projecten worden duurder		5.4 Toenemende rentelaten
					5.5 Maatschappelijke ontwrichting
					5.6 Onvoldoende governance

Tabel: Weging strategische risico's



Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans (1 t/m 4)	Impact (1 t/m4)
Doelstelling: inclusief samenleven in vitale wijken			
1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	• In clusterplannen wordt hieraan aandacht besteed. • Contacten onderhouden met zorgpartijen en sociale wijkteams. • Bewaken van betalingsachterstanden.	3	3
1.2 Afhankelijkheid door handelingskader	• Strakke afspraken vastgelegd over het handelingskader.	3	3
1.3 Maatschappelijke ontwrichting	• Inzet van woonconsulenten en projectleiders sociale ontwikkeling. • Contact onderhouden met sociale wijkteams.	2	3
Doelstelling: Betaalbare woonlasten			
2.1 Betaalbaarheid onder druk	• Huurbeleid is inflatievolgend. • Uitvoeren van de inkomenstoets. • Inzet op verduurzamen van de woning. Dit draagt bij aan een lagere energierekening.	3	3
2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	• Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het behoud van de kernvoorraad. • Er is een portefeuillestrategie en er zijn clusterplannen. Dit vormt het fundament bij de totstandkoming van projecten.	2	3
Doelstelling: Meer woningen en nieuwe woonconcepten			
3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	• Contact onderhouden met de gemeente. • Gezamenlijk optrekken met partners in de stad. • Hanteren van een acquisitieplan.	3	3
3.2 Vertraging in de ontwikkeling	• Contact onderhouden met de gemeente. • Gedegen voorbereiding van projecten. • Informatieavonden beleggen voor bewoners. • Realistisch begroten en plannen.	3	3
3.3 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	• Contact onderhouden met de gemeente. • Bijeenkomsten bijwonen van diverse netwerken. • Gezamenlijk optrekken met andere woningcorporaties in de stad.	3	3
3.4 Projecten worden duurder	• Projectbesluiten worden genomen door directeur- bestuurder. • Jaarlijks herzien van calculatierecepten. • Naleving investeringsstatuut, procuratieregeling en inkoopbeleid.	2	2
Doelstelling: Duurzamer gebruik van de aarde			
4.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	• Kiezen voor technieken die zich bewezen hebben.	3	3

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
Doelstelling: Mogelijk maken			
5.1 Onvoldoende kwaliteit binnen de organisatie	• Strategisch HRM- beleid toepassen. • MD- programma ontwikkeld.	3	4
5.2 Onvoldoende innovatie op ICT en digitalisering	• Outsourcing ICT omgeving. • Netwerkbijeenkomsten bijwonen. • Kaders (informatiebeleidsplan, datakwaliteit en informatie-beveiligingsplan) zijn vastgesteld. • ICT en digitalisering is een vast onderwerp bij de implementatie van procesmanagement.	3	3
5.3 Toenemende lastendruk	• Intern strengere signaleringsnormen hanteren dan het AW/WSW stelt. • Scenarioanalyse toepassen in het doorrekenen van financiële meerjarenramingen.	3	3
5.4 Toenemende rentelasten	• Treasury commissie wordt toegepast. • Hanteren van een Treasury jaarplan. • Spreiden van inkoopmomenten. • Periodiek worden er liquiditeitsprognoses opgesteld.	2	3
5.5 Maatschappelijke ontwrichting	• Aandacht in gesprekken tussen leidinggevend en medewerkers. • Intern is er een Coronateam onder leiding van een Corona- coördinator.	2	3
5.6 Onvoldoende governance	• Contact onderhouden met AW/WSW. • Intern en extern wordt er inzicht gegeven in hoe wij besturen en toezicht houden.	1	3

Legenda: (kans x impact)

Kans 1 = Onwaarschijnlijk, doet zich zelden voor

Kans 2 = Mogelijk, doet zich regelmatig voor

Kans 3 = Waarschijnlijk, doet zich vaak voor

Kans 4 = Zeer waarschijnlijk, doet zich continu voor

Impact 1 = Minimaal

Impact 2 = Matig

Impact 3 = Groot

Impact 4 = Zeer groot

Ondertekening

Ondertekening van het jaarverslag 2020 i.c. het volkshuisvestingsverslag 2020 en het bestuursverslag 2020

Bestuur

Het jaarverslag 2020 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 20 april 2021.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

Het jaarverslag 2020 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 19 mei 2021.

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vicevoorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

DEEL III

JAARREKENING



Jaarrekening 2020

van

Stichting Volkshuisvesting Arnhem
19 mei 2021

Inhoudsopgave

1.	Balans per 31 december 2020	6
2.	Winst-en-verliesrekening over 2020	8
3.	Kasstroomoverzicht 2020	9
4.	Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Activiteiten	11
4.3	Continuïteit van de activiteiten	11
4.4	Stelselwijziging	11
4.5	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	12
4.6	Salderen	13
4.7	Financiële instrumenten	13
4.8	Overige	13
5.	Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	14
5.1	Vastgoedbeleggingen	14
5.2	Materiële vaste activa	23
5.3	Financiële vaste activa	23
5.4	Vorraden	24
5.5	Vorderingen	24
5.6	Liquide middelen	24
5.7	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	25
5.8	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	25
5.9	Egalisatierekeningen	25
5.10	Voorzieningen	25
5.11	Langlopende schulden	27
5.12	Kortlopende schulden	27
5.13	Geamortiseerde kostprijs	27
5.14	Reële waarde van financiële instrumenten	27
5.15	Derivaten en hedge-accounting	28
5.16	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	29
5.17	Leasing	29
6.	Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	30
6.3	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	31
6.4	Verkoop vastgoedportefeuille	31
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32
6.6	Netto resultaat overige activiteiten	32
6.7	Overige organisatiekosten	32
6.8	Leefbaarheid	32
6.9	Rentebaten en rentelasten	32

6.10	Personeel	32
6.11	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	33
6.12	Belastingen over de winst of het verlies	33
7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	35
8.	Toelichting op de balans	36
8.1	Vastgoedbeleggingen	36
8.2	Materiele vaste activa	48
8.3	Financiële vaste activa	50
8.4	Vorraden	53
8.5	Vorderingen	54
8.6	Liquide middelen	55
8.7	Eigen vermogen	55
8.8	Egalisatierekeningen	57
8.9	Voorzieningen	58
8.10	Langlopende schulden	59
8.11	Kortlopende schulden	62
8.12	Financiële instrumenten	63
8.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	69
9.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	71
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	71
9.2	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	73
9.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	73
9.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74
9.5	Netto resultaat overige activiteiten	75
9.6	Overige organisatiekosten	76
9.7	Leefbaarheid	76
9.8	Saldo financiële baten en lasten	76
9.9	Belastingen over de winst of het verlies	78
9.10	Toelichting op kostensoorten	80
9.11	Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen	83
9.12	Wet Normering Topinkomens	83
10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	86
11	Gebeurtenissen na balansdatum	86
12	Afzonderlijke primaire overzichten	87
13	Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december	88
14	Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB	90
15	Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	91
16	Overige gegevens	93

16.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	93
16.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	93

1. Balans per 31 december 2020

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2020	2019
ACTIVA			
<u>Vaste activa</u>			
Vastgoedbeleggingen	8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.475.267	1.433.339
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.2	139.326	135.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	28.324	27.647
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	1.210	4.990
		1.644.127	1.601.739
Materiele vaste Activa	8.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1	11.596	11.663
		11.596	11.663
Financiële vaste activa	8.3		
Latente belastingvorderingen	8.3.1	14.887	12.802
Te vorderen overheidssubsidies	8.3.2	79	100
Overige vorderingen	8.3.3	6.580	6.757
		21.546	19.659
<u>Viottende activa</u>			
Voorraden	8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4.1	478	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	8.4.2	4.585	5.016
Overige voorraden	8.4.3	306	375
		5.369	5.391
Vorderingen	8.5		
Huurdebiteuren	8.5.1	1.053	686
Overige vorderingen	8.5.2	920	1.188
Overlopende activa	8.5.3	234	376
		2.207	2.250
Liquide middelen	8.6	5.127	37.115
Totaal van activa		1.689.972	1.677.817

	Ref.	2020	2019
PASSIVA			
Eigen vermogen	8.7		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	1.176.778	1.136.208
Overige reserves	8.7.2	28.589	(70.067)
Resultaat boekjaar	8.7.3	46.208	139.228
		1.251.575	1.205.369
Egalisatierekeningen	8.8		
Egalisatierekening overheidssubsidies	8.8.1	79	100
		79	100
Voorzieningen	8.9		
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.9.1	6.372	17.371
Overige voorzieningen	8.9.2	232	152
		6.604	17.523
Langlopende schulden	8.10		
Leningen aan kredietinstellingen	8.10.1	376.114	379.139
Overige schulden	8.10.2	9.987	12.832
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10.3	27.191	26.840
		413.292	418.811
Kortlopende schulden	8.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	9.654	24.603
Schulden aan leveranciers	8.11.2	660	898
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.3	1.978	3.278
Overige schulden	8.11.4	815	1.014
Overlopende passiva	8.11.5	5.315	6.221
		18.422	36.014
Totaal van passiva		1.689.972	1.677.817

2. Winst-en-verliesrekening over 2020

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	9.1.1	82.587	80.636
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	5.014	5.130
Lasten servicecontracten	9.1.3	-5.285	-5.335
Overheidsbijdragen	9.1.4	29	28
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5	-5.555	-3.612
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6	-28.119	-28.117
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.7	-14.470	-13.435
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	34.201	35.295
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.1	0	23.772
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.2	0	-24.015
Toegerekende organisatiekosten	9.2.3	0	-201
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2	0	-444
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.3.1	1.037	16.364
Toegerekende organisatiekosten	9.3.2	-145	-248
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.3.3	-734	-12.909
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.3	158	3.207
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.4.1	-10.921	-28.640
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2	37.892	157.095
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.4.3	326	269
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4	27.297	128.724
Opbrengst overige activiteiten	9.5.1	637	640
Kosten overige activiteiten	9.5.2	-232	-398
Nettoresultaat overige activiteiten	9.5	405	242
Overige organisatiekosten	9.6	-1.874	-3.113
Leefbaarheid	9.7	-911	-908
Bedrijfsresultaat		59.276	163.003
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	9.8.1	-5.024	-10.647
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	9.8.2	7	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.3	98	281
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.4	-10.234	-10.248
Saldo financiële baten en lasten	9.8	-15.153	-20.607
Resultaat voor belastingen		44.123	142.396
Belastingen	9.9	2.085	-3.168
Resultaat na belastingen		46.208	139.228

3. Kasstroomoverzicht 2020

	2020	2019
Huurontvangsten	82.181	80.813
Vergoedingen	5.015	5.127
Overheidsontvangsten	29	28
Overige bedrijfsontvangsten	655	297
Ontvangsten interest	55	62
Saldo ingaande kasstromen	87.935	86.327
Uitgaven:		
Erfpacht	-7	-7
Betalingen aan werknemers	-9.050	-8.984
Onderhoudsuitgaven	-24.068	-22.923
Overige bedrijfsuitgaven	-16.490	-16.141
Betaalde interest	-11.574	-10.786
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0
Verhuurdersheffing	-8.840	-8.819
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-911	-908
Vennootschapsbelasting	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	-70.940	-68.568
Kasstroom uit operationele activiteiten	16.995	17.759
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	837	14.955
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	248	1.551
Verkoopontvangsten grond	0	23.669
(Des)Investeringsontvangsten overig	682	692
Ingaande kasstroom MVA	1.767	40.867
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.304	-7.747
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-16.850	-12.709
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-739	-800
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.984	-1.563
Aankoop grond	-711	-619
Investerings overig	-572	-155
Externe kosten bij verkoop	-62	-175
MVA uitgaande kasstroom	-26.222	-23.768
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-24.455	17.099

	2020	2019
Kasstroom uit (des)investeringen	-24.455	17.099
Nieuwe te borgen leningen	25.000	12.500
Aflossing door WSW geborgde leningen	-49.447	-21.387
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-156	-156
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.603	-9.043
Mutatie liquide middelen	-32.063	25.815
Wijziging kortgeldmutaties	75	1.500
Mutatie geldmiddelen	-31.988	27.315
Geldmiddelen per 1 januari	37.115	9.800
Geldmiddelen per 31 december	5.127	37.115
Mutatie geldmiddelen	-31.988	27.315

4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening

4.1 Algemeen

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is statutair gevestigd in Arnhem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 09063142 0000. Het adres van Volkshuisvesting is Kadestraat 1, 6811 CA Arnhem.

Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's.

4.2 Activiteiten

Volkshuisvesting is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

4.3 Continuïteit van de activiteiten

Covid-19 heeft een grote impact gehad op de activiteiten voor het jaar 2020. De economische en financiële gevolgen van Covid-19 is voor Volkshuisvesting echter beperkt. En dit heeft dan ook geen invloed op de continuïteit van Volkshuisvesting.

4.4 Stelselwijziging

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

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft Volkshuisvesting deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De impact op het netto resultaat na belastingen is nihil. De impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 is ook nihil. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Volkshuisvesting waardeerde haar voorzieningen in 2019 op nominale waarde. In lijn met de herziene RJ 252 zijn de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar in de jaarrekening 2020 verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Afhankelijk van onder meer de omvang van de voorziening, de looptijd en de disconteringsvoet is bepaald of het effect van de tijdswaarde materieel is. Voor Volkshuisvesting betreft dit de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herwaardering en de voorziening voor jubileumuitkeringen. Deze zijn per ultimo 2020 gewaardeerd tegen contante waarde. Het effect op het resultaat en het vermogen per ultimo 2019 is niet materieel. Dit is dan ook niet als stelselwijziging verwerkt.

4.5 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volkshuisvesting zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening.

Schattingen en veronderstellingen

Volkshuisvesting maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde van vastgoed in ontwikkeling is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2020, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening.

Volkshuisvesting betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in

combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

In 2020 heeft één schattingswijziging in de fiscale positie plaatsgevonden:

Voor de latente belastingvordering die ziet op de geldleningen en derivaten heeft Volkshuisvesting in tegenstelling tot voorgaande jaren een tijdshorizon tot het einde van de contractperiode in aanmerking genomen. Dit vanwege de herstelde fiscale winstgevendheid en de voorzienbare afwikkeling van deze afwijkende waardering. De disconteringsvoet is bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille, rekening houdend met een afslag voor het op dat moment geldende Vpb-tarief.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen

Volkshuisvesting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject.

4.6 Salderen

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

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

4.7 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide financiële instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Volkshuisvesting de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 8.12 'Financiële instrumenten'.

4.8 Overige

Volkshuisvesting heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.

5. Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

5.1 Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

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

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

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

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

Voor BOG en overig 'exotisch vastgoed' hanteert Volkshuisvesting verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Daarnaast wordt de full versie gehanteerd voor één meergezinswoning en de woningen in Akkerwindestraat 71.

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

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

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Daarnaast is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie door BZK 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.

Uitgaven na eerste verwerking

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex. Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringengevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Groot onderhoud

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Alle overige onderhoudskosten werden tot en met boekjaar 2019 direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (artikel 14a) en is als volgt.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan de volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat de corporatie voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeellementen de reguliere lijn uit dit memo zoals toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'. Bovenstaand worden voorbeelden gegeven van dit reguliere onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen.

Dit is verwerkt als een stelselwijziging in de jaarrekening 2020, zie de toelichting in hoofdstuk 4.2 "stelselwijziging"

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Hierbij is vanaf 1-1-2016 geen rekening gehouden met enige afschrijving of waardevermindering.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een streefhuur van 77,3% van de maximaal redelijke huur met daarnaast aftoppingen om aan de prestatie afspraken te voldoen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Volkshuisvesting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De norm voor de onderhoudskosten is bepaald op basis van de gemiddelde onderhoudskosten die zijn opgenomen in de Financiële Meerjaren Raming voor de komende 15 jaar. Dit bedraagt €1.743 per eenheid.
 - Daarnaast wordt een deel van de personeelslasten toegerekend aan onderhoudskosten. Voor deze toerekening wordt de jaarrekening 2020 gebruikt. Deze additionele toerekening bedraagt €305 per eenheid;
 - Totaal is de ingerekende onderhoudsnorm voor de beleidswaarde € 1.743 + € 305= € 2.048.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Volkshuisvesting hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- Voor deze toerekening wordt de jaarrekening 2020 gebruikt.
 - Op basis van de 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten (9.1.5) en Overige directe operationele lasten expl. Bezit (9.1.7) verminderd met de verhuurderheffing zijn de in te rekenen beheerlasten bepaald.

Per eenheid waarvoor een beleidswaarde wordt uitgerekend (zelfstandige en onzelfstandige woningen) is dit €796 per eenheid.

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Volkshuisvesting wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats op basis van de jaarlijkse waardeindexatie van het Kadaster betreffende koopwoningen. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop

terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

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

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

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

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

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Herclassificatie van vastgoed

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

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

Vastgoed in exploitatie wordt geherclassificeerd naar vastgoed in ontwikkeling indien sprake is van beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, is als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

Beleidswaarde

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

(zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% van de maximaal redelijke huur en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 15 jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Volkshuisvesting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	77,3%	77,9%
Norm onderhoud per wooneenheid per jaar	2.048	1.997
Norm beheerslasten per wooneenheid per jaar	796	763

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

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

5.2 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De inventaris over 10 jaar.
- De bedrijfsauto's over 5 jaar
- De bedrijfsgebouwen
 - Grond: geen afschrijving
 - Casco: 50 jaar

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen over de winst of het verlies'.

Overige vorderingen

De verstrekte overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de

geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op het moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde)).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

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

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

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

5.8 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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

5.9 Egalisatierekeningen

Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen.

De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegerekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies.

Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 2,74% (2019: 2,81%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De investeringen in relatie tot verduurzaming worden volledig onrendabel verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Voorziening latente belastingen

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Volkshuisvesting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Volkshuisvesting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.11 Langlopende schulden

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.12 Kortlopende schulden

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

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

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

5.13 Geamortiseerde kostprijs

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

5.14 Reële waarde van financiële instrumenten

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

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

5.15 Derivaten en hedge-accounting

Volkshuisvesting maakt sinds 1 oktober 2019 geen gebruik meer van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende de renteschommelingen. Wel wordt er nog gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten welke besloten zitten in het contract (embedded derivatives). Het betreft hier zogeheten extendible leningen waarbij feitelijk sprake is van een geschreven swaption.

Volkshuisvesting scheidt een in een contract besloten derivaat (embedded derivative) af van het basiscontract, indien aan onderstaande voorwaarden is voldaan:

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

Het afgescheiden derivaat wordt gewaardeerd in overeenstemming met onderstaande grondslagen.

Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert Volkshuisvesting de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de onderstaande subcategorieën:

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Volkshuisvesting past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Volkshuisvesting documenteert het volgende:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

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

De resultaatbepaling is als volgt:

- Op elke balansdatum wordt bepaald of sprake is of is geweest van ineffectiviteit.
- Indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat.
- Het eventuele ineffectieve deel wordt bepaald door middel van de dollar offset methode.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst-en-verliesrekening.
- Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst-en-verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Indien wordt verwacht dat een (deel van een)

verlies dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedgerelatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft (afhankelijk van de situatie) off-balance of op de balans;
 - indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

Overige derivaten

Overige derivaten met beursgenoteerde aandelen of obligaties als onderliggende waarde worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Baten en lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

5.16 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

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

5.17 Leasing

Volkshuisvesting beoordeelt bij het afsluiten van een overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de organisatie verleent.

6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel, overige bedrijfskosten en afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde

artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

6.3 Verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

6.4 Verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper.

Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn inbegrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

6.6 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

6.7 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen een deel van de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT - Aw.

6.8 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

6.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.10 Personeel

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

Volkshuisvesting neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Volkshuisvesting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

6.11 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

6.12 Belastingen over de winst of het verlies

Acute belastingen

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben.

De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

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

In 2020 heeft één schattingswijziging in de fiscale positie plaatsgevonden:

Voor de latente belastingvordering die ziet op de geldleningen en derivaten heeft Volkshuisvesting in tegenstelling tot voorgaande jaren een tijdshorizon tot het einde van de contractperiode in aanmerking genomen. Dit vanwege de herstelde fiscale winstgevendheid en de voorzienbare afwikkeling van deze

afwijkende waardering. De disconteringsvoet is bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de lening portefeuille, rekening houdend met een afslag voor het op dat moment geldende Vpb-tarief.

7. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

8. Toelichting op de balans

8.1 Vastgoedbeleggingen

	2020	2019
8.1.1 Vastgoed in exploitatie DAEB	1.475.267	1.433.339
8.1.2 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	139.326	135.763
8.1.3 Vastgoed verkocht onder voorwaarden	28.324	27.647
8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.210	4.990
Totaal	1.644.127	1.601.739

8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
1. Boekwaarde 1 januari:	1.433.339	1.285.185
<i>Bezitsmutaties</i>		
2. Opleveringen	6.021	11.793
3. Investerings	17.323	15.412
4. Onrendabel deel van investeringen	-15.558	-14.033
5. Desinvesteringen	-181	-3.335
6.a. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-196	0
6.b. Herclassificaties van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	-6.526
<i>Waardemutaties</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	34.519	144.843
Totaal van de mutaties	41.928	148.154
Boekwaarde 31 december	1.475.267	1.433.339
8. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	1.103.002	1.068.068

Toelichting mutaties 2020

- De boekwaarde per 1 januari 2019 en 2020 betreft de 'Marktwaarde in verhuurde staat' (Marktwaarde), berekend conform de 'basisvariant' van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- Opleveringen: Dit betreft de boekwaarde (historische kosten of lagere realiseerbare waarde) van de in 2020 opgeleverde en in exploitatie genomen DAEB huurwoningen aan de Biezenlaan (35 nieuwbouw) en de Rietgrachtstraat (3 transformatie).
- Investerings: Dit betreft de duurzaamheidsinvesteringen en investeringen tijdens onderhoud aan het DAEB bezit voor € 15,5 miljoen en de aankoop van 9 reguliere DAEB woningen voor € 1,8 miljoen.
- Onrendabel deel van investeringen: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
- Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 1 verkochte woongelegenheden.
- 6.A. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB: Dit betreft de overgang van 1 DAEB eenheid (Groende weide 1) naar niet-DAEB en 1 niet-DAEB eenheid naar DAEB (Akkerwindestraat 1-216).

7. Aanpassing marktwaarde: De waarde verandering bedraagt +€ 34,5 miljoen: Markttontwikkeling +€ 64,0 miljoen, Rekenregels Handboek -€ 29,3 miljoen, overige mutaties -€ 0,2 miljoen.
8. Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2020	2019
1. Boekwaarde 1 januari:	135.763	131.924
<i>Bezitsmutaties</i>		
2. Opleveringen	0	0
3. Investerings	893	122
4. Onrendabel deel van investeringen	-532	-118
5. Desinvesteringen	-367	-8.416
6.a. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	196	0
6.b. Herclassificaties van/naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
<i>Waardemutaties</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	3.373	12.252
Totaal van de mutaties	3.563	3.840
Boekwaarde 31 december	139.326	135.763
8. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	67.103	63.797

Toelichting mutaties 2020

1. De Boekwaarde per 1 januari 2019 en 2020 betreft de 'Marktwaarde in verhuurde staat', berekend conform de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor wat betreft de woningen en de 'full variant' voor het bedrijfs onroerend goed (BOG), overig exotisch vastgoed en voor één meergezinswoning en de woningen in Akkerwindestraat 71.
3. Investerings in 'Activa in exploitatie': Dit betreft de investeringen tijdens onderhoud en de aankoop van 2 niet-DAEB woningen.
4. Onrendabel deel van investeringen: De bij punt 3 vermelde investeringen worden afgewaardeerd naar de lagere marktwaarde.
5. Desinvesteringen: Dit betreft de marktwaarde van 2 verkochte woongelegenheden en 1 BOG.
- 6.A. Herclassificatie DAEB/niet-DAEB: Dit betreft de overgang van 1 DAEB eenheid (Groende weide 1) naar niet-DAEB en 1 niet-DAEB eenheid naar DAEB (Akkerwindestraat 1-216).
7. Aanpassing marktwaarde: De waardeverandering bedraagt € 3,4 miljoen: Indexatie +€ 4,1 miljoen, Rekenregels Handboek -€ 1,2, overige mutaties € 0,5 miljoen.
8. Ongerealiseerde herwaardering is het positieve verschil van de marktwaarde minus de historische kostprijs (inclusief per 1 januari 2016 bevroren afschrijvingen en waardeverminderingen).

Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

Verloopstaat Marktwaaarde in verhuurde staat:

*€1.000		2020	%	2019	%
	Marktwaaarde per 31 december vorig verslagjaar	1.569.102	100%	1.417.109	100%
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	68.105	4,3%	100.548	7,1%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	-30.195	-1,9%	56.547	4,0%
	Autonome waardemutatie	37.910	2,4%	157.094	11,1%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	7.581	0,5%	-5.102	-0,4%
	Totale waardemutatie	45.491	2,9%	151.992	10,7%
	Marktwaaarde per 31 december huidig verslagjaar	1.614.593	102,9%	1.569.102	110,7%
	- waarvan 8.1.1 vastgoed in exploitatie DAEB	1.475.267		1.433.339	
	- waarvan 8.1.2 vastgoed in exploitatie niet-DAEB	139.326		135.763	
		1.614.593		1.569.102	

1. Dit betreft de impact van mutatie van objectgegevens (+€ 53,0 miljoen), parameter aanpassing als gevolg van validatie handboek (-€ 10,0 miljoen) en parameter aanpassingen als gevolg van marktontwikkeling (+€ 25,1 miljoen).
2. Dit betreft methodische wijzigingen voor het berekenen van de marktwaaarde, hier is de begrenzing van de mutatiekans (+€ 8,1 miljoen), de verandering van rekensoftware (-€ 10,9 miljoen) en de verhoging van de overdrachtskosten (-€ 27,4 miljoen) verantwoord.
3. Verkochte eenheden en opgeleverde eenheden zijn in de waardering verwerkt (+€ 7,6 miljoen).

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

DAEB

	Aantallen 2020	€ * 1.000 2020	Aantallen 2019	€ * 1.000 2019	waarderings- variant
Eengezinswoningen	5.142	675.972	5.100	658.899	basis
Meergezinswoningen	6.721	769.931	6.712	742.765	basis en full*
Onzelfstandige eenheden	290	11.127	285	11.592	basis en full*
Bedrijfsmatig onroerend goed	0	0	0	0	-
Maatschappelijk onroerend goed	20	3.525	19	2.139	basis en full*
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuring)	357	14.712	371	17.944	basis
Overig (parkeren/berging)	0	0	0	0	-
Totaal	12.530	1.475.267	12.487	1.433.339	
* full betreft 1 mgw en eenheden in Akkerwindestraat 71					

Niet-DAEB

	Aantallen 2020	€ * 1.000 2020	Aantallen 2019	€ * 1.000 2019	waarderings- variant
Eengezinswoningen	336	67.087	332	63.998	basis
Meergezinswoningen	155	34.558	127	28.395	basis en full*
Onzelfstandige eenheden	0	0	0	0	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	494	30.796	524	35.846	full
Maatschappelijk onroerend goed	0	0	0	0	basis
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuring)	3	688	5	1.125	full
Overig (parkeren/berging)	678	6.197	675	6.399	basis en full*
Totaal	1.666	139.326	1.663	135.763	
* full betreft winkelwoningen en bergingen					

Het bezit is gewaardeerd op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang".

De marktwaarde van al het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarden', behalve het bedrijfsmatig onroerend goed, overig exotisch vastgoed en voor één meergezinswoning en de woningen in Akkerwindestraat 71.. Deze zijn gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële verhuurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en / of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het doorexploiteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur voor niet-DAEB eenheden de markthuur, voor DAEB eenheden is dit de liberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2019 eveneens toegelicht, maar enkel in geval deze parameters afwijken van de waardering ultimo 2020:

Macro economische parameters

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie 2020	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Prijsinflatie 2019	1,50%	1,80%	2,00%		
Looninflatie 2020	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Looninflatie 2019	2,50%	2,50%			
Bouwkostenstijging 2020	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging 2019	2,50%				
Leegwaardestijging 2020	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging 2019	2,00%				

Parameters voor woonegelegenheden

	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden 2020	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden 2019		1,30%	0,50%		
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden 2020	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden 2019					
Huurderving (% van huursom 2020)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van huursom 2019)					

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (doorexpluiten of uitponden) worden er kosten ingerekend voor het instandhouden van het vastgoed.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid. Per 1-1-2021 wordt dit 9%, dit is in de eindwaarde van de marktwaarde verwerkt.

Normbedragen en percentages voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en ZOG. Tussen haakjes is het bedrag van vorig verslagjaar.

	BOG	MOG	ZOG
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,80 (€ 5,60)	€ 7,00 (€ 6,80)	€ 9,30 (€ 9,00)
Mutatieonderhoud per m2 bvo (technisch)	€ 9,70 (€ 9,40)	€ 11,80 (€ 11,40)	€ 11,80 (€ 11,40)
Mutatieonderhoud marketing % marktjaarhuur	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	2,00%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,79% (0,75%)	0,79% (0,75%)	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12% (0,13%)	0,12% (0,13%)	0,34%** (0,36%)
<i>Risicovrije rentevoet</i>	<i>-0,18% (0,26%)</i>	<i>-0,18% (0,26%)</i>	<i>-0,18% (0,26%)</i>
<i>Vastgoed sectorspecifieke opslag</i>	<i>6,14% (5,70%)</i>	<i>6,14% (5,70%)</i>	<i>6,14% (5,70%)</i>
<i>Objectopslag (referentieobject)*</i>	<i>2,94% (2,50%)</i>	<i>2,94% (2,50%)</i>	<i>2,94% (2,50%)</i>
Disconteringsvoet	8,90% (8,46%)	8,90% (8,46%)	8,90% (8,46%)

*Objectopslag is afhankelijk van bouwjaar, type contract en regio

**Voor ZOG 1 percentage inclusief OZB

Normbedragen en percentages voor parkeergelegenheden

Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 54 (€ 52)
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 179 (€ 173)
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 28 (€ 27)
Beheerkosten – garagebox per jaar	€ 39 (€ 38)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23% (0,24%)
Verkoopkosten per eenheid	€ 544 (€ 531)
<i>Risicovrije rentevoet</i>	<i>-0,18% (0,26%)</i>
<i>Vastgoed sectorspecifieke opslag</i>	<i>6,14% (5,68%)</i>
<i>Objectopslag (referentieobject)*</i>	<i>0,62% (0,34%)</i>
Disconteringsvoet	6,58% (6,28%)

* Objectopslag is afhankelijk van type en regio

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de marktwaarde van de woningen van Volkshuisvesing gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen: Omschrijving	Aanpassing	Effect op de marktwaarde
Disconteringsvoet	+0,5 procentpunt	€ 94 mln. lager
WOZ waarde	+10%	€ 67 mln. hoger
Max. verkoopbaar 20%	20% ipv 100%	€ 53 mln. lager

Full variant: Inschakeling taxateur

Omdat de huursom van de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsnonroerend goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsnonroerend goed de full variant toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed getaxeerd worden door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs'. Omdat in 2019 het hele bezit uitgebreid getaxeerd is moet in 2022 (3 jaar later) weer een uitgebreide taxatie plaatsvinden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie:

De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Ten slotte wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

Hieronder zijn de door de taxateur toegepaste afwijkingen van de vrijheidsgraden toegelicht:

Geen vrijheidsgraad toegepast:

Schematische vrijheid.

Leegwaarde(stijging).

Technische splitsingskosten.

Bijzondere omstandigheden.

Erfpacht.

Mutatie- en verkoopkans.

Vrijheidsgraad wel toegepast:

Markthuurlijf (stijging): De markthuurlijf is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.

Exit yield: Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar $t=0$.

Disconteringsvoet: Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.

Onderhoud: De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie met door taxateurs ingeschat met behulp van de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2020' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.

Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB

Beleidswaarde in jaarrekening

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

Uitgangspunt voor:	Bedrag
Streefhuur per maand	€ 587 (2019: € 572)
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.048 (2019: € 1.997)
Lasten beheer per jaar	€ 796 (2019: € 763)

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

Omschrijving	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ -10	€ 23 mln. lager (2019 € 26 mln. lager)
Lasten onderhoud per jaar	€ 100	€ 36 mln. lager (2019 € 32 mln. lager)
Lasten beheer per jaar	€ 100	€ 36 mln. lager (2019 € 32 mln. lager)

Vastgoed in exploitatie

Uitgangspunten beleidswaarde

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

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen in paragraaf 8.1.2.

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

	2020	%	2019	%
Marktwaarde per 31 december	1.614.593	100%	1.569.102	100%
Stap 1: beschikbaarheid	-4.190	-0,3%	-54.821	-3,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-512.698	-31,8%	-507.925	-32,4%
Stap 3: kwaliteit	-218.614	-13,5%	-208.734	-13,3%
Stap 4: beheer	-12.464	-0,8%	-441	0,0%
Totaal van afslagen	-747.966	-46,3%	-771.921	-49,2%
Beleidswaarde per 31 december	866.627	53,7%	797.181	50,8%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	729.111		676.552	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	137.516		120.629	
	866.627		797.181	

Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) is de afslag lager dan 2019 door de hogere overdrachtsbelasting (van 2% naar 8% als een belegger een woning koopt). Dit zit niet in de beleidswaarde omdat in de beleidswaarde niet verkocht wordt.

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur per maand gemiddeld: € 587 (2019: € 572).

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm per jaar gemiddeld: € 2.048 (2019: € 1.997).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm per jaar gemiddeld: € 796 (2019: € 763). Deze stap is toegenomen door inflatie en door beperkt gewijzigde toerekening aan beheer in plaats van onderhoud.

Eigen vermogen

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 748 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2019: € 772 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Overige informatie DAEB en niet-DAEB

Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Volkshuisvesting heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 217 eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 22 eenheden in het komend boekjaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 5,3 miljoen. De verwachte opbrengstwaarde van alle 217 eenheden bedraagt in totaal € 58,8 miljoen.

Schattingen:

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Een gevoeligheidsanalyse is opgenomen onder Beleidswaarde. Hier is berekend wat de impact is van een mutatie in de streefhuur, onderhoudslasten en beheerslasten.

Verstreckte zekerheden

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 verstreckte 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 in de balans opgenomen verplichtingen en rechten".

Zekerheden en beperkingen:

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 14,3 miljoen (2019: € 13,3 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. De complexen 'School III' (bedrijfsonroerend goed) en 'Langs de Rijn' (33 commerciële huurwoningen) zijn ongeborgd gefinancierd en wel hypothecair bezwaard.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed:

Volkshuisvesting heeft met de gemeente afgesproken om een kernvoorraad van minimaal 11.100 zelfstandige woningen met een huurprijs t/m € 663,40 per maand aan te houden. Dit is in de prestatieafspraken vastgelegd. Met de bepaling van de marktwaarde is hier geen rekening mee gehouden.

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 (peildatum 1-1-2019) € 1.903 miljoen (2019: € 1.798 miljoen).

8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Verkopen met terugkoopverplichting

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 138 (2019: 147) woningen opgenomen. Hiervan hebben 132 (2019: 141) een 'Koopgarant' constructie en 6 (2019: 6) overige terugkoopverplichtingen.

De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht.

De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd.

Begin 2020 had Volkshuisvesting 141 Koopgarantwoningen met een terugkoopplicht. In 2020 zijn er 9 teruggekocht, waarvan er 1 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer is doorverkocht en 2 niet-DAEB als voorraadvastgoed bestemd voor verkoop (8.4.1) opgenomen. De resterende 6 (4 DAEB en 2 niet-DAEB) woningen zijn in exploitatie genomen.

De 6 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopplicht.

De terugkoopplicht van de 138 woningen is verantwoord onder 8.10.3. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Waardeverloop onroerende zaken verkocht onder voorwaarde in 2020:

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari:	27.647	27.293
<i>Bezitsmutaties</i>		
1. Desinvesteringen	-605	-1.110
2. Herclassificatie	-1.033	-401
<i>Waardemutaties</i>		
3. Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerde waardeverandering)	2.315	1.865
Totaal van de mutaties	677	354
Boekwaarde 31 december	28.324	27.647
waarvan Koopgarant	27.276	26.684
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.048	963
	28.324	27.647
4. Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	6.672	4.741
5. Aantal woningen	138	147

Toelichting mutaties

1. Desinvestering: Dit betreft de marktwaarde van de 3 woningen die, zonder voorwaarden, zijn doorverkocht.
2. Herclassificatie: Dit betreft de marktwaarde van 6 woningen die in exploitatie zijn genomen.
3. Aanpassingen marktwaarde: De waarde van de woningen is gestegen met € 2,3 miljoen.
4. De niet gerealiseerde waardestijging is € 6,7 miljoen en maakt onderdeel uit van de boekwaarde ultimo 2020 en bedraagt € 28,3 miljoen.

Sociale Koop

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van het concept 'Sociale Koop'. Deze staan vermeld bij 8.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB		niet-DAEB		DAEB + niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari:	4.990	8.225	0	0	4.990	8.225
<i>Bezitsmutaties</i>						
1. Opleveringen	-6.020	-11.793	0	0	-6.020	-11.793
2. Investerings	5.397	7.607	-9	17	5.388	7.624
3. Herclassificatie	39	6.852	10	-17	48	6.835
4. Herclassificatie voorziening	1.983	-3.085	0	0	1.983	-3.085
5. Herclassificatie ORT	-5.179	-2.816	0	0	-5.179	-2.816
Totaal van de mutaties	-3.780	-3.235	0	0	-3.780	-3.235
Boekwaarde 31 december	1.210	4.990	0	0	1.210	4.990

Toelichting mutaties DAEB 2020

- Opleveringen: Dit betreft de marktwaarde van opgeleverde huurwoningen. 35 nieuwbouwwoningen aan de Biezenlaan en 3 getransformeerde woningen aan de Rietgrachtstraat.
- Investerings: Dit betreft voornamelijk de gepleegde investeringen in de ontwikkeling van het Gashouderskwartier 72 woningen (2,9 miljoen; voornamelijk inbrengwaarde grond) en 35 huurwoningen aan de Biezenlaan (2,4 miljoen).
- Herclassificatie: Dit betreft projecten die zijn geherclassificeerd naar kortlopende schulden.
- Herclassificatie voorziening: Voor een juiste balanspresentatie worden voorzieningen voor onrendabele investeringen gesaldeerd met de gedane uitgaven voor 'Vastgoed in ontwikkeling'. Dit tot aan het niveau van deze uitgaven.
- Herclassificatie onrendabele top: Dit betreft het verschil tussen de marktwaarde en de stichtingskosten van de opgeleverde eenheden die genoemd zijn bij punt 1.

Toelichting mutaties niet-DAEB 2020

-
-
- Herclassificatie: Dit betreft onder andere een project dat is geherclassificeerd naar kortlopende schulden.

8.2 Materiele vaste activa

	2020	2019
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.596	11.663
Totaal	11.596	11.663

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari		
Aanschaffingswaarde	22.403	22.248
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-10.740	-10.066
	11.663	12.182
Boekwaarde		
Mutaties:		
Investeringsen	564	155
Afschrijvingen	-631	-674
Totaal van de mutaties	-67	-519
Stand 31 december		
Aanschaffingswaarde	22.967	22.403
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.371	-10.740
Boekwaarde	11.596	11.663

De investeringen in 2020 bedragen € 564.000 en zijn op te splitsen in € 452.000 voor ICT (licenties, telefonie en investeringen in Empire), € 68.000 inventaris, € 8.000 aanpassingen in het gebouw en € 36.000 vervoersmiddelen.

Specificatie van de aanschaffingswaarde en de boekwaarde per 31 december 2020:

	Aanschaffings waarde	Boekwaarde
Gebouwen	15.131	10.533
ICT	7.003	821
Vervoersmiddelen	365	66
Inventaris	468	176
Totaal	22.967	11.596

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Actuele waarde

De WOZ waarde (peildatum 1-1-2019) van het kantoorpand bedraagt € 5,1 miljoen (2019: peildatum 1-1-2018 € 5,6 miljoen).

8.3 Financiële vaste activa

	2020	2019
8.3.1 Latente belastingvorderingen	14.887	12.802
8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies	79	100
8.3.3 Overige vorderingen	6.580	6.757
Totaal	21.546	19.659

8.3.1 Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen. Ook is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 1,82% (2019: 2,20%).

In 2020 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden met betrekking tot de geldleningen en derivaten. Deze zijn in tegenstelling tot voorgaande jaren met een tijdshorizon tot het einde van de contractperiode meegenomen (zie 4.5)

		NCW 31-12-20	NCW 31-12-19	Mutatie	DTA/DTL
A	Leningen u/g en o/g	8.643	2.177	6.466	DTA
B	Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	3.354	1.531	1.823	DTA
B	Vastgoedportefeuille Vov	461	343	118	DTA
B	Vastgoedportefeuille verkoopvijver	1.088	430	658	DTA
B	Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	1.800	3.261	-1.461	DTA
B	Vastgoedportefeuille sloopwoningen	45	107	-62	DTA
B	Vastgoedportefeuille restant	-	-	-	DTL
C	Voorraad	377	774	-397	DTA
D	Materiele vaste activa ten dienste van	-1.455	-288	-1.167	DTL
E	Niet verrekenbare rente	-	-	-	DTA
F	Compensabele verliezen	574	4.467	-3.893	DTA
	Totaal latentie	14.887	12.802	2.085	DTA(gesald)

In de volgende tabel zijn de tijdelijke verschillen en compensabele verliezen toegelicht.

	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	Latentie 25%	contant	Looptijd
Waarde van vastgoed in exploitatie						
waarvan woningen DAEB in exploitatie	1.460.457	1.313.789	-146.668	-36.667	nihil	onbepaalde looptijd
waarvan woningen NIET-DAEB in exploitatie	92.649	88.182	-4.466	-1.117	nihil	onbepaalde looptijd
waarvan bedrijfspanden DAEB in exploitatie	10.869	4.087	-6.782	-1.695	nihil	onbepaalde looptijd
waarvan bedrijfspanden NIET-DAEB in exploitatie	29.965	25.807	-4.158	-1.039	nihil	onbepaalde looptijd
waarvan activa in ontwikkeling	-5.162	10.669	15.831	3.958	nihil	onbepaalde looptijd
A Leningen u/g en o/g	-45.751	-	45.751	11.438	8.643	2027
B Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentieel	-	14.273	14.273	3.587	3.354	2027
B Activa verkocht onder voorwaarden	264	2.243	1.979	495	461	2027
B Vastgoedportefeuille verkoopvijver	12.675	17.362	4.687	1.172	1.088	2027
B Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspanden	10.249	18.313	8.064	2.016	1.800	2027
B Vastgoedportefeuille sloopwoningen	1.942	2.127	185	46	45	2020
C Voorraad	5.780	7.314	1.534	383	377	2021
D Materiele vaste activa ten dienste van	10.533	2.802	-7.731	-1.933	-1.454	2027
F Compensabele verliezen	-	2.337	2.337	584	574	2021
G ATAD	-	9.434	9.434	nihil	nihil	onbepaalde looptijd
Totaal latentie	-4.307	76.204	80.511	17.789	14.887	

Toelichting

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Volkshuisvesting winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 7 jaar.

1. De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening.
Voor sociale panden met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst en tendeert deze als gevolg daarvan naar nihil.

Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 7 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 3,3 miljoen.

Het woningbezit en bedrijfspanden die in de komende 7 jaren naar verwachting worden verkocht hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 2,8 miljoen.

- A. Volkshuisvesting beschikt over 'embedded derivaten'. Dit houdt in dat er voor commerciële doeleinden geen nauw verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze derivaten worden commercieel gewaardeerd tegen de actuele waarde, daarbij worden zowel de gerealiseerde als de ongerealiseerde waardeveranderingen in de W/V rekening verantwoord. Fiscaal staat goed koopmansgebruik waardering tegen (lagere of hogere) beurswaarde eveneens toe. Goed koopmansgebruik dwingt echter niet tot het waarderen van dergelijke effecten op hogere beurswaarde. Tevens mogen onder goed koopmansgebruik ongerealiseerde waardeveranderingen worden uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke realisatie. Derhalve zijn de commercieel verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen embedded derivaten in zijn geheel gecorrigeerd voor fiscale doeleinden. Als gevolg van herstelde fiscale winstgevendheid wordt met ingang van 2020 de actieve latentie derivaten voor de gehele looptijd gevormd.
- B. De in het verleden verkochte woningen met Koopgarant / Sociale Koop worden fiscaal alleen gewaardeerd voor de destijds verstrekte kortingen. Dit levert een verschil op met de commerciële waardering en dat leidt tot een actieve latentie van € 0,4 miljoen.
- C. In de voorraad zijn grondposities opgenomen met een hoge fiscale waarde. Wij verwachten deze in 2020/2021 te verkopen, waarbij naar verwachting een fiscaal verlies wordt gerealiseerd.

- D. De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is lager dan de marktwaarde. Dit leidt tot een passieve latentie van € 1,454 miljoen voor het verschil dat in de toekomst door middel van afschrijving gerealiseerd wordt.
- F. Toelichting compensabele verliezen
Deze fiscale verliezen worden gecompenseerd met verwachte fiscale winsten uit de exploitatie in toekomstige jaren. Hiervoor wordt een actieve latentie opgenomen.
De fiscale verliezen zijn in het verleden voornamelijk ontstaan door groot-onderhoudsprojecten, door een afname van de WOZ waarde van woningen groter dan 30% én door verkoop van gronden met een hoge fiscale boekwaarde.
Op basis van de huidige meerjarenplanning zal voor een bedrag van € 2,3 miljoen aan compensabele verliezen worden gecompenseerd met toekomstige fiscale winsten.
- G. De gestalde ATAD rente mag gecompenseerd worden voor zover de fiscale EBITDA in de toekomst ruimte geeft voor verrekening. Op basis van de huidige meerjarenplanning wordt geen verrekening voorzien waardoor geen actieve latentie is gevormd.

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

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	12.802	15.970
Dotatie aan /Onttrekking van het resultaat	2.085	-3.168
Boekwaarde 31 december	14.887	12.802

De latentie neemt af met € 4,1 mln door afname compensabele verliezen, en € 6,2 mln toe door verhoging belastingtarief waartegen latenties worden afgewikkeld, een hogere waardering latenties derivaten en MvA tdv en een correctie voorgaand jaar.

8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies

	2020	2019
Te vorderen overheidssubsidie	79	100

De toegekende overheidssubsidie betreft Besluit Woninggebonden (BWS) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 6 jaar.

8.3.3 Overige vorderingen

	geactiveerde premielkosten	WBVG	RC SVN	Starters lening	Totaal 2020	Totaal 2019
Stand 1 januari	5.115	1.537	8	105	6.765	7.065
Bijboeking rente		42			42	44
Ontvangsten		-75			-75	-180
Bijboeking rente en aflossing					0	0
Afschrijving / aflossingen	-131		-8	-25	-164	-205
Mutatie voorziening				12	12	33
Stand 31 december	4.984	1.504	0	92	6.580	6.757

Geactiveerde premiekosten

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract, zijnde een renteswap van € 25 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 50 jaar, afgesloten in 2008. De te verrekenen negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 in 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelasten ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een afschrijvingslast in 2020 van € 131.000.

Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG)

In 2007 heeft Volkshuisvesting de leningenportefeuille van WBVG overgenomen en aan hen een kredietfaciliteit verstrekt tot maximaal € 4,9 miljoen. WBVG kan binnen de faciliteit naar eigen inzicht opnemen en aflossen. De rente die zij aan ons betalen is gelijk aan onze vermogenskostenvoet en wordt jaarlijks aangepast.

Die kredietfaciliteit bestond uit drie (door het WSW geborgde) leningen, met looptijden tot 2017, 2019 en 2022. Voortzetting in de bestaande vorm is op grond van de nieuwe Woningwet niet meer mogelijk.

Inmiddels zijn de eerste twee delen van respectievelijk € 2,5 miljoen en € 0,7 miljoen afgelost. Het maximum bedrag van de faciliteit is momenteel € 1,7 miljoen. Het derde en laatste deel loopt oktober 2022 af en wordt dan ook door WBVG afgelost en geherfinancierd.

Starterleningen u/g

	2020	2019
Verstrekte leningen 1 januari	210	276
Afgelost	-25	-66
Verstrekte leningen 31 december	185	210
Voorziening 50 % 1 januari	-105	-138
Mutatie	12	33
Voorziening 50% 31 december	-93	-105
Saldo	92	105

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2020 zijn er nog 9 startersleningen. Eén lening is in 2020 volledig afgelost. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

8.4 Voorraden

	2020	2019
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	478	0
8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.585	5.016
8.4.3 Overige voorraden	306	375
Totaal	5.369	5.391

8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Eind 2020 zijn er 2 teruggekochte Koopgarantwoningen, bestemd voor verkoop, als voorraad. In 2019 was er geen voorraad teruggekochte Koopgarantwoning, bestemd voor verkoop.

8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2020	2019
Onderhanden werk	1.980	13
Grondposities Malburgen	2.605	5.003
Totaal	4.585	5.016

Onderhanden werk

De omvang van het onderhanden werk is per saldo € 2,7 miljoen. Hiervan is € 0,4 miljoen geclassificeerd onder kortlopende schulden. Resteert € 3,1 miljoen onderhanden werk. Dit ziet met name toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities Malburgen. Voor een juiste presentatie van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is € 1,1 miljoen in mindering gebracht op het onderhanden werk. Per saldo is de marktwaarde van het onderhanden werk € 2,0 miljoen.

Grondposities Malburgen

De grondposities in Malburgen hebben een waarde van € 2,6 miljoen. Ultimo 2020 hebben wij nog twee grondposities in Malburgen op voorraad ten behoeve van verkoop, ontwikkeling door derden. De grondpositie de Wheme en een grondpositie Dijkzone is in 2020 ingebracht in projecten (Onderhanden werk). Dit veroorzaakt de mutatie tussen ultimo 2019 en ultimo 2020.

8.4.3 Overige voorraden

De voorraad is aanwezig in de servicewagens van de vaklieden.

8.5 Vorderingen

	2020	2019
8.5.1 Huurdebiteuren	1.053	686
8.5.2 Overige vorderingen	920	1.188
8.5.3 Overlopende activa	234	376
Totaal	2.207	2.250

8.5.1 Huurdebiteuren

	2020	2019
Huurdebiteuren	1.415	993
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-362	-307
Totaal	1.053	686

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten. De toename van de huurdebiteuren is een gevolg van additioneel getroffen maatregelen voor met name bedrijfsroerend goed als gevolg van Covid-19.

8.5.2 Overige vorderingen

	2020	2019
Overige debiteuren	583	478
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-288	-282
Totaal overige debiteuren	295	196

Diverse vorderingen	625	992
Totaal overige debiteuren	920	1.188
Stand 1 januari leningen u/g	0	1.500
Verstrekkings lening u/g	10.000	12.000
Aflossingen lening u/g	-10.000	-13.500
Stand 31 december leningen u/g	0	0
Totaal overige vorderingen	920	1.188

Overige debiteuren

Overige debiteuren bestaat voornamelijk uit vorderingen voor onderhoud ten laste van huurders.

Diverse vorderingen

De diverse vorderingen bestaan in 2020 voor € 346.000 uit nog te ontvangen subsidies voor nieuwbouwprojecten die in 2021 in mindering op de af te dragen verhuurdersheffing worden gebracht.

Leningen u/g

In verband met overliquiditeit is in 2020 vier keer een collegiale financiering verstrekt. Conform het treasury statuut bedroeg de omvang maximaal € 5 miljoen per corporatie (en in totaal maximaal € 10 miljoen) en was de looptijd maximaal 3 maanden. Ultimo 2020 hadden wij geen collegiale financieringen meer uitstaan. Alle collegiale financieringen voldeden aan de Woningwet conform art. 40a RTIV.

8.5.3 Overlopende activa

	2020	2019
Vooruitbetaalde kosten	234	376
Totaal	234	376

8.6 Liquide middelen

	2020	2019
Kas	1	1
Bank	5.126	37.114
Totaal	5.127	37.115

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2020	2019
8.7.1 Herwaarderingsreserve	1.176.778	1.136.208
8.7.2 Overige reserves	28.589	-70.067
8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	46.208	139.228
Totaal	1.251.575	1.205.369

8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve, exclusief de voorgenomen resultaatbestemming, is als volgt:

	vastgoed in exploitatie		vastgoed verkocht	Totaal
	DAEB	N-DAEB		
Stand per 1 januari 2019	926.652	51.573	3.160	981.385
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-2.275	-3.087	-0	-5.362
Mutatie herwaardering 2019	143.691	14.913	1.581	160.185
Stand per 31 december 2019	1.068.068	63.399	4.741	1.136.208
Stand per 1 januari 2020	1.068.068	63.399	4.741	1.136.208
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-111	-180	-	-290
Mutatie herwaardering 2020	35.044	3.884	1.932	40.860
Stand per 31 december 2020	1.103.002	67.103	6.672	1.176.778

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten.

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.177 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 1.136 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

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

8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	-70.067	-107.494
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	139.228	192.250
Realisatie uit herwaarderingsreserve	290	5.362
Mutatie herwaarderingsreserve	-40.862	-160.185
Stand 31 december	28.589	-70.067

8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar 2020 ad € 46.208.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 7.990.000 aan de overige reserves toe te voegen
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 38.218.000 (bestaande uit € 37.892.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 326.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

8.8 Egalisatierekeningen

	2020	2019
Stand 1 januari	100	121
Toevoeging rente	1	3
Ontvangen subsidies	-22	-24
Stand 31 december	79	100

De contante waarde van de toegekende subsidies BWS wordt hier gepresenteerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen bij 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies.

8.9 Voorzieningen

	2020	2019
8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings	6.372	17.371
8.9.2 Overige voorzieningen	232	152
Totaal	6.604	17.523

8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings is in onderstaand overzicht op projectniveau weergegeven.

	2020				Presentatie op Balans		
	1-1-2020	Mutatie dotatie/vrijval	Reclass	Totaal 2020	31-12-2020	Afboeking vastgoed i.o.	Netto voorziening
1. Nieuwbouw	1.146	4.694	-1.027	4.814	4.813	-3.217	1.596
2. Transformatie en sloop	6.548	925	-4.151	3.322	3.322	-2.494	828
3. Duurzaamheidsinvesteringen	17.254	-2.228	-15.026	-	-	-	-
4. Geplande invest. Onderhoud in overloop	-	4.381	-532	3.849	3.849	-	3.849
Totaal DAEB	24.948	7.772	-20.736	11.985	11.984	-5.711	6.273
5. Bestemd voor eigen exploitatie	112	2	-	114	114	-41	73
6. Bestemd voor verkoop	229	1.107	12	1.348	1.348	-1.132	216
7. Duurzaamheidsinvesteringen	8	524	-532	-	-	-	-
8 Geplande invest. Onderhoud in overloop	-	-	-	-	-	-	-
Totaal Niet-DAEB	350	1.633	-520	1.462	1.462	-1.173	289
9. Effect contant maken	-	-190	-	-190	-190	-	-190
Totaal	25.297	9.215	-21.256	13.256	13.256	-6.884	6.372

Toelichting:

- De voorziening voor nieuwbouw ziet met name toe op de voorziening onrendabele investering van de nieuwbouw van 72 woningen Gasthouderskwartier. De onrendabele top van dit project is € 4,8 miljoen.
- De voorziening voor transformatie en sloop ziet toe op de afwaardering van 6 projecten waarin het Schepen te Boeckoppad het grootste aandeel heeft. De dotatie ziet met name toe op de Whemedreef.
- Eind 2019 was het de verwachting dat in 2020 voor € 17,2 miljoen euro geïnvesteerd zou worden. In 2020 is uiteindelijk € 15,0 miljoen geïnvesteerd. Het mindere van € 2,2 miljoen betreft een vrijval van de voorziening. Per jaareinde is er sprake van een reclass. De afwaardering van € 15,6 miljoen is in 2020 volledig gerealiseerd. De geplande investeringen voor 2021 zijn opgenomen onder punt 4.
- Betreft toekomstige investeringen in de verduurzaming van ons bezit waar een juridische en of feitelijke verplichting aan ten grondslag ligt.
- De voorziening bestemd voor eigen exploitatie betreft met name de verwachte investering in 2021 in de verduurzaming van ons bezit.
- De voorziening ziet toe op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen. De dotatie heeft voornamelijk betrekking op de grondposities Whemedreef (0,6 miljoen) en de Mandelatoren (0,3 miljoen).
- Eind 2019 was het de verwachting dat in 2020 voor € 0,0 miljoen euro geïnvesteerd zou worden. In 2020 is uiteindelijk € 0,5 miljoen geïnvesteerd. De geplande investeringen voor 2021 zijn opgenomen onder punt 8.
- Betreft toekomstige investeringen in de verduurzaming van ons bezit waar een 'Besluit tot Realisatie' aan ten grondslag ligt.
- Voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar worden verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Volkshuisvesting waardeerde haar voorzieningen tot en met 2019 op nominale waarde. De herziene RJ 252 (effectief per 01-01-2020) schrijft voor dat de voorzieningen waarvan het tijdseffect materieel is en de looptijd langer is dan één jaar worden verwerkt tegen contante waarde van de uitgaven die naar verwachting

noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen. Afhankelijk van onder meer de omvang van de voorziening, de looptijd en de disconteringsvoet is bepaald of het effect van de tijdswaarde materieel is.

Voor Volkshuisvesting betreffen dit de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings- en de voorziening voor jubileumuitkeringen, opgenomen als onderdeel van de overige voorzieningen. Deze voorzieningen zijn met ingang van verslagjaar 2020 gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de voorziening voor (aanvullen voor andere voorzieningen) is het tijdseffect niet materieel en/of de looptijd niet langer dan één jaar. Deze voorzieningen zijn overeenkomstig voorgaand jaar gewaardeerd tegen nominale waarde.

Rekeninghoudend met de relatief beperkte impact van deze stelselwijziging, zijnde € 190.000 in 2020 en € 453.462 in 2019, is deze prospectief verwerkt per 1 januari 2020 en zijn de vergelijkende cijfers niet overeenkomstig aangepast.

8.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreft de voorziening voor jubileumuitkeringen. Het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari	152	169
Dotaties	158	20
Onttrekkingen	-28	-37
Stand 31 december nominaal	282	152
Effect contant maken	-50	0
Stand 31 december	232	152

In de voorziening jubileum-uitkeringen zijn de verwachte jubileum-uitkeringen, conform de cao, van de huidige medewerkers gepresenteerd. Hiervan heeft € 67.000 een looptijd > 5 jaar.

8.10 Langlopende schulden

2020				
	Rente%	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
8.10.1 Leningen kredietinstellingen	2,74	305.594	70.520	376.114
8.10.2 Derivaten		9.987		9.987
8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		27.191		27.191
Totaal		342.772	70.520	413.292
2019				
	Rente%	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
8.10.1 Leningen kredietinstellingen	2,81	379.139	0	379.139
8.10.2 Derivaten		12.832		12.832
8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		26.840		26.840
Totaal		418.811	0	418.811

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

8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020				2019
	leningen nominaal	agio	disagio	totaal	totaal
Stand 1 januari	347.832	-168	31.474	379.138	378.561
Bij: aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	24.603			24.603	15.043
Totaal	372.435	-168	31.474	403.741	393.604
Bij: nieuwe leningen	30.000			30.000	12.500
Bij: agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen		167		167	351
Bij: uitoefening swaption			7.869	7.869	17.301
Bij: geannuleerde afkoop renteswap				0	2.466
Af: disagio; geamortiseerde afkoop renteswap			-60	-60	-30
Af: disagio; geamortiseerde rente extendible leningen			-1.346	-1.346	-908
Af: aflossingen	-54.603			-54.603	-21.542
Totaal	347.832	-1	37.937	385.768	403.742
Af: aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-9.654			-9.654	-24.603
Stand 31 december	338.178	-1	37.937	376.114	379.139

De leningenportefeuille eind 2020 bedroeg in totaal € 347,8 miljoen waarvan € 338,2 miljoen langlopend en € 9,6 miljoen kortlopend (<1 jaar).

Agio (meer dan de nominale waarde): Bij het aangaan van 8 extendible leningen zijn in het verleden optiepremies overeengekomen in de vorm van een lager rentepercentage in het eerste tijdvak van de lening. De reële waarde van deze premies op balansdatum, € 1.000, is op de balans opgenomen. De amortisatie van de waarde in 2020 van € 167.000 is als last verwerkt in het renteresultaat.

Disagio (minder dan de nominale waarde): De negatieve marktwaarde van de extendible leningen op het moment van hun verlenging door de geldgever (uitoefening swaption) is eveneens opgenomen op de balans. In 2020 is één extendible lening (van € 7,2 miljoen) verlengd. De negatieve marktwaarde op moment van verlenging (€ 7,9 miljoen) is ten laste van de schulden gebracht. De vrijval van de waarde over 2020 van alle verlengde extendible leningen ad. € 1.347.000 is ten gunste van de schulden gebracht.

Tevens waren wij eind 2018 voornemens onze laatste renteswap af te kopen per 1 juli 2019. De geschatte marktwaarde van de swap per 1 juli 2019 is vooruitlopend op het beëindigen van de hedgerelatie ten laste van het resultaat 2018 gebracht. Uiteindelijk heeft de afkoop toch niet plaatsgevonden maar hebben wij de swap laten 'doorzakken' in een vaste lening. De geschatte marktwaarde wordt niet in één keer teruggedraaid, maar wordt gedurende de resterende looptijd van de oorspronkelijke swap geamortiseerd. De geschatte negatieve marktwaarde van de swap (2,5 miljoen) is in 2019 ten laste van de schulden gebracht. De vrijval over 2020 (€ 60.000) is ten gunste van de schulden gebracht.

Naast deze leningen is ultimo 2020 geen financiering aangetrokken met uitgestelde storting in 2021.

Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is € 342,5 miljoen (2019 € 367,0 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een marktwaarde van € 1.619 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de leningen bij kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 9,6 miljoen (2019 € 9,6 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Volkshuisvesting met een boekwaarde van € 14,2 miljoen (2019 € 13,3 miljoen). Zie volgend onderdeel.

Ongeborgde financieringen

Volkshuisvesting heeft ten behoeve van twee niet-DAEB projecten commerciële (ongeborgde) project-financieringen aangetrokken bij de BNG Bank. Op grond van de betreffende leningsovereenkomsten zijn voor deze projecten de navolgende ratio's bepaald voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 december 2020:

Project	Lening-nummer	Schuldrestant 31-12-2020	Laatste taxatie waarde	LTV (max. 70%)	Huur -/- derving 2020	Betaalde rente en aflossing 2020	DSCR (min. 1,0)
School III	40.107996	1.558	2.991	52,1%	269	124,6	1,72
Dijkgraaf / Groene Weide	40.109016	3.741	7.000	53,4%	378	234,0	1,29

De 'Loan to Value' (LTV) bedraagt het schuldrestant van de lening gedeeld door de marktwaarde van de onroerende zaak in verhuurde staat zoals opgenomen in een actueel taxatierapport.

De 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR) wordt bepaald door 80% van de huuropbrengsten verminderd met de huurderiving van de onroerende zaak per jaar te delen door de rentelasten plus aflossingen per jaar uit hoofde van de leningsovereenkomst.

Daarnaast dient (conform de betreffende leningsovereenkomsten) de 'Interest Coverage Ratio' (ICR) op bedrijfsniveau minimaal 1,2 te zijn. De ICR wordt berekend op basis van de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de meest recente dVi en betreft:

- Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten, waarbij:
 - Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten:
Som der bedrijfsopbrengsten verminderd met (i) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (opbrengsten), (ii) netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille, (iii) som der bedrijfslasten en vermeerderd met (i) afschrijvingen en (ii) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (lasten).
 - Rentelasten:
Alle renteverplichtingen van de Cliënt, zowel bancair als niet bancair.

Op basis van de cijfers in de meest recente dVi was onze ICR ultimo 2019 2,64.

Een onderschrijding van de ICR kwalificeert als 'materieel nadelig effect' als bedoeld in de kredietvoorwaarden en kan leiden tot opeising van de leningen.

8.10.2 Overige schulden (derivaten)

	2020	2019
Stand 1 januari	12.832	19.487
Toename negatieve marktwaarde verlengingsrechten	5.024	10.647
Af: negatieve marktwaarde uitgeoefende verlengingsrechten (swaptions)	-7.869	-17.302
Stand 31 december	9.987	12.832

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde, een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de extendible leningen van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van deze (embedded) derivaten bedroeg begin 2020 € 12,8 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2020 toegenomen met € 5,0 miljoen. Daarentegen is er in 2020 ook

één (van de twee) extendible lening verlengd (nominale schuldrest totaal € 7,2 miljoen). De negatieve marktwaarde van dit verlengingsrecht (totaal € 7,9 miljoen) is hier in mindering gebracht en is nu op de balans opgenomen bij '8.10.1 Leningen kredietinstellingen (disagio)'. Voor een verdere specificatie van deze schuld wordt verwezen naar paragraaf "Financiële instrumenten".

8.10.3 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2020	2019
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	22.578	24.039
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.262	2.716
Boekwaarde	26.840	26.755
Mutaties		
Verkochte woningen	-	-148
Teruggekochte woningen	-1.582	-1.321
Opwaarderingen	1.933	1.554
Totaal mutaties	351	85
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	20.996	22.570
Waardeverminderingen/vermeerderingen	6.195	4.270
Totaal	27.191	26.840
waarvan Koopgarant	26.143	25.877
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.048	963
	27.191	26.840

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waardedaling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 132 woningen (2019: 141), waarvan 46 huurwoningen uit bestaand bezit (2019: 50) en 86 nieuwbouwoorwoningen (2019: 91).

8.11 Kortlopende schulden

	2020	2019
8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	9.654	24.603
8.11.2 Schulden aan leveranciers	660	898
8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.978	3.278
8.11.4 Overige schulden	815	1.014
8.11.5 Overlopende passiva	5.315	6.221
Totaal	18.422	36.014

8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2020	2019
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	9.654	24.603
Totaal	9.654	24.603

Zekerheden

Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant / kredietfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 7,5 miljoen. Tegenover deze faciliteit is als zekerheid de verpanding creditgelden van ING verstrekt.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0 miljoen opgenomen.

8.11.2 Schulden aan leveranciers

	2020	2019
Schulden aan leveranciers	660	898
Totaal	660	898

8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Loonbelasting	1	2
Omzetbelasting	1.977	3.275
Premies sociale verzekeringen	0	1
Totaal	1.978	3.278

8.11.4 Overige schulden

	2020	2019
Afrekening servicekosten aan huurders	313	469
Nog te betalen inzake servicekosten	329	449
Diverse overige schulden	173	96
Totaal	815	1.014

8.11.5 Overlopende passiva

	2020	2019
Transitorische rente	2.468	2.700
Transitorisch onderhoud	164	297
Vooruit ontvangen huur	1.620	1.498
Nog te betalen kosten onderhanden projecten	455	1.232
Overige overlopende passiva	608	494
Totaal	5.315	6.221

Transitorische rente betreft de verschuldigde rente over 2020 die in 2021 wordt betaald.

Transitorisch onderhoud betreft in 2020 uitgevoerd onderhoud waarvoor in 2020 nog geen factuur ontvangen is. Vooruit ontvangen huur heeft betrekking op de huur over januari 2021 die in december 2020 is ontvangen. Nog te betalen kosten onderhanden projecten uit 2019 had voornamelijk betrekking op het bouw- en woonrijp maken van grondposities in Malburgen.

8.12 Financiële instrumenten

8.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2020 een leningenportefeuille van € 347,8 miljoen. De gemiddelde looptijd is 25,1 jaar en de gemiddelde rentevoet is 2,74%. De portefeuille bestaat voor 100% uit leningen met een vaste rente.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten, voor in totaal € 129,7 miljoen. Hier gaat het om basisrenteleningen (€ 121,7 miljoen) en één extendible lening (€ 8,0 miljoen). Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een swap) en bij een extendible lening krijgt de geldnemer een premie en de geldgever het recht om na het verloop van een aantal jaren de lening voort te zetten tegen de afgesproken rente (in feite een swaption). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekening van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom zowel basisrenteleningen als extendible leningen gezien als embedded derivaten.

Van al deze embedded derivaten is de marktwaarde negatief, omdat de marktrente sinds de aanschaf van de derivaten is afgenomen. Deze negatieve marktwaarde heeft voor beide soorten andere consequenties:

- De swaps binnen de basisrenteleningen hebben een negatieve marktwaarde van € 136,6 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.
- De swaption binnen onze laatste extendible lening van € 8 miljoen had per 31 december 2020 een negatieve marktwaarde van € 9.987.167. Per 4 januari 2021 heeft de geldgever van zijn verlengingsrecht gebruik gemaakt. Tussen 31 december 2020 en 4 januari 2021 is de negatieve marktwaarde nog iets verder toegenomen met € 159.962 tot € 10.147.129. De negatieve marktwaarde van € 9.987.167 is als verlies in het resultaat verwerkt, waarvan € 3.098.456 in 2020. Daarnaast is per 4 juni 2020 een extendible lening van 7,2 miljoen verlengd. De negatieve marktwaarde op die datum van € 7.868.570 is eveneens als verlies in het resultaat verwerkt, waarvan € 1.925.150 in 2020. Naast de laatste nog lopende extendible lening (tot 4 januari 2021) zijn er zeven extendible leningen waarbij de geldgever inmiddels gebruik gemaakt heeft van zijn verlengingsrecht (vier in 2016, twee in 2019 en één in 2020). Vier zijn er omgezet naar reguliere leningen met een vaste rente, waardoor er geen sprake meer is van een (embedded) derivaat. Drie zijn er omgezet naar basisrenteleningen met een vaste (basis)rente. De nominale waarde van deze zeven leningen was € 53,85 miljoen en de negatieve marktwaarde van de swaptions bij omzetting bedroeg € 39,5 miljoen. Dit bedrag wordt gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen geamortiseerd.

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten 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

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningsportefeuille.

Wij bezitten geen afgeleide financiële instrumenten. In het verleden is wel gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. Het beleid van Volkshuisvesting is om geen afgeleide financiële instrumenten meer aan te schaffen.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico.

Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

Kredietrisico

Volkshuisvesting heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt Volkshuisvesting voortdurend haar vorderingen en hanteert ze een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Volksuisvesting minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Het maximale kredietrisico aangaande derivaten is weergegeven onder de toelichting op de hedges. Binnen Volkshuisvesting zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen is naast het aantrekken van langlopende leningen een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar voor een bedrag van € 7,5 miljoen (2019: € 7,5 miljoen).

Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende schulden allemaal vastrentend zijn.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar het onderdeel Hedges van dit hoofdstuk.

Valutarisico

Volkshuisvesting loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteafspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Momenteel bezitten wij echter geen schuld met variabele renteafspraken.

Renteprijsrisico's leningen kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2020 Restant looptijd	Renteklasse							Totaal
	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	> 5%	
1 – 5 jaar	-	5.000	5.213	63.378	19.057	4.992	82	97.722
6 – 10 jaar	4.236	-	23.000	-	-	-	-	27.236
11 – 15 jaar	-	-	2.481	-	-	-	-	2.481
16 – 20 jaar	-	-	-	-	285	22.908	-	23.193
21 – 25 jaar	-	17.500	-	-	-	-	-	17.500
26 – 30 jaar	-	-	-	-	12.000	-	-	12.000
31 – 35 jaar	-	12.500	-	-	-	-	-	12.500
36 – 40 jaar	-	-	-	12.500	43.700	25.000	-	81.200
41 – 45 jaar	-	-	-	41.000	33.000	-	-	74.000
46 – 50 jaar	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal	4.236	35.000	30.694	116.878	108.042	52.900	82	347.832

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,74%.

Rentekasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Volkshuisvesting loopt rentekasstroomrisico op de contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen. Tevens loopt Volkshuisvesting rentekasstroomrisico over de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarbij de effectieve rentevoet kan wijzigen. Ultimo 2020 heeft Volkshuisvesting geen leningen meer die een variabele rente hebben die kan worden herzien. Over de andere financiële instrumenten van Volkshuisvesting lopen wij geen rentekasstroomrisico omdat deze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2019	2.543	19.000	0
2020	2.603	52.000	4.236
2021	2.654	2.654	12.915
2022	2.736	2.736	8.165
2023	2.516	2.516	-
2024	1.952	1.952	3.833
2025	1.658	1.658	-

De looptijd van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 25,1 jaar (2019: 24,9 jaar).

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's afgedekt met behulp van renteswaps. Wel bevinden zich extendible leningen en basisrenteleningen binnen de portefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. 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 de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extendible leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
 - op het moment van renteherziening indien de rente lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
 - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In 2016 hebben geldgevers 4 van de 8 extendible leningen 'verlengd', in 2019 2 van de 8 en in 2020 de laatste 2 van de 8 (waarbij de laatste verlenging ingaat op 4 januari 2021).

- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 8 basispunten en de 29 basispunten (gewogen gemiddeld 18).

8.12.2 Reële waarde

De reële waarde van de leningenportefeuille loopt in 2020 op met € 17 miljoen (van € 540 miljoen naar € 557 miljoen). De verhoging wordt voor € 42 miljoen verklaard door mutaties binnen de leningenportefeuille als gevolg van een gedaalde marktrente en daartegenover staat een daling van € 25 miljoen als gevolg van een afname van het schuldrestant.

Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille – inclusief eventuele bijbehorende (embedded) rente-instrumenten – ultimo 2020:

Reële waarden per 31-12-2020			
Soort lening	Schuldrestant	+ Marktwaarde	Totaal
Vaste rente:			
Annuïtair	27.217	1.610	28.827
Lineair	5.380	664	6.044
Fixe	185.535	61.359	246.894
Basisrente	121.700	136.644	258.344
Extendible basisrente	8.000	8.640	16.640
Totaal 2020	347.832	208.917	556.749
Totaal 2019	372.436	167.874	540.310
Mutatie in 2020	-24.604	41.043	16.439

De marktwaarde van de leningen, inclusief de (embedded) derivaten, zijn berekend door een extern bureau. De waarde van de 'swaptions' welke nog niet uitgeoefend zijn per balansdatum (embedded derivaten binnen de extendible leningen, zie hierna bij 'derivaten') zijn ten laste van het resultaat gebracht. Van de wel uitgeoefende swaptions wordt de gerealiseerde waarde geamortiseerd over de looptijd van de betreffende leningen.

De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2020	2019	2020	2019
Financiële activa:				
Liquide middelen	5.127	37.115	5.127	37.115
Totaal	5.127	37.115	5.127	37.115
Financiële passiva:				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	338.178	347.832	539.527	505.148
Kortlopende schulden (excl. derivaten)	9.654	24.603	7.235	22.330
Derivaten	9.987	12.832	9.987	12.832
Totaal	357.819	385.267	556.749	540.309

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2020 (zie het overzicht aan het begin van dit onderdeel).

Derivaten

De reële waarde van de derivaten is bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2020. De hieronder gepresenteerde bedragen hebben volledig betrekking op de waardeontwikkeling binnen onze 'extendible leningen'.

Extendibles die nog verlengd kunnen worden

Eerste tijdvak					(Mogelijk) tweede tijdvak			Balanswaarde	
Geldgever	Hoofdsom	Ingangs datum	Looptijd 1e tijdvak	Rente %	Strike datum	Strike %	Einddatum bij verlenging	Marktwaaarde verlengings recht 31-12-2019 (Derivaat)	Marktwaaarde verlengings recht 31-12-2020 (Derivaat)
NWB	8.000	1-6-2012	8,6	2,26	4-1-2021	3,00	3-1-2061	-6.889	-9.987
	8.000							-6.889	-9.987

Ultimo 2020 hadden wij nog één extendible lening in de portefeuille met een bedrag van € 8,0 miljoen. Door de gedaalde marktrente in 2020 is de negatieve marktwaaarde van deze extendible lening met € 3,1 miljoen toegenomen van € 6,9 miljoen eind 2019 tot € 10,0 miljoen eind 2020.

Extendibles die inmiddels verlengd zijn

Eerste tijdvak					Tweede tijdvak			Balanswaarde	
Geldgever	Hoofdsom	Ingangs datum	Looptijd 1e tijdvak	Rente %	Ingangsdatum	Rente %	Einddatum	Te amortiseren rente gehele tweede tijdvak	Geamortiseerde rente t/m 2019
NWB	7.400	4-7-2008	8	4,45	4-7-2016	4,45	4-7-2036	-5.165	-903
NWB	5.250	11-9-2008	8	4,35	11-9-2016	4,35	11-9-2036	-3.462	-572
ABN/AMRO	5.000	3-11-2008	8	4,22	3-11-2016	4,22	3-11-2036	-3.030	-479
NWB	5.000	1-12-2008	8	4,00	1-12-2016	4,00	1-12-2036	-2.634	-406
NWB	12.000	1-3-2012	7	1,68	1-3-2019	3,00	1-3-2061	-6.757	-135
NWB	12.000	1-11-2012	7	2,94	1-11-2019	3,50	1-11-2049	-10.544	-59
NWB	7.200	4-6-2010	10	2,90	4-6-2020	3,00	4-6-2058	-7.870	
	53.850				<i>excl. opslag</i>			-39.462	-2.554

In 2016 konden vier extendible leningen door de geldgevers verlengd worden, in 2019 twee extendible leningen en in 2020 één extendible lening. Van dat recht hebben zij gebruik gemaakt. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (per de verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd van het laatste tijdvak weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2020 betreft dat € 1.346.000 (2019: € 909.000).

8.12.3 Hedges

Volkshuisvesting past geen hedge accounting meer toe. Per 1 oktober 2019 is de laatste renteswap ter grootte van € 12,5 miljoen 'doorgezakt' in een nieuwe vaste lening.

8.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten

8.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Leningen van toegelaten instellingen die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen.

Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft Volkshuisvesting een aangegane obligoverplichting van € 13,2 miljoen (2019: € 14,3 miljoen).

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

Heffing voor saneringssteun

Aan de corporatiesector is een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Autoriteit woningcorporaties heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun ter hoogte van 1% van de jaarlijkse huursom.

Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing t/m 2025 € 0,9 miljoen per jaar zal bedragen, € 4,3 miljoen in totaal. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

Prestatieafspraken

Volkshuisvesting heeft met de gemeente Arnhem meerjarige afspraken gemaakt over de ontwikkeling van woningen en energiebesparende maatregelen. Voor de energiebesparende maatregelen wordt € 191 miljoen en voor nieuwbouw € 196 miljoen geïnvesteerd de komende 5 jaar. Volkshuisvesting heeft zich vastgelegd om deze afspraken te realiseren waarbij het risico in bepaalde gevallen wordt gedeeld met andere corporaties.

Kredietfaciliteit

Volkshuisvesting beschikt per eind 2020 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 7,5 miljoen (2019: € 7,5 miljoen). De kredietfaciliteit is mede bestemd om tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen die ontstaan door voorfinanciering van activiteiten.

Treasury overeenkomst Woningbouwvereniging Gelderland

Met Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) is een kredietfaciliteit overeengekomen voor een bedrag van maximaal € 1,7 miljoen (2019: € 1,7 miljoen).

Pensioenverplichtingen

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

DGG

Volkshuisvesting heeft in 2015 een 45-tal woningen van De Drie Gasthuizen Groep gekocht. Hierbij is overeengekomen dat bij toekomstige verkoop van deze woningen er een terugbetalingsverplichting ontstaat die, gebaseerd op de marktwaarde per ultimo 2020, € 3,8 miljoen bedraagt.

Investeringsverplichting

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 8,1 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden.

Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

8.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten

Koopgarant en Sociale koop woningen

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 7,9 miljoen (2019: € 7,8 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 2,9 miljoen (2019: € 2,9 miljoen).

Bij verkoop door de koper van de Koopgarant of Sociale Koop woningen ontvang Volkshuisvesting per saldo het destijds verstrekte kortingbedrag.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2020	2019
9.1.1 Huuropbrengsten	82.587	80.636
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	5.014	5.130
9.1.3 Lasten servicecontracten	-5.285	-5.335
9.1.4 Overheidsbijdragen	29	28
9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.555	-3.612
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-28.119	-28.117
9.1.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-14.470	-13.435
9.1 Totaal	34.201	35.295

9.1.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen DAEB	75.743	73.820
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.471	4.608
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	400	355
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	3.109	3.054
	83.723	81.837
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-659	-619
Huurderving wegens huurkortingen	-200	-141
Huurderving wegens sloop	-50	-6
Huurderving wegens leegstand verkoop	-195	-220
Huurderving wegens oninbaarheid	-32	-215
Totaal huurderving	-1.136	-1.201
Totaal	82.587	80.636

Huuropbrengsten

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,04% (1 juli 2019: 1,39%).

Voor het DAEB-bezit betrof dit 2,03% (1 juli 2019: 1,37%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,45% (1 juli 2019: 1,65%).

De totale stijging van de huren bedraagt in 2020 3,10%. Volgens de huursombenadering mag de stijging maximaal 3,7% zijn (inflatie+1%).

In 2020 is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast. De huren van niet woningen zijn per 1 april 2020 met 2,6% verhoogd.

Volkshuisvesting heeft als lessor operationele leasecontracten afgesloten voor haar vastgoed waarbij sprake is van contracten voor onbepaalde tijd welke grotendeels tussentijds opzegbaar zijn (één maand opzegtermijn).

9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.110	5.253
Af: Derving wegens leegstand	-96	-123
Totaal	5.014	5.130

9.1.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Energie en water	2.819	3.152
Huismeesters	263	264
Vuilafvoer	16	16
Schoonmaakkosten	760	736
Lasten fondsen	1.260	1.058
Overig	167	109
Totaal	5.285	5.335

9.1.4 Overheidsbijdragen

	2020	2019
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidies	20	20
Vrijval egalisatierekening BRIM -subsidiës	9	8
Totaal	29	28

9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	5.555	3.612
Totaal	5.555	3.612

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat, zie hiervoor paragraaf 9.10.1.

9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Serviceonderhoud	5.461	4.728
Mutatieonderhoud	6.246	5.296
Planmatig onderhoud	8.742	9.966
VvE bijdrage	893	588
Contractonderhoud	2.483	2.495
Afgeboekte vorderingen onderhoud	124	125
Mutatie voorzieningen overige vorderingen	6	-41
Totaal directe onderhoudskosten	23.955	23.157
Toegerekende organisatiekosten	4.164	4.960
Totaal	28.119	28.117

9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verzekeringen	644	569
Verhuurdersheffing	9.144	8.168
OZB belastingen	4.682	4.698
Totaal	14.470	13.435

In 2019 is rekening gehouden met een nog te ontvangen subsidie van € 650.000. In 2020 is deze subsidie gerealiseerd middels een vermindering op de afgedragen verhuurdersheffing.

In de last van 2020 is rekening gehouden met een nog te ontvangen subsidie van € 346.000.

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	23.772
9.2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-24.015
9.2.3 Toegerekende organisatiekosten	0	-201
9.2 Totaal	0	- 444

9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling, heeft betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
Verkoop grond Rijnwijk	0	21.652
Verkoop grond Malburgen	0	2.120
Totaal	0	23.772

In 2019 is grondpositie Rijnwijk en grondpositie Eimersweide in Malburgen verkocht.

9.2.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling, hebben betrekking op de volgende projecten:

	2020	2019
Verkoop grond Rijnwijk	0	-21.561
Verkoop grond Malburgen	0	-2.454
Totaal	0	-24.015

9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.037	16.364
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-145	-248
9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-734	-12.909
9.3 Totaal	158	3.207

Onderstaand is een specificatie van het verkoopresultaat van verkocht sociaal en commercieel vastgoed (in exploitatie) en van de verkochte woningen die eerder teruggekocht zijn uit hoofde van verkoop onder voorwaarden (VOV).

	2020			2019
	in exploitatie	VOV	totaal	totaal
Verkoopopbrengst	849	248	1.097	16.539
Af: verkoopkosten	-37	-23	-60	-175
9.3.1 Saldo verkoopopbrengst	812	225	1.037	16.364
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-112	-33	-145	-248
9.3.3 Boekwaarde (marktwaarde verhuurde staat vorig boekjaar)	-548	-186	-734	-12.909
9.3 Resultaat in winst- en verliesrekening	152	6	158	3.207

De verkoopopbrengst van bezit in exploitatie betreft de verkoop van 2 wooneenheden en een BOG (2019: 73 woningen en een BOG).

De verkoopopbrengst woning Verkocht onder Voorwaarden betreft de verkoop van een teruggekochte Koopgarant woning. In 2019 zijn 6 teruggekochte woningen weer verkocht.

9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
9.4.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-10.921	-28.640
9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.892	157.095
9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	326	269
9.4 Totaal	27.297	128.724

9.4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2020	2019
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-9.215	-26.887
Toegerekende organisatiekosten	-1.706	-1.753
Totaal	-10.921	-28.640

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureringskosten in 2020. Zie verder de toelichting bij punt 8.9.1.

9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie – 8.1.1.	34.519	144.843
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie – 8.1.2.	3.373	12.252
Totaal	37.892	157.095

De totale niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 37,9 miljoen. Voor € 34,5 miljoen wordt dit veroorzaakt door DAEB vastgoed in exploitatie. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen betrekking hebbende op niet- DAEB vastgoed in exploitatie is € 3,4 miljoen. De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in hoofdstuk 8.1.1 en 8.1.2.

9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-56	-42
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	382	311
Totaal	326	269

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het Kadaster betreffende koopwoningen.

9.5 Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten	637	640
9.5.2 Kosten overige activiteiten	-232	-398
9.5 Totaal	405	242

9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
Vergoedingen voor beheersactiviteiten voor VvE's	206	220
Vergoedingen voor GSM masten	22	29
Overige opbrengsten	409	391
Totaal	637	640

9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	232	398
Totaal	232	398

9.6 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Governance en bestuur	804	1.148
Portfolio en assetmanagement	342	301
Treasury	36	36
Jaarverslaggeving en control	405	1.210
Personeel en organisatie	223	346
Bijdrage heffing Aw	64	72
Totaal	1.874	3.113

Op basis van de voor 2020 gewijzigde regelgeving is de toerekening aan overige organisatiekosten beperkt. Deels zijn deze kosten voor 2020 nu toegerekend aan Verhuur en beheer en Onderhoud.

9.7 Leefbaarheid

	2020	2019
Woonmaatschappelijk werk	379	351
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur	36	35
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid	496	522
Totaal	911	908

9.8 Saldo financiële baten en lasten

	2020	2019
9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-5.024	-10.647
9.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	7	7
9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	98	281
9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.234	-10.248
9.8 Totaal	-15.153	-20.607

9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2020	2019
Mutatie marktwaarde derivaten	-5.024	-10.647
Totaal	-5.024	-10.647

Mutatie marktwaarde derivaten

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor op reële waarde worden gewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde, een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Dit is het geval bij de extendible leningen van Volkshuisvesting. De totale negatieve marktwaarde van deze (embedded) derivaten bedroeg begin 2020 € 12,8 miljoen. Door de verder gedaalde rente is deze negatieve marktwaarde in 2020 toegenomen met € 5,0 miljoen. Volgens de RJ Richtlijn 290 wordt deze stijging verwerkt in het resultaat.

9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Geactiveerde rente vastgoed beleggingen	50	226
Overige rentebaten	48	55
Totaal	98	281

9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rente op leningen kredietinstellingen	-10.268	-10.600
Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-167	-351
Disagio: geamortiseerde rente extendible leningen	1.346	908
Afschrijving afkoopsom rentederivaat	-131	-131
Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap 2019	60	30
Overige	-1.074	-104
Totaal	-10.234	-10.248

Rente op leningen kredietinstellingen

De gemiddelde rentevoet is gedaald van 2,81% in 2019 naar 2,74% in 2020.

Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen

Van de totaal verrekenende optiepremies van extendible leningen wordt € 167.000 toegerekend aan 2020.

Disagio: geamortiseerde rente extendible leningen

De negatieve marktwaarde van de extendible leningen die inmiddels verlengd zijn wordt gedurende het 2e tijdvak van die leningen (het verlengde tijdvak) weer in evenredige delen ten gunste van het resultaat gebracht. Van de 4 in 2016 verlengde extendible leningen, de 2 in 2019 verlengde extendible leningen én 1 in 2020 verlengde extendible lening bedroeg dit over 2020 € 1,3 miljoen.

Afschrijving afkoopsom rentederivaat

Dit betreft de afschrijving op het in 2013 afgekochte rentederivaat van de ABN AMRO ad € 5,9 miljoen welke in 45 jaar door lineaire afschrijving ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap 2019

Eind 2018 was besloten onze laatste renteswap af te kopen per 1 juli 2019. Daardoor zou op dat moment de 'hedge' beëindigd worden. Ook de bijbehorende roll-over lening zou vervroegd worden afgelost. De geschatte marktwaarde van de renteswap per 1 juli 2019 (€ 2,5 miljoen) was vooruitlopend op de afkoop in het resultaat over 2018 verwerkt. In 2019 bleek het echter alsnog mogelijk de renteswap te laten 'doorzakken' in een vaste lening. Dit is per 1 oktober 2019 geëffectueerd. De negatieve marktwaarde van de renteswap zit daardoor verwerkt in de rentecoupon van de nieuwe vaste lening. De 'afboeking' van de eerder geschatte negatieve marktwaarde bij afkoop wordt in 2019 echter niet in één keer 'teruggedraaid', maar gedurende de resterende looptijd van de oorspronkelijke swap geamortiseerd. Over 2020 betreft dit afgerond 60.000,-.

Overige

Per 1 december 2020 is een bestaande lening van € 25 miljoen vervroegd afgelost en geherfinancierd middels twee leningen van elk € 12,5 miljoen. De nieuwe leningen hebben een lager rentepercentage. Daar staat tegenover dat we een afkoopsom van € 950.000 hebben betaald.

Verder betaalt iedere corporatie elk kwartaal een zogeheten 'borgstellingsvergoeding' aan het WSW. Afhankelijk van de risicoklasse waarin de corporatie is ingedeeld bedraagt dit een bepaald percentage over de geborgde schuldrest. In 2020 hebben wij € 94.000 aan het WSW betaald.

Tot slot hebben wij in 2020 over een deel van onze liquide middelen een negatieve creditrente ontvangen, oftewel moeten betalen. Het gaat hier om een bedrag van totaal € 30.000.

9.9 Belastingen over de winst of het verlies

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). Eerst bij de aangifte en de daarop volgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde latente belastingvordering achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	0	0
Mutatie latente belastingen	2.085	-3.168
Totaal belastinglast	2.085	-3.168

Acute belastingen boekjaar

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen (= winst)				44.123
	commercieel	fiscaal	verschil	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.004	-	-29.004	
Opwaardering vastgoedportefeuille door stijging	-	9.856	9.856	
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-	-3.009	-3.009	
Afschrijvingen activa t.d.v.	-631	-443	188	
Verkoop gronden	-	-2.094	-2.094	
Verkoop woningen en bedrijfspanden	302	-3	-305	
Onderhoud	-23.955	-30.630	-6.675	
Dekking uren toeslag	1.841	2.209	368	
Rentebaten en lasten	105	131	26	
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	-3.749	-	3.749	
overige posten	-	25	25	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	4.812	4.812	
Correcties in fiscaal resultaat	2.917	-19.145	-22.062	-22.062
Fiscaal resultaat (=winst)				22.062
Verliescompensatie				22.062
Verschuldigde winstbelasting				0

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019:25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt -4.73% (2019:2,2%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2020 en 2019 is als volgt:

Effectieve belastingdruk 2020	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	44.123		
Nominale belastingdruk		11.031	25,00%
Aansluitposten			
1. Gemengde kosten	25	6	0,01%
2. Impact tariefwijziging latentie		-1.584	-3,59%
3. (Her)waardering latentie 2020		-11.969	-27,13%
4. ATAD Rentebeperkingsaftrek		1.203	2,73%
5. Correctie vpb voorgaande jaren		-772	-1,75%
Totale belastinglast	44.148	-2.085	-4,73%

Effectieve belastingdruk 2019	Bedrag	Vpb 25%	%
Resultaat voor belastingen	142.396		
Nominale belastingdruk		35.599	25,00%
Aansluitposten			
1. Gemengde kosten			
2. Impact tariefwijziging latentie		-798	-0,60%
3. Effect contant maken latenties		-34.358	-24,10%
4. (Her)waardering latentie			
5. ATAD Rentebeperkingsaftrek		996	0,70%
6. Correctie vpb voorgaande jaren		1.729	1,20%
Totale belastinglast	142.396	3.168	2,20%

Mutaties latente belastingen

Zie paragraaf 8.3.1 voor de onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

9.10 Toelichting op kostensoorten

9.10.1 Toerekening organisatiekosten

De organisatiekosten bedragen € 28,1 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

	2020	2019
Afschrijvingen	631	671
Lonen en salarissen	9.046	8.862
Overige bedrijfskosten	18.469	18.187
Totaal	28.146	27.720
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		
9.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	5.555	3.612
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	4.164	4.960
9.1.7 Exploitatie vastgoed - overige directe operationele lasten	14.470	13.435
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling - toegerekende organisatiekosten	0	201
9.3.2 Verkoop vastgoedportefeuille - toegerekende organisatiekosten	145	248
9.4.1 Overige waardeveranderingen - toegerekende organisatiekosten	1.706	1.753
9.5.2 Kosten overige activiteiten	232	398
9.6 Overige organisatiekosten	1.874	3.113
Totaal	28.146	27.720

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld.

De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare FTE's gehanteerd.

Op basis hiervan is de onderstaande verdeling toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten.

	2020	2019
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:		
9.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	19%	13%
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	15%	19%
9.1.7 Exploitatie vastgoed - overige directe operationele lasten	51%	48%
9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling - toegerekende organisatiekosten	0%	1%
9.3.2 Verkoop vastgoedportefeuille - toegerekende organisatiekosten	1%	1%
9.4.1 Overige waardeveranderingen - toegerekende organisatiekosten	6%	6%
9.5.2 Kosten overige activiteiten	1%	1%
9.6 Overige organisatiekosten	7%	11%
Totaal	100%	100%

9.10.2 Toelichting op organisatiekosten

Lonen en salarissen

	2020	2019
Salarissen	6.868	6.704
Sociale lasten	1.035	1.104
Pensioenen	1.144	1.054
Totaal	9.047	8.862

Bij Volkshuisvesting bedroeg in 2020 het gemiddeld aantal fulltime equivalenten (FTE's) 122 (2019: 122). Al de werknemers waren in 2020 in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

	2020
Directie	7
Wonen	40
Vastgoed	47
Bedrijfsvoering	15
Financien en Control	13
Totaal	122

In 2020 is een organisatiewijziging doorgevoerd. Hierdoor zijn de vergelijkende cijfers over 2019 van de genoemde afdelingen niet weer te geven.

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Volkshuisvesting 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 pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- 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. 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 toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling 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 (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,4% (ultimo 2019: 113,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (2019: 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 126,6% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er ook sprake van een reservetekort. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad. Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden

genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Overige bedrijfskosten

	2020	2019
Beheerkosten:		
Algemene beheer- en administratiekosten	905	869
Huisvestingskosten	373	411
Advieskosten	534	511
Accountantskosten	295	381
Automatiseringskosten	951	1.009
Kosten Raad van Commissarissen	90	90
Subtotaal beheerkosten	3.148	3.271
Heffingen en verzekeringen:		
Belastingen (onroerende zaak belasting en waterschapslasten)	4.682	4.697
Verhuurderheffing	9.144	8.169
Verzekeringen	644	569
Subtotaal heffingen en verzekeringen	14.470	13.435
Overige bedrijfskosten:		
Kosten inleen- en uitzendkrachten	1.339	1.366
Overige personeelskosten	424	396
Diverse overige exploitatiekosten	1.086	732
Subtotaal overige bedrijfskosten	2.849	2.494
Af: doorberekende bedrijfskosten	-1.997	-1.013
Totaal	18.470	18.187

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 voor Volkshuisvesting:

	2020	2019
	Ernst & Young Accountants LLP	Ernst & Young Accountants LLP
Onderzoek van de jaarrekening	271	206
Andere controleopdrachten (dVi)	24	25
Totaal	295	231
Aansluiting met de kosten in de winst- en verliesrekening		
Kosten betaald in het verslagjaar betreffende vorig verslagjaar	0	150
Kosten in de winst- en verliesrekening	295	381

9.11 Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen

Bestuurders

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

De bezoldiging van de bestuurder, E.W.M. van Asten, die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting zijn gekomen bedragen € 188.102 (2019: € 176.907). Deze zijn als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	164.350	154.912
Beloning betaalbaar op termijn	23.752	21.995
Totaal	188.102	176.907

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting zijn gekomen bedragen € 73.588 (2019: € 71.248) (in euro's) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd:

		2020	2019
Huidig:			
De heer G.D. Minderman,	Voorzitter	20.076	19.368
Mevrouw C.M.J.T. Baartmans	Lid	13.378	12.970
Mevrouw M.A.J. Groskamp,	Lid	13.378	12.970
De heer A.J. Krikke,	Lid	13.378	12.970
Mevrouw P.W. van Lingen	Lid	13.378	12.970
Totaal		73.588	71.248

Er zijn geen adviesvergoedingen, leningen, voorschotten of garanties door Volkshuisvesting aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

9.12 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Volkshuisvesting van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Controleprotocol WNT, Beleidsregels WNT 2020.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Volkshuisvesting is € 201.000. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

1.a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.

bedragen x € 1	E.W.M. van Asten
Gegevens 2020	
Functiegegevens	Directeur – bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 151.593
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.638
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 175.231</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 201.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	€ 175.231
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
Gegevens 2019	
Functiegegevens	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 144.297
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.887
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 166.184</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 194.000
Bezoldiging	€ 166.183

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

2. Toezichthoudende topfunctionarissen

	G.D. Minderman	C.M.J.T. Baartmans	M.A.J. Groskamp	A.J. Krikke	P.W. van Lingen
Gegevens 2020					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 20.076	€ 13.378	€ 13.378	€ 13.378	€ 13.378
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.150	€ 20.100	€ 20.100	€ 20.100	€ 20.100
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 20.076	€ 13.378	€13.378	€ 13.378	€13.378
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					
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/3 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 19.368	€ 12.970	€ 12.970	€ 12.970	€ 12.970
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.100	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400	€ 19.400

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Onderstaand is een samenvatting van de kasstromen opgenomen.

	2020	2019
Beginstand liquide middelen	37.115	9.800
<i>Operationele kasstroom</i>	16.995	17.759
<i>Desinvesteringen</i>	1.767	40.867
<i>FvA (des) investering</i>	75	1.500
Beschikbaar voor investeringen	18.837	60.126
<i>Investerings</i>	-26.222	-23.768
Totaal kasstromen	-7.385	36.358
Nieuwe leningen	25.000	12.500
Aflossing leningportefeuille	-49.603	-21.543
Totaal financiering	-24.603	-9.043
Eindstand liquide middelen	5.127	37.115
Leningportefeuille	2020	2019
Beginstand	372.435	381.478
Nieuwe lening	25.000	12.500
Aflossing	-49.603	-21.543
Eindstand	347.832	372.435

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom over 2020 uit de exploitatie van het bezit is € 17 miljoen.

Desinvesteringen

Uit de verkoop van bezit en ontvangen subsidies is in totaal € 2 miljoen ontvangen.

Investerings

In 2020 is er € 26 miljoen geïnvesteerd. € 14 miljoen is er geïnvesteerd in de verduurzaming van ons bezit. € 3 miljoen is geïnvesteerd in nieuwbouw. € 2 miljoen is geïnvesteerd in sloop – nieuwbouw. € 3 miljoen is er geïnvesteerd in woningverbetering. € 3 miljoen is er geïnvesteerd in aankopen en de overige € 1 miljoen is geïnvesteerd in bouw/ en woonrijp maken van gronden in Malburgen en in bedrijfsmiddelen.

Financieringskasstroom

In 2020 is er € 50 miljoen afgelost en € 25 miljoen nieuwe lening aangetrokken. De eindstand van de leningenportefeuille is € 348 miljoen.

11 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 9 februari 2021 heeft de tweede kamer een motie aangenomen welke verzoekt om de huren in de gereguleerde sector in 2021 niet te verhogen. Naar verwachting wordt dit gecompenseerd door een verlaging van de verhuurdersheffing. In de berekening van de marktwaarde per ultimo 2020 is met het bovenstaande geen rekening gehouden.

12 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

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

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfs onroerend goed

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Volkshuisvesting is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december

	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.475.267	1.433.339	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	139.326	135.763
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.337	5.549	22.987	22.098
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.210	4.990	-	-
	1.481.814	1.443.878	162.313	157.861
Materiele vaste Activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.645	10.707	951	956
	10.645	10.707	951	956
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	9.498	7.500	5.389	5.302
Te vorderen overheidssubsidies	79	97	0	3
Overige vorderingen	6.580	6.757	-	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	148.908	157.169	-	-
	165.065	171.523	5.389	5.305
Vlottende activa				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-	478	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	4.585	5.016
Overige voorraden	281	344	25	31
	281	344	5.088	5.047
Vorderingen				
Huurdebiteuren	843	611	210	75
Overige vorderingen	737	1.057	183	131
Overlopende activa	126	255	108	121
	1.706	1.923	501	327
Liquide middelen	2.127	21.515	3.000	15.600
Totaal van activa	1.661.638	1.649.890	177.242	185.096

	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.176.778	1.136.208	72.608	67.180
Overige reserves	28.589	(70.067)	71.251	72.106
Resultaat boekjaar	46.208	139.228	5.049	17.883
	1.251.575	1.205.369	148.908	157.169
Egalisatierekeningen				
Egalisatierekening overheidssubsidies	79	97	0	3
	79	97	0	3
Voorzieningen				
Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.091	17.253	281	118
Overige voorzieningen	213	140	19	12
	6.304	17.393	300	130
Langlopende schulden				
Leningen aan kredietinstellingen	370.972	373.840	5.142	5.299
Overige schulden	9.987	12.832	-	-
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.030	5.307	22.161	21.533
	385.989	391.979	27.303	26.832
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	9.498	24.447	156	156
Schulden aan leveranciers	606	824	54	74
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.816	3.009	162	269
Overige schulden	747	931	68	83
Overlopende passiva	5.024	5.841	291	380
	17.691	35.052	731	962
Totaal van passiva	1.661.638	1.649.890	177.242	185.096

14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Huuropbrengsten	75.362	73.337	7.225	7.299
Opbrengsten servicecontracten	4.669	4.726	345	404
Lasten servicecontracten	-4.958	-4.905	-327	-430
Overheidsbijdragen	19	21	10	7
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.099	-3.316	-456	-296
Lasten onderhoudsactiviteiten	-26.740	-26.230	-1.379	-1.887
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.539	-12.871	-931	-564
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.714	30.762	4.487	4.533
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	23.772
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-24.015
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	-201
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	-444
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	409	5.113	628	11.251
Toegerekende organisatiekosten	-57	-77	-88	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-171	-3.312	-563	-9.597
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	181	1.724	-23	1.483
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-9.379	-29.165	-1.542	525
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	34.519	144.843	3.373	12.252
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	345	70	-19	199
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.485	115.748	1.812	12.976
Opbrengst overige activiteiten	599	612	38	28
Kosten overige activiteiten	-218	-380	-14	-18
Nettoresultaat overige activiteiten	381	232	24	10
Overige organisatiekosten	-1.731	-2.848	-143	-265
Leefbaarheid	-911	-908	0	0
Bedrijfsresultaat	53.119	144.710	6.157	18.293
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-5.024	-10.647	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	7	7	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	69	244	29	37
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.033	-10.041	-201	-207
Rente interne lening	0	342	0	-342
Saldo financiële baten en lasten	-14.981	-20.095	-172	-512
Resultaat voor belastingen	38.138	124.615	5.985	17.781
Belastingen	3.021	-3.270	-936	102
Resultaat niet-DAEB tak	5.049	17.883	0	0
Resultaat na belastingen	46.208	139.228	5.049	17.883

15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

	DAEB		niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Huurontvangsten	74.985	73.494	7.196	7.319
Vergoedingen	4.670	4.723	345	404
Overheidsontvangsten	19	21	10	7
Overige bedrijfsontvangsten	581	264	74	33
Ontvangsten interest	39	54	16	8
Renteontvangsten interne lening	0	342	0	0
Saldo ingaande kasstromen	80.294	78.898	7.641	7.771
Uitgaven:				
Erfpacht	-1	-7	-6	0
Betalingen aan werknemers	-8.310	-8.269	-740	-715
Onderhoudsuitgaven	-22.887	-21.385	-1.181	-1.538
Overige bedrijfsuitgaven	-14.702	-14.168	-1.788	-1.973
Betaalde interest	-11.373	-10.579	-201	-207
Betaalde interest interne lening	0	0	0	-342
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	0	0
Verhuurdersheffing	-8.410	-8.392	-430	-427
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-911	-908	0	0
Vennootschapsbelasting	1.023	1.171	-1.023	-1.171
Saldo uitgaande kasstromen	-65.571	-62.537	-5.369	-6.373
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.723	16.361	2.272	1.398
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	624	5.157	213	9.798
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0	248	1.551
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	23.669
(Des)Investeringsontvangsten overig	677	687	5	5
Ingaande kasstroom MVA	1.301	5.844	466	35.023
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-5.304	-7.747	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-16.725	-12.511	-125	-198
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-739	-800	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-983	-582	-1.001	-981
Aankoop grond	0	0	-711	-619
Investerings overig	-571	-154	-1	-1
Externe kosten bij verkoop	-25	-119	-37	-56
MVA uitgaande kasstroom	-24.347	-21.913	-1.875	-1.855
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-23.046	-16.069	-1.409	33.168
Ontvangen aflossing interne lening	0	11.026	0	0
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	13.307	9.784	-13.307	-9.784
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	13.307	20.810	-13.307	-9.784
Kasstroom uit (des)investerings	-9.739	4.741	-14.716	23.384
Nieuwe te borgen leningen	25.000	12.500	0	0
Aflossing door WSW geborgde leningen	-49.447	-21.387	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0	-156	-156
aflossing interne lening	0	0	0	-11.026
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-24.447	-8.887	-156	-11.182
Mutatie liquide middelen	-19.463	12.215	-12.600	13.600
Wijziging kortgeldmutaties	75	1.500		
Mutatie geldmiddelen	-19.388	13.715	-12.600	13.600
Geldmiddelen per 1 januari	21.515	7.800	15.600	2.000
Geldmiddelen per 31 december	2.127	21.515	3.000	15.600
Mutatie geldmiddelen	-19.388	13.715	-12.600	13.600

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 19 mei 2021.

Mevrouw E.W.M. van Asten
Directeur - bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 19 mei 2021.

De heer G.D. Minderman
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans
Vice voorzitter

Mevrouw M.A.J. Groskamp
Lid

De heer A.J. Krikke
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen
Lid

16 Overige gegevens

16.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem per 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:

- ▶ de balans per 31 december 2020;
- ▶ de winst-en-verliesrekening over 2020;
- ▶ 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 Stichting Volkshuisvesting Arnhem (toegelaten instelling) zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Onze controle-aanpak

Ons inzicht in de toegelaten instelling

Stichting Volkshuisvesting Arnhem betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de regio Arnhem-Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij beginnen met het bepalen van de materialiteit en het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude, het niet-naleven van wet- en regelgeving of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging 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.

Vanwege de COVID-19 maatregelen hebben wij gedurende de controle van 2020 geen fysiek bezoek kunnen brengen aan het bestuur, de werkorganisatie en de individuele vestigingen, om bijvoorbeeld de operationele activiteiten te bespreken, procescontroles en relevante delen van de controledocumentatie ter plaatse te valideren of belangrijke aangelegenheden op locatie te bespreken. Wij hebben in deze buitengewone omstandigheden voornamelijk gebruik gemaakt van video-conference calls en schriftelijke informatie-uitwisseling. Daarnaast heeft een frequenter contact met het bestuur en de organisatie én onze jarenlange kennis van de toegelaten instelling er in belangrijke mate aan bijgedragen om voldoende en geschikte controle-informatie te verkrijgen als basis voor ons oordeel.

Materialiteit

Materialiteit	€ 21,9 miljoen
Toegepaste benchmark	1,75% van het eigen vermogen per 31 december 2020
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de levensvatbaarheid van de toegelaten instelling.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,8 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten en de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,1 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

Opdrachtteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van IT audit, de controle van WNT-verantwoordingen en belastingen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed en derivaten.

Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van iedere wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. Het niet-naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere consequenties voor de toegelaten instelling die een materieel effect kunnen hebben op de jaarrekening.

Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Om de risico's op afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude te identificeren en in te schatten, verwerven wij inzicht in de toegelaten instelling en haar omgeving, met inbegrip van de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het bestuur interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Wij onderzoeken de interne beheersing niet met als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën en control a.i., controllers en de raad van commissarissen. Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, afwijkingen die voortkomen uit oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Ook hebben wij overwogen of de oordeelsvorming en beslissingen bij de bepaling van de beleidswaarde wijzen op een tendentie bij het bestuur die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang.

In het proces van identificatie van frauderisico's hebben wij overwogen of de COVID-19 pandemie tot specifieke frauderisicofactoren leidt doordat interne beheersing minder effectief is vanwege werken op afstand, ziekteverzuim, reorganisatie, druk op inkooporganisatie, cybersecurity risico's, en vanwege druk op het bestuur om financiële doelstellingen te halen.

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's. Verder hebben wij schattingen beoordeeld op tendenties met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in paragraaf 4.5 in de jaarrekening. Ook hebben wij data-analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte fraude risico's resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. Wel beschrijven wij in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze beoordeling van het frauderisico en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving

Wij hebben de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennismaken van rapporten van de business controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennis genomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Tenslotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Continuïteitsveronderstelling

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten, en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor tenminste de komende twaalf maanden. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of de toegelaten instelling voldoende liquiditeit zal hebben om aan al haar verplichtingen te voldoen.

Wij overwegen op basis van de verkregen controle-informatie of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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.

Algemene controlewerkzaamheden

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- ▶ het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het 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.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1,6 miljard, wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Volkshuisvesting Arnhem past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening onder paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen en nader toegelicht in de toelichting op de balans onder paragraaf 8.1 Vastgoedbeleggingen.

In de toelichting is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2020.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Risico (vervolg)

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen.

Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- ▶ het vaststellen dat de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde basisversie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling;
- ▶ het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Volkshuisvesting Arnhem en het controleren van de certificering van het door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde rekenmodel;
- ▶ het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:
 - ▶ macro-economische parameters;
 - ▶ complexindeling;
 - ▶ bouwjaren;
 - ▶ gebruiksoppervlakten;
 - ▶ WOZ-waarde;
 - ▶ overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans;
- ▶ het evalueren van de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2019 en 31 december 2020 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens;
- ▶ wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen. Hierbij hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts;
- ▶ het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Belangrijke observaties

Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico

Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

In paragraaf 5.1 Vastgoedbeleggingen onder Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde in de Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder 8.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening. Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf 5.2 Waardering vastgoed de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder 5.1 Resultaat en kengetallen.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie als kernpunt van onze controle aangemerkt.

Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Onze controleaanpak	Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit: ▶ het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjaren ramingen welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten); ▶ het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de toepasbaarheid van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde in het bijzonder: ▶ de afslag voor beschikbaarheid (door-exploiteren); ▶ de afslag voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid; ▶ de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de financiële meerjaren raming en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld; ▶ de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van een meerjaren raming op basis van de beheerkosten in 2020. Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.

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 het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ het bestuursverslag;
- ▶ het volkshuisvestingverslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ de overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 28 september 2015 benoemd als accountant van Stichting Volkshuisvesting Arnhem vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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. De sectie Onze controle-aanpak hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Communicatie

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie van de raad van commissarissen op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Groningen, 19 mei 2021

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. D.E. Engwerda RA



Kadestraat 1 6811 CA Arnhem • Postbus 5229 • 6802 EE Arnhem • tel. (026) 3 712 712
info@volkshuisvesting.nl • www.volkshuisvesting.nl