



Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 18 december 2018
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	5
1 Voorwoord directeur-bestuurder	7
2 Verslag Raad van Commissarissen	8
3 Volkshuisvestingsverslag	17
4 Personeel en organisatie	36
Deel 2 Jaarrekening 2020	39
5 Geconsolideerde jaarrekening	41
6 Enkelvoudige jaarrekening	83
Deel 3 Overige gegevens 2020	111
7 Overige gegevens	112
8 Ondertekening	113
9 Controleverklaring	114

Deel 1: bestuursverslag

1 Voorwoord directeur-bestuurder

‘Dicht bij huis!’ was de titel van ons jaarplan. Ook in 2020 bleven we weer dicht bij huis. Veel dichters dan we ons hadden voorgenomen overigens. Het coronavirus was daar uiteraard de oorzaak van. Wonen kreeg er in 2020 door dit virus een nieuwe dimensie bij. Veel vaker dan normaal werkten we thuis, onderwezen we er onze kinderen en ‘bezochten’ we familie en vrienden vanaf de bank virtueel via Teams of Zoom. Het virus leerde ons anders aan te kijken tegen werken en wonen en het maakte ons creatief in het vinden van oplossingen voor nieuwe problemen. Maar het zorgde bij veel van onze huurders ook voor stress, angst en eenzaamheid. We verzonnen manieren om toch met elkaar in contact te blijven. We belden een groot deel van onze oudere huurders en stelden protocollen op om toch zo veel en veilig mogelijk in en aan de huizen van onze huurders door te kunnen werken. Verhuizingen, reparaties, onderhoud en renovaties, ze gingen zo veel mogelijk ‘gewoon’ door. Onze huurders hadden veel begrip voor eventuele vertragingen. En ze waren blij dat het ons goed lukte om onze werkzaamheden op een ouderwets gemoedelijke en professionele manier voort te zetten. De scores op klanttevredenheid daalden nauwelijks en leverden ons in november een A op in de Aedes-benchmark. Daar zijn we heel blij mee!

Samen met alle corporaties in de Stedendriehoek stelden we de jaarlijkse huuraanpassing uit van 1 juli naar 1 oktober. Op die manier probeerden we wat financiële rust te creëren in een economisch heftige en zeer onzekere periode. De huuraanpassing leidde in 2020 overigens net als voorgaande jaren tot een huurverlaging voor een groot deel van onze huurders (in 2020 340 huurders), omdat we er naar streven alle huurders evenveel huur te laten betalen voor de geboden kwaliteit van hun huis. Dat klinkt logisch, maar is het beslist niet.

Gelukkig stond niet alles in het teken van corona. We hebben ons jaarplan vrijwel volledig kunnen uitvoeren. Dat betrof alle denkbare velden van ons werk. We renoveerden en bouwden nieuw. En we besteedden heel veel aandacht aan onze huurders. Ook investeerden we flink in onze eigen organisatie, met o.a. nieuwe applicaties, medewerkers en werkwijzes. De verbouwing van ons kantoor (we groeiden uit ons jasje) ronden we in februari 2021 af. Zoals bij alles, stond aandacht voor elkaar centraal, zeker in dit moeilijke jaar. Dat we als organisatie goed in ons vel zitten, blijkt uit alles. Medewerkers voelen zich gezien en gewaardeerd. En de kosten zijn laag. Ook op beïnvloedbare bedrijfskosten scoorden we (wederom) een A in de Aedes-benchmark.

Speciale aandacht verdient ons project Zonnig Huren. In 2020 koos maar liefst meer dan 60% van de door ons benaderde huurders voor zonnepanelen op hun dak, tegen betaling van €1,75 per paneel per maand. In 2021 en 2022 verwachten we nog bij 850 huurders zonnepanelen te plaatsen. Bij mutatie hebben huurders van een voor zonnepanelen geschikt huis overigens geen keuze meer. Zonnepanelen beschouwen we als de nieuwe standaard. Op duurzaamheid scoorden we in 2020 sowieso goed. Voor het eerst behaalden we ook op dat onderdeel een A in de Aedes-benchmark.



Ook meer dan de moeite van het vermelden waard is dat we in 2020 onze verbindingsstructuur van BV's en CV's hebben opgeheven. Vanaf 1 januari 2021 zijn we weer een enkelvoudige Toegelaten Instelling. Dat leidt niet alleen tot een sterk vereenvoudigde administratie; het betekent ook het einde van een tijdperk waarin corporaties werden uitgedaagd commerciëler te opereren. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet in 2015 zijn we nu weer dicht bij onze historische rol. Het is een positie die ons ‘van huis uit’ heel goed past.

Ons ondernemingsplan stelden we vast. Het luistert niet naar de naam ‘Op weg naar huis’, die ik vorig jaar nog gebruikte in mijn voorwoord van het jaarverslag. We hebben gekozen voor de omgekeerde richting: ‘Van huis uit.’ De komende jaren willen we nog meer, vanuit onze eigen missie en kernwaarden, samenwerken met onze partners en huurders, om ons doel te realiseren: onze huurders voelen zich thuis in een fijn huis in een mooi dorp.

Ondanks de stormachtige tijden waarin we ons bevinden, verheugen wij ons op dat wat we in 2021 allemaal willen realiseren. Dat doen we onder de vlag van ‘Zo binnen zo buiten’. De titel van ons jaarplan 2021. Aan de slag!

Marco de Wilde, directeur-bestuurder Veluwonen

2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

Voorwoord voorzitter RvC

Als RvC van Veluwonen brengen we ieder jaar verslag uit over onze rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Hierbij 'ons verhaal' over 2020.

Als RvC kijken we terug op een veelbewogen, maar succesvol jaar.

'Veelbewogen' omdat 2020 werd gedomineerd door de coronacrisis met al haar leed en opgelegde beperkingen die daarmee gepaard gingen. Ook op dit moment, voorjaar 2021, zijn we er nog niet. Gelukkig hebben zich wel al de eerste tekenen van herstel en het perspectief op meer vrijheden aangekondigd.

Wij kijken er - samen met u - naar uit om elkaar weer persoonlijk te mogen ontmoeten.

'Succesvol' omdat Veluwonen - ondanks de restricties vanwege het coronavirus - haar uiterste best heeft gedaan om zo persoonlijk mogelijk in contact te blijven met haar huurders. Ook verscheen in 2020 bijvoorbeeld het nieuwe ondernemingsplan, waarin uitgelegd wordt welke koers de komende jaren wordt gevaren. Daarnaast zijn de zogenaamde (woon)prestatieafspraken weer 'gewoon' gemaakt, samen met de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén en de gemeenten Apeldoorn, Brummen en Rheden.



In 2020 mochten wij als RvC ook samen met vele huurders en omwonenden getuige zijn van de start en/of oplevering van een aantal prachtige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Zo zijn er in de Eerbeekse Enk nieuwbouwwoningen opgeleverd, zijn er maar liefst 60 woningen gerenoveerd en zijn ruim 450 woningen voorzien van zonnepanelen. Allemaal voorbeelden van 'mooi, liefdevol en duurzaam bouwen', zoals Veluwonen dat voor haar huurders wil betekenen.

Bovendien was de score die Veluwonen kreeg op de Aedes-benchmark erg hoog. In deze benchmark worden corporaties met elkaar vergeleken op de prestatievelden huurdersoordeel, bedrijfslasten, duurzaamheid en onderhoud & verbouwing. Veluwonen scoorde op de eerste drie prestatievelden A (het hoogst haalbare) en op het domein onderhoud & verbouwing B. Die score toont aan dat we (gepast) trots mogen zijn op ons beleid en onze activiteiten van het afgelopen jaar.

Een woord van dank richting onze belanghouders voor het in Veluwonen gestelde vertrouwen en de door hun uitgesproken waardering is in dezen dan ook zeker op zijn plaats. Dezelfde woorden van waardering mogen zeker ook niet ontbreken richting alle medewerkers, het managementteam en onze bestuurder. Er is door hen veel werk verzet en er zijn mooie resultaten gerealiseerd. Zowel maatschappelijk als in volkshuisvestelijke en financiële zin. Prestaties om (gepast) trots op te zijn. Hartelijk dank daarvoor!

Ten slotte willen we als Raad Martijn Bresser hartelijk bedanken voor zijn inzet in de afgelopen acht jaren. Martijn is eind 2020 afgetreden als commissaris omdat er een einde kwam aan zijn maximale benoemingstermijn. In deze periode heeft hij veel voor Veluwonen betekend, onder andere in de fusieperiode waarin Veluwonen is ontstaan. Wij wensen hem veel succes.

Jan Meems,
Voorzitter RvC

Toezichthouder, werkgever, klankbord en verbinder

Als RvC zien wij voor ons zelf vier belangrijke rollen:

1. de rol van toezichthouder op het uitgevoerde beleid;
2. de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder;
3. de rol van klankbord ten behoeve van de bestuurder (gevraagde en ongevraagde advisering); en
4. de rol van verbinder in het maatschappelijke netwerk

De eerste twee rollen kennen een wettelijke basis en vragen derhalve om verantwoording in dit verslag.

Dit doet overigens niets af aan het belang dat wij hechten aan de rollen klankbord en verbinder.

De wijze waarop wij dat in de praktijk doen hebben we vastgelegd in de toezichtvisie, die eind 2020 in samenspraak met de directeur-bestuurder is geactualiseerd. Hierin verwoorden wij ook de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de drie kernwaarden van Veluwonen: Recht door zee, Dichtbij en Positief.

1. Toezichthouder

Toezichtvisie

De door de RvC opgestelde toezichtvisie beschrijft onder meer wat Veluwonen onder goed toezicht verstaat en namens wie ze dit uitvoert. De toezichtvisie geeft antwoord op vragen over taakopvatting, doel en functie.

Toezichtkader

De RvC ziet erop toe dat Veluwonen een maatschappelijke koers vaart, waarin vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, uiteraard binnen de kaders die wet- en regelgeving hieraan stellen. Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in onderstaande documenten, die op de website van Veluwonen zijn te raadplegen.

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingenstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Overige kaders (toetsings-, besturings- en beheersingskader)

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om Veluwonen op de juiste maatschappelijke koers te houden en continuïteit te waarborgen. Het geeft aan wanneer een besluit wel of niet moet worden vastgesteld of goedgekeurd. Het gaat om het beleid. Het toetsingskader is voor de bestuurder kader stellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Daarnaast zijn er beheersingskaders die ervoor bedoeld zijn dat Veluwonen in control blijft en die relevant zijn voor de verantwoording.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de RvC verslag van hun vergaderingen. De besluitvorming blijft voorbehouden aan de RvC.

De Selectie- en Remuneratiecommissie doet onder andere voorstellen aan de RvC over:

- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC;
- permanente educatie.

De Auditcommissie beoordeelt en houdt toezicht op onder meer:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne controller;
- de relatie met de accountant, waaronder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en het controleprogramma;
- de financiering en de fiscaliteit van de corporatie;
- de jaarrekening, het accountantsverslag, het jaarverslag en de periodieke rapportages;
- de begroting voor het eerstkomende jaar en de meerjarenbegroting;
- het, samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de accountant.

Governancecode woningcorporaties

In 2020 is de vernieuwde Governancecode woningcorporaties ingevoerd. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.

Besluiten

De RvC heeft in 2020 de volgende besluiten genomen:

- Maart:
 - Goedkeuring van de aanpassing van de werkorganisatie
 - Goedkeuring van het ondernemingsplan 'Van huis uit'
 - Goedkeuring voor de aankoop van 16 woningen in Brummen van Mooiland
 - Goedkeuring voor de verbouwing van het kantoorpand van Veluwonen
 - Goedkeuring voor de uitvoering van het onderhoudsproject van 23 woningen in Brummen en 10 woningen in Empe
- Mei:
 - Vaststelling van het jaarverslag 2019
 - Déchargeverlening aan het bestuur voor het in 2019 gevoerde beleid
 - Vaststelling van de bezoldiging van de RvC vanaf 1 juli 2020
 - Benoeming van mevrouw B. van Riessen tot RvC-lid vanaf 1 juni 2020
 - Goedkeuring voor de verschuiving van de huurprijsaanpassingsdatum van 1 juli naar 1 oktober 2020 i.v.m. de COVID19-pandemie
 - Goedkeuring voor de uitvoering van het onderhoudsproject van 27 woningen in Beekbergen, Hoenderloo en Lieren
 - Goedkeuring voor de uitvoering van het nieuwbouwproject 'Schoollocaties Brummen' (16 + 5 woningen)
 - Goedkeuring voor de uitvoering van het nieuwbouwproject 'Schoollocaties Eerbeek' (25 + 18 woningen)
 - Goedkeuring van het uit te brengen Bod 2021 in het kader van de prestatieafspraken met de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Rheden en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén



- September:
 - Herbenoeming van de heer J. Meems als RvC-lid en RvC-voorzitter vanaf 1 januari 2021
 - Herbenoeming van de heer M.H. de Wilde als directeur-bestuurder vanaf 1 januari 2021
 - Benoeming van de heer M. Keijzer tot RvC-lid vanaf 1 januari 2021
 - Goedkeuring voor de uitvoering van het Zonnepanelenplan
 - Goedkeuring van het jaarplan en de begroting 2021
 - Vaststelling van de gezamenlijke vernieuwde Toezichtvisie van de RvC en de directeur-bestuurder
- December:
 - Goedkeuring van de Prestatieafspraken 2021 met de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Rheden en de huurdersbelangenorganisatie Samen Eén

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk wordt het niet-DAEB bezit afgebouwd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. De RvC beoordeelt de overeenkomst met de accountant. Vanaf het boekjaar 2018 is Baker Tilly (Netherlands) N.V. de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2020

Baker Tilly heeft eind 2020 de werkzaamheden voor de interim-controle uitgevoerd. De bevindingen zijn vermeld in de managementletter die op 2 december 2020 in de RvC zijn besproken, in aanwezigheid van Baker Tilly en de directeur-bestuurder. Er zijn enkele verbeterpunten aangedragen voor een verdere optimalisatie van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Hiermee gaat de werkorganisatie in 2021 aan de slag.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2020 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief begin 2021 verzonden. De beoordelingen gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het beleid en de uitvoering.

Veluwonen is deelnemer aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en de verschillen worden geanalyseerd.

De RvC is, op afstand, betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten en de huurdersbelangenorganisatie, de Stichting Huurdersbelangen Samen Eén. De directeur-bestuurder praat de RvC regelmatig bij over de uitgangspunten en de voortgang.

De RvC stelt jaarlijks het jaarverslag vast. Dit gebeurt uiterlijk zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar. Dit is afgelopen jaar ook gebeurd met het jaarverslag van 2019. De aanbevelingen van de accountant zijn weer besproken tussen RvC en de directeur-bestuurder en controller. Hiermee voldoen we aan artikel 35 lid 3 Wonw.

Dialoog met belanghebbenden

De RvC wil goede contacten onderhouden met belanghebbenden, zoals de huurders, de gemeenten, de huurdersbelangenorganisatie, lokale en regionale maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties.

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2020 vanwege corona slechts eenmaal regulier overlegd met Samen Eén en tweemaal een overleg gehad met de Ondernemingsraad. Door die overleggen heeft de RvC 'feeling' kunnen houden met de thema's die onder huurders en medewerkers van Veluwonen leefden tijdens de coronaperiode. Ook zijn er in 2020 een paar filmpjes opgenomen, waarmee de RvC medewerkers van Veluwonen op de hoogte hield van activiteiten waarmee de RvC zich bezig hield. Dit zorgde voor meer onderlinge verbondenheid.

Risicobeheersing

Op 11 december 2019 is het geactualiseerde risicobeheersingskader vastgesteld, waarin aandachtsgebieden zijn gedefinieerd die risicogevoelig zijn. In 2020 is de risicobeheersing meer integraal onderdeel geworden van de besluiten die Veluwonen nam. Verder wordt er gebruik gemaakt van de opmerkingen door de accountant in de

managementletter. De RvC is voorstander van een verdere uitbouw van integraal risicomanagement, zowel met het invoeren van kengetallen als met het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet-handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

Verbindingen

Veluwonen verricht zijn activiteiten vanuit de toegelaten instelling, maar ook vanuit enkele dochtermaatschappijen en samenwerkingsverbanden. De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur, waarin de afbouw van de verbindingenstructuur centraal staat. Deze afbouw is in 2020 volledig geëffectueerd.

2. Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder

De heer M.H. (Marco) de Wilde is sinds het ontstaan van Veluwonen op 1 januari 2017 de directeur-bestuurder. In februari 2021 heeft de heer De Wilde de RvC laten weten per 1 juli 2021 een nieuwe uitdaging aan te gaan als directeur-bestuurder bij Woonstede te Ede. Hij heeft ruim 6 jaar samen met zijn collega's hard getrokken aan het maken van Veluwonen tot wat het nu is. De RvC is hem daarvoor veel dank verschuldigd. Zijn afscheid betekent het vertrek van een bevlogen directeur-bestuurder en een fijn mens.

In april 2021 is de RvC een wervingstraject begonnen voor een nieuwe directeur-bestuurder.

De directeur-bestuurder functioneert op basis van de statutaire uitgangspunten en het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en remuneratiecommissie ziet toe, onder andere aan de hand van rapportages van Veluwonen, oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties, dat wordt voldaan aan de gestelde normen en dat Veluwonen in control is. De RvC wint voor de beoordeling van de bestuurder verder advies in bij het managementteam en bij de Ondernemingsraad.

Medio 2020 heeft een voortgangsgesprek met de heer De Wilde plaatsgevonden en op 2 december 2020 is het functioneren en de stand van zaken met betrekking tot de gestelde doelen voor 2020 geëvalueerd. Daarbij heeft de Selectie- en remuneratiecommissie uitgesproken dat de bestuurder in 2020 naar behoren en tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2020 en het aantal behaalde PE-punten in 2018-2020

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2020 € 147.000. De beloning in 2020 van de heer De Wilde blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2018-2020
M.H. de Wilde	€ 120.096	€ 22.024	0	€ 142.120	89,5

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. Dit aantal PE-punten is in 2018 tot en met 2020 niet behaald. Het ontbrekend aantal punten wordt in de eerste helft van 2021 ingehaald.

Nevenfuncties bestuurder

De heer De Wilde heeft in 2020 twee onbezoldigde nevenfuncties bekleed: voorzitter van het bestuur van CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem) en penningmeester in het bestuur van SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen).

Belangentegenstellingen en integriteit

Er zijn bij de heer De Wilde geen belangentegenstellingen vastgesteld tussen zijn nevenactiviteiten enerzijds en zijn activiteiten voor Veluwonen anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van hem gedaan.

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en vindt dat daarin sprake is van uitgebalanceerde competenties en deskundigheden. Deze zijn mede gebaseerd op de Governancecode, de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht en de Woningwet (m.n. artikel 30 WvW). De RvC vindt dat er een goede diversiteit in competenties en spreiding over de leden is om optimaal te kunnen functioneren op alle taakgebieden.

Samenstelling

De RvC bestaat in principe uit vijf leden, waarvan er twee worden benoemd op voordracht van Samen Eén.

Naam	Benoeming	Huidige zittingstermijn	Herbenoembaar	Benoemd op voordracht Samen Eén
M. Bresser	01-01-2013	31-12-2020	nee	-
R.P. Huyben	01-01-2014	31-12-2021	nee	ja
J. Meems	01-01-2017	31-12-2020	ja	-
E.T.M. Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2022	ja	ja
B. van Riessen	01-06-2020	31-05-2024	ja	-

Benoemingen

RvC-leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Daarna kan een herbenoeming plaatsvinden voor wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een maximale zittingstermijn hebben van 8 jaar.

Naam	Functies in RvC per 31-12-2020	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2020	Specifieke deskundigheid
M. Bresser (1963)	Lid RvC, Lid Auditcommissie	Directeur/eigenaar De Berkel Advies B.V.	-	Vastgoed en Volkshuisvesting
R.P. Huyben (1950)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Auditcommissie	Accountant, zelfstandig financieel economisch adviseur MKB	-Voorzitter fiscale kring SRA Arnhem	Financiën & control en Volkshuisvesting
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Sr. Adviseur Financiën en Bedrijfsvoering, Programma Geweld hoort nergens thuis, Ministerie van VWS Zelfstandig adviseur, HbH interim- en projectmanagement	-Lid RvT Stichting De Parabool -Lid RvT Stichting - Attent Zorg en Behandeling	Governance & organisatie, Volkshuisvesting en Financiën & Control
E.T.M. Vegter-van Veggel (1976)	Lid RvC, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Hoofd Bestuurszaken en Bestuurssecretaris bij de Coöperatieve Rabobank U.A.	-	Governance & organisatie en Juridisch
B. van Riessen (1961)	Lid RvC	Voorzitter Raad van Bestuur Estinea	- Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN)	Maatschappelijk, Zorg en Governance & organisatie

			- Voorzitter stichting POS NL - Bestuurslid stichting Bind! - Lid RvT stichting Achterhoek in Beweging (per januari 2021)	
--	--	--	--	--

Het functioneren van de RvC

Integriteit

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door ondertekening geeft een commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Hierdoor is gewaarborgd dat de RvC-leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC. In het verslagjaar 2020 zijn er geen meldingen gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Veluwonen. Als daartoe aanleiding is iedereen uitgenodigd om zich tot de RvC te wenden. De RvC is bereikbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder meer financiële problemen, twijfel over de integriteit of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit zo spoedig mogelijk aan de Autoriteit woningcorporaties te melden. Hiertoe was in 2020 geen aanleiding.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie alle relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen.

De RvC laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, Samen Eén, de controller en de accountant.

De RvC vindt de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneren en toereikende informatie bieden voor de toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Veluwonen zich stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Vergaderingen

- Aantal vergaderingen RvC: 5.
- Aantal vergaderingen Auditcommissie: 5.
- Aantal vergaderingen Selectie- en remuneratiecommissie: 2

Bovenstaande aantallen betreffen reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn er voor specifieke onderwerpen enkele themabijeenkomsten geweest van zowel de RvC als van de Selectie- en remuneratiecommissie.

Lidmaatschap

Alle RvC-leden zijn lid van de VTW.

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De zelfevaluatie 2020 heeft plaatsgevonden op 18 november 2020.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar een minimum aantal PE-punten behalen. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan. Hiermee is invulling gegeven aan de door de wet bepaalde noodzakelijke kennis- en vaardigheidsontwikkeling van de RvC-leden (artikel 31 lid 2 Wonw).

Bezoldiging (exclusief BTW) en behaalde aantal PE-punten

De bezoldiging voor RvC-leden is afhankelijk van de functie en het al dan niet zitting hebben in de Auditcommissie c.q. de Selectie- en remuneratiecommissie. Voor 2020 is onderstaande bezoldiging van toepassing. Deze past binnen de VTW-beroepsregel en is onafhankelijk van de prestaties van Veluwonen.

Naam	Functie	Bezoldiging in 2020	Behaalde PE-punten in 2020
M. Bresser	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 10.597	8
R.P. Huyben	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie	€ 11.697	22
J. Meems	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 15.597	19
E.T.M. Vegter-van Veggel	Lid RvC, voorzitter selectie- en remuneratiecommissie	€ 10.597	7
B. van Riessen	Lid RvC	€5.955	2

Veluwonen stelt daarnaast middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering. Daarnaast komt de premie van de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering voor rekening van Veluwonen. Deze verzekeringen zijn afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.

Tot slot

Vooruitblik 2021

Veluwonen blijft werken aan betaalbaar wonen, aan verbetering van het wooncomfort en aan een nog beter contact met onze huurders. Verder vindt Veluwonen het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de verlaging van de CO₂-uitstoot en stimuleert zij haar medewerkers om zich te blijven ontwikkelen.

Als RvC zien wij erop toe dat er sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven, maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie.

Er worden in 2021 10 woningen in de Eerbeekse Enk opgeleverd. Daarnaast zullen ook 64 woningen worden gebouwd op de verschillende schoollocaties in Brummen en Eerbeek. Ook worden er 4 woningen gesloopt in Hall en 25 in



Brummen. Daar worden in 2022 weer 31 nieuwbouwwoningen voor teruggebouwd. Aan 45 bestaande woningen, verdeeld over meerdere kernen, worden energetische ingrepen uitgevoerd.

Vanuit de bestaande woningen zullen ongeveer 30 woningen worden verkocht. Naar verwachting zullen ongeveer 5 tot 6 woningen uit onze KoopGarant-voorraad worden teruggekocht en aansluitend definitief worden doorverkocht.

Het begrote jaarresultaat over 2021 bedraagt € 4,8 miljoen, maar met name de afgekondigde bevrozing van de huren en de overname van leningen van Vestia kunnen dat resultaat nog negatief beïnvloeden. Verder zijn de lange termijneffecten van de coronamaatregelen financieel moeilijk in te schatten. Dit kan bijvoorbeeld invloed hebben op de onderhoudslasten, aangezien er door het thuiswerken meer onderhoudsmeldingen zijn en onderhoudspartijen hun diensten duurder verkopen.

3 Volkshuisvestingsverslag

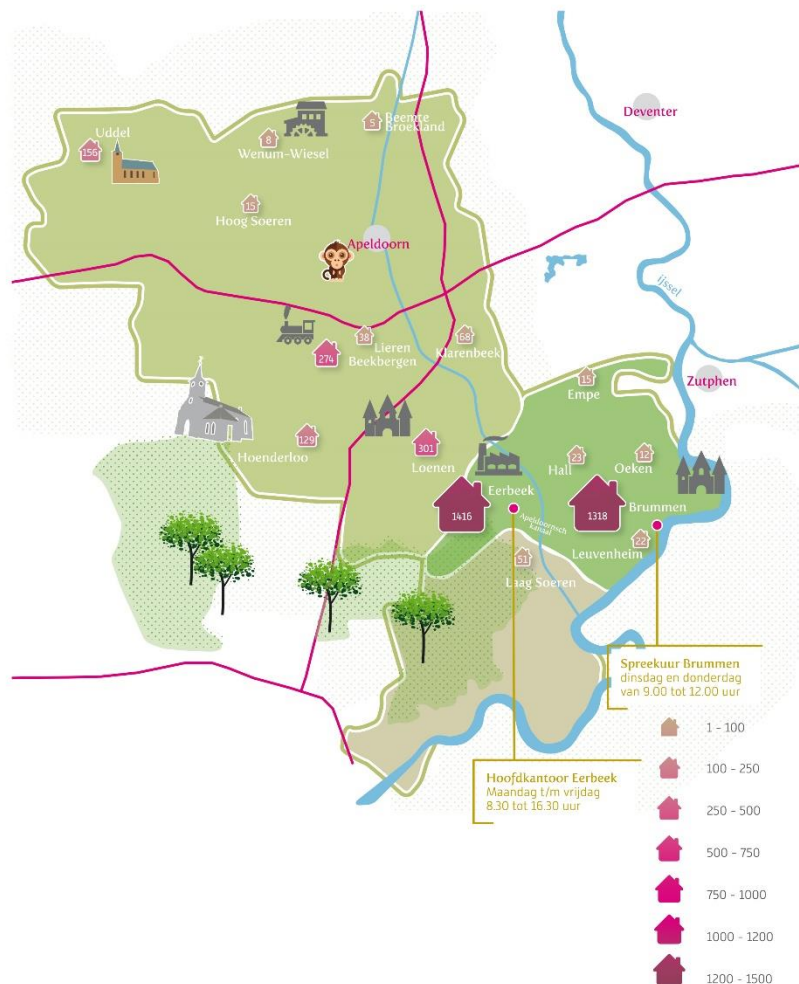
Veluwonen is een stichting die zorgt voor ongeveer 4.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Brummen, Apeldoorn en Rheden. De missie van Veluwonen is dat onze huurders zich thuis voelen in een fijn huis in een mooi dorp. Dit volkshuisvestingsverslag en de hierin vermelde cijfers en aantallen betreffen uitsluitend de toegelaten instelling Veluwonen c.q. de eenvoudige jaarrekening.

3.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen het buitengebied) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 17 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpcorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken. Waar mogelijk willen we bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau.



3.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2020



Veluwonen verhuurt en beheert eind 2020 4.491 verhuureenheden, waarvan 4.080 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal verhuureenheden in 2020 toegenomen met 29. We hebben 25 woningen definitief verkocht. In Eerbeek hebben wij in totaal 18 nieuwe woningen gebouwd in de Eerbeekse Enk. We hebben twee woningen aangekocht en opnieuw in exploitatie genomen. Dit was een uitzondering op de regel dat we teruggekochte KoopGarant-woningen meteen definitief verkopen. Daarnaast hebben we 16 woningen in Brummen gekocht van Mooiland.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

		Mutaties 2020				
		AF		BIJ		
		Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	
Eind 2019						Eind 2020
Woningen	3.712	25	10	18	40	3.735
Wooneenheden (onzelfstandig)	152					152
Woonwagens/standplaatsen	76					76
Bedden verzorgingshuis	117					117
Activiteitencentra	18					18
Garages	331					331
Parkeerplaatsen	46					46
Volkstuinen	10					10
Bedrijven	0				6	6
Totaal	4.462	25	10	18	46	4.491

Wij zorgen dat er (ook in de toekomst) voldoende woningen beschikbaar zijn

We bouwen de komende jaren meer woningen dan dat we verkopen. Zo houden we de zoektijd van actief woningzoekenden laag. Met de gestage verkoop bieden we mensen de mogelijkheid om op een betaalbare manier over te stappen van een huurhuis naar een koopwoning. We slopen woningen, maar we bouwen ook nieuwe sociale huurwoningen.

3.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)

In 2020 zijn 18 woningen opgeleverd en 105 woningen in ontwikkeling.

De volgende nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd:

- 18 woningen in de Eerbeekse Enk (fase 2).

De volgende nieuwbouwprojecten waren in ontwikkeling:

- Sloop/nieuwbouw op de Domineeskamp in Hall: 4 sloop- en 6 nieuwbouwwoningen eind 2021/begin 2022. Oplevering van nieuwbouw in 2022.
- Sloop/nieuwbouw van 25 woningen in de Wethouder Giermanstraat (oneven nummers). Sloop wordt verwacht in 2021, oplevering in 2022.
- Sloop/nieuwbouw in de Eerbeekse Enk (fase 3). De 10 nieuwbouwwoningen worden in mei 2021 opgeleverd.

- 2 voormalige schoollocaties in Brummen (De Krullevaar en Meengatschool). Betreft in totaal circa 21 sociale huurwoningen. Oplevering 5 woningen locatie De Krullevaar is waarschijnlijk in 2021, de overige 16 woningen, locatie De Krullevaar, is afhankelijk van de bezwaren die zijn gemaakt op de bestemmingsplanwijziging.
- 2 voormalige schoollocaties in Eerbeek (C. van Leeuwenschool en De Triangel). Betreft in totaal 43 sociale huurwoningen. Oplevering 2021.
- In 2020 zijn we bezig geweest met de strategie- en visievorming omtrent Oud Eerbeek. Voor de investeringen hiervan is rekening gehouden in de begroting 2021-2030.



3.1.3 Renovatie en groot-onderhoud met levensduurverlenging



De volgende projecten zijn in 2020 uitgevoerd:

- 21 woningen in Beekbergen en Lieren. Renovatie met deels binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging, label A.
- 23 woningen in De Wimpe en De Hilde te Brummen. Renovatie met deels binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging, label A.
- 10 woningen in de Trepkesweide te Empe. Renovatie met deels binnenonderhoud: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Project loopt door vertraging i.v.m. Corona door tot begin 2021.
- 6 woningen in Hoenderloo. Renovatie met binnenonderhoud: 25 jaar levensduurverlenging, label B.

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

- 28 woningen aan de J.A. van Bumaweg en Henrick Minnekenweg te Beekbergen. Renoveren: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Oplevering eind 2021.
- 17 woningen aan de Freule Hartsenplein, Herman Coertsweg en J.A. van Bumaweg te Beekbergen: Verbeteren: 25 jaar levensduurverlenging, label B. Oplevering eind 2021.
- Ca. 220 woningen in de Noorderenk te Eerbeek, label A. Oplevering in 2022-2024, met een uitloop naar 2025
- (Binnen)renovatie en entree Tolzicht, zowel het intramurale deel als de aanleunwoningen. Realisatie: 2021-2022
- Jan Ligthart- en de Bosrichterlaan in Laag Soeren. Eenvoudige no-regret isolatiemaatregelen vooruitlopend op een grotere renovatie in 2026.

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting was rekening gehouden met 30 woningverkoop. Dit zijn er in 2020 25 geworden.

3.1.5 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

Uit de visie van Veluwonen vloeit voort dat we ons willen inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening.

In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Eind 2020 beheerde Veluwonen de volgende accommodaties:

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen

Locatie	Instelling	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	Begeleid wonen
Beekbergen (Spelderholt)	Parc Spelderholt	Studenten met verstandelijke beperking
Brummen (Tolzicht)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Graaf van Limburg Stirumplein)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (Molenhorst)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (De Wezeboom)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkergeelster)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Geelgorsstraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	Begeleid wonen
Uddel (De Grote Geezenhegge)	J.P. van den Bentstichting	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking

Het huurcontract voor de woningen aan de Grote Geezenhegge is eind 2020 opgezegd door de zorgpartij. De woningen worden nu weer verhuurd als zelfstandige appartementen.

Naast het zorgvastgoed beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenshof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Hoenderloo	Veldheim	Activiteitencentrum
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kultuurhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum
Uddel	Kon. Wilhelminahof	Activiteitencentrum

Het 'bijzondere bezit' is in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Periodiek (minstens jaarlijks) bespreken we deze lijst om zo nodig mitigerende maatregelen te nemen. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuille- en strategisch voorraadbeleid (SVB) vereist in onze visie permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2020:

- We hebben een portefeuilleplan opgesteld, waarin we de plannen beschrijven over de grootte van de portefeuille, het bouwen van bepaalde woningtypes, betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid en technische kwaliteit van onze woningen.
- Om de woningcrisis het hoofd te bieden hebben we in de begroting 2021-2030 rekening gehouden met meer nieuwbouw. Hierdoor bouwen we de komende jaren ongeveer 300 nieuwbouwwoningen en 225 vervangende nieuwbouwwoningen (waaronder zorgvastgoed).
- Ons kwaliteits- en duurzaamheidsbeleid hebben we aangescherpt. Als we renoveren gaan we er nu van uit dat de woningen een dusdanig kwaliteitsniveau krijgen dat deze weer 40 jaar mee kunnen met een A-label (of 25 jaar voor behalen van een B-label). Resultaat van dit alles is dat we in 2020 een verbeterprogramma voor ruim 825 woningen hebben vastgesteld voor de komende 10 jaar.
- We verkopen 30 woningen per jaar voor de periode 2021 en 2022 en daarna 15 woningen per jaar uit bestaand bezit. De opbrengst hebben we nodig voor eerdergenoemde woningverbetering en voor nieuwbouw. Het aantal te verkopen woningen hangt samen met de omvang van de nieuwbouw. Verkoop van bestaande woningen, gecompenseerd door nieuwbouw, draagt bij aan algehele verjonging van het bezit.

3.2.1 Planmatig onderhoud



In de basis is het planmatig onderhoud gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse 'woningelementen'. In het voorafgaande jaar worden de elementen definitief gemaakt op basis van woningopnames en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan: interieurwerkzaamheden zoals vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels en gevelwerkzaamheden zoals het buitenschilderwerk. De planning van deze werkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Bewoners krijgen bij interieuronderdelen de keuzemogelijkheid voorgelegd om al dan niet deel te nemen en hebben ook inspraak in de kleuren van het tegelwerk en het keukenblok. In 2020 is € 3.547.849 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

De vermindering van de CO₂-uitstoot van onze woningen blijft onverminderd onderdeel van de werkzaamheden aan onze huizen. Energiebesparing en de opwek van energie uit hernieuwbare bronnen spelen daarin een belangrijke rol.

Duurzame nieuwbouw

- In 2020 hebben we in Eerbeek 18 nieuwe woningen gebouwd (aardgasvrij).
- Op de plek in Eerbeek waar in 2020 10 huizen zijn gesloopt zullen in 2021 10 nieuwe worden gebouwd. Ook deze woningen krijgen een duurzaam warmtesysteem (aardgasvrij).

Renovatie woningen

- We hebben 60 huizen gerenoveerd in de dorpen Beekbergen, Brummen, Eerbeek, Hall, Hoenderloo, Lieren en Empe. Deze huizen hebben nu een energielabel A, A+ of A++.
- Ook zijn we in 2020 gestart met de voorbereiding om in 2021 73 woningen te renoveren in Beekbergen en in Laag-Soeren.

Nederland Aardgasvrij 2050

- De voorbereidende gesprekken met de 3 gemeenten, netbeheerder Liander en andere belangenhouders over de transitievisie warmte zijn in 2020 gestart en zullen in 2021 worden afgerond. Daarna volgt de uitwerking in concrete plannen in de jaren daarna. Al deze plannen zijn belangrijke input voor onze portefeuillestrategie en onderhoudsplanning voor de komende decennia.

Ontwikkeling warmtenet

- Als mede-initiatiefnemer en startmotor voor dit nieuwe warmtenet zullen wij in 2021 samen met gemeenten, provincie en industrie een beslissing nemen hoe wij verder willen gaan in de ontwikkeling van het warmtenet. We hebben in 2020 met betrokken partijen een warmtenetonderzoek uitgevoerd in het kader van Eerbeek-Loenen 2030. Uit de eerste resultaten blijkt dat het mogelijk kan zijn om een warmtenet te maken die aansluit op de restwarmtebronnen die samenhangen met de papierindustrie.

Zonnestroom

- We zijn in 2020 gestart met de uitrol van ons zonnepanelenbeleid voor onze bestaande woningen. In principe krijgen alle huurders die wonen in een grondgebonden woning met een geschikt dak een aanbod voor zonnepanelen. We rollen het plan in 3 jaar uit: 2020 t/m 2022. In 2020 hebben we 3.060 zonnepanelen gelegd op de daken van 453 woningen.
- Elk zonnepaneel bespaart 156 kilogram CO₂ per jaar wanneer zonnestroom in de plaats komt van grijze stroom. Voor de 453 woningen betekent dit dat er in het jaar 2021 477.400 kg CO₂ uitstoot wordt vermeden.
- We hebben ons eigen kantoor verbouwd en daarbij 48 zonnepanelen op het dak gelegd



Impuls voor ontwikkeling, innovatie en samenwerking

- We ontwikkelen de methodiek en tools om de impact van investeringen op de CO₂-reductie doelstelling te monitoren
- We werken samen met lokale kennispartners zoals Stichting Loenen Energie Neutraal (LEN), Energie Coöperatie Loenen en Brummen Energie om bewoners meer energiebewust te maken en hun energie-bespaargedrag te stimuleren
- We werken samen met de andere Apeldoornse corporaties (VSW) op het gebied van verduurzaming
- We wisselen informatie uit via kennisnetwerken en praktijknetwerken in de woningcorporatiesector en de bouwindustrie (Aedes, Groene Huisvesters, Praktijknetwerk Betaalbaar3 Renoveren (PB3R))
- We werken samen met partijen die ondersteunend en regisserend zijn in het verduurzamen van woningen (zoals provincie, gemeenten, Liander)

3.2.3 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud verstaan we al het onderhoud dat we uitvoeren naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud voeren we uit tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. In de volgende tabel geven we weer hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren. De verhoogde uitgaven voor het mutatieonderhoud hebben vooral te maken met de aantallen oude woningen die leeg zijn gekomen t.o.v. de begroting en een aantal woningen waar huurders woonden die overleden zijn zonder erven.

	Aantal meldingen	Kosten in €	Kosten per melding 2019	Kosten per melding 2020
Reparatieonderhoud	3.648	872.612	€ 263	€ 239
Mutatieonderhoud	219	750.733	€ 3.933	€ 3.428

3.2.4 Individuele geriefsverbeteringen

In 2020 zijn 477 individuele geriefsverbeteringen uitgevoerd. Daarbij is ook de aanleg van zonnepanelen op 453 woningen meegerekend. In totaal ging het om een bedrag van € 1.476.620.

3.2.5 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2020 ging het om 8 aanpassingen, waar in totaal € 11.483 aan is uitgegeven.

Daarnaast hebben wij een budget Langer Zelfstandig Wonen waaruit kleine woningaanpassingen worden betaald die buiten de WMO vallen, maar die wel nodig zijn om de huurder langer zelfstandig te laten wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van (wand)beugels, verhoogde toiletpotten of deurautomaten bij de ingang van een appartementencomplex. In 2020 is er in totaal € 111.295 uitgegeven aan langer zelfstandig wonen, waarmee we verbeteringen hebben aangebracht op 180 adressen.



3.2.6 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage.

Eind 2020 waren 3.373 huurders lid van het fonds. Er werd 1.409 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 136.126 inclusief beheer en verrekening voor btw). De kosten worden dit jaar niet geheel gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	133.905
Kosten	-129.431
Beheer	-6.695
negatief resultaat 2020	2.221
Saldo per 31-12-2019	29.374
Saldo opheffen verbindingen *	1.347
Resultaat 2020	-2.221
Saldo per 31-12-2020	28.500

* Het saldo per 31-12-2020 valt hoger uit vanwege verrekeningen door de in 2020 opgeheven verbindingen die zijn samengegaan in Woningstichting Veluwonen.

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2020 waren 3.524 huurders lid van dit fonds. Er werd 88 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 24.603 inclusief beheer). De kosten worden volledig gedekt door de huurdersbijdragen.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	42.297
Kosten	-22.488
Beheer	-2.115
Positief resultaat 2020	17.694
Saldo per 31-12-2019	51.452
Saldo opgeheven verbindingen *	1.436
Resultaat in 2020	17.694
Saldo per 31-12-2020	70.582

* Het saldo per 31-12-2020 valt hoger uit vanwege verrekeningen door de in 2020 opgeheven verbindingen die zijn samengegaan in Woningstichting Veluwonen.

3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2020 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, leeftijd, huishoudengrootte en inkomenscategorieën (exclusief de intermediaire verhuur).

Tabel: Toewijzingen naar huishoudengrootte, leeftijd en inkomen

grootte huishouden/ leeftijd	Inkomen	categorie woningen				totalen			
		goedkoop	betalbaar 1	betalbaar 2	duur	aantal	% perc.		
1 persoon									
Tot 66,33 jaar	< 23.225	16	46	0	0	62	26,2%		
	> 23.225	3	0	17	0	20	8,4%		
66,33 jaar en ouder	< 23.175	1	30	0	0	31	13,1%		
	> 23.175	0	5	4	0	9	3,8%		
2 personen									
Tot 66,33 jaar	< 31.550	6	23	0	0	29	12,2%		
	> 31.550	1	1	20	0	22	9,3%		
66,33 jaar en ouder	< 31.475	0	15	0	0	15	6,3%		
	> 31.475	0	2	10	0	12	5,1%		
3 of meer personen									
Tot 66,33 jaar	< 31.550	0	25	2	0	27	11,4%		
	> 31.550	0	0	9	0	9	3,8%		
66,33 jaar en ouder	< 31.475	0	1	0	0	1	0,4%		
	> 31.475	0	0	0	0	0	0,0%		
Totaal aantal		27	148	62	0	237			
Totaal percentage		11%	62%	26%	0%		100	100	

Toelichting op de tabel:

Bij 'inkomen' en 'categorie woningen' zijn de grenzen aangehouden zoals die golden voor de huurtoeslag 2020.

Goedkoop: kwaliteitskortingsgrens, huurprijs tot € 432,51.

Betalbaar 1: tot aftoppingsgrenzen: € 619,01 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van 3 personen en meer.

Betalbaar 2: woningen met een huurprijs vanaf deze aftoppingsgrenzen tot maximale huurgrens € 737,14.

Duur: woningen met een huurprijs vanaf € 737,14.

3.3.2 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 80% van het vrijgekomen aanbod onder de € 737,14 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 39.055. In 2020 betrof het 237 toewijzingen. Hiervan zijn er 219 (92,4%) conform de EU-maatregel toegewezen. Aan huurders met een inkomen tot € 43.574 mag maximaal 10% worden toegewezen (realisatie 5,9%). Daarnaast bestaat ook nog de bestaande 10% vrije toewijzingsruimte (realisatie 1,7%).

3.3.3 Passend toewijzen (landelijk)

Sinds 1 januari 2016 moeten woningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is deze huurprijsgrens €619,01 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 663,40. In 2020 is 98,8% passend toegewezen.

3.4 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

3.4.1 Participatie van bewoners en lokale 'partijen'

Onze huurders kunnen op verschillende manieren met ons in gesprek over het beleid dat Veluwonen voert. Ten eerste kunnen huurders deelnemen in Stichting Huurdersbelangen Samen Eén, met wie we regelmatig in gesprek gaan over het te voeren beleid. Hierover staat meer in de volgende paragraaf. Ten tweede gaan we met huurders in gesprek in klankbordgroepen en bewonerscommissies. Dit zijn discussieplatforms met huurders en medewerkers van Veluwonen over zaken die in een complex spelen of bredere, beleidsmatige keuzes. Bij projecten hebben bewoners via bewonerscommissies de mogelijkheid tot inspraak in een project.

3.4.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2020 hebben we de samenwerking intensief doorgezet en diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Daarnaast heeft Samen Eén ons ook ondersteund in het project 'Heel Veluwonen Belt'. Hierbij hebben we alle oudere huurders persoonlijk gebeld om eenzaamheid tegen te gaan tijdens de coronabeperkingen. Er zijn veel overleggen geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Huurbeleid 2020-2022
- Jaarverslag 2019 Veluwonen
- Het bod/Prestatieafspraken
- Projecten
- Ondernemingsplan
- Zonnepanelenbeleid
- Tariefswijziging glas- en servicefonds
- Huurderspanels



3.4.3 Geschillen en klachten

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn 15

klachten binnengekomen en bij de KLAC 0 klachten. Alle klachten die bij Veluwonen zijn binnengekomen zijn naar tevredenheid van onze huurders afgehandeld.

3.5 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

3.5.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk strategisch voorraadbeleid.

Samenwerking op regionaal niveau spitst zich toe op de woonruimteverdeling die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn overigens ook gemeenten betrokken.

3.5.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2020 hebben we met de gemeenten weer prestatieafspraken gemaakt. In de gemeente Apeldoorn hebben we gezamenlijk (in VSW-verband) met de andere Apeldoornse corporaties uitgebracht.

Er is regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus met de gemeenten waar Veluwonen actief is, zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau.

3.5.3 Samenwerking op het gebied van zorg

Vanwege de vergrijzing van onze doelgroep vinden wij het een maatschappelijke taak om ook actief te zijn op het gebied van vastgoed met een zorgfunctie. Daarvoor voeren we ook gesprekken met lokale zorgaanbieders. In het bijzonder noemen we hier ook Riwis. Met Riwis voeren we overleg of de woonzorgcentra Beekwal en Tolzicht in hun huidige vorm nog voldoende toekomstwaarde hebben of dat verbouw, sloop of vervangende nieuwbouw betere opties zijn. Daardoor willen we Tolzicht verbeteren en bij Beekwal vervangende nieuwbouw realiseren. In 2020 hebben we verkend hoe de kosten en het risico evenredig tussen de partijen (gemeente, zorgaanbieder en Veluwonen) worden verdeeld. Deze gesprekken lopen nog door in 2021.



3.5.4 Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen. Dat doen we door van tijd tot tijd te overleggen met de dorpsraden en door aan te sluiten bij het dorpenplatform van de gemeente Apeldoorn.

3.5.5 Samenwerking met ketenpartners

We hebben in 2020 de samenwerking met onze 2 huisaannemers t.a.v. het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud) geïntensiveerd. Er is met hen een meerjarige samenwerkingsovereenkomst gesloten met daarin afspraken op het gebied van onder andere klantenservice, tarieven en levertijden.

Daarnaast hebben we voor het planmatige dak- en gevelonderhoud en de planmatige vervanging van badkamers, keukens en toiletten (BKT) vaste ketenpartners geselecteerd. Met deze partners zijn we een duurzame samenwerking aan het vormgeven en geven we gezamenlijk invulling aan de doelstellingen van Veluwonen op het gebied van de 3 K's: kosten, kwaliteit en klanttevredenheid.

3.6 Financiële continuïteit

3.6.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarderen op marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 30,0 miljoen gegroeid naar een waarde van € 520,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,1 %.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2020 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waarde per 1 januari 2020</i>	490.033
Aanpassing renovatiejaar	1.622
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud/aankopen	10.949
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-3.749
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	21.288
<i>Waarde per 31 december 2020</i>	520.143

3.6.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2020 is in totaal € 272,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 259,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig 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. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. 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. Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.6.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2020 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2020 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersbelangenorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.

- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 153,3miljoen naar € 188,4 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

- De macro-economische parameters zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019. Hierdoor stijgen kosten minder hard dan in 2019. Dit effect is sterker dan het negatieve huureffect door de licht lager ingeschatte prijsinflatie. Dit leidt - per saldo - tot een positief effect op de beleidswaarde.
- De ingerekende verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 7,5% naar 6,88% (-0,63 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gewijzigd van 2,16% naar 2,18% (+0,02 procentpunt). Dit leidt ook tot een fors gewijzigde verhuurderheffing.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Veluwonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 331,7 miljoen.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		520.143
Beschikbaarheid (doorexplotieren)	-67.584	
Betalbaarheid (huren)	-175.071	
Kwaliteit (onderhoud)	-85.993	
Beheer (beheerkosten)	-3.092	
Subtotaal		-331.740
<i>Beleidswaarde</i>		188.403

Dit impliceert dat circa 76,3% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

3.6.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Hieraan wordt per 31 december 2020 met circa 46,0% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de

looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de verhuurderheffing en de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2020 bedraagt deze ratio 0,9%.

De kengetallen over de jaren 2021-2025 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die op 14 oktober 2020 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2020 heeft een drukkend effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	43,6	41,5	36,8	20,8	27,0	24,8
Loan to value beleidswaarde	< 85%	52,1	56,8	61,3	68,9	71,9	74,8
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	21,3	23,1	24,8	27,9	28,9	29,4
ICR	> 1,4%	2,10	1,96	1,98	3,46	4,61	4,42

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / beleidswaarde

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant (marktwaarde) van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Marktwaarde schuld leningen / marktwaarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten).

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging van het WSW financiering te kunnen aantrekken. Veluwonen voldoet ruimschoots aan alle WSW-normen.

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld enorm geworden. Een jaar later blijkt dat de impact op onze bedrijfsvoering en financiële positie verwaarloosbaar is. De huurstream blijft op niveau en de extra kosten zijn op het totaal nauwelijks zichtbaar. We achten daarom de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend.

3.6.6 Resultaat

Het resultaat over 2020 bedraagt € 23,8 miljoen positief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2019 (€ 35,7 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit.

3.6.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

3.6.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2020 een omvang van € 92,0 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 2,652 % (2019: 3,40%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er zijn in 2020 vier leningen aangetrokken voor een bedrag van € 23,0 miljoen, waarvan € 19,0 miljoen in 2020 gestort zijn en per 1 februari 2021 het resterende bedrag van € 5,0 miljoen. Er zijn vier bestaande leningen, met een schuldrestant van € 19,6 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 19,2 miljoen (2019: € 19,7 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.6.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2020 staan er liquiditeiten op de spaarrekeningen voor een bedrag van € 2,0 miljoen.

3.6.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2020	2019	2018	2017	2016
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1. Woningen/woongebouwen	3.879	3.857	3.856	3.937	3.966
2. Garages	331	331	331	331	331
3. Bedrijfsruimten	6	0	0	0	0
4. Standplaatsen	70	70	69	69	69
5. Woonwagens	6	6	6	6	8
6. Bedden verzorgingstehuis	117	117	117	117	117
7. Parkeerplaats	46	46	46	48	48
8. Volkstuinen	10	10	10	10	10
9. Overige verhuureenheden	18	18	18	18	5
10. Voorraad koop	8	7	13	0	0
Totaal	4.491	4.462	4.466	4.536	4.554
Mutaties in het bezit					
1. Aantal opgeleverd	18	26	8	16	10
2. Aantal gekocht	46	1	1	1	9
3. Aantal verkocht	25	31	27	25	31
4. Aantal gesloopt / uit exploitatie	10	0	52	24	24
5. Aantal correctie	0	0	0	14	0
Kwaliteit (per woning)					
1. Aantal reparatieverzoeken	3.648	3.433	3.711	3.484	3.125
2. Kosten mutatieonderhoud per mutatie	3.645	4.044	3.196	2.067	1.487
3. Kosten dagelijks onderhoud	623	639	595	489	434
4. Kosten planmatig onderhoud	1.267	1.126	1.025	1.075	1.095
5. Totaal onderhoudskosten	1.890	1.765	1.620	1.564	1.529
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	165	165	166	167	166
2. Gemiddelde netto-huurprijs	554	536	533	530	529
3. Gemiddelde puntprijs	3,36	3,25	3,21	3,17	3,19
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	206	203	230	208	259
2. Mutatiegraad (in % woningbezit)	5,30	5,25	5,94	5,28	6,53
3. Huurachterstand in % jaarhuur	0,31	0,31	0,29	0,29	0,37
4. Huurderving in % jaarhuur	0,55	0,55	1,39	0,59	0,56
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit beleidswaarde *)	46,1	42,9	50,4		
2. LTV beleidswaarde *)	48,9	54,5	44,3		
3. Dekkingsratio marktwaarde	17,7	18,9	20,8	23,6	25,3
3. Liquiditeit (current ratio)	0,9	1,0	0,6	1,2	1,6
4. Rentabiliteit eigen vermogen	5,6	8,7	10,0	-0,4	9,6
4. Rentabiliteit totaal vermogen	4,9	7,4	8,2	0,5	7,5
5. Eigen vermogen per woning	111.637	105.978	96.735	85.237	84.992
Personeelsbezetting					
1. Totaal formatieplaatsen	37,4	35,1	32,5	31,6	30,5
2. Aantal medewerkers	42	40	36	35	36
*) cijfers vóór 2018 zijn niet beschikbaar					

3.7 Risicobeheersing

Veluwonen gaat op een verantwoorde manier met haar middelen om. Ook in 2020 is het risicobeheersings-kader geactualiseerd. Het risicomanagement heeft tot doel de onwetendheid van en de onzekerheid over risico's zoveel mogelijk te beperken. Bij strategische keuzes kunnen er belangrijke (financiële) risico's optreden.

3.7.1 Marktrisico's

De vraag naar huurwoningen is onverminderd groter dan het aanbod. Er is dan ook geen sprake van problemen rond de verhuur. Veluwonen bewaakt de verhuurbaarheid via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woningbehoeftenonderzoeken. Via het strategisch voorraadbeleid wordt de woningvoorraad, als dat nodig is, bijgesteld.

3.7.2 Zorgvastgoed

Veluwonen verhuurt diverse zorgwoningen aan meerdere zorginstellingen. Ondanks dat met deze zorgpartijen langdurige contracten zijn gesloten, bestaat het risico dat de huur voor deze woningen op termijn niet zeker is. Overigens kunnen veel van deze zorgwoningen simpel worden omgezet in zelfstandige woningen.

Met De Beekwal (Eerbeek) en Tolzicht (Brummen) bezit Veluwonen 2 verzorgingshuizen. Beide locaties worden in de komende jaren toekomstbestendig gemaakt, aangezien de huidige staat en indeling steeds minder in overeenstemming zijn met de steeds weer wijzigende eisen van de zorg.

3.7.3 Financiële risico's

Alle plannen en activiteiten van Veluwonen vinden een plek in de financiële meerjarenbegroting. Hieruit wordt de begroting voor het eerstkomende jaar samengesteld. De realisatie wordt bewaakt via interne rapportages en de jaarlijkse verantwoordingsstukken. De huur- en verkoopopbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten. Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben zoals storm, brand, fraude en dergelijke zijn verzekerd.

3.7.4 Renterisico's

Binnen het treasurystatuut kiest Veluwonen voor een minimale risicostructuur. Er zijn geen beleggingen in aandelen, obligaties, derivaten en dergelijke. Bij het aantrekken van nieuwe leningen wordt gestreefd naar looptijden die een zo egaal mogelijke aflossingskalender creëren. Voor de korte termijn worden de geldstromen bewaakt via een liquiditeitsprognose versus de realisatie.

3.7.5 Grondrisico's

Veluwonen heeft enkele grondposities. De totale boekwaarde van deze posities is beperkt. Voor de meeste grondposities geldt dat deze bij voorkomende mogelijkheden worden afgestoten. De verwachting is dat bij verkoop minimaal de boekwaarde wordt ontvangen.

3.7.6 Projectrisico's

De basis van projecten ligt in het strategisch voorraadbeleid. Risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming zijn nadrukkelijke aandachtspunten. Er wordt gewerkt met fasedocumenten, zodat de risico's structureel in beeld komen. De doelstelling hierbij is een goede sturing, beheersing en verantwoording van projecten.

Bij projecten geldt een projectmatige aanpak met formele beslismomenten. De investeringsbeslissingen worden genomen op basis van een heldere werkwijze, duidelijke criteria en een toetsingskader.

3.7.7 Fiscale risico's

Op fiscaal gebied betreffen de risico's de gevolgen van het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes. De jaarrekening wordt samengesteld op basis van de fiscale waarderingsregels, zoals die zijn opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst II. Hierbij wordt gebruik gemaakt van specialistische ondersteuning.

3.7.8 Risico's door coronacrisis

Sinds maart 2020 heerst wereldwijd het COVID-19-virus, beter bekend als het coronavirus. Veluwonen heeft de dagelijkse activiteiten desondanks vrijwel onverminderd kunnen voortzetten, uiteraard rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn om verdere de verspreiding van het virus te beperken.

De economische effecten van het coronavirus zijn tot dusver nauwelijks van invloed geweest op de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Ook de nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben, tegen de verwachting in, nauwelijks vertraging ondervonden. Binnen de organisatie zijn enkele bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de landelijk afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en zoveel mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De verwachting is dat de coronacrisis voor Veluwonen niet leidt tot onoverkomelijke financiële problemen en liggen continuïteitsproblemen niet voor de hand. Huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, het onroerend goed is courant en waardevast en de financiële ratio's bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

3.8 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Een deel daarvan is in samenwerking met anderen. Deze paragraaf geeft inzicht in de verbindingen, relaties met overige rechtspersonen en VvE's.

3.8.1 Verbindingen

Vanwege organisatorische redenen of voorschriften heeft Veluwonen in het verleden soms activiteiten in andere rechtspersonen (dochters) ondergebracht, de zogenaamde verbindingen. In 2020 is het al enige jaren geleden ingezette beleid van de afbouw van deze verbindingen afgerond.

3.8.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt in 2020 deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoonwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten van BWSA.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

3.8.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitscentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitscentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weyde (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplitsingen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoeid.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Vastgoedbeheer Eerbeek B.V. 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburch II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars De Leeuwenburcht (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 12 appartementen. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 12,7% van de stemmen.

3.8.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4 Personeel en organisatie

4.1 Medewerkers in Corona-tijd

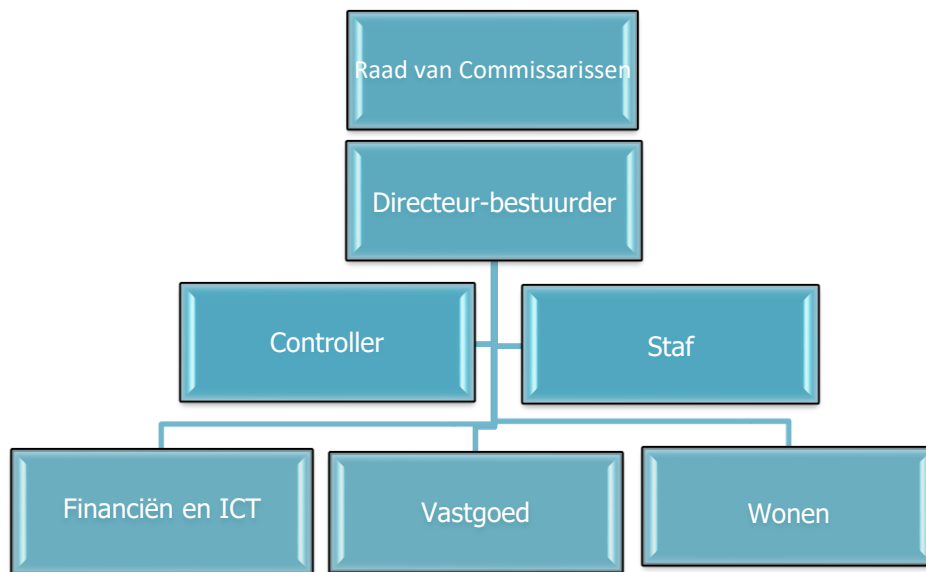
Het jaar 2020 was een zwaar jaar voor onze medewerkers. Het verplichte thuiswerken en het elkaar niet regelmatig live kunnen ontmoeten heeft een zware wissel getrokken op iedereen. En dat geldt zeker voor de medewerkers bij Veluwonen, die gewend zijn als een hechte groep samen te werken. Op vele manieren hebben we ons best gedaan om goed met elkaar in contact te blijven en we hebben regelmatig online activiteiten georganiseerd, vlogs gemaakt en kleine attenties bezorgd om de medewerkers een hart onder de riem te steken. Ondanks de letterlijke afstand zijn we in elkaars nabijheid gebleven.



4.2 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2020 waren er 42 medewerkers (37,5 fte's) werkzaam bij Veluwonen. Daarnaast waren een aantal medewerkers werkzaam via bureaus of als ZZP'er. Het ging hier om (tijdelijke) ondersteuning bij de afdeling Wonen, wat vooral is ingegeven door (tijdelijke) werkdruk op de afdeling in verband met zieke medewerkers.

Het organogram geeft de functie-indeling eind 2020 weer.



De directeur-bestuurder vormt met de managers Financiën en ICT, Vastgoed en Wonen het managementteam.

4.3 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing. Deze bestaan uit een jaarlijkse eindejaarsuitkering, het beschikbaar stellen van een surface en een smartphone, het beschikbaar stellen van een bureaustoel voor thuiswerken, het (tot een vastgesteld maximum) vergoeden van een computerbril en het verstrekken van bedrijfskleding aan een aantal daartoe aangewezen medewerkers.

Arbobeleid

In 2020 hadden we 6 Bhv'ers. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen.

Integriteitscode

In 2017 hebben wij een integriteitscode opgesteld waar alle medewerkers zich aan moeten houden. Eventueel worden medewerkers hierop aangesproken of is dit onderdeel van gesprek tijdens de jaarlijkse evaluatiegesprekken.

Klokkenluidersregeling

In 2017 hebben wij een klokkenluidersregeling opgesteld, waardoor medewerkers misstanden binnen Veluwonen kunnen melden zonder daar persoonlijk op afgerekend te worden.

Ziekteverzuim

He ziekteverzuimpercentage in 2020 was 4,23 (t.o.v. 2,6% in 2019). Dat is een verhoging ten opzichte van 2019 (2,6%). Deze verhoging is met name ontstaan door 3 langdurig zieke medewerkers. Geen van de 3 langdurige ziekten zijn werkgerelateerd. Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract afgesloten met een zelfstandig bedrijfsarts.

4.4 Organisatieaanpassingen

In 2019 is een organisatieaanpassing aangekondigd. Deze organisatieaanpassing was nodig, omdat Veluwonen zich sinds de fusie in 2017 in hoog tempo ontwikkelt. Daarnaast zijn er vier medewerkers vertrokken (deels onverwacht en ongepland). In 2020 hebben we (het laatste deel van) de organisatieaanpassing uitgevoerd, die leidde tot de volgende wijzigingen:

1. Het onderbrengen van de sociaal projectleiders bij de afdeling Vastgoed.
2. Het onderbrengen van de medewerkers huurincasso/adm. bij de afdeling Wonen.
3. Het onderbrengen van de medewerker functioneel beheer en medewerker informatisering bij de afdeling Financiën en ICT. In het jaarverslag 2019 gaven we aan dat deze medewerkers naar de afdeling Wonen zijn gegaan. Dit is in 2020 na enige tijd weer teruggedraaid waardoor deze medewerkers vallen onder de afdeling Financiën en ICT.
4. Formatie-uitbreiding adviseur vastgoed en duurzaamheid (+1 fte).

In 2020 zijn er vier functies ingevuld, die deels voortkomen uit de organisatieaanpassing.

- manager financiën en ICT
- adviseur vastgoed en duurzaamheid
- beleidsmedewerker wonen
- officemanager en medewerker P&O

We zijn ook gestart met een traineeship, in duaal leiderschap met Woningcorporatie Ons Huis. Veluwonen neemt deel aan het MKW-traineeprogramma, waarin jong talent de kans krijgt zich te ontwikkelen. De trainee is aangesteld voor een periode van anderhalf jaar.

Scholing en opleiding

Ontwikkeling van de medewerkers en van de organisatie staat bij Veluwonen hoog in het vaandel. Ontwikkeling van de medewerkers is een terugkerend bespreekpunt bij de gesprekken met medewerkers. Manager en medewerker bepalen samen welke vooruitgang geboekt moet worden. In 2020 is er € 38.415 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling. In 2020 is ook het online trainingsprogramma van GoodHabitz aangeschaft. GoodHabitz biedt meer dan 130 online trainingen aan, die medewerkers op elk gewenst moment kunnen volgen. De trainingen zijn zeer breed; van persoonlijke ontwikkeling tot Office365.

Naast het opleidingsbudget hebben we geen specifiek aangeduid budget voor *Research & Development*.



4.5 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een driedig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- RvC-vergaderingen (6 maal per jaar)
- MT (2 wekelijks)
- Projectenoverleg (3 maal per jaar)
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Medewerkersbijeenkomst (maandelijks)

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2020 uit 3 leden. Voorzitter is de Rik Klaasen, secretaris Marcel Hermsen en lid Antoinette Martijnse. De OR heeft in 2020 4 keer overleg gehad met de directeur en zijn meerdere keren informeel bijgepraat over de coronapandemie en 2 keer met de voorzitter van RvC.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- dagelijkse gang van zaken/processen;
- corona aangelegenheden;
- personele wijzigingen;
- werkdruk;
- herschikking van de afdeling ICT;
- aanpassing reiskosten woon-werkverkeer en thuiswerkvergoeding;
- de optimalisatie van de organisatiestructuur.

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- herbenoeming directeur-bestuurder
- benoeming nieuwe leden RvC
- herbenoeming voorzitter RvC
- algemene voorwaarden bruikleenartikelen
- collectieve vrije dagen.

Deel 2: jaarrekening 2020



5. Geconsolideerde jaarrekening

BALANS (GECONSOLIDEERD) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		511.214	484.670
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		8.930	9.849
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.074	19.114
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		1.594	2.341
		540.812	515.974
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.378	982
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	4
- latente belastingvorderingen		1.521	1.880
- overige vorderingen		439	508
		1.960	2.392
Totaal vaste activa		544.150	519.348
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		2.055	1.330
- overige voorraad		1	1
		2.056	1.331
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		83	83
- overheid		0	0
- vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
- overige vorderingen		1.017	1.056
- overlopende activa		11	10
		1.111	1.149
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		4.154	5.228
Totaal vlottende activa		7.321	7.708
TOTAAL ACTIVA		551.471	527.056

PASSIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
Groepsvermogen	7		
- eigen vermogen		433.038	408.759
Vorzieningen	8		
- deelnemingen		0	0
- overige voorzieningen		1.624	1.330
Totaal voorzieningen		1.624	1.330
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		92.033	92.717
- verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		19.208	19.671
- overige schulden		3	3
Totaal langlopende schulden		111.244	112.391
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.033	1.697
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.628	737
- overige schulden		408	33
- overlopende passiva		2.496	2.109
Totaal kortlopende schulden		5.565	4.576
BALANSTOTAAL		551.471	527.056

RESULTATENREKENING GECONSOLIDEERD (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
Huuropbrengsten	11	26.203	670	26.873	25.855	680	26.535
Opbrengsten servicecontracten	12	-4	1	-3	72	1	73
Lasten servicekosten	13	-45	-8	-53	-28	9	-19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.874	-147	-2.021	-1.782	-185	-1.967
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-9.546	-344	-9.890	-8.923	-345	-9.268
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.866	-19	-4.885	-4.765	-19	-4.784
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.868	153	10.021	10.429	141	10.570
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.992	300	5.292	6.228	300	6.528
Toegerekende organisatiekosten		-307	-4	-311	-307	-5	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.462	-330	-2.792	-4.018	-330	-4.348
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.223	-34	2.189	1.903	-35	1.868
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-1.894	0	-1.894	-884	0	-884
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	17.973	254	18.227	25.218	-25	25.193
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	548	-87	461	652	-226	426
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.627	167	16.794	24.523	212	24.735
Opbrengsten overige activiteiten		199	5	204	142	4	146
Kosten overige activiteiten		-10	0	-10	0	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	23	189	5	194	142	4	146
Overige Organisatiekosten	24	-646	-9	-655	-442	-12	-454
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-254	-6	-260	-206	-6	-212
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		11	0	11	39	1	40
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.842	-73	-2.915	-3.202	-85	-3.202
Saldo financiële baten en lasten	26	-2.831	-73	-2.904	-3.163	-84	-3.247
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		25.176	203	25.379	33.186	220	33.406
Belastingen	27	-1.071	-27	-1.098	2.277	60	2.337
Aandeel in resultaat deelnemingen	28	0	-1	-1	0	4	4
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.105	175	24.280	35.463	284	35.747

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
<u>Operationele activiteiten</u>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huren	26.160	685	26.845	25.847	678	26.525
- zelfstandige huurwoningen	24.657	316	24.974	24.227	318	24.545
- onzelfstandige wooneenheden	522	0	522	563	0	563
- intramuraal	824	0	824	829	0	829
- maatschappelijk onroerend goed	156	0	156	228	0	228
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	193	193	0	185	185
- parkeervoorzieningen	0	176	176	0	175	175
Vergoedingen	410	40	450	406	40	446
Overige bedrijfsontvangsten	148	0	148	137	0	137
Renteontvangsten	8	0	8	58	0	58
Saldo ingaande kasstromen	26.726	725	27.451	26.448	718	27.166
<i>Uitgaven</i>						
Personeelsuitgaven	2.902	78	2.980	2.635	32	2.667
Onderhoudsuitgaven	7.739	228	7.967	7.617	237	7.854
Overige bedrijfsuitgaven	3.463	173	3.636	3.478	87	3.565
Rente-uitgaven	3.112	85	3.197	3.300	40	3.340
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	3.620	0	3.620	3.497	20	3.517
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	70	2	72	58	1	59
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	20.906	566	21.472	20.585	417	21.002
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.820	159	5.979	5.863	301	6.164
<u>(Des)investeringen</u>						
<i>MVA ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (incl. externe kosten bij verkoop)	4.828	0	4.828	5.249	295	5.544
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi-periode	1.305	0	1.305	1.784	0	1.784
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	72	0	72	1.832	-48	1.784
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.205	0	6.205	8.865	247	9.112
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.890	0	3.890	5.273	0	5.273
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.322	0	4.322	6.651	5	6.656
Aankoop woongelegenheden	2.629	0	2.629			
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	927	40	967	980	0	980
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	183	0	183	0	0	0
Investeringen overig	0	586	586	0	53	53
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	11.951	626	12.577	12.904	58	12.962
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.746	-626	-6.372	-4.039	189	-3.850
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overig	0	3	3	0	117	117
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	3	3	0	117	117
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.746	-623	-6.369	-4.039	306	-3.733

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	19.000	0	19.000	5.000	0	5.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	19.684	0	19.684	7.184	0	7.184
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-684	0	-684	-2.184	0	-2.184
Mutatie liquide middelen	-610	-464	-1.074	-360	607	247
Liquide middelen per 1 januari			5.228			4.981
Tekort liquide middelen per 1 januari			0			0
Liquide middelen per 31 december			4.154			5.228
Tekort liquide middelen per 31 december			0			0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen). Deze jaarrekening bevat de financiële informatie van zowel de onderneming als de geconsolideerde maatschappijen van de onderneming.

Stelselwijziging n.a.v. nieuwe definities onderhoud/verbetering

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 30 september 2019 in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) nieuwe definities opgenomen voor onderhoud en verbetering en voor de verwerking daarvan. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening, uitgaven die voldoen aan de definitie van verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten bij de nieuwe definities zijn:

- Voor het onderscheid onderhoud/verbetering wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij fiscale definities;
- Het begrip 'ingrijpende verbouwing' is geïntroduceerd, waarbij alle hiermee samenhangende uitgaven als 'verbetering' wordt aangemerkt.

In lijn met RJ 645.504 zijn deze nieuwe definities voor het eerst toegepast in de jaarrekening 2020 en is deze overgang aangemerkt als stelselwijziging, waarbij een prospectieve verwerking is toegestaan. Veluwonen heeft bij het opstellen van de jaarrekening 2019 vergelijkbare uitgangspunten gehanteerd, waardoor de definitiewijziging:

- Niet heeft geleid tot een significant andere verdeling in 2020 tussen uitgaven die hetzij in de balans, hetzij in de winst- & verliesrekening zijn verantwoord;
- Geen effect heeft op de verantwoording van de geactiveerde uitgaven bij de jaarrekeningpost 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie zijn alle activa, passiva en resultaten van Veluwonen en haar groepsmaatschappijen betrokken. Veluwonen is aan te merken als groepshoofd. Tot de groep behoorde gedurende 2020 de 100% deelname van Vastgoed Eerbeek BV (holding), Vastgoedbeheer Eerbeek BV en XIA Vastgoedontwikkeling 1 BV. De onderlinge financiële verhoudingen en transacties zijn in de consolidatie geëlimineerd. Ultimo 2020 zijn de verbindingen opgeheven en is er geen sprake meer van een groepsmaatschappijen.

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting 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 het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. 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. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Veluwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Veluwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale [huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak].

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.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

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 maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexplotatie- en uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de

hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexploteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploteerscenario

Afschrijvingen

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

Macro-economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek Modelmatig Waarderen zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (regio Gelderland)	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.254 en € 1.928				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.091 en € 1.761				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramurale zorgeenheden doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.039 en € 1.803				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 519 en € 971				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 434 en € 772				
Beheerkosten - EGW	458	458	458	458	458
Beheerkosten - MGW	450	450	450	450	450
Beheerkosten - Zorgeenheid	415	415	415	415	415
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2019	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans bij doorexploteeren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex, met minimale mutatiekans van 4%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van -/0,18% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 6,14% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexploteatiescenario wordt de huur bij mutatie 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 woningwaarderingssstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2020, 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum vanaf 1 januari 2021.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 5,80 per m2 bvo exclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 7,00 per m2 bvo inclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 9,30 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud BOG	€ 9,70 per m2 bvo exclusief BTW				
Mutatieonderhoud MOG	€ 11,80 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud ZOG	€ 11,80 per m2 bvo inclusief BTW				
Marketing	14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur				
Beheerkosten – zorgvastgoed	2,5% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	BOG/MOG 0,12% en ZOG 0,34%	BOG/MOG 0,12% en ZOG 0,34%	BOG/MOG 0,12% en ZOG 0,34%	BOG/MOG 0,12% en ZOG 0,34%	BOG/MOG 0,12% en ZOG 0,34%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeldatum 1 januari 2019	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%	Brummen 0,1361% Apeldoorn 0,1317% Rheden 0,1291%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van -/0,18% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 6,14% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Beheerkosten - garagebox	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%	6,67%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%	6,58%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 544 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2020 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur welke is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	91 (gemiddeld)	97	197	80
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	6,2% (gemiddeld)	0,0%	0,0%	0,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,9%	7,9%	5,9%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Loenenseweg 6 Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenshof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	93 (gemiddeld)	85	92	75
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,4%	0,0%	7,9%	10,9%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,9%	5,9%	6,9%	9,9%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	49	50	85	65
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,9%	11,4%	8,4%	10,9%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,9%	9,9%	7,9%	9,9%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	208	132	214	214
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	6,9%	4,0%	6,9%	6,4%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,4%	5,8%	5,9%	5,9%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	213	135 (gemiddeld)	14	104
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	0,0%	6,7% (gemiddeld)	8,9%	8,9%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	5,75%	5,9%	7,9%	7,9%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

De toename van de marktwaarde in 2020 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet DAEB
<i>Stand 1 januari 2020</i>	484.664	5.369
<i>Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)</i>	3.767	3.433
<i>Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek 2019</i>	-3.017	-101
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>	4.959	67
<i>Mutatie objectgegevens</i>	20.730	242
<i>Parameteraanpassing</i>		
<i>Macro-economische parameters</i>	-2.312	-51
<i>Leegwaardestijging</i>	-2.582	-19
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	-3.969	-45
<i>Verhuurdersheffing</i>	2.770	8
<i>Disconteringsvoet</i>	6.407	43
<i>Overige oorzaken waardemutaties</i>	-204	-16
<i>Stand 31 december 2020</i>	511.213	8.930

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Veluwonen 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 Veluwonen. 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. (indien full-versie) 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 Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken. De gemiddelde streefhuur bedraagt € 595,94
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 - De norm voor onderhoud wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 2.558.
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 Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 - De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 841.
5. De verhuurderheffing wordt alleen opgenomen voor zelfstandige woongelegenheden met een huur die aan het begin van het kalenderjaar onder de liberalisatiegrens (tot € 737,14) liggen. Het tarief is 0,526% van de WOZ-waarde.
6. De discontovoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Disconteringsvoet wordt opgebouwd door de negatieve risicovrij rentevoet van 0,18% verhoogd met de vastgoed sectorspecifieke opslag van 6,14% en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten 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, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

De toename van de beleidswaarde in 2020 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde per 1 januari 2020	149.371	3.913	153.284
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-33	0	-33
<i>Gecorrigeerde stand per 1 januari 2020</i>	<i>149.338</i>	<i>3.913</i>	<i>153.251</i>
Af: beleidswaarde 2019 niet-woningen	-17.596	-2.384	-19.980
Beleidswaarde woningen	131.742	1.529	133.271
Mutaties in het bezit			
- Verkoop	-422	0	-422
- Nieuwbouw	1.478	0	1.478
- Aankoop	600	281	881
- Overig	60	-60	0
<i>Subtotaal mutaties in het bezit</i>	<i>1.716</i>	<i>221</i>	<i>1.937</i>
Rekenmethodiek beleidswaarde			
- Renovatiejaren	1.036	0	1.036
- Eindwaarde onderhoud	269	-77	192
- Overige	0	0	0
<i>Subtotaal rekenmethodiek beleidswaarde</i>	<i>1.305</i>	<i>-77</i>	<i>1.228</i>
Mutatie objectgegevens woningen			
- Contracturen	6.557	30	6.587
- WOZ-waarde	-3.859	-7	-3.866
- Overige	162	-9	153
<i>Subtotaal mutatie objectgegevens woningen</i>	<i>2.860</i>	<i>14</i>	<i>2.874</i>
Wijziging waarderingsparameters marktwaarde			
- Macro-economische parameter	454	-42	412
- WOZ-waarde	737	2	739
- Verhuurdersheffing	5.719	15	5.734
- Disconteringsvoet	5.096	58	5.154
<i>Subtotaal wijziging waarderingsparameters marktwaarde</i>	<i>12.006</i>	<i>33</i>	<i>12.039</i>
Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde			
- Aanpassing streefhuurbeleid	8.096	53	8.149
- Aanpassing onderhoudskosten	16.355	84	16.439
- Aanpassing beheerkosten	-8.711	-43	-8.754
<i>Subtotaal wijziging waarderingsparameters beleidswaarde</i>	<i>15.740</i>	<i>94</i>	<i>15.834</i>
Beleidswaarde woningen	165.369	1.814	167.183
Af: vastgoed bestemd voor verkoop	-392	0	-392
Bij: beleidswaarde 2020 niet-woningen	17.909	3.703	21.612
Beleidswaarde per 31 december 2020	182.886	5.517	188.403
Percentage beleidswaarde 2020 t.o.v. 2019	122,4%	141,0%	122,9%

NB: Van de objecten van deelneming Vastgoedbeheer Eerbeek BV is geen verloopstaat opgesteld en deze zijn niet opgenomen in bovenstaande tabel.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)				
	2020	2020	2019	2019
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		520.143		490.033
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-67.584		-77.462	
Betaalbaarheid (huren)	-175.071		-156.771	
Kwaliteit (onderhoud)	-85.993		-103.980	
Beheer (beheerkosten)	-3.092		1.464	
Subtotaal		-331.740		-336.749
<i>Beleidswaarde</i>		188.403		153.284

Sensitiviteitsanalyse

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de genoemde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	12.530
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-13.241
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-9.214
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	9.214
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-9.028
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	9.028
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-16.373
Disconteringsvoet	0,5% lager	9.817

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Veluwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De lagere marktwaarde wordt in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investeringsverplichtingen inzake het DAEB- en niet-DAEB- vastgoed. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria dat de opdracht tot uitvoering van de werkzaamheden is verstrekt aan de aannemer.

(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 op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grondkosten wordt niet afgeschreven.

(3) Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen worden in de consolidatie opgenomen indien er sprake is van overwegende zeggenschap.

In de consolidatie zijn opgenomen:

- Veluwonen te Eerbeek (toegelaten instelling)
- Vastgoed Eerbeek BV te Eerbeek, kapitaalbelang 100% gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Vastgoed Eerbeek BV heeft deelnemingen in:

- Vastgoedbeheer Eerbeek BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde
- XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV, kapitaalbelang 100%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

De volgende deelnemingen van Vastgoed Ontwikkeling 1 BV zijn niet in de consolidatie opgenomen:

- BePro BV te Apeldoorn, kapitaalbelang 33,3%, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.
- Ruitersmolen CV te Apeldoorn, kapitaalbedrag 33,3%, deelgenomen wordt als commanditair vennoot, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Deze CV is eind 2019 geliquideerd.
- Aardhuus Ontwikkeling BV te Son en Breugel, kapitaalbedrag 29%, deelgenomen wordt als aandeelhouder, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde. Deze aandelen zijn per 23 december 2019 verkocht.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Bij deze waardering worden ook langlopende vorderingen op de deelnemingen meegenomen die feitelijk moeten worden gezien als onderdeel van de netto-investering. Dit betreft met name leningen waarvan de afwikkeling in de nabije toekomst niet is gepland en niet waarschijnlijk is. Een aandeel in de winst van de deelneming in latere jaren wordt pas verwerkt als en voor zover het cumulatieve niet verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen. Wanneer de onderneming echter geheel of ten dele garant staat voor de schulden van een deelneming, dan wel de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) in staat te stellen tot betaling van haar schulden, wordt een voorziening gevormd ter grootte van de verwachte betalingen door de onderneming ten behoeve van de deelneming.

Bovenstaande toelichting is van toepassing op de vergelijkende cijfers per 31 december 2019. In het boekjaar 2020 is het bezit van Vastgoedbeheer Eerbeek BV tegen marktwaarde overgedragen aan Veluwonen. Vervolgens zijn Vastgoed Eerbeek BV, Vastgoedbeheer Eerbeek BV, XIA Vastgoed Ontwikkeling 1 BV en BePro BV geliquideerd.

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (2,652%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van Koopstart-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkoopprijzen van referentiewoningen.

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

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, vastgoed bestemd voor verkoop en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Voorziening passieve latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De latentie wordt gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (2,652%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%).

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubileumuitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Voorziening projectverliezen:

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 aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen 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 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”.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondbeginselen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geïnd of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

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

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- verzekeringen en belastingen.

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

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

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

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

(24) Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

(25) Leefbaarheid

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

(26) Financiële baten en lasten

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

(27) Belastingen

Woningstichting Veluwonen staat aan het hoofd van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De belastingpositie van de fiscale eenheid wordt volledig verantwoord in de jaarrekening van Veluwonen. De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) geëindigd, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Veluwonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De acute vpb-positie voor het jaar 2020 is bepaald op € 740.000.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal VHE's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

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

Alle baten en lasten zijn toegerekend aan de exploitatie van het DAEB- c.q. het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courantverhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Alle ingaande en uitgaande kasstromen zijn toegerekend aan het hiermee verbonden vastgoed. Er is derhalve een splitsing aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2020	31-12-2019
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	511.214	484.670
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.930	9.849
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.074	19.114
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	1.594	2.341
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	540.812	515.974

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Het verloop van deze posten is in 2020 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2020	2019	2020	2019
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	250.420	239.581	11.680	12.026
Cumulatieve herwaardering	257.755	235.191	2.469	3.018
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.505	-23.797	-4.300	-4.574
Boekwaarde begin boekjaar	484.670	450.975	9.849	10.470
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	6.881	10.068	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	1.478	344	-7	-3
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	5.008	0	-8	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	185	134	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	0	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.160	-2.025	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.480	-632	0	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-108	0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-34	368	-2.357	-368
- waardemutatie marktwaarde	16.774	25.443	1.453	-250
Saldo mutaties	26.544	33.695	-919	-621
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	262.853	250.420	8.930	11.680
Cumulatieve herwaardering	270.594	257.755	2.932	2.469
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.235	-23.505	-2.932	-4.300
Boekwaarde eind boekjaar	511.214	484.670	8.930	9.849

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 469.100 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden. Vanwege de herclassificatie verschuift er een bedrag van € 2,4 miljoen van niet DAEB naar DAEB.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2021 (peildatum 1 januari 2020) bedraagt circa € 733 miljoen (ozb-aanslag 2020 circa € 695 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.114	19.056
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-937	-951
- waardeverandering verkochte woningen	897	1.009
Saldo eind boekjaar	19.074	19.114
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	141	
Teruggekocht in boekjaar	-7	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	134	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2020	2019	2020	2019
Bruto saldo begin boekjaar	3.169	6.153	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-828	-1.929	0	0
Saldo begin boekjaar	2.341	4.224	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	7.882	9.170	0	0
- afboeking onrendabele investering	-137	-950	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-145	-1.136	0	0
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-6.881	-10.068	0	0
- mutatie voorziening	-1.466	1.101	0	0
Saldo mutaties	-747	-1.883	0	0
Bruto saldo begin boekjaar	3.887	3.169	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.293	-828	0	0
Saldo eind boekjaar	1.594	2.341	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2020 als volgt:

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	385	88	2.278
- cumulatieve afschrijving	-1.032	-212	-52	-1.296
Boekwaarde begin boekjaar	773	173	36	982
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	437	124	0	561
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-96	-67	-18	-181
- correcties op afschrijvingen	0	16	0	16
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	341	73	-18	397
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.242	509	88	2.839
- cumulatieve afschrijving	-1.128	-263	-70	-1.461
Boekwaarde eind boekjaar	1.114	246	18	1.378

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen	30-40 jaar
- kantoorinventaris	10 jaar
- ICT	3 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2020 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. De verzekerde waarde bedraagt € 2.092.296. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2020 € 550.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2021 (peildatum 1 januari 2020) bedraagt € 505.000 (ozb-aanslag 2019: € 505.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	4
2 latente belastingvorderingen	1.521	1.880
3 overige vorderingen	439	508
Saldo eind boekjaar	1.960	2.392

	31-12-2020	31-12-2019
ad 1 – deelnemingen in groepsmaatschappijen		
BePro BV	0	4
Saldo eind boekjaar	0	4
ad 2 – latente belastingvordering		
Deze post is als volgt samengesteld:		
2a. belastinglatentie verliescompensatie	0	1.250
2b. belastinglatentie ATAD	833	0
2c. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	688	630
Saldo eind boekjaar	1.521	1.880

Tijdelijke verschillen:

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Woningstichting Veluwonen winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 10 jaar.

ad 2a - belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	1.250	3.774
Mutaties in het boekjaar	-1.250	-2.524
Saldo eind boekjaar	0	1.250

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Ultimo 2020 zijn alle verliezen verrekend waardoor de latentie nihil bedraagt. Ultimo 2019 bedroeg de latentie € 1,2 miljoen.

ad 2b - belastinglatentie ATAD

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	833	0
Saldo eind boekjaar	833	0

De niet-aftekbare rente op grond van de ATAD renteaftrekbepijking bedraagt ultimo 2020 is € 3.557.887. Op basis van de meerjarenbegroting vindt verrekening van niet aftrekbare rente plaats binnen vijf jaar plaats. Voor dit tijdelijk verschil is daarom in 2020 een latentie gevormd van € 832.619 contant.

ad 2c - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	630	663
Mutaties in het boekjaar	58	-33
Saldo eind boekjaar	688	630

De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening.

Voor vastgoed 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, tendeert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 10 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 688.000 contant (ultimo 2019: € 630.000).

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	508	491
Mutaties in het boekjaar:		
- verkoop van woningen	0	17
- mutatie door (door)verkoop koper	-69	0
Saldo eind boekjaar	439	508

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	16
Verkocht in boekjaar	0
Mutatie door (door)verkoop koper	-2

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	<u>14</u>

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.055	1.330
2. Overige voorraad	1	1
Saldo eind boekjaar	2.056	1.331

ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop

Saldo begin boekjaar	1.330	3.559
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-888	-3.117
- aankopen	133	256
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	0
- overboeking van activa in exploitatie	1.480	632
Saldo eind boekjaar	2.055	1.330
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	13	23
- doorverkoop VOV-woning	-6	-6
- verkoop woning	-7	-13
- terugkoop VOV-woning	5	3
- overboeking van vastgoed in exploitatie	8	7
- grondpositie	0	-1
	13	13

	31-12-2020	31-12-2019
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	9	9
- grondpositie	3	3
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	83	83
2 - overheid	0	0
3 - vordering op groepsmaatschappijen	0	0
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	0
5 - overige vorderingen	1.017	1.056
6 - overlopende activa	11	10
Saldo eind boekjaar	<u>1.111</u>	<u>1.149</u>

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2020	Aantal 31-12-2019	Achterstand 31-12-2020	Achterstand 31-12-2019
0 < 1 maand	54	50	12	11
1 < 2 maanden	33	45	24	30
2 < 3 maanden	10	8	13	8
3 < 4 maanden	5	5	9	11
4 < 5 maanden	8	3	21	7
> 5 maanden	1	3	4	16
	<u>111</u>	<u>114</u>	<u>83</u>	<u>83</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,30% (2019: 0,31%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 - vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vastgoed Eerbeek BV	0	0
Saldo eind boekjaar	0	0
ad 5 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	29	32
- diverse nota's / betalingsregelingen	158	72
- te ontvangen subsidies	252	559
- te ontvangen verhuurderheffing	180	0
- te vorderen verzekeringsschades	5	36
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	60
- diversen	333	297
Saldo eind boekjaar	1.017	1.056
ad 6 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	11	10
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	11	10

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2020 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	2	3
- rekening-courant banken	2.152	5.225
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.000	0
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	4.154	5.228

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

(7) Eigen vermogen

Groepsvermogen begin boekjaar 2019	373.012
Toevoeging resultaat voorgaand boekjaar	35.747
Begin boekjaar 2020	408.759
Toevoeging resultaat lopend boekjaar	24.279
Saldo eind boekjaar 2020	433.038

Voor een toelichting op het eigen vermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. Het totaalresultaat van de groep is gelijk aan het jaarresultaat volgens de geconsolideerde jaarrekening.

	31-12-2020	31-12-2019
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelneming	0	0
2. Overige voorzieningen	1.624	1.330
Saldo eind boekjaar	1.624	1.330
ad 2 - overige voorzieningen		
2a - Voorziening projectverliezen	1.543	1.251
2b - Jubileumvoorziening personeel	81	79
Saldo eind boekjaar	1.624	1.330
ad 2a - voorziening projectverliezen		
Saldo begin boekjaar	1.251	216
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging projectverlies lopend project	1.327	1.035
- afboeking resultaat projectbeëindiging	-1.035	0
Saldo eind boekjaar	1.543	1.251
ad 2b - jubileumvoorziening personeel		
Saldo begin boekjaar	79	65
Mutaties in het boekjaar:	2	13
Saldo eind boekjaar	81	79

(9) Langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	92.033	56.333	92.717	37.517
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.208	0	19.671	0
3 - Waarborgsommen	3	0	3	0
Saldo eind boekjaar	111.244	56.333	112.391	37.517

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
ad 1 - leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	92.717	94.901
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	19.000	5.000
- aflossingen	-19.684	-7.184
Saldo eind boekjaar	92.033	92.717

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2020 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	92,0 miljoen	2,652%	7,5 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2020 2,652% (2019: 3,40%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 12,2 miljoen.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 92,0 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2020 bedraagt € 104,0 miljoen (2019 € 108,5 miljoen).

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	19.671	20.038
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.005	-963
- waardeverandering	542	596
Saldo eind boekjaar	19.208	19.671

ad 3 - waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 3.000.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	1.033	1.697
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	1.628	737
5 - Overige schulden	408	33
6 - Overlopende passiva	2.496	2.109
Saldo eind boekjaar	5.565	4.576

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	1.033	1.697
Saldo eind boekjaar	1.033	1.697

ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering

- salarissen	1	1
- pensioenlasten	43	37
- vennootschapsbelasting	740	0
- loonheffing	93	95
- omzetbelasting	751	604
Saldo eind boekjaar	1.628	737

ad 5 - overige schulden

- nog te verrekenen servicekosten	54	13
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	354	0
- nog te verrekenen kosten overig	0	20
Saldo eind boekjaar	408	33

	31-12-2020	31-12-2019
ad 6 - overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.208	1.490
2 - vooruit ontvangen huur	165	175
3 - glasfonds	71	51
4 - fonds huurdersonderhoud	29	29
5 - te betalen vergoeding oud-medewerker	0	38
6 - reservering vakantiedagen	98	75
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	349	35
8 - transitoria overig	576	216
Saldo eind boekjaar	2.496	2.109

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIKKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het leningtype variabele hoofdsom.

Voor het type lening met variabele hoofdsom is bepaald dat over 75% van de maximale hoofdsom obligo is verschuldigd. De obligoverplichting bedraagt ultimo 2020 € 3,54 miljoen.

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de DVI 2020 € 732,7 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2020).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2020 is 109,3%.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,1% 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 126,0% is er wel sprake van een reservetekort.

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 9.415.000.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

Huurprijssystematiek Bedrijfspan

Naar aanleiding van een verschil van inzicht over de toepassing van de huurprijssystematiek vindt er momenteel voor een bedrijfsmatig verhuurd pand overleg plaats met de huurder. Mogelijk leidt dit overleg tot een, met terugwerkende kracht van toepassing zijnde, neerwaartse aanpassing van de huurprijs.

Fiscale eenheid

Er is een fiscale eenheid gevormd voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting tussen Veluwonen en Vastgoed Eerbeek B.V. De stichting is in verband met de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid. Ultimo 2020 is er geen sprake meer van een fiscale eenheid omdat de groepsmaatschappijen eind 2020 zijn opgeheven.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia deal

In maart 2021 heeft de RvC de verklaring voor deelname aan de leningruil ondertekent. Hiermee dragen wij samen met alle andere woningcorporaties bij aan een structurele oplossing voor het bezit van woningcorporatie Vestia. De financiële consequenties van de leningruil bedragen niet meer dan € 12 tot € 14 per vhe (conform definitie dPi) per jaar voor de looptijd van de Vestia leningen (40 jaar);

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (GECONSOLIDEERD)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2020	2019
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	26.167	25.740
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	178	255
	<u>26.345</u>	<u>25.995</u>
- af: huurderving wegens leegstand	-142	-140
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>26.203</u>	<u>25.855</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	332	325
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	342	359
	<u>674</u>	<u>684</u>
- af: huurderving wegens leegstand	-4	-4
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>670</u>	<u>680</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>26.873</u>	<u>26.535</u>

De te ontvangen netto-huur 2020 is ten opzichte van 2019 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2020 die gemiddeld 2,39% bedroeg (2019: 0,76%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,55% (2019: 0,55%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	-2	73
- af: huurderving wegens leegstand	-1	-0
- af: huurderving wegens oninbaarheid	-0	-0
	<u>-0</u>	<u>-0</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>-3</u>	<u>73</u>

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	53	19
Totaal lasten servicecontracten	<u>53</u>	<u>19</u>

(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	984	898
Toegerekende overige organisatiekosten	974	1.008
Toegerekende afschrijvingen	63	61
	<u>63</u>	<u>61</u>
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>2.021</u>	<u>1.967</u>

	2020	2019
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.086	3.654
Onderhoudslasten (cyclisch)	4.414	3.208
Toegerekende personeelskosten	1.337	1.205
Toegerekende overige organisatiekosten	971	1.124
Toegerekende afschrijvingen	82	77
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.890	9.268

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	859	897
Mutatieonderhoud	751	821
Contractonderhoud	786	738
Langer zelfstandig wonen	111	170
Groot-onderhoud bij mutatie	556	1.007
Planmatig onderhoud	3.521	2.427
Strategisch voorraadbeheer	701	600
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	7.285	6.660

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Reparatieonderhoud	16	11
Mutatieonderhoud	0	5
Contractonderhoud	22	22
Langer zelfstandig wonen	6	16
Groot-onderhoud bij mutatie	0	2
Planmatig onderhoud	171	146
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	215	202

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	3.408	3.455
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.477	1.329
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.885	4.784

(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling

Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0

	2020	2019
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.292	6.528
Af: direct toerekenbare kosten	-173	-179
Af: boekwaarde	-2.792	-4.348
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
Af: toegerekende personeelskosten	-84	-70
Af: toegerekende organisatiekosten	-49	-58
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	2.189	1.868
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	1.894	884
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.894	884
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	28.428	35.995
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.455	-10.777
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	389	477
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-135	-502
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.227	25.193
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	355	412
Terugkoopwaarde VoV-woningen	106	14
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	461	426
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	204	146
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende personeelskosten	-7	0
Toegerekende overige organisatiekosten	-3	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	194	146

	2020	2019
(24) Overige organisatiekosten		
Toegerekende afschrijvingen	-24	-17
Toegerekende personeelskosten	-415	-251
Toegerekende organisatiekosten	-216	-186
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	-655	-454
(25) Kosten omtrent Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	70	81
Toegerekende overige organisatiekosten	98	53
Toegerekende personeelskosten	85	74
Toegerekende afschrijvingen	7	4
Totaal	260	212
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	0	2
Overige rentebaten	11	38
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	40
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.891	3.282
Overige rentelasten	24	5
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.915	3.287
BELASTINGEN		
(27) Vennootschapsbelasting		
- acute vennootschapsbelasting	-740	0
- opname latentie verliescompensatie	-1.249	-2.525
- latentie ATAD	833	0
- latentie woningbezit marktwaarde	0	-782
- latentie afschrijvingen	58	-32
- mutatie latentie belastingverplichtingen	0	5.676
Totaal	-1.098	2.337

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2020: € 1.098.000 negatief (2019: € 2.337.000), resultaat voor belasting € 25,4 miljoen (2019: € 32,9 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,3% negatief (2019: 7,1%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	-1.098	2.337
Resultaat voor belastingen	25.379	33.406
Effectief belastingtarief	<u>-/- 4,3%</u>	<u>7,0%</u>

(28) Resultaat deelnemingen

Vastgoedbeheer Eerbeek BV	-1	0
BePro BV	0	-3
Ruitersmolen CV	0	-1
Aardhuus Ontwikkeling BV	<u>0</u>	<u>8</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>-1</u>	<u>4</u>

Toerekening baten en lasten

	2020	2019
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	181	164
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	181	164
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	63	61
- lasten onderhoudsactiviteiten	82	77
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	24	16
- leefbaarheid	7	5
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	181	164

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	2.208	1.889
Pensioenlasten	370	298
Sociale lasten	334	311
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.912	2.498

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 36,3 (2019: 33,8).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	984	898
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.337	1.205
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	84	70
Kosten overige activiteiten	7	0
Overig organisatiekosten	415	251
Leefbaarheid	85	74
Totaal	2.912	2.498

Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:

Staf	6,28	5,88
Bedrijfsvoering	5,22	8,68
Vastgoed	10,61	6,94
Wonen	15,26	13,56
Totaal	37,37	35,06

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2020	2019
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	143	219
Huisvestingskosten	87	181
Kosten Raad van Commissarissen	72	84
Uitzendkrachten	546	531
Algemene kosten*	1.218	1.153
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.102	914
Verzekeringen	150	147
Contributie landelijke federatie	31	30
Overige heffingen	3.465	3.508
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	49	19
Overige directe exploitatielasten	29	88
Kosten huurachterstand	46	34
ZAV-vergoedingen	7	13
Kosten VvE	107	97
Kosten gas, water en elektra	31	32
Kosten asbestsanering	166	183
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	<u>7.249</u>	<u>7.233</u>

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	53	19
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	974	1.008
Lasten onderhoudsactiviteiten	971	1.124
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	49	58
Overige directe exploitatielasten	4.885	4.784
Kosten overige activiteiten	3	0
Overige organisatiekosten	216	187
Leefbaarheid	98	53
Totaal	<u>7.249</u>	<u>7.233</u>

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

Controle van de jaarrekening 2018	0	46
Controle van de jaarrekening 2019	6	61
Controle van de jaarrekening 2020	63	0
Andere controleopdrachten 2017/2018	0	7
Andere controleopdrachten 2019	0	7
Andere controleopdrachten 2020	7	0
Fiscale adviesdiensten	53	91
Totaal accountantshonoraria	<u>129</u>	<u>212</u>



6. Enkelvoudige jaarrekening

BALANS (ENKELVOUDIG) voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		511.214	484.670
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		8.930	5.363
- onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.074	19.114
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie		1.594	2.341
		540.812	511.488
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.378	982
Financiële vaste activa	3		
- deelnemingen in groepsmaatschappijen		0	6.341
- latente belastingvorderingen		1.521	1.880
- overige vorderingen		439	508
		1.960	8.729
Totaal vaste activa		544.150	521.199
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		2.055	1.202
- voorraad klein materiaal		1	1
		2.056	1.203
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		83	83
- overheid		0	0
- vorderingen groepsmaatschappijen		0	3
- belastingen en premies sociale verzekeringen		0	0
- overige vorderingen		1.017	1.052
- overlopende activa		11	10
		1.111	1.148
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		4.154	3.484
Totaal vlottende activa		7.321	5.835
BALANSTOTAAL		551.471	527.034

PASSIVA	ref.	31-12-2020	31-12-2019
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		285.486	272.880
- overige reserves		123.272	100.132
- jaarresultaat		24.280	35.747
Totaal eigen vermogen		433.038	408.759
Vorzieningen	8		
- deelneming		0	0
- overige voorzieningen		1.624	1.330
Totaal voorzieningen		1.624	1.330
Langlopende schulden	9		
- leningen kredietinstellingen		92.033	92.717
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		19.208	19.671
- waarborgsommen		3	0
Totaal langlopende schulden		111.244	112.388
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		1.033	1.695
- schulden aan kredietinstellingen		0	0
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.628	737
- overige schulden		408	13
- overlopende passiva		2.496	2.112
		5.565	4.557
BALANSTOTAAL		551.471	527.034

RESULTATENREKENING ENKELVOUDIG (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
Huuropbrengsten	11	26.203	373	26.576	25.855	325	26.180
Opbrengsten servicecontracten	12	-4	0	-4	72	0	72
Lasten servicekosten	13	-45	-1	-46	-28	0	-28
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.874	-106	-1.980	-1.782	-150	-1.932
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-9.546	-176	-9.721	-8.922	-291	-9.213
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.866	-19	-4.885	-4.765	-19	-4.784
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.868	71	9.939	10.430	-135	10.295
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.992	300	5.292	6.228	300	6.528
Toegerekende organisatiekosten		-307	-4	-311	-307	-5	-312
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.462	-330	-2.792	-4.018	-330	-4.348
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	2.223	-34	2.189	1.903	-35	1.868
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-1.894	0	-1.894	-884	0	-884
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	17.973	254	18.227	25.218	-273	24.945
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	548	-87	461	652	-226	426
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.627	167	16.794	24.986	-499	24.487
Opbrengsten overige activiteiten		224	4	228	172	2	174
Kosten overige activiteiten		-10	-0	-10	0	0	0
Nettoresultaat overige activiteiten	23	214	4	218	172	2	174
Overige organisatiekosten	24	-646	-9	-655	-448	-6	-454
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-256	-4	-260	-209	-3	-212
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11	0	0	11	37	0	37
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.873	-42	-2.915	-3.245	-41	-3.286
Saldo financiële baten en lasten	26	-2.862	-42	-2.904	-3.208	-41	-3.249
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		25.168	153	25.321	33.626	-717	32.909
Belastingen	27	-1.083	-15	-1.098	2.308	29	2.337
Aandeel in resultaat deelnemingen	28	0	57	57	0	501	501
RESULTAAT NA BELASTINGEN		24.085	195	24.280	35.934	-187	35.747

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
<u>Operationele activiteiten</u>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huren	26.160	383	26.543	25.846	323	26.169
- zelfstandige huurwoningen	24.658	167	24.825	24.226	148	24.374
- onzelfstandige wooneenheden	522	0	522	563	0	563
- intramuraal	824	0	824	829	0	829
- maatschappelijk onroerend goed	156	0	156	228	0	228
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	39	39	0	0	0
- parkeervoorzieningen	0	176	176	0	175	175
Vergoedingen	410	11	421	406	5	411
Overige bedrijfsontvangsten	148	23	171	137	28	165
Renteontvangsten	8	0	8	58	0	58
Saldo ingaande kasstromen	26.726	417	27.143	26.447	356	26.803
<i>Uitgaven</i>						
Personeelsuitgaven	2.902	78	2.980	2.635	32	2.667
Onderhoudsuitgaven	7.739	53	7.792	7.617	162	7.779
Overige bedrijfsuitgaven	3.463	94	3.557	3.478	42	3.520
Renteuitgaven	3.112	84	3.196	3.300	40	3.340
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0	0	0	0	0
Verhuurderheffing	3.620	0	3.620	3.497	0	3.497
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	70	2	72	59	1	60
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
Saldo uitgaande kasstromen	20.906	311	21.217	20.586	277	20.863
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.820	106	5.926	5.861	79	5.940
<u>(Des)investeringen</u>						
<i>MVA ingaande kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (incl. externe kosten bij verkoop)	4.828	0	4.828	5.249	295	5.544
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi- periode	1.305	0	1.305	1.784	0	1.784
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	72	0	72	1.832	28	1.860
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	6.205	0	6.205	8.865	323	9.188
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	3.890	0	3.890	5.273	0	5.273
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	4.322	0	4.322	6.651	0	6.651
Aankoop woongelegenheden	2.629		2.629	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	927	40	967	980	0	980
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	183	0	183	0	0	0
Investeringen overig	0	586	586	0	53	53
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	11.951	626	12.577	12.904	53	12.957
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.746	-626	-6.372	-4.039	270	-3.769
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overig	0	1.800	1.800	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	1.800	1.800	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.746	1.174	-4.572	-4.039	270	-3.769

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2020	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2019
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	19.000	0	19.000	5.000	0	5.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	19.684	0	19.684	7.184	0	7.184
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-684	0	-684	-2.184	0	-2.184
Mutatie liquide middelen	-610	1.280	670	-361	348	-13
Liquide middelen per 1 januari			3.484			3.497
Tekort liquide middelen per 1 januari			0			0
Liquide middelen per 31 december			4.154			3.484
Tekort liquide middelen per 31 december			0			0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Veluwonen zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB vastgoed als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de actuele en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstelling zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2020	31-12-2019
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	511.214	484.670
2 niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.930	5.363
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	19.074	19.114
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.594	2.341
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Boekwaarde eind boekjaar	<u>540.812</u>	<u>511.488</u>

Het verloop van deze posten is in 2020 als volgt:

ad 1 en 2 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2020	2019	2020	2019
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	250.420	239.581	3.217	3.560
Cumulatieve herwaardering	257.755	235.191	2.469	3.017
Cumulatieve waardeverminderingen	-23.505	-23.797	-323	-349
Boekwaarde begin boekjaar	<u>484.670</u>	<u>450.975</u>	<u>5.363</u>	<u>6.228</u>
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen nieuwbouw/groot-onderhoud	6.881	10.068	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	1.478	344	0	0
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	5.008		2.079	
- investeringen terugkoop VoV-woning	185	134	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	0	-5	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.160	-2.025	0	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-1.480	-632	0	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-108	0	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	-34	368	34	-368
- waardemutatie marktwaarde	16.774	25.443	1.454	-497
Saldo mutaties	<u>26.544</u>	<u>33.695</u>	<u>3.567</u>	<u>-865</u>
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	262.853	250.420	8.930	3.217
Cumulatieve herwaardering	270.594	257.755	2.932	2.469
Cumulatieve waardeverminderingen	-22.235	-23.505	-2.932	-323
Boekwaarde eind boekjaar	<u>511.214</u>	<u>484.670</u>	<u>8.930</u>	<u>5.363</u>

In de waardering van het vastgoed in exploitatie is een bedrag ad € 496.100 begrepen met betrekking tot panden waarvoor een onherroepelijk sloopbesluit is genomen.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden. Vanwege de herclassificatie verschuift er een bedrag van € 34.000 van niet-DAEB naar DAEB.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2020 (peildatum 1 januari 2019) bedraagt circa € 733 miljoen (ozb-aanslag 2019 circa € 695 miljoen).

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 - onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	19.114	19.056
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop van woningen	-937	-951
- waardeverandering verkochte woningen	897	1.009
Saldo eind boekjaar	19.074	19.114
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	141	
Teruggekocht in boekjaar	-7	
Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	134	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2020	2019	2020	2019
Bruto saldo begin boekjaar	3.169	6.153	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-828	-1.929	0	0
Saldo begin boekjaar	2.341	4.224	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	7.882	9.170	0	0
- afboeking onrendabele investering	-137	-950	0	0
- opbrengsten uit verkopen	-145	-1.136	0	0
- overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-6.881	-10.068	0	0
- mutatie voorziening	-1.466	1.101	0	0
Saldo mutaties	-747	-1.883	0	0
Bruto saldo eind boekjaar	3.887	3.169	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-2.293	-828	0	0
Saldo eind boekjaar	1.594	2.341	0	0

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Kantoor- pand	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	1.805	385	88	2.278
- cumulatieve afschrijving	-1.032	-212	-52	-1.296
Boekwaarde begin boekjaar	773	173	36	982
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	437	124	0	561
- desinvesteringen	0	0	0	0
- afschrijvingen	-96	-67	-18	-181
- correcties op afschrijvingen	0	16	0	16
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	341	73	-18	396
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.242	509	88	2.839
- cumulatieve afschrijving	-1.128	-263	-70	-1.461
Boekwaarde eind boekjaar	1.114	246	18	1.378

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen 30-40 jaar
- kantoorinventaris 10 jaar
- ICT 3 jaar
- Vervoermiddelen 5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2020 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. De verzekerde waarde bedraagt € 2.092.296. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2020 € 550.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2020 (peildatum 1 januari 2019) bedraagt € 505.000 (ozb-aanslag 2019: € 505.000).

(3) Financiële vaste activa

	31-12-2020	31-12-2019
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen	0	6.341
2. Latente belastingvorderingen	1.521	1.880
3. Overige vorderingen	439	508
Saldo eind boekjaar	1.960	8.729

	31-12-2020	31-12-2019
ad 1 - deelnemingen		
<i>Vastgoed Eerbeek BV</i>		
Saldo begin boekjaar	6.341	5.839
Mutaties in het boekjaar:		
'- Liquidatie BV's	-6.398	0
- jaarresultaat	57	502
Saldo eind boekjaar	0	6.341

ad 2 - latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:

2a. Belastinglatentie verliescompensatie	0	1.250
2b. Belastinglatentie ATAD	833	
2c. Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	688	630
Saldo eind boekjaar	1.521	1.880

Tijdelijke verschillen:

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Woningstichting Veluwonen winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 10 jaar.

ad 2a - belastinglatentie verliescompensatie

Saldo begin boekjaar	1.250	3.774
Mutaties in het boekjaar	-1.250	-2.524
Saldo eind boekjaar	0	1.250

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie.

Ultimo 2020 zijn alle verliezen verrekend waardoor de latentie nihil bedraagt. Ultimo 2019 bedroeg de latentie € 1,2 miljoen.

ad 2b - belastinglatentie ATAD

Saldo begin boekjaar	0	0
Mutaties in het boekjaar	833	0
Saldo eind boekjaar	833	0

De niet-aftekbare rente op grond van de ATAD renteaftrekbepijking bedraagt ultimo 2020 is € 3.557.887. Op basis van de meerjarenbegroting vindt verrekening van niet aftrekbare rente plaats binnen vijf jaar plaats. Voor dit tijdelijk verschil is daarom in 2020 een latentie gevormd van € 832.619 contant.

ad 2c - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	630	663
Mutaties in het boekjaar	58	-33
Saldo eind boekjaar	688	630

De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening.

Voor vastgoed 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, tendeert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 10 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 688.000 contant (ultimo 2019: € 630.000).

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 - overige vorderingen		
<i>Betreft woningen verkocht onder Koopstart:</i>		
Saldo begin boekjaar	508	491
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	17
- mutatie door (door)verkoop koper	-69	0
Saldo eind boekjaar	<u>439</u>	<u>508</u>

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	16
Verkocht in boekjaar	0
Mutatie door (door)verkoop koper	-2

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	<u>14</u>

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	2.055	1.202
2. Voorraad klein materiaal	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldo eind boekjaar	<u>2.056</u>	<u>1.203</u>

ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop:

Saldo begin boekjaar	1.202	3.430
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-888	-3.117
- aankopen	261	256
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	0
- overboeking van activa in exploitatie	<u>1.480</u>	<u>633</u>
Saldo eind boekjaar	<u>2.055</u>	<u>1.202</u>

	31-12-2020	31-12-2019
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	12	22
- doorverkoop VOV-woning	-6	-6
- verkoop woning	-7	-13
- terugkoop VOV-woning	5	3
- overboeking van vastgoed in exploitatie	8	7
- grondpositie	1	-1
	<u>13</u>	<u>12</u>
Eind boekjaar	<u>13</u>	<u>12</u>
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	9	9
- grondpositie	3	2
- overig bezit	1	1

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	83	83
2 - overheid	0	0
3 - vorderingen op groepsmaatschappijen	0	3
4 - belastingen en premies sociale verzekering	0	0
5 - overige vorderingen	1.017	1.052
6 - overlopende activa	11	10
	<u>11</u>	<u>10</u>
Totaal	<u>1.111</u>	<u>1.148</u>

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal 31-12-2020	Aantal 31-12-2019	Achterstand 31-12-2020	Achterstand 31-12-2019
0 < 1 maand	54	50	12	11
1 < 2 maanden	33	45	24	30
2 < 3 maanden	10	8	13	8
3 < 4 maanden	5	5	9	11
4 < 5 maanden	8	3	21	7
> 5 maanden	1	3	4	16
	<u>111</u>	<u>114</u>	<u>83</u>	<u>83</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,31% (2019: 0,32%) van de bruto-jaarhuur.

	31-12-2020	31-12-2019
ad 3 - vorderingen op groepsmaatschappijen		
Vastgoed Eerbeek BV	0	3
Totaal	0	3

ad 5 - overige vorderingen

- overige debiteuren	29	32
- diverse nota's / betalingsregelingen	158	72
- te ontvangen subsidies	252	559
- te ontvangen verhuurderheffing	180	0
- te vorderen verzekeringsschades	5	35
- te ontvangen transitievergoeding UWV	60	60
- diversen	333	294
Saldo eind boekjaar	1.017	1.052

ad 6 - overlopende activa

- vooruitbetaalde crediteuren	11	10
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	11	10

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2020 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	2	3
- rekening-courant banken	2.152	3.481
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	2.000	0
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	4.154	3.484

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	31-12-2020	31-12-2019
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	285.486	272.880
2. Overige reserves	123.272	100.132
3. Jaarresultaat	24.280	35.747
Saldo eind boekjaar	433.038	408.759

Per 31 december 2020 is in totaal € 272,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 259,6 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 83,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het positief resultaat ad € 24,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

ad 1 - herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	272.044	259.622
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	13.442	13.258
Saldo eind boekjaar	285.486	272.880

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	259.622	238.357
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-1.389	-2.283
- mutatie door herwaardering	13.811	23.548
Saldo eind boekjaar	272.044	259.622

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	31-12-2020	31-12-2019
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	13.258	13.195
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-605	-847
- mutatie door herwaardering	789	910
Saldo eind boekjaar	13.442	13.258
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	100.132	84.026
Resultaat voorgaand boekjaar	35.747	37.434
Mutatie door waardeverandering	-12.607	-21.328
Saldo eind boekjaar	123.272	100.132
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	35.747	37.434
Resultaatverdeling	-35.747	-37.434
Resultaat boekjaar	24.280	35.747
Saldo eind boekjaar	24.280	35.747
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Deelneming	0	0
2. Overige voorzieningen	1.624	1.330
Saldo eind boekjaar	1.624	1.330
ad 3 - overige voorzieningen		
3a - Voorziening projectverliezen	1.543	1.251
3b - Jubileumvoorziening personeel	81	79
Saldo eind boekjaar	1.624	1.330
ad 3a - voorziening projectverliezen		
Saldo begin boekjaar	1.251	216
Mutaties in het boekjaar:		
- toevoeging projectverlies lopend project	1.327	1.035
- afboeking resultaat projectbeëindiging	-1.035	0
Saldo eind boekjaar	1.543	1.251

	31-12-2020	31-12-2019
Saldo begin boekjaar	79	66
Mutaties in het boekjaar:	2	13
Saldo eind boekjaar	81	79

(9) Langlopende schulden

	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2019
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - Leningen kredietinstellingen	92.033	56.333	92.717	37.517
2 - Terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.208	0	19.671	0
3 – Waarborgsommen	3	0	0	0
Saldo eind boekjaar	111.244	56.333	112.388	37.517

Het verloop van deze posten is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
ad 1 - leningen kredietinstellingen		
Saldo begin boekjaar	92.717	94.901
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	19.000	5.000
- aflossingen	-19.684	-7.184
Saldo eind boekjaar	92.033	92.717

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2020 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	92,0 miljoen	2,652%	7,5 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2020 2,652% (2019: 3,40%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.
Het aflossingsbestanddeel in het komend jaar bedraagt € 12,2 miljoen.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 92,0 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2020 bedraagt € 104,0 miljoen (2019 € 108,5 miljoen).

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo begin boekjaar	19.671	20.038
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-1.005	-964
- waardeverandering	<u>542</u>	<u>597</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>19.208</u></u>	<u><u>19.671</u></u>

ad 3 – waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 3.000.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - Schulden aan leveranciers	1.033	1.695
2 - Schulden aan kredietinstellingen	0	0
3 - Schulden aan overheid	0	0
4 - Belastingen en premies sociale verzekering	1.628	737
5 - Overige schulden	408	13
6 - Overlopende passiva	<u>2.496</u>	<u>2.112</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>5.565</u></u>	<u><u>4.557</u></u>

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	<u>1.033</u>	<u>1.695</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>1.033</u></u>	<u><u>1.695</u></u>

	31-12-2020	31-12-2019
ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	1	1
- pensioenlasten	43	37
- vennootschapsbelasting	740	0
- loonheffing	93	95
- omzetbelasting	751	604
Saldo eind boekjaar	1.628	737
ad 5 - overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	54	13
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	354	
- nog te verrekenen kosten overig	0	0
Saldo eind boekjaar	408	13
ad 6 - overlopende passiva		
1 - niet-vervallen rente	1.208	1.490
2 - vooruit ontvangen huur	165	174
3 - glasfonds	71	51
4 - fonds huurdersonderhoud	29	29
5 - te betalen vergoeding oud-medewerker	0	38
6 - reservering vakantiedagen	98	75
7 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	349	613
8 - transitoria overig	576	220
Saldo eind boekjaar	2.496	2.112

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING (ENKELVOUDIG)

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2020	2019
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	26.167	25.740
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	178	255
	<u>26.345</u>	<u>25.995</u>
- af: huurderving wegens leegstand	-142	-140
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>26.203</u>	<u>25.855</u>
Huuropbrengsten niet DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	166	149
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	211	179
	<u>377</u>	<u>328</u>
- af: huurderving wegens leegstand	-4	-3
- af: huurderving wegens overige redenen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotaal huuropbrengst niet DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>373</u>	<u>325</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>26.576</u>	<u>26.180</u>

De te ontvangen netto-huur 2020 is ten opzichte van 2019 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2020 die gemiddeld 2,39% bedroeg (2019: 0,76%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderving bedroeg in het boekjaar 0,55% (2019: 0,55%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:		
- overige zaken, leveringen en diensten	-3	72
- af: huurderving wegens leegstand	-1	-0
- af: huurderving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>-4</u>	<u>72</u>

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	46	28
	<u>46</u>	<u>28</u>
Totaal lasten servicecontracten	<u>46</u>	<u>28</u>

	2020	2019
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	984	898
Toegerekende overige organisatiekosten	933	973
Toegerekende afschrijvingen	63	61
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.980	1.932
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.083	3.643
Onderhoudslasten (cyclisch)	4.249	3.164
Toegerekende personeelskosten	1.337	1.205
Toegerekende overige organisatiekosten	971	1.124
Toegerekende afschrijvingen	81	77
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.721	9.213
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	859	897
Mutatieonderhoud	751	821
Contractonderhoud	786	738
Langer zelfstandig wonen	111	170
Grootonderhoud bij mutatie	556	1.007
Planmatig onderhoud	3.521	2.426
Strategisch voorraadbeheer	701	600
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	7.285	6.659
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	13	5
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	6	2
Langer zelfstandig wonen	1	3
Planmatig onderhoud	27	138
Strategisch voorraadbeheer	0	0
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	47	148
(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	3.408	3.455
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.477	1.329
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.885	4.784

	2020	2019
(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling		
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.292	6.528
Af: direct toerekenbare kosten	-173	-179
Af: boekwaarde	-2.792	-4.348
Af: toegerekende afschrijvingen	-5	-5
Af: toegerekende personeelskosten	-84	-70
Af: toegerekende organisatiekosten	-49	-58
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	2.189	1.868
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	1.894	884
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.894	884
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	28.428	35.995
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.455	-10.777
Ongerealiseerde waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	389	190
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-135	-463
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.227	24.945
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	355	412
Terugkoopwaarde VoV-woningen	106	14
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	461	426

	2020	2019
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	228	174
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende personeelskosten	-7	0
Toegerekende organisatiekosten	-3	0
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-218</u>	<u>-174</u>
(24) Overige organisatiekosten		
Toegerekende afschrijvingen	-24	-17
Toegerekende personeelskosten	-415	-251
Toegerekende organisatiekosten	-216	-186
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-655</u>	<u>-454</u>
(25) Kosten omtrent leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	70	81
Toegerekende overige organisatiekosten	98	53
Toegerekende personeelskosten	85	74
Toegerekende afschrijvingen	7	4
Totaal	<u>260</u>	<u>212</u>
De leefbaarheidskosten zijn volledig toe te rekenen aan DAEB vastgoed in exploitatie.		
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	0	0
Overige rentebaten	<u>11</u>	<u>37</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>11</u>	<u>37</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.891	3.281
Overige rentelasten	<u>23</u>	<u>5</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.914</u>	<u>3.286</u>
BELASTINGEN		
(27) Vennootschapsbelasting		
- acute vennootschapsbelasting	-740	0
- opname latentie verliescompensatie	-1.249	-2.525
- latentie ATAD	833	0
- latentie woningbezit marktwaarde	0	-782
- latentie afschrijvingen	58	-32
- mutatie latentie belastingverplichtingen	0	5.676
Totaal	<u>-1.098</u>	<u>2.337</u>

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2020: € 1.098.000 negatief (2019: € 2.337.000), resultaat voor belasting € 25,3 miljoen (2019: € 32,9 miljoen). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 4,3% negatief (2019: 7,1%). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	2020	2019
Toepasselijk belastingtarief	25%	25%
Belastinglast	-1.098	2.337
Resultaat voor belastingen	25.321	32.909
Effectief belastingtarief	<u>-/- 4,3%</u>	<u>7,1%</u>
(28) Resultaat deelnemingen		
Vastgoed Eerbeek BV	<u>57</u>	<u>501</u>
Totaal resultaat deelnemingen	<u>57</u>	<u>501</u>

Toerekening baten en lasten

	2020	2019
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	181	164
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	181	164
De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:		
- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	63	61
- lasten onderhoudsactiviteiten	82	77
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	5
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	24	16
- leefbaarheid	7	5
Totaal afschrijvingslasten	181	164

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	2.208	1.889
Pensioenlasten	370	298
Sociale lasten	334	311
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.912	2.498

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 36,3 (2019: 33,8).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	984	898
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.337	1.205
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	84	70
Kosten overige activiteiten	7	0
Overig organisatiekosten	415	251
Leefbaarheid	85	74
Totaal	2.912	2.498

Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:

Staf	6,28	5,88
Bedrijfsvoering	5,22	8,68
Vastgoed	10,61	6,94
Wonen	15,26	13,56
Totaal	37,37	35,06

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2020	2019
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	143	219
Huisvestingskosten	87	181
Kosten Raad van Commissarissen	72	84
Uitzendkrachten	546	531
Algemene kosten*	1.218	1.153
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.088	903
Verzekeringen	149	146
Contributie landelijke federatie	31	30
Overige heffingen	3.439	3.488
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	46	28
Overige directe exploitatielasten	29	88
Kosten huurachterstand	46	34
ZAV-vergoedingen	7	14
Kosten VvE	103	94
Kosten gas, water en elektra	31	31
Kosten asbestsanering	166	183
Diversen	0	0
Totaal overige organisatiekosten	7.201	7.207

De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten servicecontracten	46	28
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	933	973
Lasten onderhoudsactiviteiten	971	1.124
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	49	58
Overige directe exploitatielasten	4.885	4.784
Kosten overige activiteiten	3	0
Overige organisatiekosten	216	187
Leefbaarheid	98	53
Totaal	7.201	7.207

* In de algemene kosten zijn de accountantshonoraria opgenomen. Hieronder de specificatie.

Accountantshonoraria

De volgende kosten betreffen uitsluitend de werkzaamheden die door de accountantsorganisatie in het boekjaar zijn gefactureerd.

Controle van de jaarrekening 2018	0	46
Controle van de jaarrekening 2019	6	61
Controle van de jaarrekening 2020	63	0
Andere controleopdrachten 2017/2018	0	7
Andere controleopdrachten 2019	0	7
Andere controleopdrachten 2020	7	0
Fiscale adviesdiensten	53	91
Totaal accountantshonoraria	129	212

Overige toelichtingen

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld.

Bedragen x € 1	M.H. de Wilde
Klasse-indeling E	
Functiegegevens	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 120.096
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.024
Subtotaal	€ 142.120
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 147.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -
Totale bezoldiging 2020	€ 142.120
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	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging:	
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 117.009
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 20.339
Subtotaal	€ 137.348
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 142.000
Totale bezoldiging 2019	€ 137.348

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van commissarissen aan dat deze per 1 januari 2013 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De bezoldiging van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen in 2020 is als volgt:

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	J. Meems	M. Bresser	R.P. Huyben	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/06-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 15.597	€ 10.597	€ 11.697	€ 5.955	€ 10.597
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 22.050	€ 14.700	€ 14.700	€ 8.595	€ 14.700
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
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.
	J. Meems	M. Bresser	R.P. Huyben	H.R. Bos	E.T.M. Vegter - van Veggel
Gegevens 2019					
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-25/09	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 14.547	€ 10.297	€ 11.347	€ 6.314	€ 9.197
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 21.300	€ 14.200	€ 14.200	€ 10.426	€ 14.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Deel 3: overige gegevens 2020

7. Overige gegevens

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly (Netherlands) NV.

Statutaire resultaatbestemming

De statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

8. Ondertekening

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly (Netherlands) NV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 16 juni 2021 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2020 vastgesteld.

Eerbeek, 16 juni 2021

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer M.H. de Wilde

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer J. Meems

w.g. De heer R.P. Huyben

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

w.g. Mevrouw B. van Riessen

w.g. De heer M. Keijzer

9. Controleverklaring

Accountants



Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Veluwonen

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Veluwonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veluwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Baker Tilly (Netherlands) N.V., trading as Baker Tilly is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities.

Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht, gesloten met Baker Tilly (Netherlands) N.V., waaraan van toepassing zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nr. 21222599. In deze voorwaarden is een beperking aan aansprakelijkheid opgenomen.

Accountants



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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 49 tot en met 54). Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert merendeels tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag;
- Volkshuisvestingsverslag;
- 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.

De directeur-bestuurder 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder 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 de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;

Accountants



- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Zwolle, 18 juni 2021

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

TEGELIJK TIJD

Was getekend

drs. E.H.J.D. Damman RA

[Handwritten signature]