



Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
I. Verslag van de bestuurder	4
II. Verslag Raad van Commissarissen	18
III. Volkshuisvestingsverslag	26
1. Maatschappelijke opgave	27
2. Wonen, zorg en welzijn	38
3. Leefbaarheid	40
4. Organisatie	42
5. Financiën	44
IV. Jaarrekening	52
1. Balans per 31 december 2020	53
2. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020	55
3. Kasstroomoverzicht	57
4. Algemene toelichting op de jaarrekening	63
5. Groenslagen voor de waardering van de activa en passiva	65
6. Grondslagen voor de bepaling resultaat	72
7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	76
8. Toelichting op de balans	76
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	97
10. Toelichting op posten van het kasstroomoverzicht	105
11. Overige toelichtingen	106
12. Goedkeuring bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen	108
V. Overige gegevens	109



WOONstichting GendT
Dorpstraat 48
6691 AZ GENDT

Tel. nr.: 0481-424383
E-mail : info@woonstichtinggendt.nl
Internet: www.woonstichtinggendt.nl

KvK Nijmegen:
H 10022513
S 41085775



Voorwoord

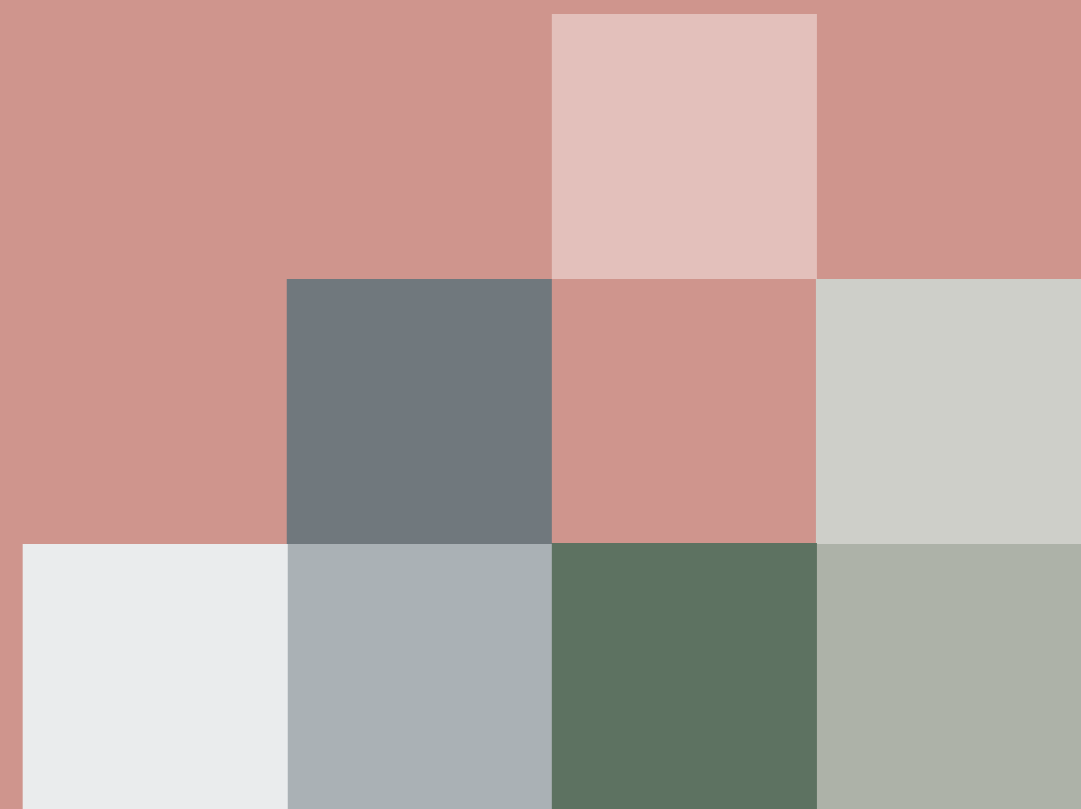
Organisatie in transitie. Zo kunnen we het afgelopen jaar kenschetsen. We hebben op verschillende terreinen ontwikkelingen in gang gezet die bijdragen aan de realisatie van onze opgaven. Daarbij lag het accent op het ontwikkelen en professionaliseren van de organisatie en het ontwikkelen van vastgoedsturing en de realisatie van onze transformatieopgave. Zo is onder andere onze portefeuillestrategie afgerond, een nieuw ondernemingsplan ontwikkeld, de inrichting van de organisatie gewijzigd, geïnvesteerd in de ontwikkeling van de medewerkers en zijn wij verhuisd naar een andere kantoorlocatie in het dorp waar we meer zichtbaar zijn.

We hebben dit gerealiseerd in een bijzondere periode, waarin we door de uitbraak van het coronavirus, veel op afstand gewerkt hebben. Op afstand van elkaar, maar helaas ook op afstand van onze huurders. Ondanks alle noodzakelijke maatregelen hebben we met de nodige aanpassingen de dienstverlening aan onze huurders voort kunnen zetten. We zijn in 2020 gestart met het laten meten van de kwaliteit van onze dienstverlening. We zijn bijzonder trots op de mooie waarderingen die we van onze huurders hebben mogen ontvangen.

Germa Knuver
directeur-bestuurder

I.

Verlag van de **bestuurder**



1.1 Ondernemingsplan

Het meerjarenbeleidsplan 2017-2020 was aan opvolging toe. We hebben behoefte aan een actueel ondernemingsplan, waarin onze visie op de meest relevante strategische thema's is vertaald naar onze missie, visie, koers en maatschappelijke doelen voor de komende jaren. In het afgelopen jaar hebben we daarom gewerkt aan de ontwikkeling van een ondernemingsplan dat onze ambities weergeeft en fungeert als een richtinggevend raamwerk en als toetsingskader voor de verdere uitwerking van ons beleid, onze plannen en de manier waarop wij werken.

Het proces om te komen tot het ondernemingsplan hebben we gebruikt om ons verder te profileren en onze kracht te expliciteren. We hebben veel energie gestoken in het samen ontdekken wat de essentie is

van het wonen in Gendt en wat daarin de rol is van WOONstichting Gendt. We hebben gekeken naar de ontwikkelingen in onze omgeving en de organisatie. We zijn daarover in gesprek gegaan met de Raad van Commissarissen en de medewerkers. De 'buitenwereld' hebben we naar binnen gehaald door in gesprek te gaan met onze huidige en toekomstige huurders, de gemeente, onze maatschappelijke partners en collega corporaties. Het zijn bijzonder waardevolle gesprekken geweest, die een nieuwe impuls hebben gegeven aan de samenwerking met onze belanghebbenden. Inmiddels is het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' klaar. Nadat de besluitvorming in het voorjaar 2021 afgerond zal zijn, zullen we het plan naar buiten brengen. We kijken uit naar de reactie van onze belanghebbenden.

1.2 Vastgoedsturing

Met behulp van de beleidsachtbaan van Rigo werken we aan de ontwikkeling van vastgoedsturing. Begin 2020 is de portefeuillestrategie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. In de portefeuillestrategie zijn, over een beleidshorizon van tien jaar, de keuzes en bijbehorende transformatieopgave inzichtelijk gemaakt. De transformatieopgave concentreert zich in de eerste vijf jaar op het vervangen van bestaande voorraad en het toevoegen van nieuwbouw. We geven nieuwbouw meer prioriteit dan verduurzamen, omdat onze gemiddelde energie-index hoger ligt dan de benchmark. Daarbij willen we geen voorloper zijn in de energietransitie, zeker nu de technologische ontwikkelingen op dit gebied zo snel gaan. Om tot de gewenste woningportefeuille te komen zijn we voornemens 92 woningen te slopen, ongeveer 165 woningen nieuw te bouwen en ongeveer 40 woningen te verkopen. De wensportefeuille biedt meer differentiatie in type, grootte en huurklassen van woningen. We beperken ons voornamelijk tot de DAEBtak.



De transformatieopgave is vertaald in aantallen en typologie voor de nieuwbouwprojecten, passend bij de gewenste differentiatie. We maken gebruik van de RVV-regeling voor de te realiseren nieuwbouw onder de eerste aftoppingsgrens. De aangevraagde vermindering op de verhuurderheffing is aangevraagd en toegekend voor 139 woningen voor de projecten Vleumingen, Staatsliedenbuurt, de Kosterij en de Bibliotheek.

Voor de uitwerking van de herstructurering Staatsliedenbuurt hebben we aan de gemeente een andere werkwijze voorgesteld, waardoor de doorlooptijd aanzienlijk versneld kan worden en waarmee de risico's zoveel mogelijk bij de ontwikkelaar c.q. aannemer neergelegd kunnen worden. Dat is positief ontvangen en inmiddels wordt in een regiegroep, waarin de gemeente participeert, de aanbesteding voorbereid. In de uitleglocatie Vleumingen-West zijn 12 woningen turn-key aangekocht. Voor de projecten Kosterij en Bibliotheek zijn wij in overleg met de gemeente over verwerving van gronden en bijbehorende opstallen.

Voor de complexbeheerplannen is een format ontwikkeld, dat ons helpt om zowel vanuit maatschappelijk, als vanuit vastgoed en financieel perspectief naar onze complexen te kijken en de beheermaatregelen te bepalen. Het eerste complexbeheerplan is gereed. Daarnaast dient het facetbeleid, zoals het (langjarig) huurbeleid, onderhoudsbeleid en duurzaamheidsbeleid ontwikkeld te worden. We willen starten met de ontwikkeling van huurprijsbeleid in samenwerking met de huurdersvereniging. Vanwege de onderlinge relatie met de huurdersvereniging is hier nog niet mee aangevangen. De pilot dagelijks onderhoud is geëvalueerd, waarbij de conclusie is dat we het dagelijks onderhoud (weer) zelf gaan inplannen en dat we (weer) een "eigen" vakman in gaan huren. Hiermee voldoen wij aan een veel gehoorde wens van onze huurders en krijgen we informatie van achter de voordeur. De interne kosten voor wat betreft de controle van werkzaamheden en facturering zullen hiermee fors afnemen.

1.3 Prestatieafspraken

De nieuwe woonvisie c.q. nota Wonen van de gemeente is eind 2020 vastgesteld. We hebben de prestatieafspraken van 2019 geëvalueerd. Samen met huurdersorganisaties, de gemeente en Waardwonen zijn we tot de conclusie gekomen dat we de totstandkoming van de jaarlijkse prestatieafspraken anders willen organiseren. We hebben er voor gekozen om vanaf 2021 te werken met een meerjarig hoofddocument met daarin beleidlijnen, uitgangspunten door de wet ingegeven en gezamenlijke meerjarige afspraken. Het hoofddocument heeft een looptijd van vier jaar en is gebaseerd op de woonvisie. Overwogen wordt om in 2021 met partijen te komen tot een gemeenschappelijke visie op wonen in Lingewaard. In het jaardocument staan de praktische afspraken voor het desbetreffende jaar. Op basis van dit document vindt monitoring van de voortgang en evaluatie plaats. Alle drie de partijen, huurdersverenigingen, gemeente en corporaties, zijn betrokken geweest bij de totstandkoming van het hoofddocument en de jaarafspraken. Desondanks heeft onze huurdersvereniging, evenals in 2019, de prestatieafspraken helaas (nog) niet ondertekend.

1.4 Jaarlijkse huuraanpassing

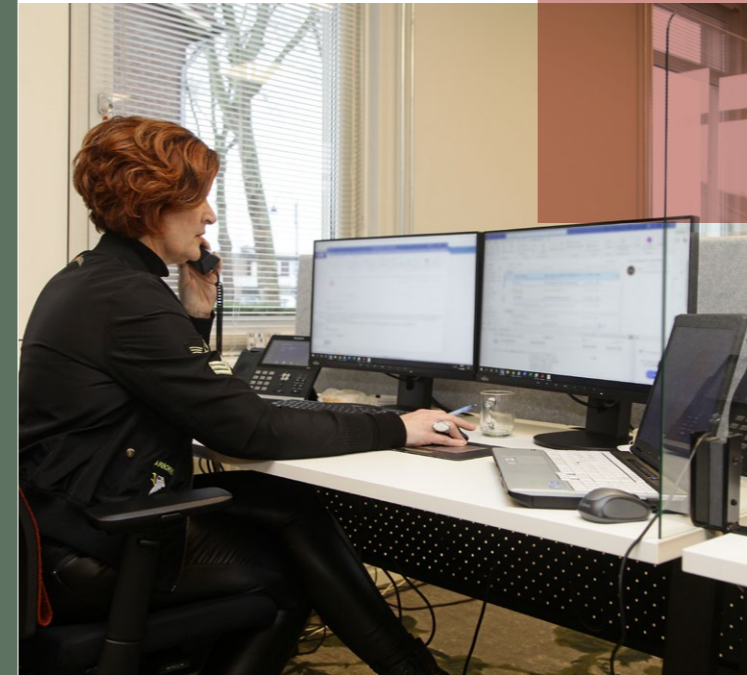
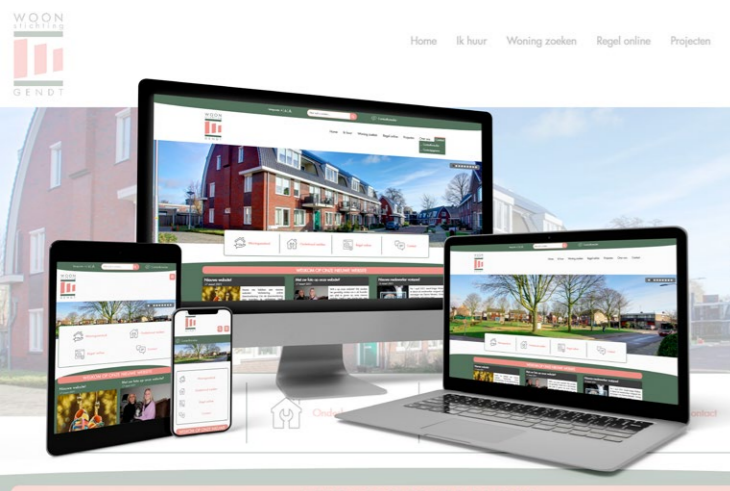
We hanteren een gematigd huurbeleid gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord, dat door Aedes en de Woonbond gesloten is. Al vroeg in het jaar hadden we te maken met de uitbraak van het coronavirus.

We konden toen niet voorzien wat de directe gevolgen voor onze huurders zouden zijn. Na overleg met de huurdersvereniging is besloten het voornemen om de huren met het inflatiepercentage van 2,6% te verhogen, naar beneden bij te stellen. Per 1 juli 2020 is de gemiddelde huuraanpassing 2,1%. Daar waar nodig leveren wij maatwerk. Onze huurders zijn geïnformeerd over de mogelijkheden tot huurbevrozing of huurverlaging.

1.5 Communicatie met huurders belanghouders

We vinden het belangrijk onze huurders en andere belanghebbenden te betrekken. In februari hebben we een belanghebbenden bijeenkomst georganiseerd, waar al onze huurders en partners voor uitgenodigd zijn. We hebben gekozen voor een interactieve markt; diverse marktkramen met verschillende thema's, zoals betaalbaarheid en duurzaamheid. Iedereen was vrij om binnen te lopen en de opkomst was uitstekend met ongeveer honderd belangstellenden.

In het proces om te komen tot het nieuwe ondernemingsplan zijn we met diverse belanghebbenden (groeperingen) in gesprek gegaan. De opbrengst van deze gesprekken is voor ons zeer waardevol. Deze aanpak heeft geleid tot de oprichting van een jongerenplatform. Hierdoor zijn wij in de gelegenheid om ook de inbreng van de toekomstige bewoners van invloed te laten zijn op onze plannen. Het afgelopen jaar is er veel aandacht geweest voor het verbeteren van onze communicatie-uitingen. Zo is onze huisstijl gewijzigd en zijn accenten in onze naam gewijzigd van woonstichting naar WOONstichting. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwe website, zodat informatie eenvoudig beschikbaar is voor onze huurders en zaken digitaal geregeld kunnen worden. De nieuwe website zal in het voorjaar 2021 live gaan. Onze huurders en belanghouders informeren wij over allerlei zaken via onze website, de periodieke (digitale) nieuwsbrief en via social media.



1.6 Personeel & organisatie

De organisatie-inrichting is gewijzigd. Voor de inrichting van de organisatie zijn we uitgegaan van het onderscheiden van de primaire/uitvoerende processen van de sturende- en ondersteunende processen. Het vastgoedsturingproces, zoals weergegeven in de beleidsachtbaan van Rigo, zien wij als het kernproces van de corporatie. Daarnaast is de omvang van het MT in lijn gebracht met de omvang van onze organisatie. In de structuur zijn Wonen en Vastgoed, Bedrijfsvoering en Bestuur onderscheiden zijn. Met behulp van CORA zijn de verschillende processen en activiteiten belegd bij de drie MTleden.

Projectontwikkeling is ondergebracht bij de directeur-bestuurder, waardoor de manager Wonen en Vastgoed zich kan concentreren op de klantprocessen en we slagvaardig kunnen opereren om onze nieuwbouwpogave te realiseren. Alle functies zijn het afgelopen jaar (opnieuw) beschreven en gewaardeerd. Alle medewerkers zijn beoordeeld en geplaatst in de nieuwe functies. Daarmee hebben we een actueel toetsingskader voor ontwikkeling en beoordeling. Op diverse terreinen maken we een professionaliseringsslag, daar waar nodig door externe partijen in te huren of aan ons te verbinden. De positieve effecten zijn op verschillende terreinen zichtbaar; vastgoeddossiers, screening van leveranciers, juridische zaken, KWH, I&A, HRM en communicatie. Een HRM-stagiaire heeft onderzoek gedaan naar wat nodig is ten behoeve van de realisatie van de noodzakelijke organisatieveranderingen. Daaruit voortvloeiend hebben we onder andere gewerkt aan het verbeteren van de onderlinge samenwerking en vertrouwen. De transitie die we doormaken vraagt veel van de medewerkers en het afgelopen jaar hebben we dan ook gezien dat we aan de grenzen raken van het adaptieve vermogen van de organisatie.

1.7 Jaarplan en begrotingscyclus

Eind 2019 is de begroting 2020 vastgesteld. Er was echter nog geen jaarplan voor 2020. Voortvloeiend uit de bestuursopdracht zijn voor 2020 de volgende speerpunten gedefinieerd: organisatie-inrichting, ondernemingsplan, digitalisering, vastgoedsturing, begrotingscyclus, kantoorhuisvesting, nieuwbouwwontwikkeling, projectmatige aanpak leefbaarheid, woonruimteverdeling via Entree, optimalisering mutatie- en reparatieproces. We hebben de managementrapportage verbeterd, waarbij de monitoring van de voortgang van de genoemde speerpunten integraal onderdeel is van de tertiaalrapportage. Het proces om te komen tot de begroting 2021 is, anders dan voorheen, veel meer een gezamenlijk proces geweest, waarbij de verschillende disciplines hun eigen jaarplannen en (deel) begrotingen geleverd hebben. In 2021 willen we de planning & control cyclus verder verbeteren en met een kaderbrief veel vroeger in het jaar starten met het jaarplan- en begrotingsproces.



2. Samenwerking

1.8 Informatisering en Automatisering

Het afgelopen jaar hebben we gemerkt hoe belangrijk het is dat we digitaal (samen)werken en dat informatie ongeacht tijd of plaats beschikbaar is. We hebben een onderzoek laten uitvoeren naar het huidige I&A-landschap en de manier waarop dit ons ondersteunt in een effectieve en efficiënte dienstverlening aan onze huurders en interne bedrijfsvoering. De onderzoeksresultaten zijn begin maart 2021 opgeleverd en laten ons zien dat er een grote kloof is tussen de huidige situatie en de gewenste situatie. We zullen een aantal jaren nodig hebben om deze kloof te overbruggen. In 2021 zullen we ons concentreren op digitaal (samen)werken en informatiebeveiliging en privacybescherming.

1.9 Kantoorhuisvesting

De huisvesting aan het Kloosterplein voldeed niet langer aan de hedendaagse eisen voor dienstverlening. Met het opheffen van de personele unie met RijnWaal Zorggroep was ook de meerwaarde om kantoor te houden in het Hof van Breunissen niet langer aanwezig. De herkenbaarheid als eigenstandige organisatie liet te wensen over en de situering van de kantoren was belemmerend voor de onderlinge samenwerking en het creëren van saamhorigheid. Alle medewerkers zijn intensief betrokken geweest bij het project 'kantoorhuisvesting' en het project heeft door deze aanpak een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de organisatie. Sinds juni 2020 is het nieuwe kantoor in gebruik genomen. Het is natuurlijk jammer dat we vanwege de coronamaatregelen veel thuis werken en nog geen huurders en andere belanghebbenden op onze nieuwe locatie kunnen ontvangen. Het kantoor aan het Kloosterplein 2 is verkocht.

1.10 Governance

In oktober heeft een governance-inspectie door de Autoriteit Wonen plaatsgevonden. De bevindingen en aandachtspunten nemen we ter harte. Zo is gestart met het ontwikkelen van een actuele visie op besturen en toezicht en is strategisch risicomanagement als project geagendeerd voor 2021. De Autoriteit Wonen heeft de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader als laag beoordeeld. De Autoriteit Wonen beoordeelt jaarlijks de rechtmatigheid. Naar aanleiding van de beoordeling over het verslagjaar 2019 zijn vragen gesteld m.b.t. de toepassing van het zogenaamde verlicht regime vanwege de aankoop van een pand aan de Nijmeegsestraat t.b.v. de ontwikkeling van de Kosterij. Om maximale opbrengsten te genereren wordt dit pand verhuurd in het niet-DAEB segment.

2.1 Huurdersvereniging

Met de huurdersvereniging vindt periodiek zowel formeel, als informeel overleg plaats. Daarnaast heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden over de portefeuillestrategie en heeft Enserve een bijeenkomst over woonruimteverdeling verzorgd. De huurdersvereniging is voor ons een belangrijke partner om, samen met de gemeente, te komen tot prestatieafspraken. In het afgelopen jaar zijn wij met de huurdersvereniging onder andere in gesprek geweest over de portefeuillestrategie, het verkoopbeleid, de jaarlijkse huuraanpassing,

het jaarlijkse bod aan de gemeente en de toetreding tot Entree. In november hebben we vanwege de wijze van handelen van het bestuur van de huurdersvereniging ons genoodzaakt gezien om het vertrouwen in het bestuur van de vereniging op te zeggen. Inmiddels is een mediation traject in gang gezet om het wederzijds vertrouwen te herstellen en in gesprek te gaan over de onderlinge samenwerking.

2.2 Gemeente Lingewaard

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau vindt er een overleg plaats tussen WOONstichting Gendt en de Gemeente Lingewaard. Besproken zijn onder andere prestatieafspraken, nieuwbouwprojecten, woonruimteverdeling en taakstelling statushouders.

2.3 Waardwonen

Naast de Gemeente Lingewaard en de huurdersvereniging is ook woningcorporatie Waardwonen een belangrijke partner voor WOONstichting Gendt. Op diverse onderwerpen is het afgelopen jaar de samenwerking opgezocht. Er wordt kennis uitgewisseld en onderzocht op welke gebieden we elkaar kunnen versterken.

2.4 Sociaal domein

De samenwerking in het sociaal domein verloopt goed. Een aantal partijen, Stichting Welzijn Lingewaard, Rijnstad maatschappelijk werk, het WMO-loket, vluchtelingenwerk en het energieloket, zullen activiteiten vanuit ons kantoor gaan ontplooiën. In september heeft de kick-off van dit initiatief plaatsgevonden. Vanwege de coronamaatregelen konden de activiteiten helaas nog niet van start gaan.

2.5 Klachtencommissie

Per 1 januari 2020 is WOONstichting Gendt aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. Over het jaar 2020 is één klacht ingediend bij deze regionale klachtencommissie. De klacht wordt in 2021 in behandeling genomen.



3. Risicoparagraaf

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee WOONstichting Gendt wordt geconfronteerd, wat de impact en kans is en welke maatregelen zijn en worden getroffen wanneer de gebeurtenis zich voordoet.

2.6 Samenwerking in de sector

We werken in toenemende mate lokaal, regionaal, maar ook landelijk samen. In de woningmarkt Arnhem/Nijmegen werken wij onder de noemer Woonkr8 samen op verschillende beleidsterreinen en activiteiten. Zo wordt onder andere samengewerkt aan de nadere invulling van de Woondeal in de regio Arnhem/Nijmegen. Op het gebied van HRM en organisatieontwikkeling wordt samengewerkt in 'Kracht in mobiliteit'. In 2020 is een leergang gestart voor alle bestuurders in de regio.

In opdracht van drie ministeries, BZK, Financiën en EZ, is een landelijk onderzoek gedaan naar "Opgaven en Middelen". Conclusie is dat de enorme opgaven waar de corporaties voor staan niet haalbaar zijn met de huidige middelen. Er is een forse nieuwbouwpoging, omdat er onvoldoende woningen beschikbaar zijn. De investeringen ten behoeve van de duurzaamheidsopgave, CO2-neutraal in 2050, leiden nauwelijks tot verhoging van de kasstroom, terwijl de onderhoudskosten stevig toe zullen nemen vanwege onderhoud en periodieke vervanging van installaties. In Woonkr8-verband is het landelijk onderzoek "Opgaven en Middelen" vertaald. De eerste resultaten hiervan laten zien dat de regionale situatie nog nijpender is dan de landelijke situatie. We zien in toenemende mate, ook binnen de sector, dat het niet lukt om de opgaven alleen te realiseren en een beroep gedaan wordt op de onderlinge solidariteit. Dat is ook het geval bij de Vestia-affaire. Door Aedes is met alle stakeholders gewerkt aan een structurele oplossing voor het debacle dat bijna tien jaar geleden is ontstaan. Hiervoor is een beroep op alle corporaties gedaan om gedurende een periode van veertig jaar een bijdrage te leveren.

3.1 Impact COVID-19

Het uitbreken van de coronapandemie en de maatregelen die we als gevolg hiervan moeten treffen, hebben tot de dag van vandaag invloed op de uitoefening van ons werk en de wijze waarop wij contact met huurders hebben. Het kantoor is gesloten voor vrije inloop, we doen geen huisbezoeken en hebben een periode alleen spoedreparaties uitgevoerd. Inmiddels worden de reguliere reparatieverzoeken weer uitgevoerd. De overlastmeldingen zijn het afgelopen jaar fors toegenomen; geluidsoverlast, huiselijk geweld, psychische problematiek, burenruzies. Vanwege de beperkingen is het soms ingewikkeld de juiste interventies toe te passen. Doordat veel organisaties niet meer actief zijn in de buurt en begeleiding en bemiddeling maar mondjesmaat plaatsvinden, komen veel overlastzaken bij ons als woningcorporatie terecht.

Tot op heden zijn er geen financiële nadelige effecten zichtbaar. De verwachting was dat betalingsproblemen en/of huurachterstanden snel toe zouden nemen als gevolg van de coronacrisis. Dat blijkt tot op heden maar zeer incidenteel aan de orde te zijn. In die gevallen zijn we in staat maatwerk te leveren. Een belangrijk deel van onze huurders heeft een (vast) inkomen uit uitkering/AOW. Op de langere termijn is onzeker hoe deze uitkeringen zich gaan ontwikkelen. Nu zijn de huurachterstanden historisch laag.

Door het veelvuldig thuiswerken hebben we in korte tijd een mooie ontwikkeling door kunnen maken in digitaal werken, vergaderen op afstand, etc. Inmiddels kennen we ook de keerzijde van uitsluitend digitaal contact; we hebben minder contact met de huurders en de huurdersvereniging, we missen de zichtbaarheid in de buurt en missen ook het (informele) contact met onze belanghebbenden en met elkaar. Dat begint zijn tol te eisen.

Wat de gevolgen van de coronacrisis op de langere termijn zijn, zal de toekomst uitwijzen. We volgen de ontwikkelingen en houden in onze meerjarenbegroting rekening met verschillende scenario's. Vooral nog schatten wij de impact van de corona-pandemie op de financiële continuïteit van corporatie als (zeer) beperkt in. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

Risico	Impact/kans	Maatregel
De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen.	Redelijk/groot	Jaarlijks bij het opstellen van de meerjarenbegroting wordt dit scenario doorgerekend. Nu renteprognoses bijstellen en publicaties van banken blijven volgen.
Het niet of tijdig realiseren van verkopen of het niet realiseren van de gewenste prijs.	Redelijk/klein	Vooral nog worden er geen grote prijsdalingen verwacht. Woningen kunnen langer te koop komen te staan. Kasstroomprognoses aanpassen op uitstel inkomsten.
Het niet of niet tijdig betalen van de huurpenningen.	Redelijk/klein	Samen met gemeente en Rijnstad passende oplossingen bieden voor huurders die in de problemen komen. Inzetten op vroegsignalering en huurders actief begeleiden.
Uitstel/ vertraging van geplande nieuwbouw, renovatie en onderhoud door verstoringen in de supply chain en/of lockdowns.	Aanzienlijk/klein	We verwachten, zolang de bouw doorgaat geen of beperkte vertragingen bij nieuwbouw. In bestaande bouw zullen werkzaamheden vertragen, wat een positief kasstroom effect heeft.
Daling huuropbrengsten	Aanzienlijk/redelijk	Landelijk zijn er maatregelen voor huurverlaging bij laag inkomen tot aftoppingsgrenzen. Hier rekening mee houden in prognoses. Ook hierin het effect van de huurbefriezing meenemen.

3.2 Strategie

Mogelijke risico's en onzekerheden kunnen zijn dat businessplannen voor projectontwikkeling en investeringen door externe ontwikkelingen moeilijk te realiseren zijn. Deze risico's en onzekerheden hebben invloed op de lange termijn doelstelling van WOONstichting Gendt. Hieronder een tabel met een risicomatrix:

Risico	Impact/kans	Maatregel
Het niet realiseren van nieuwbouwplannen door o.a. een wijziging in de bestemmingsplanprocedure, de stikstofproblematiek of het niet kunnen verwerven van de benodigde locaties	Groot/ reëel	Intensief contact met gemeente Lingewaard over knelpunten, zoals verwerving locaties en stikstofbeleid. Business cases aanpassen waar nodig.
Toename van het aantal te huisvesten statushouders en kwetsbare bewoners, o.a. vanuit RIBW.	Groot/reëel	Toevoegen van woningen door nieuwbouw en herstructurering, waarbij nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd. Vanwege het leefbaarheidseffect is begeleiding nodig, intensieve samenwerking met partners en aanwezig in de wijk.
Niet realiseren van investeringsopgave (Zie 2.5 samenwerking in sector)	Groot/klein	Samenwerking in sector. Gezamenlijke doorrekening scenario's en investeringsplan opstellen voor nieuwbouw en duurzaamheid op basis van de beschikbare middelen.
Sterkere controle vanuit AW en WSW met minder tolerantie.	Groot/reëel	In gesprek blijven met AW en WSW en transparant opereren.

3.3 Operationele activiteiten

De risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie zouden kunnen beïnvloeden met betrekking tot de processen binnen WOONstichting Gendt zijn de optimalisatie van de interne organisatie en administratie. Op korte termijn zou dit invloed kunnen hebben op de kortetermijndoelstellingen.

Risico	Impact/kans	Maatregel
Kwetsbaarheid in kleine organisatie bij grote opgave, veranderingen of calamiteiten op personeelsgebied.	Aanzienlijk/reëel	Basiskwaliteit personeel op hoog niveau houden/brengen door opleiding, werving nieuw personeel, inhuur en samenwerking met collega-corporaties.
Informatiebeveiliging en privacy-bescherming niet voldoende op orde	Aanzienlijk/reëel	Inventarisatie laten uitvoeren en informatiebeveiliging en privacy bescherming op orde brengen.
Niet optimaal samenwerken doordat I&A situatie binnen organisatie niet optimaal is.	Aanzienlijk/reëel	Implementatie aanbevelingen n.a.v. I&A rapport.
Toewijzingsprocedure loopt langer door ongeschikte kandidaten of moeilijke verhuurbaarheid woningen.	Groot /reëel	Gerichte publicatie en goede kwaliteit van oplevering van de woningen.



3.4 Financiële positie en verslaglegging

De risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van WOONstichting Gendt zijn klein. Het grootste risico blijft de koopgarantportefeuille en het opeisen van de obligoverplichting door het WSW. Met een ICR van 2,9 (norm = 1,4) en een LTV van 42,5% (norm: max. 85% heeft WOONstichting Gendt voldoende ruimte om financiering aan te trekken).

Risico	Impact/kans	Maatregel
Financiële consequentie van de structurele oplossing voor Vestia.	Beperkt/groot	Tijdige doorrekening en financiële consequenties in kaart brengen.
Niet incasseren van de vermindering op de verhuurderheffing voor 139 nieuwbouwwoningen ad. € 25.000 per woning door te late oplevering.	Aanzienlijk/klein	Strakke regievoering op nieuwbouwprojecten door projectmanager, directie en MT. Boeteclausule opnemen bij contractvorming.
Aanbieding terugkoop koopgarantportefeuille (18 woningen) ad. € 4.156.300.	Aanzienlijk/klein	Eigenaren aanbieden volledig eigendom te krijgen en doorverkoop proces versnellen door juiste verkoopprijs vast te stellen.
Obligoverplichting WSW van € 661.400. (3,85% van schuldrestant op 31-12-2020)	Groot/zeer klein	Snel anticiperen door kaspositie waar nodig te verhogen door verkopen of financiering.
Toename verhuurdersheffing	Beperkt/klein	Structureel inrekeningen van de verhuurdersheffing.

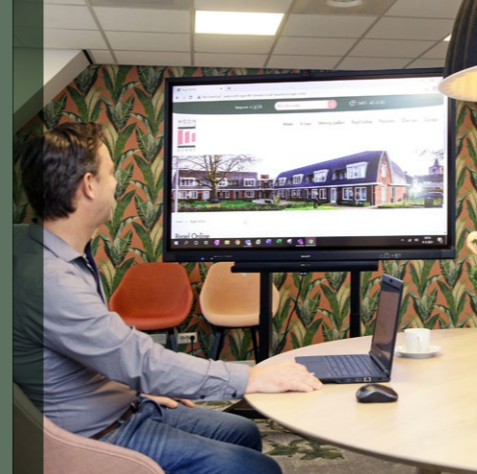
3.5 Wet- en regelgeving

De risico's en onzekerheden vanuit de wetten en regels die direct invloed hebben op organisatie en bedrijfsprocessen zijn de hoeveelheid en de complexiteit van de regelgeving. Ook de steeds veranderde belastingwetgeving is een onzekerheid.

Risico	Impact/kans	Maatregel
Impact aanpassingen wet- en regelgeving	Beperkt/reëel	Wijzingen in wet en regelgeving blijven volgen en gevolgen in kaart brengen.
Impact op vermogenspositie door veranderende wet- en regelgeving m.b.t. de vennootschapsbelasting.	Beperkt/reëel	Wet en regelgeving en juridische uitspraken blijven volgen in overleg met de adviseur.

Conclusie voor WOONstichting Gendt

Op bovenstaande onderdelen is een (strategische) risicobeschrijving gemaakt en zijn de onzekerheden beschreven. Op basis van de materiële impact en kans is de inschatting dat de belangrijkste risico's voor WOONstichting Gendt zijn, de aanhoudende onzekerheid rondom COVID-19, de ambitieuze opgave in projectontwikkeling en de kwetsbaarheid van de kleine organisatie. Door de juiste beheermaatregel te treffen willen we het restrisico verkleinen tot een acceptabel niveau. Per risico zullen we definiëren wat die risicobereidheid (restrisico) mag zijn. In 2021 starten we met het ontwikkelen van risicomanagement zodat we de risico's nog beter kunnen beheersen en kunnen verankeren in onze systemen en kunnen inbedden door soft controls.



4. Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

4.1 Toezichtbrief 2020

Op 3 november 2020 heeft WOONstichting Gendt toezichtbrief 2020 ontvangen. De conclusie was dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor WOONstichting Gendt is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt.

4.2 Bevindingen Governance inspectie

In oktober 2020 heeft een governance inspectie plaatsgevonden. De aanleiding voor deze inspectie is de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer in de vier jaar uitvoert. Bij deze inspectie is gesproken met de bestuurder en de voltallige Raad van Commissarissen. In de toezichtbrief van 3 november 2020 concludeert de Aw dat de interne governance van WSG op hoofdlijnen voldoet aan de criteria voor good governance. Daarbij heeft de Aw enkele aandachtspunten meegegeven.

4.3 Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Op 30 november 2020 geeft de Aw de uitkomsten van het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2019. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Autoriteit woningcorporaties (Aw) toezicht op de rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december verstrekt de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, zevende lid van de Woningwet).

De Aw heeft t.a.v. naleving van specifieke wettelijke bepalingen opmerkingen over het starten van niet-DAEB activiteiten (verhuur niet DAEB) zonder vooraf toestemming verkregen te hebben van de minister. Door de aankoop van dezelfde (tijdelijke) niet-DAEB woning oordeelt de Aw dat WOONstichting Gendt niet meer voldoet aan de criteria van het verlicht regime.

In een reactie is toegelicht dat de aankoop is gedaan en de niet-DAEB activiteit is gestart om in het volkshuisvestelijke belang DAEB nieuwbouw te kunnen realiseren. Op 11 maart 2021 is van de Aw de bevestiging ontvangen dat geen goedkeuring vereist is voor de aankoop en uitvoering van deze niet DAEB activiteit en dat daarmee het verlicht regime van toepassing blijft



5. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten. WSW helpt daarmee corporaties bij het bouwen en beheren van sociale huurwoningen. Zij willen daarbij de risico's van een toegelaten instellingen beheersen en daarmee bijdragen aan de instandhouding van het stelsel van sociale huurwoningen in Nederland.

5.1. Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op 19 maart 2020 heeft het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven. Op basis van de Dpi 2019 heeft WOONstichting Gendt een nieuw borgingsplafond gekregen voor de periode 2020 t/m 2022. Op 4 mei 2020 heeft het WSW een oordeel gegeven over de financiële positie van WOONstichting Gendt. Op basis van onze investeringsplannen, onze financiële positie en een risicobeoordeling aan de hand van 24 kwalitatieve businessrisks zijn we door het WSW positief beoordeeld. Het risicoprofiel is laag gebleven. Het WSW heeft gevraagd een financieringsstrategie op te stellen en een voorbeeld complexbeheerplan aan te leveren. Beide documenten zijn eind 2020 aangeleverd.



Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2020

1. Toezicht en advisering van de Raad van Commissarissen

1.1 Algemeen

De RvC heeft als voornaamste taak het houden van toezicht op de algemene gang van zaken binnen WOONstichting Gendt. Tevens adviseert de RvC de directeur-bestuurder en bespreekt de voortgang van de met haar afgesproken doelen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WOONstichting Gendt vastgelegd en zijn in detail uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Genoemde documenten zijn beschikbaar via de website van WOONstichting Gendt.

1.2 Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie

De operationele en financiële doelstellingen van WOONstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur- bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting. De begroting wordt vervolgens voorgelegd aan de RvC. De RvC heeft de begroting van 2020 goedgekeurd. De doelstellingen van WOONstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid wordt regelmatig geëvalueerd in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder en in principe ook de manager Bedrijfsvoering aanwezig zijn. Ontwikkelingen zowel lokaal als landelijk, met betrekking tot WOONstichting Gendt en in de branche, komen hierbij tevens aan de orde.

1.3 Toezichtkader

Het toezichtkader van het interne toezicht wordt gevormd door het meerjarig beleidsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening en bijbehorende gegevens. De RvC heeft de uitkomsten van het onderzoek met de onafhankelijke accountant besproken. De onafhankelijke accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag aan de RvC.

1.4 Financiële continuïteit

De primaire doelstelling van het treasurystatuut is het waarborgen van de financiële continuïteit van WOONstichting Gendt. De RvC heeft in 2020 diverse malen in haar vergaderingen erop toegezien, dat er volgens het treasurystatuut is gehandeld.



1.5 Interne risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft kennis genomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Voorts heeft zij de externe onafhankelijke accountant opdracht gegeven de jaarrekeningcontrole uit te voeren. Daarbij wordt de interne controle beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole. De RvC heeft t.b.v. de volkshuisvesting goedkeuring gegeven aan het investeringsvoorstel van € 2.335.000 voor de aankoop van 12 sociale huurwoningen in het plan Vleumingen-West.

1.6 Verbindingen

WOONstichting Gendt heeft geen verbindingen.

1.7 Volkshuisvestelijke opgaven

In 2020 is, mede op basis van de prestatieafspraken 2017-2021, de jaarafpraak 2020 tussen de Gemeente Lingewaard, Waardwonen, WOONstichting Gendt en Bewonersraad Lingewaard tot stand gekomen. De Huurdersvereniging Gendt heeft ondanks deelname aan het proces om te komen tot de prestatieafspraken deze helaas niet ondertekend. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld en heeft kennis genomen van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van WOONstichting Gendt.

1.8 Vergaderingen RvC

In 2020 heeft de RvC vijfmaal regulier vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Deze vonden vanwege de coronamaatregelen helaas iets minder in aantal - en voornamelijk digitaal plaats (Ms Teams). Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC dragen agendapunten aan en doen in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Een vast punt is het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering.

De RvC heeft incidenteel ook zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd en heeft zichzelf, als raad en individueel, onder professionele begeleiding geëvalueerd. Deze zelfevaluatie is besproken met de directeur-bestuurder. Vanwege de strikte noodzakelijkheid van een zuivere en onafhankelijke governance, is het aspect integriteit geagendeerd en besproken.

2. Governance

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van tertiairrapportages (3x per jaar). In de tertiairrapportages worden zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast worden relevante ontwikkelingen en informatie, gevraagd en ongevraagd, door de directeur-bestuurder en de RvC uitgewisseld. Onderwerpen welke in 2020 tussen de directeur-bestuurder en de RvC onder meer zijn besproken:

- Onafhankelijk accountantsverslag over 2019;
- Portefeuillestrategie en transformatieopgave;
- Meerjarenvastgoedplan; Jaarplan 2020
- Tertiair management rapportages;
- Ontwikkelingen m.b.t. de organisatie van WOONstichting Gendt;
- Coronacrisis;
- Kantoorhuisvesting Dorpstraat 48 en verkoop Kloosterplein;
- Bod en Prestatieafspraken 2021;
- Projecten (nieuwbouw/renovatie/herstructurering Dorpsstraat, Staatsliedenbuurt en Vleumingen en initiatieven);
- Selectie van nieuw RvC-lid;
- Doorlopende kennisontwikkeling (PE-punten);
- Onderzoek naar de meerwaarde van samenwerkingen en de eventuele noodzakelijkheid tot een fusie t.b.v. de verbetering van effectiviteit en organisatie-efficiëntie op de lange termijn;
- Fraudebeleid;
- Strategische thema's en Voorlopige resultaten van het concept ondernemingsplan, welke tevens input oplevert voor noodzakelijke actualisatie van de Visie op Toezichthouden en Besturen;
- Constructief overleg o.b.v. wederzijds respect met Huurdersvereniging Gendt en daaruit behaalde resultaten;
- Aedes benchmark;
- Governancecode woningcorporaties 2020;
- Interviews + Rapport (gecombineerde) Governance inspectie Aw + WSW;
- Zelfevaluatie eind november onder professionele begeleiding van dhr. Drs. Koos Parie.

De RvC heeft in 2020 beslissingen genomen of goedkeuring gegeven onder meer ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Vaststelling jaarrekening 2019 en Accountantsverslag 2019
- Huurbeleid 2020;
- Jaarplan en (meerjaren) begroting 2021;
- Financieringsstrategie
- Portefeuillestrategie en -plan;
- Investeringsstatuut 2020;
- Bod en Prestatieafspraken 2021;
- Strategisch Programma WSW;
- (Aanvullende) budgetten nieuwbouwprojecten;
- Aanstelling nieuwe commissaris dhr. G. Ploeg (lid per 1-1-2020; voorzitter vanaf 1-1-2021);
- Herbenoeming dhr. J. Wezendonk (per 9-3-2020);
- Selectie nieuwe commissaris mw. M.A.M. van der Meijden - Westerbeek Msc RA (lid per 1-1-2021)

Een (delegatie) van de RvC heeft meerdere gesprekken gehad met het managementteam. WOONstichting Gendt heeft vanwege de beperkte omvang geen ondernemingsraad. De huurderscommissaris heeft incidenteel gesprekken gevoerd met de voorzitter c.q. vergaderingen bijgewoond van de Huurdersvereniging Gendt.



2.1 Governancecode

De RvC hecht grote waarde aan een transparant bestuur waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen. De principes en best practice bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties 2020 worden door de directeur-bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

2.2 Integriteitscode

WOONstichting Gendt heeft een integriteitscode vastgesteld. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode (voor zover die voor hen van toepassing kan zijn).

2.5 Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van WOONstichting Gendt. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van WOONstichting Gendt, onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van WOONstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met WOONstichting Gendt, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat.

2.6 Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van WOONstichting Gendt en niet geprofiteerd te hebben van zakelijke kansen die WOONstichting Gendt toekomen.

2.7 Klachten

Per 1 januari 2020 heeft WOONstichting Gendt zich aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie regio Nijmegen. In 2020 zijn er via de klachtencommissie geen klachten binnengekomen die betrekking hebben op de RvC of de directeur-bestuurder

2.3 Klokkenluidersregeling

WOONstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming.

2.4 Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur -bestuurders van corporaties.

2.8 Samenstelling RvC

De RvC heeft in 2020 bestaan uit drie leden, die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en voor één volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd.

De samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2020:

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties	(her) benoemd	Aftreden
Dhr. Mr. H.J.P. van Wissen	Voorzitter	Bestuurder Ons accountants en belastingadviseurs; Voorzitter Stichting Gerrit Jeurissen Fonds; Lid bestuur Stichting Vieren en Herdenken Huissen; Lid bestuur Stichting Under the Milky Way; Lid bestuur Stichting Sportpromotie Lingewaard; Lid bestuur TLH Presents. Lid bestuur Stichting Huissens Carnavalsgezelschap De Kraonige Zwaone Bestuurder VVE Tempelierenstraat 4-4a Huissen	01-01-2017	31-12-2020
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter Huurders-commissaris	Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp; Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland. Bestuurslid Stichting SamenVoorAlleKinderen (SAM&)	09-03-2020	09-03-2024 (niet herbenoembaar)
Dhr. G. Ploeg	Lid (Vastgoed en Volkshuisvesting)	Senior Adviseur Projecten bij Woningstichting Vivare. Pensioen per 01-10-2020. Huurderscommissaris RvC Rhenam Wonen.	11-02-2020	11-02-2024 (herbenoembaar)

2.9 Mutaties

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van WOONstichting Gendt uit 3 personen. De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context, waarin WOONstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functie gebonden leden aangegeven. De heer G. Ploeg heeft Drs. Ing. R.T.P.M. Seijger, die 31-12-2019 zijn functie heeft neergelegd, per 11-02-2020 opgevolgd.



2.10 Evaluatie functioneren RvC

De RvC is eind 2020 eenmaal zonder directeur-bestuurder bijeengekomen om het eigen functioneren te bespreken en te evalueren. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. De belangrijkste conclusie is dat het gewenste basisprofiel bij alle leden aanwezig is en de benodigde deskundigheden in voldoende mate aanwezig zijn. De samenwerking binnen de Raad is in 2020 goed, stimulerend en constructief te noemen. De voorzitter heeft in 2020 zijn taak op een correcte en stimulerende wijze vervuld. Transparantie in het uitoefenen van toezicht en het afleggen van verantwoording is door de RvC volledig onderschreven.

2.11 Honorering RvC

In 2020 is de beloning voor de leden van de RvC vastgesteld op € 6.890 bruto per jaar, de beloning van de voorzitter is vastgesteld op € 10.335 bruto per jaar.

De vastgestelde vergoedingen zijn gebaseerd op de bezoldigingsklasse B van de WNT-norm. De RvC heeft in 2020 65% van deze norm aangehouden, waar het advies VTW is gebaseerd op ca. 80% van de WNT-norm.

2.12 Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De PE-activiteiten en de PE-punten die daaraan gekoppeld zijn, worden geregistreerd. Per kalenderjaar worden minimaal 5 PE-punten behaald. De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als 'pas toe bepaling' in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en de herziening in 2020, die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE punten worden vermeld in het jaarverslag.

Hieronder een overzicht per RvC lid met de behaalde PE-punten over 2020:

Naam	Functie	PE activiteit	PE- aanbieder	Aantal PE-punten
Dhr. Mr. H.J.P. van Wissen	Voorzitter	- Woningcorporaties in coronatijd	Seminars op maat	2
		- Innovaties in Externe Verantwoording bij Woningcorporaties		2
		- Opgaven en Middelen van de corporatiesector	Seminars op maat	2
		Totaal		6
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter Huurders-commissaris	- Toezichthouden crisistijd	Zijlstra Centre VU Seminars op maat	1
		- Innovaties in Externe Verantwoording bij Woningcorporaties		2
		- VTW ALV + Themabijeenkomst	VTW Seminars op maat	1
		- Opgaven en Middelen van de corporatiesector		2
Totaal		6		
Dhr. G. Ploeg	Lid (Vastgoed en Volkshuisvesting)	- Overschot 2019	VTW IVVD	5
		- Woningcorporatie Dag 2020		6
		Totaal		11

2.13 Directeur- bestuurder

De functie van directeur-bestuurder is (vanaf 1 november 2019) ingevuld door mev. G.M.F. Knuver op basis van 28 uur. Van 1 augustus 2020 t/m 31 juli 2021 zijn de contracturen tijdelijk uitgebreid naar 32 uur. Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

Op basis van samen met de RvC vastgelegde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de RvC. Het toezicht op de directeur-bestuurder c.q. de werkgeversrol wordt gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld. Eind 2020 heeft een remuneratiegesprek plaatsgehad met de directeur-bestuurder door de voltallige RvC, waarbij over en weer waardering en vertrouwen is uitgesproken.

III.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Hoofdfunctie	Benoemd	Nevenfuncties
Mevr. G.M.F. Knuver MHD	Directeur-bestuurder WOONstichting Gendt	01-11-2019	Lid Raad van Toezicht PRO-college, Nijmegen (bezoldigd) Lid werkveldadviesraad Avans Hogeschool, 's-Hertogenbosch (onbezoldigd)

Waardering

De RvC heeft waardering voor de bereikte resultaten in 2020 en spreekt wederom haar dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de bestuurder.



Volkshuisvestings- verslag

1. Maatschappelijke opgave

WOONstichting Gendt heeft als corporatie een maatschappelijke opgave. Samen met Gemeente Lingewaard worden de ambities op het gebied van de volkshuisvesting afgestemd. In de Nota Wonen 2020-2025 heeft de gemeente Lingewaard deze ambities gepresenteerd. Met ons jaarlijkse bod wordt aangegeven aan welke ambities uit de nota Wonen WOONstichting Gendt wil werken. Onze maatschappelijke prestatie realiseren wij door de uitvoering van deze ambities, maar ook door de wijze waarop wij hier invulling aan geven.

Portefeuillestrategie

In 2020 heeft WOONstichting Gendt haar portefeuillestrategie 2020-2030 opgesteld. De portefeuillestrategie is de beleidsmatige doorvertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied vanuit het opgestelde woningmarktonderzoek in 2019 uitgevoerd door Companen in opdracht van Gemeente Lingewaard, Waardwonen en WOONstichting Gendt en de kennissessie onder de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. Het portefeuilleplan wordt doorvertaald naar de transformatieopgave en de complexbeheerplannen, waarbij toegewerkt wordt naar de wensportefeuille in 2030.

De portefeuillestrategie krijgt zijn uitwerking in het facetbeleid:

- Investeren nieuwbouw en herstructurering - beschikbaarheid
- Verkoopbeleid - beschikbaarheid
- Huurbeleid – betaalbaarheid
- Onderhoud en duurzaamheid – kwaliteit

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke opgave onderverdeeld in beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit.

1.1 Beschikbaarheid

1.1.1 Ontwikkeling woningvoorraad

WOONstichting Gendt heeft voor de periode 2020-2030 haar portefeuillestrategie ontwikkeld. In deze periode zal de portefeuille licht groeien naar 890 wooneenheden. Het woonbehoefte-onderzoek 2018-2033, opgesteld door Gemeente Lingewaard en beide woningcorporaties, laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en kleiner wordt. Daarbij is er behoefte aan meer differentiatie binnen de portefeuille. De huidige voorraad bestaat voor 60% uit eengezinswoningen. De komende 10 jaar willen we +/- 130 woningen afstoten door sloop en verkoop, waarvan 115 eengezinswoningen. Daartegenover staat de nieuwbouw van +/- 165 woningen, veelal voor 1 of 2 persoons huishoudens.

Hieronder een totaaloverzicht van de verhuureenheden naar type per 31-12-2020

Woningen	huur		Koopgarant	wz	%
	DAEB	Niet DAEB			
Studio	49			49	5,4%
Eengezinswoning	517	2	7	526	58,5%
Eengezinswoning nul treden	151			151	16,8%
Appartement zonder lift	36			36	4,0%
Appartement met lift	95	2	6	103	11,5%
Patiowoningen			5	5	0,6%
Garages/parkeerplaatsen		29		29	3,2%
Totaal	848	33	18	899	
Percentage	94,3%	3,7%	2,0%		

Omschrijving	31-12-2019	mutaties					31-12-2020
		nieuwbouw	aankoop	verkoop	sloop	voorraad	
DAEB-huurwoningen	853			-8		3	848
Niet-DAEB-woningen	4						4
Koopgarant	20			-2			18
Garages	1						1
Parkeerplaatsen	22		6				28
Totalen	900	0	6	-9	0	3	899



1.1.2 Verkopen

Om tot de wensportefeuille in 2030 te komen is op basis van ligging, type woning en toekomstige onderhoudslasten een verkoopportefeuille opgesteld, bestaande uit 39 DAEB- en twee niet-DAEB woningen. In 2020 zijn acht sociale huurwoningen verkocht, waarvan drie per 1-1-2020 in voorraad waren. Per 31-12-2020 zijn wederom drie woningen nog niet overgedragen en als voorraad gepresenteerd. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2021 overdragen.

Hieronder een overzicht van de realisatie van de verkopen conform het portefeuilleplan.

	Aantal in portefeuilleplan per 1-1-2020	Aantal verkocht in 2020	Aantal op voorraad per 31-12-2020	Totaal gerealiseerd t/m 31-12-2020	Saldo nog te verkopen per 31-12-2020
DAEB	39	5	3	8	31
Niet-DAEB	2	0	0	0	2
Totaal	41	5	3	8	33

1.1.3 Koopgarant

WOONstichting Gendt heeft per 31-12-2021 een koopgarantportefeuille van 18 woningen. WOONstichting Gendt heeft als beleid de koopgarantportefeuille af te bouwen. De huidige eigenaren worden in de gelegenheid gesteld de woning volledig in eigendom te krijgen. Bij mutatie verkoopt WOONstichting Gendt de woning.

In 2020 zijn twee woningen teruggekocht en vrij op de markt verkocht. De koopgarantportefeuille ziet er per 31-12-2021 als volgt uit:

Koopgarantportefeuille

Aantal woningen	18
Marktwaaarde	5.105.000
Activa waarde	4.156.300
Terugkoopverplichting	4.047.900
Gemiddeld kortingspercentage	18,2%
Waarestijging	9,4%



1.1.4 Nieuwbouw en herstructurering

WOONstichting Gendt heeft een forse opgave in nieuwbouw en herstructurering. In de komende vijf jaar worden 93 huurwoningen gesloopt en circa 165 huurwoningen gebouwd, verdeeld over vier projecten.

In 2020 zijn deze projecten in voorbereiding gegaan. Voor deze projecten is voor 139 woningen vermindering op de verhuurdersheffing aangevraagd ad. € 25.000 per woning. Op 19 maart 2020 is de hiervoor de voorlopige investeringsverklaring afgegeven door de Rijkdienst voor ondernemend Nederland.

Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust en nemen maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen en de risico's te beperken en beheersbaar te maken.

Hierbij wordt het besluitvormingsproces gefaseerd middels fase-documenten en wordt projectontwikkeling verder geprofessionaliseerd. De juridische en fiscale aspecten zijn een belangrijk aspect in de ontwikkelingsprojecten. Waar nodig maken we gebruik van belastingadviseurs en juristen.

We proberen door inhuur van expertise en opleidingen ook onze interne deskundigheid op een hoger niveau te brengen.

Sociale grondprijs

In de prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard is vastgelegd dat de gemeente zich zal inspannen om WOONstichting Gendt te betrekken bij projecten van ontwikkelaars in Gendt waarbij het gaat om een aandeel sociale woningbouw. Ook zijn er afspraken gemaakt over de grondprijzen voor sociale woningbouw. Voor een grondgebonden woning geldt een grondprijs van € 17.675 en voor een appartement € 14.710 (prijspeil 2020 exclusief btw).

Projecten in ontwikkeling

Hieronder de projecten die in ontwikkeling zijn en de status daarvan:

Projectnaam	Fase	eenheden nieuwbouw	eenheden sloop	Type	Jaar realisatie	Stichtings- kosten per 31-12-2020
Vleumingen-West	Realisatie	12		Eengezins	2021	172.179
Staatsliedenbuurt	Voorbereiding	92 - 100	92	Divers	2024	465.382
De Kosterij	Initiatief	35 - 45		Appartementen	2024-2025	309.397
Bibliotheek	Initiatief	12 - 15		Appartementen	2024	19.579
Totaal		151 - 172				966.537

Vleumingen-West

Op 11 februari 2020 heeft de RvC goedkeuring gegeven voor de afname van 12 eengezinswoningen op basis van BENG in het nieuwbouwproject Vleumingen-West. De woningen worden Turn Key afgenomen voor € 210.000 per woning. De totale stichtingskosten bedragen € 224.600 per woning. Daarnaast ontvangen we nog een vermindering op de verhuurdersheffing van € 25.000 per woning. De grond van deze woningen is eind 2020 geleverd. De oplevering staat gepland voor eind 2021.

Herstructurering Staatsliedenbuurt

In november 2020 heeft de RvC goedkeuring gegeven voor de sloop van 77 eengezinswoningen en 15 seniorenwoningen. Eind 2020 is het sociaalplan vastgesteld. Na de haalbaarheidsstudie en een eerste opzet voor een stedenbouwkundig plan is in 2020 is een regiegroep samengesteld bestaande uit de projectleider nieuwbouw van WOONstichting Gendt, de gemeente, adviseurs en juristen. Samen is gewerkt aan een programma van eisen, een aanbestedingsprotocol en de contractstukken. Medio 2021 zal de aannemer/ontwikkelaar worden gekozen en definitief goedkeuring gegeven voor de realisatie. De sloop staat gepland voor begin 2023 en de oplevering wordt eind 2024 verwacht.

De Kosterij

WOONstichting Gendt heeft twee naast elkaar liggende grondposities in het project de Kosterij. De één is verworven in 2010 (ca 1.300m²) en de ander in 2019 (510m²). De verworven grondpositie uit 2019 betreft een vrijstaande woning die tijdelijk in de vrije sector wordt verhuurd.

WOONstichting Gendt is in overleg met de Gemeente Lingewaard om het naast gelegen pand Villa Ganita te verwerven. In 2020 is een haalbaarheidsstudie gedaan, waaruit blijkt dat 35 tot 45 appartementen mogelijk zijn afhankelijk van de stedenbouwkundige eisen van de gemeente.

Bibliotheek

WOONstichting Gendt is in gesprek met de gemeente over de ontwikkeling van de Bibliotheek. Op de huidige locatie kunnen 12 tot 15 appartementen ontwikkeld worden. In 2021 wordt verwacht dat er een intentieovereenkomst met de gemeente kan worden gesloten. De verwerving zal plaatsvinden tegen de sociale grondprijs opgenomen in de prestatieafspraken.

1.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van WOONstichting Gendt. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel. Al jaren sturen we hierop met ons huurbeleid. Verder gaan we proactief om met huurachterstanden. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing op maat kunnen kijken.

We hanteren de volgende uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid:

- Onze woningen bieden een optimale balans tussen woningkwaliteit en wat huishoudens aan woonlasten kunnen betalen. Ons huurbeleid is gedifferentieerd en gematigd;
- We voeren een proactief en sociaal incassobeleid. Daarbij participeren we uiteraard in de vroegsignaleringsaanpak van de gemeente Lingewaard;
- We sturen op totale woonlasten: huurprijs, energielasten en servicekosten;
- We willen de relaties met onze maatschappelijke partners bestendigen en versterken om in situaties dat huurders problemen hebben met de betaling van de huur we samen gericht maatwerk kunnen leveren.

1.2.1 Huurbeleid 2020

WOONstichting Gendt conformeert zich aan het Sociaal Huurakkoord 2018 gesloten door Aedes en de Woonbond. Het consistent gematigde huurbeleid van de afgelopen jaren ligt hier in lijn mee. Op 15 maart 2020 hebben we positief advies ontvangen van de Huurdersvereniging Gendt t.a.v. de jaarlijkse huuraanpassing. De huren van de DAEB-woningen zijn per 1 juli 2020 gemiddeld verhoogd met 2,1%. De individuele huurverhoging lag tussen de 1,4% en 3,4%. De huursom over 2020 bedroeg 1,97% terwijl 2,6% was toegestaan. De huren van de niet DAEB-woningen en niet woongelegenheden zijn met 2,6% gestegen.

Huurbezwaren

Naar aanleiding van de aanzegging van de huurverhoging per 1 juli 2020 zijn geen bezwaren ontvangen.

Huurharmonisatie

Op basis van de portefeuillestrategie is bij huurmutatie de huur van de woning geharmoniseerd tot het gewenste streefhuurpercentage van de maximale huurprijsgrens. Het gemiddelde streefhuurpercentage van het DAEB-bezit is 64%, terwijl gemiddelde gewenste streefhuurpercentage in 2020 op 68% ligt.

Aanwending huurverhoging

De jaarlijkse algemene huuraanpassing is noodzakelijk voor dekking van de stijging van de exploitatielasten, onze investeringen en de handhaving en waar nodig de verbetering van onze dienstverlening.



Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud

In overleg met de huurdersvereniging is er voor gekozen om de kosten voor de glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud niet te verhogen per 1 juli 2020.

Huurprijzen per 31-12-2020

	31-12-2020	31-12-2019
Aantal woningen DAEB	848	853
Gemiddelde huurprijs DAEB	€ 558	€ 549
Aantal woningen niet-DAEB	4	4
Gemiddelde huurprijs niet-DAEB	€ 1.006	€997

Hieronder een tabel per huurcategorie:

	Goedkoop	Betaalbaar 1/2	Betaalbaar 3	Duur	Vrije sector	Totaal
	< 432	432 - 619	619 - 663	663 - 737	> 737	
Per 31-12-2020	49	670	99	31	4	852
Per 31-12-2019	50	719	58	26	4	857
Mutatie	-1	-49	+41	+5	0	-5

1.2.2 Woningtoewijzing

Toewijzen op inkomen

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Hiervoor wordt tot 1 januari 2021 de zogenaamde 80-10-10 norm gehanteerd. Hierbij moet minimaal 80% van de woningen worden toegewezen aan huurders onder een inkomen van € 39.055, 10% mag vallen tussen € 39.055 en € 43.574 en maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 43.574.

Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2020: € 23.762 eenpersoonshuishoudens zonder AOW, € 24.467 eenpersoonshuishoudens met AOW, € 30.931 voor meerpersoonshuishoudens zonder AOW en € 32.322 voor meerpersoonshuishoudens met AOW). De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2020 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 619,01 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 663,40. In 2020 moet tenminste 95% van de huishoudens passend worden toegewezen.

WOONstichting Gendt biedt na controle van de inkomensgegevens, door middel van een IBRI-formulier, de woning tot een huurprijs van € 663,40 in principe alleen aan huishoudens met een inkomen onder de € 39.055. Woningen met een huurprijs tussen € 663,40 en € 737,14 worden toegewezen tot € 43.574. Uitzonderingen zijn urgenties met een WLZ-indicatie of incidentele noodsituaties.



Tot 1 juli 2020 werden de meeste woningen toegewezen met behulp van ons eigen toewijssysteem (lokaal maatwerk) met daarbij behorend de urgentie op inschrijf- en urgentiepunten (toewijzing op inschrijfduur). Sinds 1 juli 2020 worden alle vrijkomende woningen aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem ENTREE met toewijzing op woonduur. Hier wordt urgentie toegepast op basis van toekenning door de onafhankelijke urgentiecommissie. De duur van de urgentie is vier maanden en kan maximaal één maal verlengd worden

In de volgende gevallen worden woningen verdeeld volgens het lokale maatwerk:

1. een huur hoger dan de huurtoeslaggrens van € 737,14;
2. vanuit de taakstelling van de Gemeente Lingewaard aan statushouders;
3. in samenspraak met de Gemeente Lingewaard gelabeld voor geïndiceerde;
4. in het kader van de leefbaarheid in de wijk;
5. een andere specifieke reden.

Toewijzingen WOONstichting Gendt

In 2020 zijn 76 nieuwe contracten voor DAEB-woningen gesloten, waarvan 42 reguliere huurcontracten en 34 tijdelijke huurcontracten door leegstandsbeheerder Alvast. Dit betreffen de sloopcomplexen in de Staatsliedenbuurt. Alle toewijzingen vallen onder de staatssteunregeling. Hieronder de uitsplitsing naar inkomen.

Van de 76 toewijzingen van DAEB-woningen is in 99% van de gevallen de woning toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder € 39.055, 1% met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 en er hebben geen toewijzingen plaatsgevonden aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574. Hiermee voldoet WOONstichting Gendt aan de norm 80-10-10.

Inkomensgroepen	Aantal
Alleenstaanden	39
Meerpersoonshuishoudens	35
Statushouders	2
Gehandicapten	0
Totaal	76

Daarnaast heeft WOONstichting Gendt 79% van de DAEB-woningtoegewezenaanhuurtoeslagontvangers. Daarvan is 97% passend toegewezen en voldoet dus aan de norm van 95%. Hieronder de verdeling van de toewijzingen in verschillende categorieën:

Staatsliedenbuurt

Eind 2019 heeft WOONstichting Gendt besloten om 92 woningen in de Staatsliedenbuurt te slopen en te vervangen door nieuwbouw. In 2020 is er begonnen met het uithuisplaatsen van de bewoners. De leegkomende woningen in de Staatsliedenbuurt worden tijdelijk verhuurd. Eind 2020 waren 39 van de 92 woningen door de huurders opgezegd. 36 van deze woningen zijn tijdelijk verhuurd. De tijdelijke verhuur wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Alvast.

Type woning	Aantal
HAT- woningen	3
Eengezinswoningen	52
Senioren-, MF en woonzorgwoningen	21
Totaal	76

1.2.3 Huurderving

In 2020 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving door leegstand € 67.800. Dit is 1,2% van de huuropbrengst. Hiervan is € 4.100 veroorzaakt door oninbaarheid. In 2019 was de huurderving door leegstand € 71.500. Dit was 1,3% van de totale huuropbrengst.

Leegstand

Bij de leegstand ten gevolge van mutaties maken we onderscheid in woningen die tijdelijk worden verhuurd van wege de sloop nieuwbouw van de Staatliedenbuurt en reguliere mutaties.

- Reguliere mutaties: 32 leegstandsdagen
- Mutaties Staatliedenbuurt: 52 leegstandsdagen

WOONstichting Gendt is er zich van bewust dat bovenstaande mutatie leegstand erg hoog is. De belangrijkste oorzaken hiervoor zijn:

- Binnen de organisatie lag er geen focus op terugdringen leegstand
- Lange doorlooptijd van mutatiewerkzaamheden in een lege woning
- Aangeboden woning wordt regelmatig geweigerd door woningzoekenden.

Inmiddels zijn de eerste stappen gezet op de mutatie leegstand terug te brengen. Zo is eind 2020 gestart met de implementatie van de mutatiemodule van het primaire systeem.

1.2.4 Statushouders

De Gemeente Lingewaard wil samen met WOONstichting Gendt en corporatie Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de instroom van statushouders. De gemeente wil dit doen in de bestaande voorraad. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

In de Gemeente Lingewaard wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan de huisvesting van statushouders. Het verdeelpercentage tussen de beide corporaties is gebaseerd het aantal vhe's en is als volgt opgebouwd: WOONstichting Gendt 25%, Waardwonen 75%. Daar waar mogelijk helpt de Gemeente Lingewaard met bezit van de gemeente zelf of particuliere mogelijkheden. In samenwerking met de Gemeente Lingewaard en WOONstichting Gendt wordt bekeken welke statushouders als eerste woonruimte dienen te krijgen en worden woningen daarvoor uit het woonruimteverdeelsysteem onttrokken om hen te huisvesten.

Taakstelling en realisatie Statushouders in de Gemeente Lingewaard

	Totaal	Waardwonen	WOONstichting Gendt	Gemeente Lingewaard
Stand 1-1-2020	8	5	3	0
Taakstelling 1e half jaar	15	10	4	1
Taakstelling 2e half jaar	18	14	3	1
Totaal te huisvesten 2020	41	29	10	2
Realisatie 1e half jaar	-16	-11	-5	0
Realisatie 2e half jaar	-12	-11	-1	0
Stand 31-12-2020	13	7	4	2

* De taakstelling betreft individuele personen

1.2.5 Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2020 € 19.082 (0,34% van de totale jaarhuursom). Dit is een verder daling ten opzichte van 2019. Toen was de achterstand € 34.800, 0,61% van de totale jaarhuursom. In 2020 hebben we geen vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder en hebben er geen ontruiming plaats gevonden.

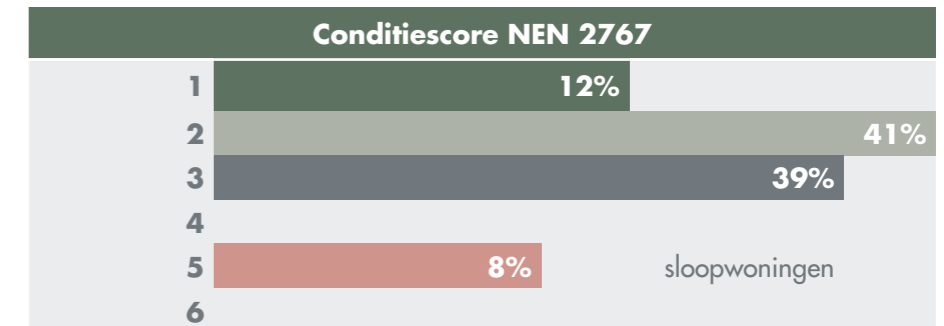
In 2020 is € 9.700 afgeboekt op huurschulden en overige vorderingen. In 2019 was dit € 11.300. Van onze huurders maakt 94% gebruik van huurbetaling per automatische incasso. Dit is bijna 10% meer dan 2019. Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan.

1.3. Kwaliteit

De kwaliteit van onze woningen vinden wij zeer belangrijk. Om die kwaliteit te borgen voeren wij onderhoud uit om de woningen minimaal in stand te houden. WOONstichting Gendt heeft voor haar portefeuille in 2019 een conditiemeting NEN 2767 uitgevoerd. Dit is de norm voor conditiemeting van gebouwen, infrastructuur en andere beheerobjecten. Hiermee kan gestuurd worden op prestatie-eisen, zodat inzicht wordt verkregen in de aanwezige gebreken en weet welke risico's hij loopt als die niet worden opgelost. De norm zorgt voor betrouwbare informatie t.b.v. de meerjarenbegroting.

De conditiescore wordt uitgedrukt in omvang en intensiteit van het gebrek. Een score 1 is het best en score 6 is het slechtst. Woonstichting Gendt streeft naar een minimale conditiescore van 3.

De conditiescore van de woningen van WOONstichting Gendt is als volgt opgebouwd:



1.3.1 Onderhoud

We onderscheiden bij WOONstichting Gendt planmatig onderhoud, reparatieonderhoud en mutatieonderhoud.

Planmatig Onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd om de kwaliteit van het vastgoed in stand te houden. Bijvoorbeeld schilderwerk maar ook het vervangen van badkamers en keukens.

In 2020 zijn er een aantal activiteiten uitgevoerd om de begroting Planmatig Onderhoud te verbeteren. Een deel van het bezit is geïnspecteerd door een extern bureau. In de planmatige onderhoudsbegroting zijn de onderhoudstermijnen per maatregel zijn aangepast aan de huidige inzichten. Daarnaast zijn geplande maatregelen zoveel mogelijk geclusterd per complex zodat we huurders minder vaak hoeven lastig te vallen met onderhoudswerkzaamheden. Door ziekte van een van de medewerkers zijn niet alle werkzaamheden uit de begroting van 2020 daadwerkelijk uitgevoerd.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd na een melding/klacht van een huurder. Tot en met oktober 2019 had WOONstichting Gendt een eigen vakman in dienst. Toen deze met pensioen ging is er gekozen om geen nieuwe vakman aan te nemen maar om deze in te huren. In 2020 is er een pilot uitgevoerd om de reparatieverzoeken in zijn geheel uit te

besteden. Alle reparatieverzoeken werden aangenomen en uitgevoerd door een externe partij. Eind 2020 is de pilot geëvalueerd en is ervoor gekozen om het inplannen van de reparatieverzoeken toch weer in eigen hand te nemen.

Belangrijkste reden hiervoor waren:

- Huurders vinden een bekend gezicht van een vaste vakman prettig;
- Medewerkers van WOONstichting Gendt houden beter zicht op wat er speelt bij de huurders en kunnen hierdoor tijdig reageren;
- De administratieve last van het verwerken van alle losse opdrachten was erg hoog (aantal facturen werd verdubbeld).

Mutatieonderhoud

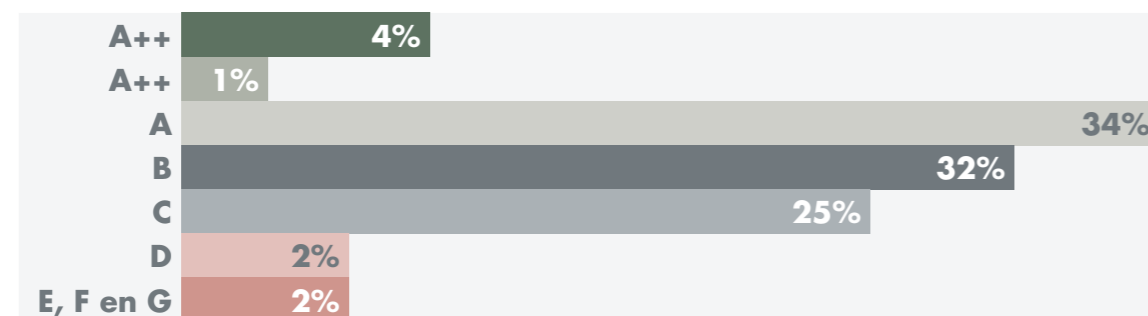
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd tussen twee verhuurperiodes. Er worden een aantal standaard werkzaamheden uitgevoerd. Badkamer, toilet en keuken worden vervangen indien deze einde levensduur zijn. Deze laatste kosten komen wel ten laste van de post Planmatig Onderhoud.

1.3.2 Duurzaamheid

WOONstichting Gendt heeft als doel dat al haar huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Dit betekent dat de energievoorziening van onze woningen dan CO2-neutraal is. In 2021 gaan we een start maken met onze strategie op het gebied van duurzaamheid. Hiervoor gaat we de samenwerking zoeken met onder meer andere corporaties, bewoners, gemeenten en marktpartijen essentieel.

Voor de bestaande voorraad hebben we tot op heden de Aedes-routekaart CO2-neutraal als spoorboekje genomen. Op basis van de huidige technieken hebben we voor onze wensportefeuille doorgerekend wat de totale investeringskosten zullen zijn om onze portefeuille CO2-neutraal te krijgen. Per 31-12-2020 is de gemiddelde energie-index van onze doorexploteer portefeuille 1,24 (B = 1,20-1,40). Dit is ruim boven het gemiddelde in de sector.

Hieronder een overzicht van de huidige energieprestaties per 31-12-2020.



In de portefeuillestrategie 2020-2030 is gekozen om realisatie van nieuwbouw en herstructurering voorrang te geven op het verduurzamen van onze wensportefeuille in 2030. De reden hiervoor is dat de behoefte aan toevoeging van de voorraad in vooral meergezinswoningen groot is. Daarbij komt dat onze woningen op dit moment gemiddeld een uitstekend energielabel hebben en we als kleine corporatie geen voorloper willen zijn in de energietransitie. Het duurzaamheidsprogramma t.b.v. de doorexploteer portefeuille is nu ingerekend vanaf 2025. De kans is aanzienlijk dat over vijf jaar de beschikbare technieken innovatiever en goedkoper zijn, waardoor de het doel om in 2050 CO2 neutraal te zijn, realistischer is.

1.3.3 Levensloopbestendig wonen

Op het gebied van levensloopbestendigheid probeert WOONstichting Gendt waar mogelijk huurders langer zelfstandig te laten wonen. Door aanpassingen in woningen is dit in veel gevallen mogelijk. In 2020 zijn in diverse woningen een tweede toilet, wandbeugels etc. geplaatst.

2. Wonen, zorg en welzijn

2.1 Algemeen

Wonen, Zorg en Welzijn is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en groepen met een zorg- of begeleidingsvraag. Bijvoorbeeld oudere senioren, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke beperking. Huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig ook als zij hulpbehoevend worden. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze woningen. We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie.

2.2 Woningaanpassingen

WOONstichting Gendt wil het voor huurders mogelijk maken om zo lang als mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In samenwerking met het WMO-loket van de Gemeente Lingewaard wordt daarom de regeling Langer Zelfstandig Wonen uitgevoerd. Door deze regeling worden voor een aantal maatregelen die niet via WMO worden vergoed, door WOONstichting Gendt 50% bijgedragen aan de kosten. In 2020 zijn acht aanpassingen op verzoek van de huurders gedaan. Het gaat hier om aanvragen voor beugels, verhoogde toiletputten en douchezitjes.

Netwerk

Op 1 oktober 2020 is het Lokaal Zorgnetwerk (LZN) gewijzigd in het Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk. Deze wijziging houdt in dat het schakelteam voor zeer ernstige klachten is aangesloten. Het overleg vindt eens in de drie weken plaats. Alle corporaties, de crisisregisseur van de Gemeente Lingewaard, maatschappelijk werk, pro persona, RIBW, Iris zorg, MEE Gelderse Poort, Veiligheidsregisseur Gemeente Lingewaard, SWL en politie sluiten aan bij multi-problem situaties of crisiszorg meldingen. Per overleg worden gemiddeld 12 tot 20 cliënten besproken.



Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de wijkagenten van de kern Gendt en de adviseur Wonen en Leefbaarheid. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlast situaties, het ontdekken van hennepplantages en het organiseren van buurtgesprekken wordt vaak in overleg met de crisisregisseur van de Gemeente Lingewaard en de veiligheidsregisseur samengewerkt. Aanwezigheid bij gesprekken op kantoor bij preciaire situaties en het zichtbaar zijn samen met de corporatie in de wijken en adviseren in bepaalde situaties komt regelmatig voor. Door Corona is het dit jaar alleen de eerste maanden op deze wijze gestructureerd.

2.5 Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)

Met de welzijnsorganisatie zijn de contacten veelvuldig en overleg vindt op diverse momenten plaats. Inzet van de ouderenwerkers, jongerencoaches en wederzijds meedenken is de opzet. Inzet van hun vrijwilligers, o.m. de formulierenbrigade, hulp bij het inrichten van woningen voor noodsituaties. Bemanning van de participatiepunten, inzetten van taalmaatjes bij de statushouders, en onder meer verzorgen van begeleidingstrajecten wordt geïnitieerd via SWL. De lijnen zijn kort en er wordt daadkrachtig opgetreden.



2.6 Krachtige Regionale Leerkring en projectgroep Signaleren bestrijding armoede en eenzaamheid SIBA

Samen met de Stichting Rijnstad, WOONstichting Gendt, Waardwonen, SWL en de Gemeente Lingewaard is in elke kern een participatiepunt opgezet. In juni 2017 is gestart met de Nieuwe Route, een initiatief van de Gemeente Lingewaard, dit project is vanaf 2020 weer opnieuw opgezet en geëvalueerd. Woonkerngroepen werken in de wijken met als opzet uitvoerende organisaties samen te brengen.



3.1 Algemeen

Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners samen. WOONstichting Gendt investeert graag in leefbare buurten waarbij wij ons zeer betrokken voelen bij onze huurders. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door bijdrages aan initiatieven van bewoners. Verbetering van de leefbaarheid vindt plaats met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporatie, de welzijnsinstelling SWL en de wijkagenten.

3.2 Dorpsontwikkelpunten

In 2018 is op initiatief van de Gemeente Lingewaard begonnen met het dorpsontwikkelpunten GENDT VOORUIT. In 2019 hebben er overleggen plaatsgevonden waarbij initiatieven uit het dorp worden opgepakt om Gendt leefbaarder te maken. Er zijn diverse werkgroepen gevormd zoals Wonen en Woonomgeving, onderlinge betrokkenheid, Sport en recreatie, veiligheid, natuur en ondernemers in Gendt. Het dorpsontwikkelpunten is samengevat in een werkboek en wordt jaarlijks geëvalueerd en aangevuld.

3.3 Kosten leefbaarheid

Voor verbetering van de leefbaarheid was binnen onze begroting voor 2020 een budget beschikbaar van € 75.000. In 2020 is daarvan € 47.500 uitgegeven.

3.4 Buurtpreventie

De verlichtingen in portieken en galerijen zijn ook onder de noemer van een veiligere woonomgeving te brengen. Om die reden neemt WOONstichting Gendt de kosten van onderhoud en energie hiervan voor haar rekening.

3.5 Overlast

Burenoverlast of onaangepast woongedrag kan omschreven worden als gedrag dat een voortdurende, opzettelijke en ernstige overlast betekent voor burens en/of buurt.

Om adequaat op burenoverlast te kunnen reageren, wordt overlast consistent aangepakt. Door corona is een enorme stijging te zien in het aantal gemelde overlastklachten. Dit is een gevolg van de onrust en onzekerheid door de pandemie en is ook herkenbaar bij sociale partners en speelt ook bij collega corporaties.

Gemiddeld aantal klachten gericht naar één huurder:

Omschrijving	2018	2019	2020
Stand nog af te handelen klachten per begin boekjaar	9	8	7
Binnengekomen klachten	17	20	108
Afgehandelde klachten	-18	-21	-78
Stand nog af te handelen klachten per einde boekjaar	8	7	37

De klachten die worden gemeld zijn geluidsoverlast, bedreiging, belediging, ongecontroleerd en agressief gedrag, cultuurverschillen, vervuiling/tuin.

3.6 Woonmaatschappelijk werk

WOONstichting Gendt heeft een adviseur Wonen en Leefbaarheid indienst die fungeert als aanspreekpunt voor bewoners die complexe vragen hebben op het gebied van wonen.

Wij participeren in diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. Het sociaal netwerk welke in de loop der jaren is opgebouwd heeft korte lijnen en er ligt een basis van vertrouwen waardoor het makkelijk schakelen is naar de welzijn en zorgpartijen, naar de gemeente en andere sociale partners.

De aan deze inzet verbonden kosten komen ten laste van het budget leefbaarheid. In 2020 was dit € 21.300. In 2019 was dit € 19.200.

3.7 Activiteiten

WOONstichting Gendt probeert met de jaarlijkse burendag de sociale samenhang in buurten te vergroten. Medewerkers bezoeken dan de locaties in Gendt, waar buurtverenigingen iets georganiseerd hebben. De bereidheid en betrokkenheid van de bewoners speelt ook hier een belangrijke rol. In verband met de corona-maatregelen is er slechts bijgedragen aan een activiteit: Burendag op zaterdag 26 september 2020.

Tijdens de burendag zijn op twee buurten (Huis te Gendt en Burchtgraafstraat), met inachtneming van de geldende Coronamaatregelen, activiteiten geweest om de sociale cohesie in de wijk te bevorderen.

4.1 Algemeen

WOONstichting Gendt is een maatschappelijke organisatie die de kwaliteit van dienstverlening hoog in het vaandel heeft. We willen zo dicht mogelijk bij de huurder staan. Huurders moeten weten wie wij zijn en wij kennen onze huurders. We gaan bij mensen op de koffie en met burendag laten medewerkers hun gezicht zien.

4.2 Personeelsbestand

Per 31-12-2020 heeft WOONstichting Gendt 11 medewerkers in dienst, waarvan vijf mannen en zes vrouwen. Daarnaast wordt een projectmanager nieuwbouw ingehuurd voor gemiddeld 16 uur per week. Het dagelijks onderhoud is uitbesteed. In 2020 zijn twee medewerkers in dienst getreden en één medewerker uit dienst gegaan.

Personeelsopbouw per 31-12-2020

Afdeling	Aantal medewerkers	Formatie
Wonen & Vastgoed	6	5,55
Bedrijfsvoering	3	2,67
Directie en secretariaat	2	1,78
Totaal	11	10,00

*Per 31-12-2020 ligt het totaal aantal fte's 0,66 hoger dan de basisformatie. Dit komt door tijdelijke uitbreiding van uren op de afdelingen wonen en vastgoed en directie en secretariaat door o.a. vervanging van een aflopende arbeidsovereenkomst in 2021.

4.3 Persoonlijke ontwikkeling

De persoonlijke ontwikkeling van medewerkers vinden wij belangrijk. Een belangrijk speerpunt in ons nieuwe ondernemingsplan 2021 is de professionalisering van de organisatie. Deze lijn heeft WOONstichting Gendt in 2020 al ingezet. De ontwikkeling van de huidige medewerkers is daar een belangrijk onderdeel van. In 2020 is daarom ook fors geïnvesteerd in opleidingen en cursussen in o.a. het digitaal (samen)werken.

In de komende jaren veranderen de functies binnen de corporatiewereld in een hoog tempo. Hier besteden we met onze medewerkers veel aandacht aan. Betrokkenheid van de medewerkers is daarvoor een vereiste. Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties gebruiken we hiervoor als hulpmiddel.

De totale uitgaven aan opleidingskosten waren € 23.000. In 2019 was dit € 20.000. De begrote kosten voor 2020 waren € 17.400.

Daarnaast hebben alle medewerkers die in dienst zijn een budget voor persoonlijke ontwikkeling, het loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31-12-2020 is het saldo van dit budget € 22.000. In 2020 is € 3.600 opgenomen van dit budget, € 4.750 opgebouwd en € 1.200 afgeboekt door een uitdiensttreding.

4.4 Overleg medewerkers

WOONstichting Gendt heeft geen ondernemingsraad (OR) omdat ze, inclusief de bestuurder, slechts 11 medewerkers in dienst heeft. Er vindt maandelijks een personeelsbijeenkomst plaats. Hierin worden de medewerkers geïnformeerd door het MT over diverse actuele onderwerpen en wordt inspraak gevraagd waar wenselijk. Medewerkers kunnen ook zelf onderwerpen inbrengen. Bij thema's die daarom vragen wordt een werkgroep geformeerd. Deze werkwijze wordt door het MT en medewerkers als plezierig ervaren.

4.5 Verzuim

	2020	2019	2018
Ziekteverzuim kort	1,3%	0,4%	1,3%
Ziekteverzuim lang*	5,9%	1,0%	0,0%
Totaal	7,2%	1,4%	1,3%

*Langer dan twee weken

4.6 Bedrijfs hulpverlener en preventiemedewerker

WOONstichting Gendt is in juni 2020 verhuisd binnen Gendt van Kloosterplein 2 naar Dorpstraat 48. Dit betekende dat de samenwerking op het gebied van bedrijfs hulpverlening, die we in het oude pand met de RijnWaal Zorggroep hadden, weg is gevallen. Momenteel hebben we één gecertificeerde bedrijfs hulpverlener (BHV'er) binnen onze organisatie. Eind 2020 is de voorbereiding getroffen om een RI&E op te stellen, waaruit een bedrijfs hulpplan komt dat zal worden opgevolgd.

4.7 CAO-woondiensten

In het verslagjaar 2020 is de CAO-woondiensten 2019-2020 van kracht.

4.8 Vertrouwenspersoon

We vinden het belangrijk dat medewerkers directe toegang hebben tot een onafhankelijke vertrouwenspersoon. Dat was niet geregeld en in het afgelopen jaar hebben we dit mogelijk gemaakt via GIMD. Een partij die verbonden is aan onze arbo-dienstverlener. In het jaarbericht Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit 2020 wordt vermeld dat er vanuit onze organisatie geen beroep is gedaan op de vertrouwenspersoon over klachten van grensoverschrijdend gedrag of meldingen over integriteitsteksties.

5.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV). Het Reglement geeft een feitelijke beschrijving van de financiële bedrijfsprocessen en de naleving hiervan. Doelstelling van ons financieel beleid en beheer is het ondersteunen van de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en het waarborgen van de financiële continuïteit. Daarnaast hebben op 28 april 2020 de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader gepubliceerd met een gewijzigde financiële ratio's en grenswaarden. Het Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandsratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De maximale grenswaarde voor de LIV beleidswaarde is verruimd van 75% naar 85% (DAEB);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is naar beneden bijgesteld van 20% naar 15% (DAEB);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen;
- De onderpandsratio is nieuw.

Ratio	2020		2019	
	norm	real	norm	real
Continuïteitsratio's				
ICR	≥ 1,4	2,9	≥ 1,4	1,7
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	≥ 15%	55,5%	≥ 20%	50,6%
Loan-to-value	≤ 85%	42,5%	≤ 75%	47,3%
Discontinuïteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	32,9%	≤ 70%	16,3%
Onderpandsratio (WSW)	≤ 70%	32,3%	nvt	

Toelichting financiële ratio's

ICR (Interest Coverage Ratio)	in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Solvabiliteit	meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
LtV – (Loan to value)	meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.
Dekkingsratio	meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
Onderpandsratio	marktwaarde DAEB afgezet tegen de WSW geborgde leningen



Met ons financieel beleid voldoen we ruim aan het normenkader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Op basis van ons financieel beleid zijn wij een financieel gezonde organisatie. Deze kwalificatie behouden we ook als we alle ambities uit onze nieuwe ondernemingsplan doorrekenen in (meerjaren)begrotingen.

Overzicht totale waarden in de jaarrekening

	31-12-2020	31-12-2019	Afwijking	
			absoluut	%
Aantal vhe's woongelegenheden	852	857	-5	-0,6%
Aantal vhe's niet-woongelegenheden	29	23	6	26,1%
Marktw waarde in verhuurde staat	117,1	111,7	5,4	4,8%
Beleids waarde	55,6	52,5	3,1	5,9%
Leeg waarde	161	152,3	8,7	5,7%

De jaarrekening voldoet aan de kaders die de externe toezichthouders stellen. Hierdoor is de uitvoering van ons beleid financieel acceptabel en zijn de risico's voor de toezichthouders acceptabel.

5.2 Marktw waarde

De marktw waarde en de beleids waarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. 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 WOONstichting Gendt heeft dit tot een stijging van de marktw waarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 5,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 117,1 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 4,8%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin krapte door de toegenomen vraag resulteert in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling.

Verlooptaat marktw waarde 2019-2020 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktw waarde 2019	€ 110.433	€ 1.310	€ 111.743
1. Voorraadmutaties	- 455	- 78	- 377
2. Methodische wijzigingen in het handboek	- 95	- 5	- 90
3. Mutatie objectgegevens	- 3.510	- 50	- 3.560
4. Mutatie waarderingparameters	- 2.106	- 1	- 2.105
Marktw waarde 2020	€ 115.689	€ 1.432	€ 117.121

De mutatie van de marktw waarde is hoofdzakelijk te verklaren door:

- verkopen die hebben plaatsgevonden;
- regels in het handboek die zijn gewijzigd;
- prijzen van (markt)huren die zijn gewijzigd;
- WOZ-waarden die zijn gestegen;
- parameters die conform het handboek zijn aangepast.

Op pagina 78 is een uitgebreide toelichting met daarbij de effecten weergegeven.

5.3 Beleids waarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen.

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

De beleids waarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleids waarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktw waarde en de beleids waarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktw waarde en beleids waarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening.

De beleids waarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleids waarde 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 WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleids waarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktw waarde, met uitzondering van:

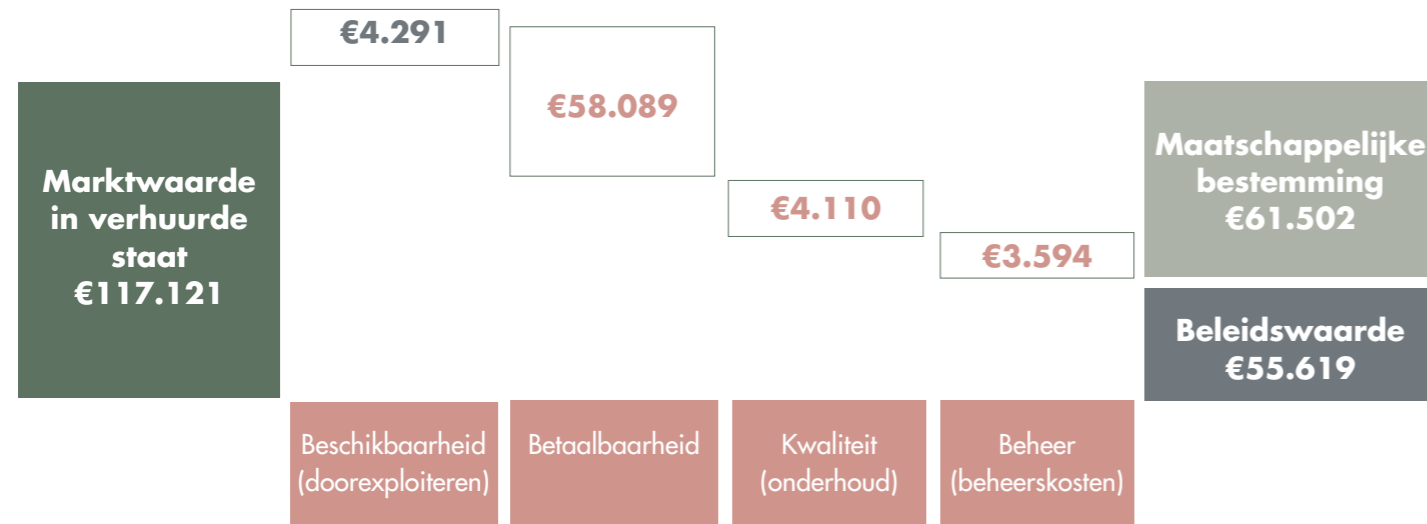
- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleids waarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door WOONstichting Gendt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleids waarde 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 beleids waardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WOONstichting Gendt actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleids waarde 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 vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

5.4 Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie

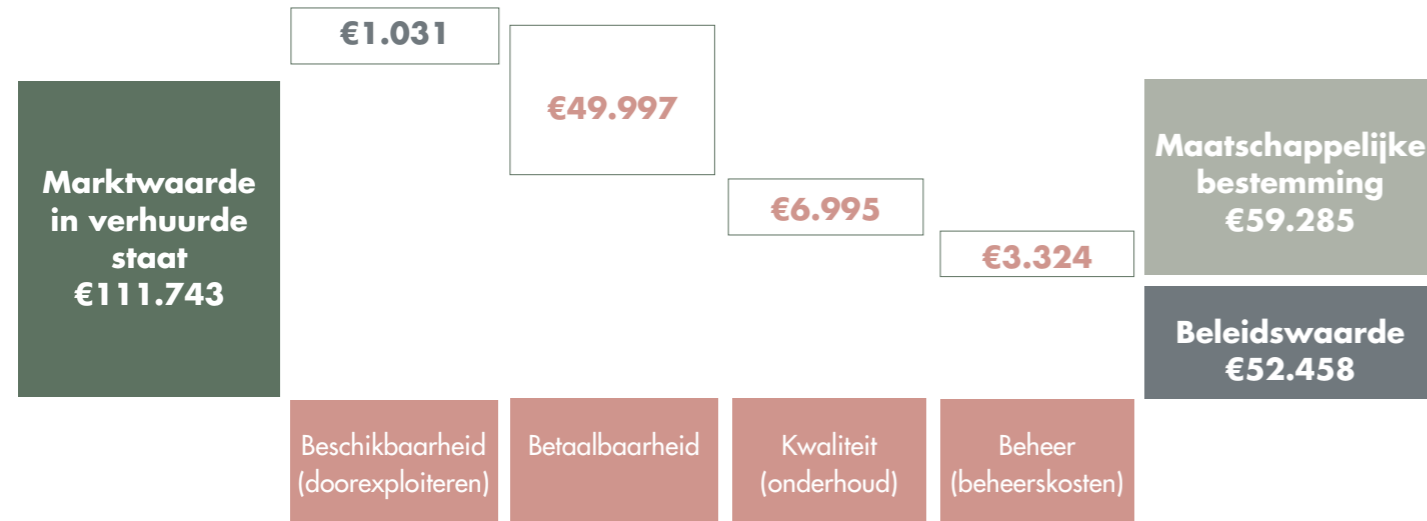
WOONstichting Gendt heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 61,5 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:



2020



2019



bedragen x € 1.000

Verloopstaat beleidswaarde 2019-2020
(bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2019	€ 51.214	€ 1.244	€ 52.458
1. Voorraadmutaties	- 259	- 92	- 167
2. Rekenmethodiek beleidswaarde	- 188	- 0	- 188
3. Mutatie objectgegevens	- 276	- 26	- 302
4. Mutatie waarderingsparameters marktwaarde	- 6.469	- 98	- 6.567
5. Wijziging waarderingsparameters beleidswaarde	- 2.699	- 50	- 2.749
Beleidswaarde 2020	€ 54.261	€ 1.358	€ 55.619

5.5 Impact besluiten door wijzigingen wet- en regelgeving of afspraken

1. Eénmalig huurverlaging

Op peildatum 1-1-2021 komen 26 huurders op basis van huishoudgrootte, inkomen en huurprijs in aanmerking voor éénmalige huurverlaging. Bij deze huurders worden de huren gemiddeld per maand met € 37,- verlaagd. De impact is minimaal. In de beleidswaarde is dit effect ook niet ingerekend. Dit is ook het standpunt van de Autoriteit Wonen en het ministerie van BZK.

2. Huurbevrozing per 1-7-2021

De huurbevrozing per 1-7-2021 betekent voor 2021 een inkomstenverlies van € 34.500. Vooralsnog gaan we ervan uit dat conform de brief van minister Ollongren van BZK de bevrozing wordt gecompenseerd door een tariefsverlaging op de verhuurdersheffing, waardoor de impact nihil is.

3. Leningruil Vestia

WOONstichting Gendt is akkoord is in april 2021 akkoord gegaan met een structurele oplossing van de Vestia door deelname aan de leningruil. BZK en Aedes zullen het proces uitwerken en begeleiden waarbij corporaties kunnen kiezen uit verschillende opties.

De bandbreedte van deze afspraak zal maximaal € 12 tot € 14 per vhe per jaar voor een looptijd van 40 jaar zijn. Voor WOONstichting Gendt is dit € 10.000 tot € 12.500 per jaar.

De impact hiervan is gering.

5.6 Functioneel model

In het verleden rapporteerden we onze opbrengsten en kosten op basis van het categoriale model. Sinds de invoering van de Woningwet rapporteren we ook op basis van het functioneel model. Binnen het functioneel model splitsen we opbrengsten en kosten uit naar de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Saldo financiële baten en lasten

Verantwoorden op basis van het categoriale model blijven we ook doen. Hierin brengen we opbrengsten en kosten onder in verschillende categorieën, zoals de huuropbrengsten en personeelslasten. Het verschil tussen het categoriale en functionele model is de wijze van presentatie. De resultaatbepaling in beide modellen is en blijft gelijk.

5.7 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In de Woningwet staat onder andere dat wij onze activiteiten moeten scheiden in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime en ontvangen hiervoor ook een formele beschikking van de Aw.

Wel splitsten we de winst en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB.

5.8 Inzet van middelen

WOONstichting Gendt heeft haar middelen in 2020 als volgt ingezet:
(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
1. Personeelsuitgaven	748	563
2. Onderhoudsuitgaven	973	1.358
3. Overige bedrijfsuitgaven	841	1.220
4. Uitgaven rente en aflossing leningen	2.995	4.079
5. Verhuurders- en overheidsheffing	743	704
6. Vennootschapsbelasting	0	126
6. Leefbaarheidsuitgaven	11	35
7. Nieuwbouw uitgaven	861	1.126
8. Verbeteringen woningen en niet woningen	31	128
9. Investerings overig	168	
Totale uitgaven	7.371	9.266

5.8.1 Personeelsuitgaven

De personeelsuitgaven bestaan voor € 378.000 uit netto salarissen, voor € 246.000 uit sociale lasten en voor € 124.000 uit pensioenen.

5.8.2 Onderhoudsuitgaven

De onderhoudsuitgaven bestaan uit niet-planmatig onderhoud en planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud betreft onderhoudsactiviteiten die vooraf moeilijk zijn te plannen. Het gaat hierbij om reparatieverzoeken, mutatiekosten, fonds klein onderhoud, ongedierte bestrijding en onvoorziene activiteiten. De uitgaven voor niet-planmatig onderhoud zijn € 659.000, bestaande uit € 512.000 (€ 600 per vhe) voor dagelijks onderhoud (incl. fonds kleinonderhoud) en € 147.000 (€ 1.934 per mutatie o.b.v. 76 mutaties incl. 34 mutaties Staatsliedenbuurt) voor mutatie onderhoud.

De uitgaven voor planmatig onderhoud bedragen € 314.000 (incl. contractonderhoud CV).

5.8.3 De overige bedrijfslasten

Lasten servicecontracten	73.000
OZB	236.000
Waterschapslasten	64.000
Bureaunkosten	57.000
Automatiseringskosten	111.000
Bestuurs- en toezichtkosten	27.000
Huisvestigingskosten	192.000
Overige personeelskosten	212.000
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	176.000
Bewonersparticipatie	35.000
Verzekeringen	11.000
Contributies	7.000
Overig	12.000
Totale overige bedrijfsuitgaven	1.213.000

5.8.4 Uitgaven rente- en aflossing

De uitgave aan rente bedraagt € 863.000 en de uitgave aan aflossingen bedraagt € 2.132.000, waarvan € 1.000.000 een aflossing van een fix lening en 1.131.000 aan reguliere aflossingen.

5.8.5 Verhuurders-, overheids- en saneringsheffing

De uitgave voor de verhuurdersheffing en sector specifieke heffing, respectievelijk € 743.000 en € 5.000

5.8.6 Vennootschapsbelasting

Voor onze fiscale positie maken we gebruik van een actieve latentie voor het afschrijvingspotentieel activa in exploitatie, de verkoopvijver, de compensabele verliezen en een passieve latentie voor de onderhoudsvoorziening en commercieel hogere waardering vastgoed in exploitatie.

De opgenomen acute belastinglast in de jaarrekening is € 25.999, dit is op basis van een fiscaal resultaat van € 157.600. In 2020 hebben we een voorlopige aanslag van € 0 ontvangen. We zullen hierdoor een schuld aan de belastingdienst opnemen van € 25.999, zijnde nog te betalen.

5.8.7 Leefbaarheidsuitgaven

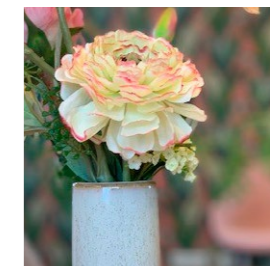
De uitgave voor leefbaarheid bedraagt € 111.000.

5.8.8 Uitgaven nieuwbouw

In 2020 is € 861.000 aan vastgoed in ontwikkeling uitgegeven. De uitgaven zijn gedaan voor de projecten de Kosterij, Staatsliedenbuurt, Vleumingen-West en de Bibliotheek.

5.8.9 Verbeteringen woningen, niet woningen en overig

De uitgaven van verbeteringen woningen en niet-woningen voor € 31.000 hebben betrekking op de verhuureenheden in exploitatie en € 168.000 op investeringen in automatisering en het nieuwe kantoorpand.



5.9 Treasurybeleid

Het treasurystatuut is bedoeld om vooraf te bepalen binnen welke grenzen het treasurybeleid (financiering- en beleggingsbeleid) wordt uitgevoerd. Met het statuut beogen wij het treasurybeleid vast te leggen en aan te geven welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen, de afdeling Bedrijfsvoering daarbinnen hebben.

Sinds 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer van kracht en is per 1 januari 2018 aangepast naar de Veegwet die per 1 juli 2017 is ingegaan.

a. De doelstellingen op gebied van financieel beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Omdat WOONstichting Gendt geen verbonden partijen heeft, heeft het beleid alleen betrekking op WOONstichting Gendt.

b. De opgestelde (meerjaren)begroting en jaarplan worden jaarlijks door de RvC goedgekeurd. De (meerjaren) begroting (2020-2029) is op 12 november 2019 goedgekeurd. In de (meerjaren)begroting worden ook streefwaarden en prestatie-indicatoren opgenomen.

Onder treasurybeleid verstaat WOONstichting Gendt dat alle uitgaven en inkomsten zodanig op elkaar afgestemd of gespreid worden dat de financiële lasten van het renterisico geminimaliseerd worden, waardoor een maximaal rendement wordt gehaald.

- Inzicht in financiering-/beleggingsbehoefte en liquiditeitspositie;
- Vorming rentevisie;
- Waarborgen toegang geld-/kapitaalmarkt en het optimaliseren van het renteresultaat;
- Geen beleggingen/aandelen;
- Cashmanagement;
- Kredietwaardigheid waarborgen.

Onder treasury-functie wordt verstaan het sturen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

Financieringsstrategie

In 2020 is het verlengde van het financieel beleid en beheer en het treasurystatuut een financieringsstrategie opgesteld. Deze strategie biedt het kader waarmee we de invulling van de externe financieringsbehoefte kunnen bepalen en zorgt ervoor dat er een gepaste financieringspositie en structuur wordt bereikt in overeenstemming met de lange termijn doelstellingen van WOONstichting Gendt. Hiervoor is het van belang om de financieringsstrategie af te stemmen op de vastgoedstrategie, waarbij de laatste leidend is. Onze vastgoedstrategie heeft vorm gekregen in het Portefeuilleplan 2020-2030. Hierin wordt rekening gehouden met externe en interne financiële kaders ten einde onze doelstellingen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen.

IV.

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2020

Na resultaatbestemming

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Actief	€	€
Vaste activa		
8.1 Vastgoedbeleggingen		
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	115.689.233	110.432.779
8.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.432.083	1.310.085
8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.156.300	4.256.900
8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>966.537</u>	<u>483.330</u>
	122.244.153	116.483.094
8.2 Materiële Vaste Activa		
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>166.008</u>	<u>594.725</u>
	166.008	594.725
8.3 Financiële vaste activa		
8.3.1 Latente belastingvordering(en)	<u>1.646.267</u>	<u>1.406.644</u>
	1.646.267	1.406.644
Som der vaste activa	124.056.429	118.484.463
Vlottende activa		
8.4 Voorraden		
8.4.1 Overige voorraden	2.500	22.121
8.4.2 Voorraad koopwoningen	<u>286.177</u>	<u>334.374</u>
	288.677	356.495
8.5 Vorderingen		
8.5.1 Huurdebiteuren	23.814	37.156
8.5.2 Overige vorderingen	40.170	29.726
8.5.3 Overlopende activa	<u>101.949</u>	<u>743.889</u>
	165.933	810.771
8.6 Liquide middelen	1.750.811	839.384
Som der vlottende activa	2.205.421	2.006.649
Totaal activa	<u>126.261.850</u>	<u>120.491.112</u>

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Passief	€	€
8.7 Eigen vermogen		
8.7.1 Overige reserves	20.434.484	19.036.729
8.7.2 Herwaarderingsreserve	<u>76.914.049</u>	<u>71.399.153</u>
	97.348.533	90.435.882
8.8 Voorzieningen		
8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen	0	0
8.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling	21.983	22.054
8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>209.292</u>	<u>211.746</u>
	231.275	233.800
8.9 Langlopende schulden		
8.9.1 Schulden/leningen overheid	1.494.927	1.568.750
8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	21.010.072	21.185.850
8.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>4.047.900</u>	<u>4.180.300</u>
	26.552.899	26.934.900
8.10 Kortlopende schulden		
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.175.778	2.057.621
8.10.3 Schulden aan leveranciers	456.508	315.591
8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep	0	8.593
8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	46.040	14.819
8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen	11.732	8.637
8.10.7 Overlopende passiva	<u>365.261</u>	<u>407.444</u>
	2.129.144	2.886.530
Totaal passiva	<u>126.261.850</u>	<u>120.491.112</u>

2.1 Winst-en-verliesrekening over 2020

Functioneel model	2020		2019	
	€		€	
9.1 Huuropbrengsten	5.628.717		5.529.407	
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	71.422		84.152	
9.2.2 Lasten servicecontracten	100.869		79.279	
9.3 Overheidsbijdragen	0		0	
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	761.293		976.742	
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.247.927		1.464.043	
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.062.627		1.006.629	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.527.423		2.086.865	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.281.231		775.538	
Toegerekende organisatiekosten	111.140		78.751	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	617.532		342.577	
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	552.559		354.210	
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-771.000		-847.153	
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.751.373		11.024.442	
9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	36.500		42.400	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.016.873		10.219.689	
Opbrengsten overige activiteiten	148.712		58.251	
Kosten overige activiteiten	15.086		8.547	
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	133.626		49.704	
9.12 Overige organisatiekosten	-424.908		-175.768	
9.13 Leefbaarheid	-47.505		-53.866	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-3.870		6.975	
Rentelasten en soortgelijke kosten	823.025		943.238	
9.14 Saldo financiële baten en lasten	-826.895		-936.263	
Resultaat voor belastingen	6.931.173		11.544.573	
9.15 Belastingen	-18.522		1.457.321	
Resultaat na belastingen	6.912.651		13.001.894	

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2020 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

Functioneel model	2020 Totaal	2020 DAEB	2020 Niet-DAEB
	€	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.628.717	5.574.984	53.733
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	71.422	70.170	1.252
9.2.2 Lasten servicecontracten	100.869	100.869	0
9.3 Overheidsbijdragen	0	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	761.293	754.861	6.431
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.247.927	1.243.495	4.432
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.062.627	1.061.228	1.399
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.527.423	2.484.699	42.723
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.281.231	765.083	516.149
Toegerekende organisatiekosten	111.140	94.411	16.729
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	617.532	168.384	449.148
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	552.559	502.287	50.272
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-771.000	-771.000	0
Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	0	90.000	-90.000
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.751.373	5.719.375	31.998
9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	36.500	0	36.500
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.016.873	4.948.375	68.498
Opbrengsten overige activiteiten	148.712	129.754	18.958
Kosten overige activiteiten	15.086	15.086	0
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	133.626	114.667	18.958
9.12 Overige organisatiekosten	-424.908	-420.852	-4.056
9.13 Leefbaarheid	-47.505	-47.052	-453
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-3.870	-3.833	-37
Rentelasten en soortgelijke kosten	823.025	815.168	7.857
9.14 Saldo financiële baten en lasten	-826.895	-819.001	-7.894
Resultaat voor belastingen	6.931.173	6.763.125	168.048
9.15 Belastingen	-18.522	-18.345	-177
Resultaat deelnemingen	0	0	0
Resultaat na belastingen	6.912.651	6.744.781	167.871

3.1 Kasstroomoverzicht over 2020

(Volgens de directe methode)

	2020	2019
Ontvangsten		
Huren	€ 5.629.345	€ 5.587.252
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.623.629	€ 5.580.756
Onzelfstandige wooneenheden		
Intramuraal		
Maatschappelijk onroerend goed		
Parkeervoorzieningen	€ 5.715	€ 6.496
Vergoedingen	€ 104.486	€ 88.662
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	€ 94.244	€ 64.563
Renteontvangsten	€ -	€ 1.823
Saldo ingaande kasstromen	€ 5.828.075	€ 5.742.300
Uitgaven		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	€ -747.731	€ -562.906
Lonen en salarissen	€ -377.858	€ -292.921
Sociale lasten	€ -245.621	€ -184.140
Pensioenlasten	€ -124.252	€ -85.845
Onderhoudsuitgaven	€ -973.119	€ -1.358.465
Overige bedrijfsuitgaven	€ -833.764	€ -1.219.785
Rente-uitgaven	€ -862.997	€ -1.028.454
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -4.621	€ -5.032
Huurdersbijdrage woonbond	€ -2.039	€ -3.895
Verhuurdersheffing	€ -742.725	€ -699.674
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -10.880	€ -34.683
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -126.330
Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.177.877	€ -5.039.223
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.650.199	€ 703.078
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 1.096.877	€ 668.116
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 516.346	€ 108.038
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringsontvangsten overig	€ 329.976	€ 224.800
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 1.943.199	€ 1.000.953
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -356.709	€ -1.125.730
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -31.065	€ -54.823

	2020	2019
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -444.448	
Sloopuitgaven, woon- en nietwoongelegenheden		
Aankoop grond	€ -504.000	
Investerings overig	€ -168.099	€ -41.968
Externe kosten bij verkoop	€ -46.206	€ -11.082
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -1.550.527	€ -1.233.603
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		
Kasstroom uit (des) investeringen	€ 392.672	€ -232.650
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuw te borgen leningen	€ 1.000.000	€ 1.850.000
Nieuw ongeborgde leningen		
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	€ -1.831.770	€ -2.762.857
Aflossingen ongeborgde leningen	€ -299.673	€ -287.241
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.131.443	€ -1.200.099
Mutatie geldmiddelen	€ 911.427	€ -729.671
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	€ 839.384	€ 1.569.054
Liquide middelen einde periode	€ 1.750.811	€ 839.384

3.2 Kasstroomoverzicht over 2020 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB.

	2020				2019		
	Totaal	DAEB	niet DAEB		Totaal	DAEB	niet DAEB
Ontvangsten				Ontvangsten			
Huren	€ 5.629.34			Huren	€ 5.587.252		
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.623.629	€ 5.575.612	€ 48.017	Zelfstandige huurwoningen	€ 5.580.756	€ 5.536.110	€ 44.646
Onzelfstandige wooneenheden Maatschappelijk onroerend goed				Onzelfstandige wooneenheden Maatschappelijk onroerend goed			
Parkeervoorzieningen	€ 5.715	€ -	€ 5.715	Parkeervoorzieningen	€ 6.496		€ 6.496
Vergoedingen	€ 104.486	€ 103.594	€ 892	Vergoedingen	€ 88.662	€ 87.953	€ 709
Overheidsontvangsten				Overheidsontvangsten			
Overige bedrijfsontvangsten	€ 94.244	€ 74.305	€ 19.939	Overige bedrijfsontvangsten	€ 64.563	€ 64.047	€ 517
Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -	Renteontvangsten	€ 1.823	€ 1.808	€ 15
Saldo ingaande kasstromen	€ 5.828.075	€ 5.753.512	€ 74.564	Saldo ingaande kasstromen	€ 5.742.300	€ 5.689.918	€ 52.383
Uitgaven				Uitgaven			
Erfpacht				Erfpacht			
Personeelsuitgaven	€ -747.731	€ -741.347	€ -6.384	Personeelsuitgaven	€ -562.906	€ -558.402	€ -4.503
Lonen en salarissen	€ -377.858	€ -374.632	€ -3.226	Lonen en salarissen	€ -292.921	€ -290.577	€ -2.343
Sociale lasten	€ -245.621	€ -243.524	€ -2.097	Sociale lasten	€ -184.140	€ -182.666	€ -1.473
Pensioenlasten	€ -124.252	€ -123.191	€ -1.061	Pensioenlasten	€ -85.845	€ -85.159	€ -687
Onderhoudsuitgaven	€ -973.119	€ -964.810	€ -8.309	Onderhoudsuitgaven	€ -1.358.465	€ -1.347.597	€ -10.868
Overige bedrijfsuitgaven	€ -833.764	€ -826.645	€ -7.119	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.219.785	€ -1.210.027	€ -9.758
Rente-uitgaven	€ -862.997	€ -855.629	€ -7.369	Rente-uitgaven	€ -1.028.454	€ -1.020.226	€ -8.228
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -4.621	€ -4.621		Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -5.032	€ -5.032	
Saneringsheffing	€ -2.039	€ -2.039		Saneringsheffing	€ -3.895	€ -3.895	
Verhuurdersheffing	€ -742.725	€ -742.725	€ -	Verhuurdersheffing	€ -699.674	€ -699.674	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -10.880	€ -10.880	€ -	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -34.683	€ -34.405	€ -277
Vennootschapsbelasting	€ -	€ -	€ -	Vennootschapsbelasting	€ -126.330	€ -125.319	€ -1.011
Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.177.877	€ -4.148.696	€ -29.181	Saldo uitgaande kasstromen	€ -5.039.223	€ -5.004.578	€ -34.645
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.650.199	€ 1.604.816	€ 45.383	Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 703.078	€ 685.340	€ 17.738
MVA ingaande kasstroom				MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 1.186.877	€ 1.186.877		Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 668.116	€ 668.116	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 516.346		€ 516.346	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 108.038		€ 108.038
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegen.				Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegen.			
Verkoopontvangsten grond				Verkoopontvangsten grond			
(Des)investeringenontvangsten overig	€ 329.976	€ 329.976	€ -	(Des)investeringenontvangsten overig	€ 224.800	€ 222.756	€ 2.044
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 2.033.199	€ 1.516.852	€ 516.346	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 1.000.953	€ 890.872	€ 110.081
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -356.709	€ -356.709		Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -1.125.730	€ -731.603	€ -394.127
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -31.065	€ -31.065		Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -54.823	€ -52.761	€ -2.062
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden			
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	€ -90.000		€ -90.000	Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden			
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden				Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden			
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -444.448		€ -444.448	Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop			€ -
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden				Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden			
Aankoop grond	€ -504.000	€ -504.000		Aankoop grond	€ -41.968	€ -41.968	
Investeringen overig	€ -168.099	€ -168.099		Investeringen overig	€ -11.082	€ -11.082	
Externe kosten bij verkoop	€ -46.206	€ -46.206		Externe kosten bij verkoop			
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -1.640.527	€ -1.106.079	€ -534.448	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -1.233.603	€ -837.414	€ -396.189

	2020				2019		
	Totaal	DAEB	niet DAEB		Totaal	DAEB	niet DAEB
FVA				FVA			
Ontvangsten verbindingen				Ontvangsten verbindingen			
Ontvangsten overig				Ontvangsten overig			
Uitgaven verbindingen				Uitgaven verbindingen			
Uitgaven overig				Uitgaven overig			
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA				Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA			
Kasstroom uit (des) investeringen	€ 392.672	€ 410.774	€ -18.102	Kasstroom uit (des) investeringen	€ -232.650	€ 53.458	€ -286.108
Financieringsactiviteiten ingaand				Financieringsactiviteiten ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	€ 1.000.000	€ 1.000.000		Nieuwe te borgen leningen	€ 1.850.000	€ 1.850.000	
Nieuwe ongeborgde leningen				Nieuwe ongeborgde leningen			
Uitgave				Uitgave			
Aflossingen geborgde leningen	€ -1.831.770	€ -1.816.129	€ -15.640	Aflossingen geborgde leningen	€ -2.762.857	€ -2.740.754	€ -22.103
Aflossingen ongeborgde leningen	€ -299.673	€ -297.114	€ -2.559	Aflossingen ongeborgde leningen	€ -287.241	€ -284.944	€ -2.298
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.131.443	€ -1.113.244	€ -18.199	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.200.099	€ -1.175.698	€ -24.401
Mutatie geldmiddelen	€ 911.427	€ 902.346	€ 9.081	Mutatie geldmiddelen	€ -729.671	€ -436.900	€ -292.771
Wijzigingen kortgeldmutaties				Wijzigingen kortgeldmutaties			
Liquide middelen per 1 januari	€ 839.384	€ 762.544	€ 76.840	Liquide middelen per 1 januari	€ 1.569.054	€ 1.569.054	€ -
Liquide middelen einde periode	€ 1.750.811	€ 1.664.890	€ 85.921	Liquide middelen einde periode	€ 839.384	€ 762.544	€ 76.840

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van WOONstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpstraat 48 te Gendt, zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

Het KvK-nummer van WOONstichting Gendt is 10022513.

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2020 zijn geen stelselwijzingen toegepast.

4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde onder hoofdstuk 8.1 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

4.5 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

4.6 Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vast activa

5.1 Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs onroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WOONstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020').

WOONstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeulleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf boekjaar 2018 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WOONstichting Gendt 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 WOONstichting Gendt. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente. WOONstichting Gendt hanteert in haar beleid een huidige streefhuur van gemiddeld 68% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB eenheden die zij in exploitatie wil houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Door het inrekenen van de werkelijke onderhoudslasten is de onderhoudsnorm voor het jaar 2020 gemiddeld € 1.754 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten en overige directe operationele lasten minus de verhuurderheffing 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 en overige directe operationele lasten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' (9.4) en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' (9.6) in de resultatenrekening. WOONstichting Gendt hanteert hierbij een norm voor toekomstig verhuur- en beheerslasten van gemiddeld € 963 per VHE.

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 1.51. WOONstichting Gendt heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde. Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. De beleidswaarde 2020 is gestegen met € 3.161.000 ten opzichte van 2019. Deels wordt dit veroorzaakt door de wijzigingen in het handboek 2020. Voor de bepaling van eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2020 rekening gehouden met de definities die gelden. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Voor de voorziening onrendabele top is dit in 2020 niet van toepassing.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.3 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.

5.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.2 Financiële vaste activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,54%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,38%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,84%). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latenties hebben betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, het afschrijvingspotentieel en voor vrije sector bouwkelevs.

5.2.2 Overige vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3.2 Overige voorraden

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

5.4 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winsten-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winsten-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.

5.7 Voorzieningen

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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

5.7.2 Voorziening 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 belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering, waaronder de onderhoudsvoorziening. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,54%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,38%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,84%).

5.7.3 Overige voorzieningen

De afwijking van de contante waarde en nominale waarde voor deze voorziening van geringe omvang en daarom is de nominale waarde aangehouden.

Onder de overige voorzieningen is begrepen de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget voortvloeiend uit de CAO-woondiensten 2019-2020.

6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

5.8 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. WOONstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

WOONstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

5.9 Kortlopende schulden

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

Investeringsubsidies

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

6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening

In boekjaar 2020 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet-toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2020 is dit 99,0% DAEB en 1,0% niet DAEB.

De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 28 parkeerplaatsen, een garage, alsmede de opbrengst voor beheeractiviteiten VVE's. Daarnaast is de opbrengst van VOV woningen als niet-DAEB gekwantificeerd.

6.2 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 heeft WOONstichting Gendt de huren conform de huursombenadering gemiddeld met 2,0 verhoogd. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.

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.

WOONstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

6.4 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egaliseringsrekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen. Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

6.8 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

6.9 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 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.

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.

6.11 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten, de opbrengsten van financieel beheer voor VVE's en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

6.12 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 "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

6.13 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winsten-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

6.14 Pensioenlasten

WOONstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winsten-verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft WOONstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

WOONstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,2%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 109,6%). Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 126,6% is er wel sprake van een reservetekort. SPW zal daarom jaarlijks, zolang er een reservetekort is, een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

6.15 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten".

6.16 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.

6.17 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopbaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.18 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winsten- 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 nietaftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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. WOONstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd.

WOONstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2019 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.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gestald worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. De rentelasten van WOONstichting Gendt waren in 2020 lager dan de drempel, waardoor de aftrekbeperking niet in werking treedt.

6.19 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winsten-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kosten die niet direct toerekenbaar zijn worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel, WOONstichting Gendt hanteert als verdeelsleutel de verdeling van omzet.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij WOONstichting Gendt enkel uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten.

8.1 Vastgoedbeleggingen

8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

1 januari 2020

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.921.113	1.095.302	41.016.416
Cumulatieve herwaarderingen	70.511.666	263.986	70.775.652
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	0	-49.221	-49.221

Boekwaarde per 1 januari 2020

110.432.779 **1.310.068** **111.742.847**

Mutaties

Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	-8.355	90.000	81.645
Ontvangen subsidie			0
Investeringen – oplevering nieuwbouw			0
Investeringen – aankoop			0
Buitengebruikstellingen en afstotingen marktwaarde	-454.561		-454.561
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar kostprijs	-114.816		-114.816
Aanpassing marktwaarde	5.719.375	31.998	5.751.373

Totaal mutaties 2020

5.141.643 **121.998** **5.263.641**

31 december 2020

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	39.797.943	1.185.302	40.983.245
Cumulatieve herwaarderingen	75.891.295	271.253	76.162.548
Cumulatieve overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarden		-24.490	-24.490

Boekwaarde per 31 december 2020

115.689.238 **1.432.066** **117.121.304**

Verloopstaat marktwaarde 2019-2020

DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal	
x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €	
110.433	1.310	111.743	
Voorraadmutaties	-455	78-	-377
Methodische wijzigingen a.g.v. nieuwe regels in het handboek 2020	95	-5-	90
Mutatie objectgegevens	3.510	50-	3.560
Mutatie waarderingsparameters	2.107	-1-	2.105
Totale mutaties 2020	5.256	122	5.378
115.689	1.432	117.121	

Marktwaarde 2020

De mutatie van de marktwaarde is te verklaren door:

	Effect op marktwaarde x 1.000 €
- Uit exploitatie 5 woningen Daeb (2 verkocht en 3 op voorraad)	-455
- Overboeking 6 parkeerplaatsen van eigen kantoor naar MVA in exploitatie	78
- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van 547,79 naar 552,90 (+0,93%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 6 naar 10.	1.073
- De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 154.786 naar 164.407 (+6,22%). Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten.	2.327
- Het gemiddelde ingerekende achterstallig onderhoud van woningen is gestegen van 0 naar 2.160.	-1.786
- De gem. mutatiekans doorexpl. van woningen is gestegen van 7,14% naar 7,77% (+0,63 procentpunt).	1.884
- In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%.	2.260
- In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%.	-2.135
- De gem. markthuur woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 938,16 naar 848,28 (-9,58%).	-1.124
- De gem. disconteringsvoet doorexpl. woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,48% naar 6,3% (-0,18 procentpunt). De gem. disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald van 6,88% naar 6,87% (-0,01 procentpunt).	195
- De macro-economische parameters (met name prijsinflatie) zijn in 2020 lager ingeschat dan in 2019.	-379
- In het handboek van 2020 wordt t.o.v. 2019 een lagere boveninflatoire huurverhoging ingerekend.	-27
- De gem. markthuur woningen is door marktontwikkelingen gestegen van 848,28 naar 880,51 (+3,8%).	142
- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van 177.655 naar 188.403 (+6,05%).	639
- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 7,7% naar 7,05% (-0,65 procentpunt). De gem. toekomstige leegwaardestijging van woningen is gestegen van 2,17% naar 2,19% (+0,02 procentpunt).	-497
- De verkoopkosten van woongelegenheden zijn gedaald van 1,4% naar 1,3% van de leegwaarde.	53
- Het gem. instandhoudingsonderhoud doorexpl. woningen is gestegen van 1.489,35 naar 1.592,14 (+6,9%). Het gem. instandhoudingsonderhoud uitponden woningen is gestegen van 594,91 naar 669,32 (+12,51%).	-882
- De beheerkosten zijn, conform handboek, ruim 10 euro per woning gestegen.	-130
- Zowel het OZB- als het belastingtarief is in 2020 lager dan in 2019.	276
- Ingerede verhuurderheffing is gedaald als gevolg van lagere (voorgeschreven) percentages.	616
- De gem. disconteringsvoet doorexpl. woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,3 De gem. disconteringsvoet uitponden woningen is gedaald van 6,87% naar 6,62% (-0,25 procentpunt).	3.225
- overige posten	28
Totale mutatie	5.378

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 76.914.048. Deze heeft voor € 75.891.295 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 271.253 op het niet-DAEB-vastgoed en € 751.500 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Per 31 december 2020 is een bedrag van € -24.490 opgenomen als mutatie naar marktwaarde. Deze heeft volledig betrekking op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

	Woongelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	5,44%
Opslag bouwjaarklasse	-0,27% tot 0,14%
Opslag verhuureenheid	-0,12% tot 0,00%
Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)	0,80%
Opslag krimp- en of aardbevingsgebied	0,00%
Opslag waarderingsscenario uitponden	0,57%
Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen)	-0,25
Totaal *	6,67% tot 7,20%

*exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de op- bouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	6,58%
Opslag type	0,00% tot 0,09%
Opslag regio	0,35%
Totaal	6,93% tot 7,02%

Complexindeling

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

Doorexploiteer- 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 doorexploteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploteer- of uitpondscenario.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging Gelderland	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 577 t/m € 1.747	€ 577 t/m € 1.747	€ 577 t/m € 1.747	€ 577 t/m € 1.747	€ 577 t/m € 1.747
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 471 t/m € 1.682	€ 471 t/m € 1.682	€ 471 t/m € 1.682	€ 471 t/m € 1.682	€ 471 t/m € 1.682
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€ 0 – € 20.000	€ 0 – € 20.000	€ 0 – € 20.000	€ 0	€ 0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe – EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1674%	0,1674%	0,1674%	0,1674%	0,1674%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%*
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand – verkoopwoningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	3%	9%	9%	9%	9%

* Dit % geldt t/m 2036, vanaf 2037 wordt het tarief 0,0501

Parameters parkeergelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54	€ 54
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179	€ 179
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28	€ 28
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7%	7%	7%	7%	7%

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.

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2020 Koopgarant	2019 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	20	22
Verkopen boekjaar	2	2
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	18	20

Boekwaarde per 1 januari 2020

Af: verkopen	426.400
Bij: aankopen	0
Waardeveranderingen	325.800

Boekwaarde per 31 december 2020

4.156.300

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%. Om de actuele waarde per 31 december 2020 te bepalen is de koopgarantportefeuille getaxeerd door een tweetal onafhankelijke taxateurs.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie begin boekjaar	483.330	394.901
Bij: Investerings in boekjaar	1.154.207	73.429
Bij: Terugname van bijzondere waardeverminderingen	0	15.000
Af: Afwaardering	115.000	0
Af: Onrendabele top vastgoed in ontwikkeling	556.000	
Af: Overboeking voorziening onrendabele investeringen	0	0
Boekwaarde vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie einde boekjaar	966.537	483.330

8.2 Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldi per 1 januari 2020

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.201.002
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	606.277

Boekwaarde per 1 januari 2020

594.725

Mutaties

Investeringen	110.842
Desinvesteringen	-420.000
Afschrijvingen	-19.558
Overboekingen	0
Herclassificatie/herkwalificatie	0
Herwaarderingen	0
Afwaardering naar verkoopprijs	-100.000

Totaal mutaties 2020

428.716

Saldi per 31 december 2020

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	791.844
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	625.836

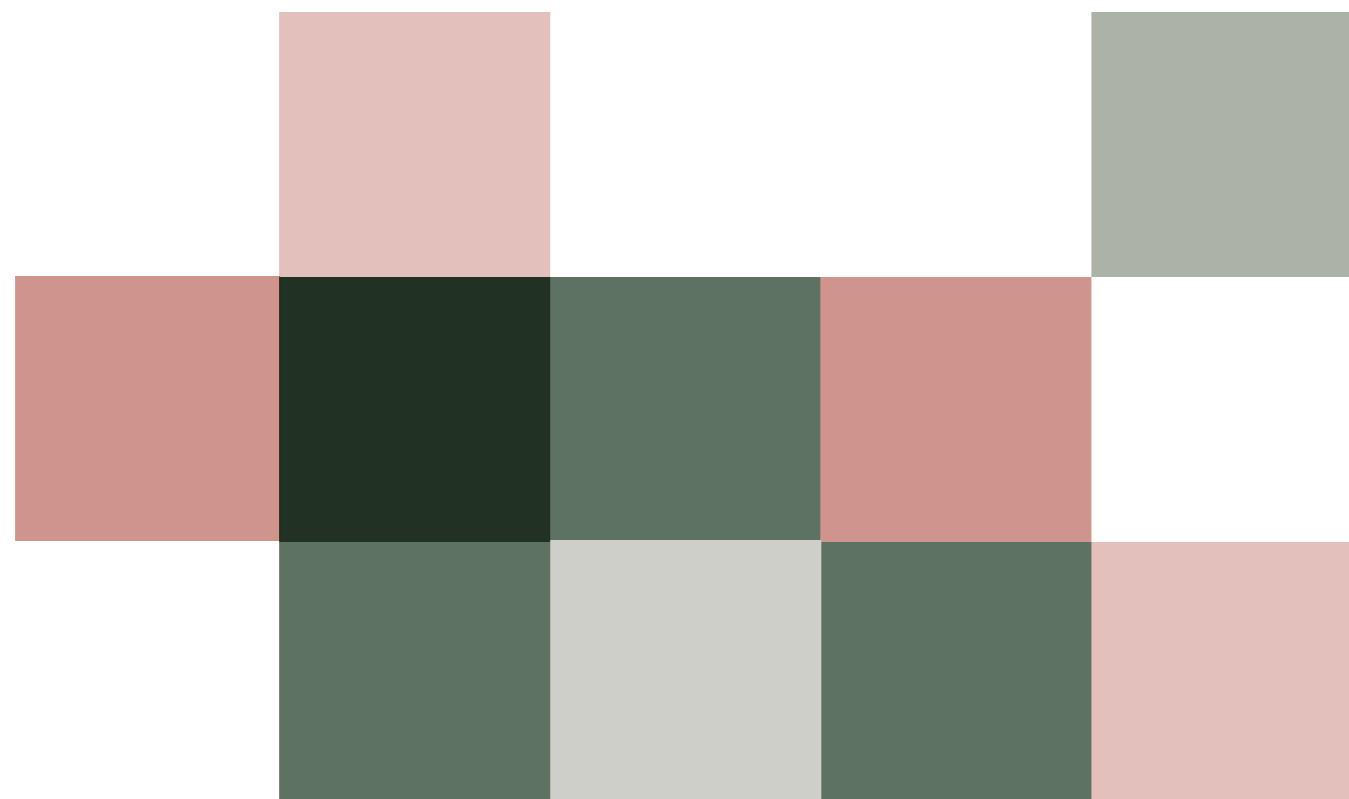
Boekwaarde per 31 december 2020

166.008

In 2020 heeft WOONstichting Gendt het kantoorpand Kloosterplein 2 verkocht. Ons nieuwe kantoorpand aan de dorpsstraat 48 wordt gehuurd. Derhalve betreffen de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie enkel de inventaris en hard- en software.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt

Inventaris en inrichting	lineair	10 jaar
Hard- en software	lineair	5 jaar



Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2020 als volgt:

Inventaris kantoor Dorpsstraat 48	€ 125.000
Computerverzekering	€ 62.000
Kantoor Schoolstraat 18 a	€ 26.000
Inventaris Schoolstraat 18 a	€ 5.000
Goederen in bedrijfsauto	€ 2.500

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 848 (2019: 853) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 33 (2019: 27) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 28 parkeerplaatsen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen vade verhuureenheden in exploitatie per 31-12-2020 bedraagt € 149.876.000 (2019 € 140.075.000).

8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling was. In 2019 heeft een nadere aanscherping van het begrip onderhoud / verbetering en beheerlasten in de beleidswaarde plaatsgevonden.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2020 **€ 54.260.260**. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2020 **€ 115.689.239**. Dit betekent een afslag van **53,1%**. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2020 **€ 1.328.493**. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2020 **€ 1.432.066**. Dit betekent een afslag van **7,1%**.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor :		2020	Opbouw discoteringsvoet	
Disconteringsvoet	€	6,50%	Discontering referentiegroep	5,44%
Streefhuur per maand	€	581	Opslag bouwklasse	-0,27% - 0,14%
Lasten onderhoud per jaar	€	1.754	Opslag verhuureenheid	-0,12% - 0,00%
Lasten beheer per jaar	€	963	Opslag COROP gebied	0,80%
			Totaal	6,50%

In onderstaande tabel wordt voor DAEB woningen en niet-DAEB woningen samen het effect op de beleidswaarde gegeven door diverse aanpassingen te doen op de uitgangspunten.

	2020		2019	
Marktwaarde verhuurde staat	€	117.121	€	111.743
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	4.291 4%	€	1.031 1%
Betaalbaarheid (huren)	-	- 58.089 -50%	-	- 49.997 -45%
Kwaliteit (onderhoud)	-	- 4.109 -4%	-	- 6.995 -6%
Beheer (beheerkosten)	-	- 3.594 -3%	-	- 3.324 -3%
Subtotaal	€	-61.503 -53%	€	-59.285 -47%
Beleidswaarde	€	55.619 47%	€	52.458 53%

Eigen vermogen

Per 31 december 2020 is in totaal € 76.9 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 71,4 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. De overige € 751.500 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 61,5 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOONstichting Gendt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Latente belastingvordering(en)

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	1.406.644	204.644
Toename belasting vordering		
- Mutatie latentie verliescompensatie	0	894.391
- Mutatie latentie verkoopvijver	0	383.434
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	0	0
Afname belastingvordering		
- Mutatie latentie verliescompensatie	-894.391	0
- Mutatie latentie verkoopvijver	-216.696	0
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-42.335	-75.825
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'	1.393.045	0
	1.646.267	1.406.644

Opbouw ultimo jaar per onderdeel:

Latentie verliescompensatie	0	894.391
Latentie verkoopvijver	166.738	383.434
Latentie afschrijvingspotentieel	86.484	128.819
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	1.393.045	0
	1.646.267	1.406.644

De bedrijfseconomische grondslagen van de latenties zijn;

Latentie verkoopvijver	727.075
Latentie afschrijvingspotentieel	382.877
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	5.870.843

De fiscale grondslag is voor iedere latentie 25%

Compensabele verliezen

Deze post bedroeg ultimo 2019 € 894.391, per ultimo 2020 is deze latentie vervallen.

Verkoopvijver

WOONstichting Gendt heeft 36 woningen aangewezen die worden verkocht in de komende jaren. Voor die woningen waar sprake is van een fiscaal hogere waardering, zal het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde bij verkoop worden gerealiseerd. Voor dit verschil is dan ook een actieve latentie berekend. Nominaal is deze latentie per 31-12-2020 € 181.769.

Afschrijvingspotentieel

Als gevolg van de stelselwijziging is vanaf 2015 een latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel op het DAEB vastgoed. Deze actieve belastinglatentie is nominaal per 31-12-2020 € 95.719 (2019: € 146.000).

Vermeedelijk van de latentie per 31-12-2020 € 14.753 binnen 1 jaar verrekenbaar.

'Vrije sector bouwkavels'

Gendt is voornemens om in 2022 te starten met het gefaseerd slopen van 92 woningen. Na het slopen van de 92 woningen zal worden gestart met de herontwikkeling, waarbij circa 121 woningen worden teruggebouwd. Het aantal woningen voor de sociale sector (circa 92 stuks) behoudt Gendt. De overige woningen (circa 29 stuks) zullen in de vrije sector gerealiseerd worden, waarbij de lege kavels voor de koopwoningen geleverd worden aan een aannemer. Fiscaal hebben deze 'kavels' een hogere waardering. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde zal bij verkoop van de kavels worden gerealiseerd. Hiervoor is een actieve latentie opgenomen. Nominaal bedraagt deze latentie € 1.467.711.

MVA in exploitatie

De fiscale boekwaarde van de materiële vaste activa in exploitatie is per 31-12-2020 € 108.533.583 (2019: € 109.183.178). Hier staat een marktwaarde in verhuurde staat tegenover van € 117.121.316 per 31-12-2020 (2019: € 111.742.844). Het daeb en niet-daeb vastgoed wordt naar verwachting blijvend verhuurd, en Gendt zal haar bezit bij verkoop/sloop vervangen voor nieuw/ander bezit. Het realisatiemoment van de afwijkende waardering zal hierdoor (onder andere door toepassing van de herinvesteringsreserve) in de verre toekomst plaatsvinden. De contante waarde van de latentie neigt hierdoor naar nihil.

8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	2020	2019
	€	€
Voorraden klein materiaal	2.500	22.121
	2.500	22.121
Totaal voorraden	2.500	22.121

8.4.2 Voorraad koopwoningen

	2020	2019
	€	€
Voorraad koopwoningen	286.177	334.374
	286.177	334.374

Per 31-12-2020 zijn een drietal woningen uit exploitatie overgeboekt naar voorraad. Het betreft Wilhelminastraat 29, Nieuwstraat 22 en Plechelmastraat 14. Deze woningen worden allen in 2021 verkocht.

8.5 Vorderingen

	31-12-2020		31-12-2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	23.814	0	37.156	0
Overige vorderingen	40.170	0	29.726	0
Overlopende activa	101.949	77.601	743.889	130.905
	165.933	77.601	810.771	130.905

8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€	€
Huurdebiteuren	33.536	48.449
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-9.723	-11.293
Boekwaarde per 31 december	23.814	37.156

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11.293	6.487
Dotatie ten laste van de exploitatie	4.050	10.701
Afgeboekte oninbare posten	5.620	5.895
Boekwaarde per 31 december	9.723	11.293

Grondslag voor de vorming van de voorziening dubieuze debiteuren is een voorziening te treffen voor die debiteuren waarvan verwacht wordt dat de vordering geheel of voor een gedeelte oninbaar is. De voorziening wordt gebaseerd op een nadere analyse van met name de status van de vorderingen op de vertrokken huurders.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 0,34% van de nettojaarhuur (2019: 0,61%).

De te vorderen huren van actieve contracten zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Aantal maanden	Aantal 2020	Aantal 2019
< 1	24	30
van 1 - < 2	2	9
van 2 - < 3	1	4
van 3 - < 4	2	2
4 en meer	1	2
Totaal	30	47

Aantal maanden	Bedrag 2020	Bedrag 2019
< 1	9.468	10.050
van 1 - < 2	1.506	8.351
van 2 - < 3	1.457	5.337
van 3 - < 4	3.501	4.506
4 en meer	3.150	6.504
Totaal	19.083	34.748

8.5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€	€
Overige vorderingen	40.170	29.726
Totaal overige vorderingen per 31 december	40.170	29.726
De overige vorderingen bestaan uit:		
Overige debiteuren	20.168	21.251
Huurdebiteuren	8.475	8.475
Openstaande creditfacturen	303	0
Gestorte waarborgsom huur kantoorpand	11.225	0
Totaal	40.170	29.726

8.5.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€	€
Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's	77.601	130.905
Terug te vorderen vpb 2018	0	234.600
Terug te vorderen vpb 2019	0	343.642
Overige overlopende activa	24.348	34.743
Totaal overige vorderingen per 31 december	101.949	743.889

De overige vorderingen 2020 zijn onder te verdelen in:

Ontvangen facturen verzekeringen 2021	4.979
Ontvangen factuur Huurdersvereniging 2021	6.927
Ontvangen facturen automatisering 2021	6.322
Nog te ontvangen afrekeningen 2020	6.119
Totaal	24.348

8.6 Liquide middelen

	2020	2019
	€	€
Kas	417	960
Rekening courant Rabobank	111.011	72.512
Rekening courant Nederlandse Gemeenten	11.577	3.803
Rekening courant Rabobank (huren)	69.806	12.109
Spaarrekening Rabobank	1.558.000	750.000
Totaal liquide middelen per 31 december	1.750.811	839.384

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Overige reserves

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	19.036.729	16.664.043
Realisatie uit hoofde van verkoop	460.945	648.777
Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-5.726.642	-11.072.785
Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-249.200	-205.200
Correcitie voorgaande jaren		
Resultaat boekjaar	6.912.651	13.001.894
Saldo per 31 december	20.434.484	19.036.729

8.7.2 Herwaarderingsreserve marktwaardering

Boekwaarde per 1 januari	70.775.653	60.295.445
Realisatie uit hoofde van verkoop	-339.745	-592.577
Mutatie herwaarderingsreserve	5.726.642	11.072.785
Saldo per 31 december	76.162.549	70.775.653

8.7.3 Herwaarderingsreserve VOV woningen

Boekwaarde per 1 januari	623.500	474.500
Realisatie uit hoofde van verkoop	-121.200	-56.200
Correctie voorgaande jaren		
Mutatie herwaarderingsreserve	249.200	-205.200
Saldo per 31 december	751.500	623.500

Saldo herwaarderingsreserve per 31-12-2020

76.914.049 **71.399.153**

Bestemming van het resultaat 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 als volgt te bestemmen:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Resultaat boekjaar	6.912.651	13.001.894
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	5.975.842	11.277.985
Overige reserve	936.809	1.723.910
Totaal	6.912.651	13.001.894

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	259.793
Dotaties	256.000	0
Onttrekkingen	256.000	259.793
Boekwaarde per 31 december	0	0

8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.054	31.769
Dotaties	4.750	400
Onttrekkingen	4.821	10.115
Boekwaarde per 31 december	21.983	22.054

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de CAO Woondiensten, ook in de cao 2019-2020 is deze voorziening opgenomen. De voortgang van deze voorziening is afhankelijk van de CAO Woondiensten in de toekomst.

8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	211.746	230.990
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	2.454	19.244
Vrijval	0	0
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	0
Boekwaarde per 31 december	209.292	211.746

De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 31.421 (2019: € 66.621 binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 230.989 (2019: € 232.387). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening. De bedrijfseconomische grondslag voor deze voorziening is € 923.956, de fiscale waardering is 25%.

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van WOONstichting Gendt is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.754.600	23.036.043
Bij: nieuwe leningen	1.000.000	1.850.000
Af: aflossingen	-1.249.601	-2.131.443
Boekwaarde per 31 december	22.504.999	22.754.600
Marktwaarde per 31 december	38.476.286	36.988.615



De gemiddelde rentevoet van de langlopende schulden was in 2020 3,38% (2019 3,67%).

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Het saldo door het WSW geborgde leningen per 31-12-2020 is € 19.837.100. Hiervan is € 18.894.700 langlopend en € 943.400 kortlopend. Het saldo van de overige leningen per 31-12-2020 ad. € 3.917.500 is geborgd door de Gemeente Lingewaard. Hiervan is € 3.611.400 langlopend en € 306.100 kortlopend.

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.249.600 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

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 waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De VOV woningen die WOONstichting Gendt per 31-12-2020 in bezit heeft zijn door twee taxateurs gewaardeerd.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2020	2019
1 januari:	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	3.246.500	3.709.400
Vermeerderingen/verminderingen	933.800	629.000
Boekwaarde per 1 januari	4.180.300	4.338.400
Mutaties		
Opwaarderingen	289.300	304.800
Afwaarderingen	-421.700	-462.900
Saldo mutaties	-132.400	-158.100
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.824.800	3.246.500
Vermeerderingen/verminderingen	1.223.100	933.800
Boekwaarde per 31 december	4.047.900	4.180.300

In 2020 zijn bij 2 woningen de koopgarantovereenkomst beëindigd, zijnde De Strang 1 en Essenpasstraat 21 (2019:2). De terugkoopverplichting van deze woningen bedroeg € 421.700 (2019: € 462.900).

Per 31-12-2020 hebben een tweetal taxateurs de VOV portefeuille getaxeed. Deze taxaties leverden een waardestijging van € 289.300 op.

8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.175.776	2.057.621
8.10.3 Schulden aan leveranciers	456.508	315.591
8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep	0	8.593
8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen	46.040	14.819
8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen	11.732	8.637
8.10.7 Overlopende passiva	365.261	407.444
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	2.129.141	2.886.530

8.10.1 Schulden aan overheid

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	73.824	73.824
Totaal schulden aan overheid	73.824	73.824

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.175.776	2.057.621
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.175.776	2.057.621

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Schulden aan leveranciers	456.508	315.591

8.10.4 Schulden aan RijnWaal Zorggroep

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Schuld aan RijnWaal Zorggroep	0	8.593

8.10.5 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	20.950	19.578
Omzetbelasting	-909	-4.759
Vennootschapsbelasting	25.999	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	46.040	14.819

8.10.6 Schulden ter zake van pensioenen

Schulden ter zake van pensioenen

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
	11.732	8.637

8.10.7 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
Niet vervallen rente	246.229	283.490
Vooruitontvangen huren	34.298	34.720
Overige overlopende passiva	84.734	89.235
Totaal overlopende passiva	365.261	407.444

8.11 Financiële instrumenten

8.11.1 Doelstellingen risicobeheer

In het financieel reglement van WOONstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

WOONstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

8.11.2 Marktrisico

WOONstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

8.11.6 Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WOONstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WOONstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.11.3 Valutarisico

WOONstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

8.11.4 Renterisico

WOONstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

8.11.5 Kredietrisico

WOONstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

8.12.1 Collegiale financiering SSH&

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSH& met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen.

De drie corporaties t.w. WOONstichting Gendt, WOONstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln. De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25

% op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald. Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSH& aan de geldgevers terugbetaald als SSH& overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan. Conform artikel 8 licht de SSH& de geldgevers in als SSH& betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar.

SSH& verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

8.12.2 WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WOONstichting Gendt een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door WOONstichting Gendt opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 661.400, namelijk 3,85% van € 17.178.500. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient WOONstichting Gendt het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. WOONstichting Gendt verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

8.12.3 Borgstelling

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft WOONstichting Gendt geldleningen afgesloten met de Gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van WOONstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, Gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 17.178.500.

8.12.4 Ketenaansprakelijkheid

WOONstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

8.12.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WOONstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

8.12.6 Voorziening incidentele personeelskosten

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van (jubileum)gratificaties, transitievergoedingen e.d. worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

8.12.7 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WOONstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%.

Per 31-12-2020 zijn er nog 18 woningen (eind 2019: 20) in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2020 een marktwaarde van € 5.105.000 en een totale terugkoopplicht van € 4.047.900. WOONstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Af: huurderving wegens leegstand
Af: huurderving wegens oninbaarheid

Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen
Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Totaal huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen	5.642.814	5.555.585
	5.642.814	5.555.585
Af: huurderving wegens leegstand	63.772	60.788
Af: huurderving wegens oninbaarheid	4.057	10.709
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	5.574.984	5.484.088
Woningen en woongebouwen	48.059	43.123
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	21.157	14.876
	69.216	57.999
Af: huurderving wegens leegstand	15.483	12.680
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	53.733	45.319
Totaal huuropbrengsten	5.628.717	5.529.407

De huuropbrengsten Niet-Daeb zijn toegenomen in 2020 toegenomen omdat Nijmeegsestraat 23 het hele jaar is verhuurd, terwijl dit in 2019 vanaf mei het geval was. Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Af:
Opbrengstenderving wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.2. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Totaal servicecontracten

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	71.998	84.729
	71.998	84.729
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	576	577
	576	577
Totaal opbrengsten servicecontracten	71.422	84.152
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	100.869	79.279
Totaal servicecontracten	100.869	79.279

9.3 Overheidsbijdragen

WOONstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2019 en in 2020.

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten
Toegerekende afschrijvingen
Toegerekende overige organisatiekosten

Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	302.734	629.004
Toegerekende afschrijvingen	17.249	48.011
Toegerekende overige organisatiekosten	441.310	299.727
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	761.293	976.742

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Totaal lasten onderhoudsactiviteiten

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

Planmatig onderhoud
Mutatieonderhoud
Klachtenonderhoud
Toegerekende personeelskosten onderhoud

Totaal onderhoudslasten

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

Klachtenonderhoud
Planmatig onderhoud
Toegerekende personeelskosten onderhoud

Totaal onderhoudslasten

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

OZB
Waterschapslasten
Verhuurderheffing
Verhuurderbijdrage
Verzekeringen
Contributies

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.243.495	1.460.890
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.432	3.153
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.247.927	1.464.043

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	382.609	330.908
Mutatieonderhoud	205.339	464.364
Klachtenonderhoud	360.079	387.865
Toegerekende personeelskosten onderhoud	295.468	277.753
Totaal onderhoudslasten	1.243.495	1.460.890

	2020	2019
	€	€
Klachtenonderhoud	3.685	2419
Planmatig onderhoud	0	0
Toegerekende personeelskosten onderhoud	747	734
Totaal onderhoudslasten	4.432	3.153

	2020	2019
	€	€
OZB	235.726	230.037
Waterschapslasten	63.575	57.063
Verhuurderheffing	742.725	699.674
Verhuurderbijdrage	2.039	1.988
Verzekeringen	11.309	10.899
Contributies	7.253	6.967
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.062.627	1.006.629

9.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/ de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit
Af: direct toerekenbare kosten
Af: boekwaarde
Af: toegerekende organisatiekosten
Verkoopresultaat bestaand bezit
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	765.083	667.500
Af: direct toerekenbare kosten	32.028	11.944
Af: boekwaarde	168.384	342.577
Af: toegerekende organisatiekosten	62.383	60.907
Verkoopresultaat bestaand bezit	502.287	252.072
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	502.287	252.072

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit
Af: direct toerekenbare kosten
Af: boekwaarde
Af: toegerekende organisatiekosten
Verkoopresultaat bestaand bezit
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

	2020	2019
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	516.149	108.038
Af: direct toerekenbare kosten	16.729	5.900
Af: boekwaarde	449.148	0
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoopresultaat bestaand bezit	50.272	102.138
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	50.272	102.138

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie

9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Waardeverminderingen
Terugname waardeverminderingen

	2020	2019
	€	€
Waardeverminderingen	100.000	862.153
Terugname waardeverminderingen	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie	-100.000	-862.153

Totaal overige waardeveranderingen vten dienste van eigen exploitatie

In verband met de verhuizing van het eigen kantoor is het oude kantoorpand getaxeerd en wel op een waarde van € 520.000,-. Derhalve is besloten het kantoorpand per 31-12-2019 naar deze waarde af te waarderen. In 2020 heeft de verkoop plaatsgevonden van ons oude kantoor Kloosterplein 2. Dit kantoorpand was per 31-12-2019 voor een waarde van € 520.000 opgenomen. De verkoop in 2020 heeft € 330.000,- opgeleverd en daarnaast zijn er 6 parkeerplaatsen ter waarde van totaal € 90.000 overgeboekt naar MVA in exploitatie. Er resteert in 2020 derhalve nog een afwaardering van € 100.000,-

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen
Terugname waardeverminderingen

	2020	2019
	€	€
Waardeverminderingen	671.000	0
Terugname waardeverminderingen	0	15.000
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-671.000	15.000

Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De waardevermindering in 2020 betreft een lagere waarde van de grond De Kosterij van € 115.000 en een onrendabele top op het nieuwbouwproject Vleumingen van € 256.000. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde
Afname marktwaarde

	2020	2019
	€	€
Toename marktwaarde	7.193.754	12.167.059
Afname marktwaarde	-1.474.379	-1.126.471
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	5.719.375	11.040.588

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Toename marktwaarde
Afname marktwaarde

Toename marktwaarde	55.419	37.896
Afname marktwaarde	-23.421	-54.042
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	31.998	-16.146

Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Toename marktwaarde
Afname marktwaarde
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen

	2020	2019
	€	€
Toename marktwaarde	325.800	347.200
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-289.300	-304.800
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarde	36.500	42.400

Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarde

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

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Beheerdiensten	18.958	12.505
Vergoeding administratiekosten	646	3.825
Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)	68.482	27.797
Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders)	60.626	14.124
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	148.712	58.251

Toegerekende kosten overige activiteiten:

	2020	2019
	€	€
Toegerekende Afschrijvingen	450	497
Lonen en salarissen	3.131	2.086
Overige organisatiekosten	11.505	5.964
Totaal toegerekende kosten overige activiteiten	15.086	8.547

9.10 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Afschrijving kantoorgebouw etc.	0	42.434
Afschrijving inventaris + automatisering	17.994	8.054
Afschrijving vervoersmiddelen	1.564	1.564
Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	19.558	52.052

9.11 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	531.833	411.261
Sociale lasten	88.115	70.835
Pensioenlasten	92.689	64.241
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	712.638	546.337

Het gemiddelde aantal bij WOONstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2020	2019
Directie	1,78	1,45
Wonen en Vastgoed	5,55	4,44
Bedrijfsvoering	2,67	2,44
Totaal	10,00	8,33

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

9.12 Overige organisatiekosten

Beheerkosten:

AW bijdrage	4.621	5.032
Bestuurs- en toezichtskosten	26.622	27.788
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	175.909	142.948
Toegerekende personeelskosten	217.756	0

Subtotaal beheerskosten

	2020	2019
	€	€
AW bijdrage	4.621	5.032
Bestuurs- en toezichtskosten	26.622	27.788
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	175.909	142.948
Toegerekende personeelskosten	217.756	0
Subtotaal beheerskosten	424.908	175.768

In 2020 zijn personeelskosten toegerekend aan de overige organisatiekosten.

Hierbij gaat het om werkzaamheden die zien op governance en bestuur, portfolio management, jaarverslaglegging en control en personeel en organisatie. Voor directie is 80% van de personeelskosten aan deze overige organisatiekosten toegerekend. Voor directieondersteuning en voor bedrijfsvoering is dat 60% van de personeelskosten.

Overige bedrijfslasten:

Diverse bedrijfslasten	0	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	0	0

Totaal overige organisatiekosten

Diverse bedrijfslasten	0	0
Subtotaal overige bedrijfslasten	0	0
Totaal overige organisatiekosten	424.908	175.768

Specificatie accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht.

	2020	2019
	€	€
1) Controle van de jaarrekening	34.630,20	28.695,50
2) Andere controlewerkzaamheden	3.327,50	3.267,00
3) Eindafrekening controle voorgaand boekjaar	9.371,10	-
4) Fiscale adviesdiensten	13.957,67	12.251,25
Totaal	61.286,47	44.213,75

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, eventueel vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar. Voor het boekjaar 2019 en 2020 is Verstegen onze accountant. De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2019 en 2020 is EY onze fiscaal adviseur.

9.13 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	26.225	34.683
Toerekening personeelskosten leefbaarheid	21.280	19.183
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal leefbaarheid	47.505	53.866

9.14 Financiële baten en lasten

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2020	2019
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-3.870	6.975
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-3.870	6.975

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	821.539	936.985
Overige rentelasten	1.486	6.253
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	823.025	943.238

9.15 Belastingen

	2020	2019
	€	€
Mutaties belastinglatenties	242.077	1.221.245
Acute vpb last	-25.999	0
correctie voorgaande jaren	-234.600	236.077
Totaal belastingen	-18.522	1.457.321

Mutaties belastinglatenties:

Voorziening onderhoud	2.454	19.244
Afschrijvingspotentieel	-42.335	-75.825
Disagio op leningen	0	0
Latentie vrije sector bouwkavels	1.393.045	
Latentie verkoopvijver	-216.696	383.434
Verrekenbare verliezen conform fiscale jaarrekening	-894.391	894.391
Totaal	242.077	1.221.245

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2020
	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	6.931.173

Fiscale correcties

Bij:

Commercieel resultaat VOV	4.700
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van exploitatie	2.704
Mutatie voorziening onderhoud	105.264

AF:

Commerciële waardeverandering marktwaarde DAEB en niet-DAEB	-5.416.873
Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding	-71
Fiscaal hoger boekverlies verkoop kantoorpand	-949.458
Fiscaal lager verkoopresultaat woningen	-265.742
Fiscaal lagere winst op afkoop VOV i.v.m. ongerealiseerde verliezen	-23.775
Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie	-62.177
Afronding	-19

Som fiscale correcties

325.726

Extra comptabele correcties

Bij: gemengde kosten	4.600
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-156.678
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16.081

Som extra comptabele correcties

-168.159

Resultaat voor verliesverrekening

157.567

Verliesverrekening

0

Belastbaar bedrag

157.567

Belastingbedrag 16,5% over € 157.567

25.999

Totaal acute last

25.999

Het effectieve belastingtarief over 2020 is 0,38% (2019: 0%). Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

In 2019 hadden we een bedrag vpb van 2018 als terug te vorderen opgenomen van € 234.600. Deze vordering valt in 2020 weg ten laste van het resultaat.

In 2020 is een actieve belastinglatentie toegevoegd i.v.m. de toekomstige sloop van de Staatsliedenbuurt. Een deel hiervan zal worden aangeboden aan de markt voor de ontwikkeling van vrije sector woningen.

10. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

10.1 Toelichting op kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directie methode.

Samenstelling geldmiddelen

		€
Liquide middelen per 31 december 2019	839.384	
Geldmiddelen per 31 december 2019		839.384
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		911.427
Liquide middelen per 31 december 2020	1.750.811	
		1.750.811

11. Overige toelichtingen

11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

1. Functie (functienaam)
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)
4. (Fictieve) dienstbetrekking?
5. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)
6. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

8. Totaal bezoldiging

9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Vergelijkende cijfers 2019

1. (Fictieve) dienstbetrekking?
2. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)
3. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

5. Totaal bezoldiging

6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Toezichthoudende topfunctionarissen

1. Functie (functienaam)
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)

4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT

5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

Vergelijkende cijfers 2019

1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT

2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum

G. Knuver

Bestuurder
1-nov-19
Heden
Ja
82,42%
71.795
15.011

86.806

87.368

Ja

78%

10.876

2.149

13.026

13.259

H.J.P. van Wissen	J.W.A. Wezendonk	G. Ploeg
-------------------	------------------	----------

Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
1-jan-13	9-mrt-16	11-feb-20
31-12-2020	heden	heden

10.335	6.890	6.890
---------------	--------------	--------------

15.900	10.600	9.413
--------	--------	-------

9.945	6.630	n.v.t.
--------------	--------------	---------------

15.300	10.200	n.v.t.
--------	--------	--------

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting WOONstichting Gendt ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 106.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 15.900 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.600. Deze maxima worden niet overschreden.

11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

11.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 6.912.651 positief wordt toegevoegd aan de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 5.975.842.

12. Goedkeuring

door de Raad van Bestuur
en vaststelling door de Raad van Commissarissen
van het bestuursverslag en de jaarrekening

Het bestuur van WOONstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat WOONstichting Gendt in 2020 overeenkomstig de Aedes- code heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerkers van WOONstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op 7 juni 2021 te Gendt.

Mevrouw G.M.F. Knuver MHD
Bestuurder

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2020 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 7 juni 2021 te Gendt.

De heer G. Ploeg
Voorzitter

De heer drs. J.W.A. Wezendonk
Vice - voorzitter

Mevrouw M.A.M. van der Meijden - Westerbeek
MSc RA

V.

Overige gegevens

Overige gegevens

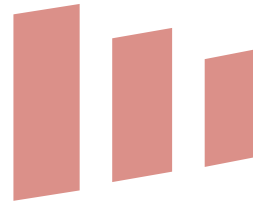
Statutaire resultaatbestemming

WOONstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd.

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

WOON
stichting



G E N D T



2020