



## **JAARSTUKKEN 2020**

Omslagfoto:  
Italiëstraat en Giorgio Vasaristraat (r)  
Nieuwbouwproject Stadstuin/Woenderskamp Nijmegen (Lent)– opgeleverd medio 2020

# JAARVERSLAG 2020

<b>Inhoud</b>	<b>Bladzijde</b>
<b>Volkshuisvestingsverslag</b>	
1. Inleiding	7
2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid	9
3. Verkoop van woningen	14
4. Nieuwbouw, aankoop van woningen	14
5. Huisvesting van specifieke groepen	15
6. Kwaliteit en duurzaamheid	15
7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed	20
8. Samenwerken	22
9. Aedes Benchmark 2020	24
10. Onze organisatie	28
11. Financiën	30
12. Verslag van de raad van commissarissen	41
13. Slotwoord	56
<b>Kengetallen</b>	58
<b>Jaarrekening</b>	
▪ Balans	60
▪ Winst- en verliesrekening	62
▪ Kasstroomoverzicht	63
▪ Toelichting op de waarderingsgrondslagen	64
▪ Toelichting op de balans	80
▪ Toelichting op de winst- en verliesrekening	94
▪ Afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB	101
▪ Gebeurtenissen na balansdatum	110
<b>Overige gegevens</b>	
▪ Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	112
▪ Controleverklaring	112





# Volkshuisvestingsverslag 2020



# 1. Inleiding

## **Covid**

Tijdens het afronden van het jaarverslag, bevinden wij ons nog steeds midden in de coronacrisis. Een ongekennde mondiale gezondheids crisis waar een economische crisis met alle gevolgen van dien op volgt. De mondiale verschillen in de wijze waarop mensen geholpen (kunnen) worden, zijn te schrijnend voor woorden en maken het voorrecht om in Nederland te wonen, zichtbaarder dan we ons vaak realiseren. Dat neemt niet weg dat ook hier in Nederland Covid veel leed heeft veroorzaakt. Voor sommigen is de pandemie iets waar we meer of minder last van hadden en hebben in ons dagelijks bestaan. Voor anderen heeft het diepe impact gehad op hun financiën of erger, de gezondheid van henzelf of die van naasten. Met soms ook het verliezen van naasten als gevolg....

Ik wens allen die dit betreft veel sterkte met het verwerken van de vreselijke gevolgen van Covid voor henzelf of hun naasten.

Het zijn ook tijden waarin nogmaals duidelijk wordt dat niet alleen fatsoenlijke zorg belangrijk is, maar ook betaalbare, goede woonruimte voor mensen met een beperkte portemonnee. Dat is waar corporaties al meer dan honderd jaar voor staan en dit bepaalt voor een belangrijk deel de kwaliteit van een samenleving. Het kenmerkende anticyclisch investeren in bestaande woningen en nieuwbouw door corporaties is, met de huidige woning schaarste in ons achterhoofd, juist nu van nog groter belang. Dat dit op korte termijn keuzes en daadkracht vraagt van de landelijke politiek om de belastingdruk van corporaties structureel te verlagen, is op basis van verschillende onderzoeken overduidelijk. Als sector zijn wij bij uitstek in staat om een bijdrage te leveren aan het oplossen van die schaarste en om met compassie en maatwerk daar oplossingen te bieden, waar de samenleving nu meer dan ooit om vraagt. Waar mogelijk heeft WoonGenoot net als veel andere corporaties daar ook tijdens deze crisis aan bijgedragen.

## **Besluit onderzoek naar fusie**

2020 was ook op een geheel ander terrein een bijzonder jaar voor WoonGenoot. Na in 2019 vooral intern het debat over de meerwaarde en het bestaansrecht van WoonGenoot ter discussie gesteld te hebben, hebben wij een onafhankelijk bureau gevraagd de eindconclusie te valideren. Dit bureau kwam na onderzoek, waarbij naast cijfermatig onderzoek gesprekken zijn gevoerd met onze belangrijkste belanghouders, tot dezelfde conclusie. Fusie is de meest logische vervolgstap en noodzakelijk om op de middellange termijn bij te kunnen dragen aan de brede volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen. Dit in het belang van onze zittende huurders, woningzoekenden en de stad Nijmegen. Het bestuur heeft daarna met goedkeuring van de raad van commissarissen besloten op zoek te gaan naar een geschikte fusiepartner. Geen gemakkelijke beslissing omdat WoonGenoot over het algemeen een prima waardering krijgt van haar huurders. Maar het bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave op lange termijn waaronder verduurzaming, het verminderen van de woning schaarste en het integraal oppakken van leefbaarheid in de wijken vraagt veel meer dan dat en gaat WoonGenoot gewoonweg niet lukken. Daar komt bij dat een organisatie die werkt met maatschappelijk kapitaal om een bijdrage te leveren aan de samenleving, intrinsieke verplichtingen heeft om aan de opgaven te werken tegen maatschappelijk verantwoorde keuzes en kosten.

Bij het uitkomen van dit jaarverslag zijn wij in vergaand onderzoek naar de meerwaarde van fusie met collega-corporatie Talis. Deze corporatie heeft onder andere een gedeelde visie op betaalbaarheid van wonen. Talis is zichtbaar en aanwezig in de wijken en de woningen van WoonGenoot liggen veelal direct naast het bezit van Talis. Een uitgelezen kans om samen de brede vastgoed- en leefbaarheidsopgaven op te pakken en gebruik te maken van de bewezen ervaringen die Talis al daarmee heeft. Uiteraard heeft Talis de omvang om de kwetsbaarheid en de beperkingen van WoonGenoot, zowel financieel als inhoudelijk, op te vangen. Met veel wederzijds vertrouwen hebben wij de afgelopen periode intensief samengewerkt met onze huurdersvereniging Omslag, de medewerkers van Talis en de huurdersbelangenvertegenwoordiging van Talis (Accio) aan het voornemen te fuseren. Het is uiteindelijk aan al deze partijen en de betrokken gemeenten om zelfstandig een afweging te maken of de voorgenomen fusie meerwaarde heeft voor de huurders en de brede volkshuisvestelijke opgave in Nijmegen. Als bestuurder ben ik, hoe lastig dat soms ook voelt, overtuigd van de noodzaak van deze stap en de meerwaarde van fusie met Talis voor zowel onze huurders als de stad Nijmegen.

## **2020**

In dit jaarverslag leest u wat WoonGenoot in het afgelopen jaar heeft gepresteerd. Het uitgangspunt van WoonGenoot was en is: het veilig voortzetten van onze dienstverlening. En dat hebben we gedaan. Uiteraard in het belang van onze huurders. Daarnaast hebben wij oog voor onze toeleveringsbedrijven en hun medewerkers. Waar mogelijk proberen wij extra economische schade voor hen te beperken. In 2020 is de geplande nieuwbouw gerealiseerd. WoonGenoot heeft voor het eerst in vijftien jaar 23 goedkope huurwoningen toegevoegd aan haar woningbezit. Ook heeft WoonGenoot verduurzamingsprojecten in uitvoering, waaronder 216 maisonnettes op de Aldenhof. Ik dank daarvoor alle collega's van WoonGenoot die zich, soms onder lastige omstandigheden, hebben ingezet om dit te realiseren.

## **Persoonlijke mededeling**

Het is voor velen al bekend dat ik WoonGenoot ga verlaten. Ik word vanaf half juni bestuurder bij woningcorporatie Oosterpoort in de gemeenten Berg en Dal en Heumen. Met het inzetten op het noodzakelijke volkshuisvestelijke onderzoek naar fusie, was bekend dat dit gevolgen kon hebben voor mijn positie als bestuurder. Persoonlijke belangen mogen bij dit soort ingewikkelde afwegingen geen enkele rol spelen. Gezien de fase waarin wij ons nu bevinden, is het tijd voor mij om een andere stap te zetten. Ik kijk met heel veel plezier terug op de afgelopen vier en een half jaar en kijk vooral ook met trots terug op de zaken die we gerealiseerd hebben. Ik dank daarvoor vooral mijn collega's bij WoonGenoot. Ook bedank ik het bestuur van de huurdersvereniging Omslag voor hun vertrouwen en professionele en prettige samenwerking de afgelopen jaren.

Ik wens alle betrokkenen maar vooral de raad van commissarissen en het bestuur van Omslag veel wijsheid in het traject dat nog komen gaat.

Tenslotte wens ik u veel leesplezier, maar vooral een goede gezondheid toe!

Met vriendelijke groet,

Kees van Kampen  
directeur-bestuurder



## 2. Betaalbaarheid en bereikbaarheid

### 2.1 Huurniveau woningvoorraad

Huurprijscategorieën ultimo 2020:

Wijk	< 432,51	< 619,01	< 663,40	< 737,14	> 737,14	Totaal
<b>Oost</b>						
Hunnerberg		12	10	13	7	42
<b>Zuid</b>						
Hatert	7	190	38	5		240
Grootstal		49	81	32	1	163
<b>West</b>						
Heseveld	3	98				101
<b>Dukenburg</b>						
Meijhorst		162		48		210
Lankforst		82	31	1		114
Aldenhof		187	29			216
<b>Lindenholt</b>						
De Gildekamp	17	29	9	22		77
Heeskesacker		9	4	24		37
Hegdambroek		40	10	16		66
Leuvenbroek		69	16	16		101
Drieskensacker				20		20
Draaiom				26	45	71
<b>Noord</b>						
De Elten					29	29
Woenderskamp				23		23
<b>Lent</b>						
Visveld			6	49		55
Laauwik				15		15
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>927</b>	<b>234</b>	<b>310</b>	<b>82</b>	<b>1.580</b>

### 2.2 Passend toewijzen

WoonGenoot wijst vrijkomende sociale huurwoningen toe op basis van de geldende huisvestingsverordening.

In het kader van passend toewijzen, verhuurt WoonGenoot vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 90% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens. Voor één- en tweepersoonshuishoudens betreft het een huurprijs tot € 619,01 per maand, voor meerpersoonshuishoudens is de maximale huurprijs € 663,40 per maand. Een en ander is alleen van toepassing op nieuwe verhuringen.

WoonGenoot past het principe van 'object-verhuur' toe. Dit houdt in dat de huurprijs van een woning niet wordt aangepast op basis van het inkomen van de woningzoekende c.q. aspirant-huurder. De woningzoekende kan alleen reageren op woningen met een huurprijs die past bij het inkomen. De resterende marge van 10% mag ingezet worden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.

### **2.3 Huurbeleid**

Ieder jaar actualiseert WoonGenoot haar huurprijsbeleid. Op basis van nieuwe kaders wordt de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli uitgevoerd. De uitgangspunten voor het huurprijsbeleid zijn:

- Voldoende betaalbare woningen voor de primaire doelgroep.
- De verhuurbaarheid van de woningen moet goed blijven.
- Evenwichtige prijs-kwaliteitverhouding. Bij mutatie worden huren op basis daarvan en op basis van het passend toewijzen waar mogelijk geharmoniseerd.
- De financiële continuïteit van WoonGenoot moet gewaarborgd blijven.

#### **Jaarlijkse huurverhoging**

WoonGenoot is voornemens, indien de omstandigheden dit toelaten, om voor de huurders van DAEB woningen een gematigd huurprijsbeleid te blijven voeren. Voor 2020 heeft WoonGenoot gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging van 2,6%. De werkelijke huurverhoging kan in individuele gevallen lager zijn omdat WoonGenoot de betaalbaarheidsgrenzen (zogenaamde aftoppingsgrenzen en huurtoeslaggrens) respecteert, alsook de maximale huurprijzen. Daarnaast heeft de prijs/kwaliteitverhouding hierbij een rol gespeeld.

Er is voor gekozen om vooralsnog geen gebruik te maken van de mogelijkheid om inkomensafhankelijke huurverhoging voor inkomens boven de € 43.574 in te voeren. WoonGenoot wil namelijk een gemengde bevolkingsopbouw in de wijken behouden. Dit doen we juist door mensen met een hoger inkomen ruimte te blijven bieden.

De huurprijzen van de commerciële woningen (> € 737,14 per maand) zijn per 1 juli 2020 verhoogd met 2,6% (inflatiecijfer). Gezien de stijgingen in het commerciële segment blijft dit een gematigde huurverhoging. Uitgangspunt is dat deze niet-DAEB woningen een bijdrage leveren aan de prestaties in het DAEB-segment.

Het voorgenomen huurbeleid per 1 juli 2020 is vooraf afgestemd met het bestuur van huurdersvereniging Omslag. Het bestuur heeft hiermee ingestemd. Vanaf januari 2018 geldt de methodiek van de huursombenadering. De huurverhoging van sociale huurwoningen mag gemiddeld niet hoger uitkomen dan inflatie plus 1 procent. Woningcorporaties moeten daarmee rekening houden bij alle huuraanpassingen bij nieuwe verhuringen van 1 januari tot en met 31 december.

#### **Huurprijs/kwaliteitverhouding**

In ons strategisch voorraadbeleid 2018 - 2028 hebben we aangegeven dat we 100% harmoniseren bij mutatie. We streven hierbij naar huren rond de 80% maximaal toegestane huur, maar de aftoppingsgrenzen zijn leidend. Dit is noodzakelijk om passend toewijzen mogelijk te maken. Er wordt voortdurend naar een goede balans gezocht tussen beschikbaarheid aan de ene kant en een goede prijs/kwaliteitverhouding aan de andere kant.

## **Bereikbaarheid**

WoonGenoot houdt met de uitvoering van de huurverhoging van 2020 rekening met de aftoppingsgrenzen. Hier wijken we alleen vanaf indien de prijs/kwaliteitverhouding hier aanleiding toe geeft. De liberalisatiegrens wordt als bovengrens gehanteerd. Na de huurverhoging blijft hierdoor 95% van onze woningen tot de sociale voorraad (DAEB) behoren; 5% van onze woningen is commercieel bezit (niet-DAEB).

Bij de toewijzing van onze sociale huurwoningen in 2020 heeft WoonGenoot de regels van de huisvestingsverordening van de woningmarktregio Arnhem – Nijmegen gehanteerd. Uitzonderingen daarop zijn vastgelegd in de prestatieafspraken.

## **Betaalbaarheid**

Als wij constateren dat huurbetaling achterblijft en er huurachterstand ontstaat, zoeken wij zo snel mogelijk contact met de bewoner(s). Met deze individuele benadering proberen wij te voorkomen dat (mogelijke) financiële problemen tot sociale problemen leiden. Met deze aanpak voorkomen wij maatschappelijke problemen en kosten doordat het aantal huisuitzettingen op basis van een huurachterstand tot een minimum wordt beperkt. Ook bij de aanpak van deze problematiek werken wij samen met onze maatschappelijke en lokale partners. Op die manier blijven wij bij onze kerntaak en worden onze bewoners zo professioneel mogelijk geholpen.

## **Toewijzingsbeleid**

In de nieuwe Woningwet van 2015 is vastgelegd dat onze primaire doelgroep bestaat uit inkomens tot € 39.055. Daarnaast is er beperkt ruimte om iets voor de hogere inkomens te kunnen betekenen:

- We zijn verplicht minimaal 80% van ons DAEB-bezit aan onze primaire doelgroep toe te wijzen. Er mag 10% toegewezen worden aan inkomens tot en met € 43.574. De overige 10% van het DAEB-bezit mag vrij worden toegewezen. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met de geldende voorrangregels uit de plaatselijke huisvestingsverordening en de voorrangregels uit het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.
- Daarnaast moet 95% van de woningzoekenden met recht op huurtoeslag een woning toegewezen krijgen met een huurprijs onder de voor hen toepasselijke aftoppingsgrens (oftewel passend toewijzen).

WoonGenoot voldoet aan deze eisen.

In 2020 is ervoor gekozen om zowel jongeren als middeninkomens meer ruimte te geven. Beide doelgroepen hebben beperkte mogelijkheden op de Nijmeegse woningmarkt.

## **Ruimte voor jongeren**

In 2020 zijn er 57 woningen aangewezen om bij mutatie terug te zetten naar de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51. Deze woningen worden toegewezen aan de doelgroep jongeren. Een deel van de woningen wordt specifiek geadverteerd aan jongeren tot 23 jaar. Op het andere deel mogen jongeren tot 28 jaar reageren (huurprijs van € 480). Alle jongeren krijgen een jongerencontract voor vijf jaar met een maximale verlenging van twee jaar. Zo houden we de woningen beschikbaar voor de doelgroep.

In 2020 zijn twee woningen toegewezen aan jongeren tot 23 jaar. Het gaat om woningen aan de Gildekamp.

## Ruimte voor middeninkomens

WoonGenoot heeft in 2020 ervoor gekozen om gebruik te maken van de 10% toewijzingsruimte die door het rijk wordt geboden om toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Het gaat hierbij om inkomens tussen de € 39.055 en € 43.574. Daarnaast bieden we middeninkomens de ruimte door voorrang te verlenen bij toewijzing van onze goedkopere commerciële woningen (tot € 900). Deze inkomensgroep mag maximaal € 45.000 verdienen.

In 2020 zijn drie woningen toegewezen aan middeninkomens. Hiermee zijn we ruim binnen de maximaal toegestane 10% gebleven. Ook voor deze doelgroep geldt dat er weinig mutaties hebben plaatsgevonden in het aangewezen bezit.

## Woningtoewijzingen per huurprijs- en inkomenscategorie

Aanhangsel E (RTIV)					
Eenpersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2020	< 432,51	< 619,01	< 737,14	> 737,14
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 23.225	6	15	8	
Jonger dan 65	> 23.225	4	6	8	5
Ouder dan 65	< 23.225	2	8		
Ouder dan 65	> 23.225	1	1		
<b>Totaal</b>		<b>13</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>5</b>
Tweepersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2020	< 432,51	< 619,01	< 737,14	> 737,14
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 31.550	10	2	4	
Jonger dan 65	> 31.550		2	5	2
Ouder dan 65	< 31.475		1	4	
Ouder dan 65	> 31.475			1	1
<b>Totaal</b>		<b>10</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
Drie- en meerpersoonshuishouden					
	Jaar	Huurklasse			
	2020	< 432,51	< 663,40	< 737,14	> 737,14
Leeftijd	Inkomen				
Jonger dan 65	< 31.550		13		
Jonger dan 65	> 31.550		2		1
Ouder dan 65	< 31.475				
Ouder dan 65	> 31.475				
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

## Reguliere verhuringen

Wijk	Aantal advertenties	Aantal Reacties	Gemiddeld	Aantal aanbiedingen	Aantal acceptaties	Aanbieding-coëfficiënt
Hatert	2	849	425	7	2	3,5
Grootstal	3	1.014	338	9	3	3,0
Heseveld	1	267	267	1	1	1,0
Meijhorst	15	530	36	74	15	4,9
Lankforst	6	870	145	16	6	2,7
De Gildekamp	3	250	84	10	3	3,3
Aldenhof	6	1.397	233	48	6	8,0
Woenderskamp	15	2.972	199	129	15	8,6
Draaiom	6	187	32	18	6	3,0
De Elten	3	113	38	4	3	1,3
Visveld	3	327	109	6	3	2,0
Hunnerberg	1	173	173	36	1	36,0
Totaal/Gem.	64	8.949	140	358	64	5,6

## Loting

Het lotingmodel is een toewijzingssystematiek voor woonruimten, die aan reguliere woningzoekenden wordt aangeboden op basis van loting. Hierbij is de meettijd niet van invloed. Hierdoor verbetert vooral de positie van starters die gemiddeld een kortere meettijd hebben. In 2020 is 15% via het lotingmodel verhuurd.

## Lokaal maatwerk

Binnen de regels van de woningtoewijzing heeft WoonGenoot de mogelijkheid om woningen toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen. Dit valt binnen het zogenaamde maatwerk dat wordt afgestemd met de gemeente. WoonGenoot zet maatwerk in ten behoeve van het realiseren van vitale en duurzame buurten. WoonGenoot gebruikt de geboden 20 procent aan maatwerk daarom voor:

- Bemiddeling in de wijk Aldenhof in verband met leefbaarheidsproblematiek.
- Bemiddeling van bijzondere doelgroepen via de werkgroep bijzondere bemiddeling (wbb).
- Als gevolg van het vervallen van de minimale leeftijdsgrens van 55 jaar voor de wooncomplexen de Meiberg (geen zorgindicatie benodigd) en Hendrik de Keizerstraat heeft WoonGenoot deze woningen toch gelabeld voor 55+. Dit gelet op de specifieke voorzieningen van deze complexen en de gemiddelde leeftijd van de huidige bewoners.

## Urgentieaanvragen

WoonGenoot heeft dit verslagjaar 29 urgentieaanvragen ontvangen. In alle gevallen heeft een kans/adviesgesprek plaatsgevonden. Er zijn twintig aanvragen doorgezet naar de urgentiecommissie. Voor één aanvraag is het onderzoeksbureau Leijten en Van Hoek ingeschakeld.

## **Bezwaarschriften en huurcommissie**

De huurcommissie heeft geen huurbezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van de huurverhoging per 1 juli 2020. Ook zijn er geen bezwaarschriften ingediend en procedures gestart als gevolg van mogelijke onderhoudsgebreken.

## **2.4 Aanvalsplan Armoede en Schulden**

WoonGenoot is aangesloten bij de uitvoering van het gemeenschappelijke Aanvalsplan Armoede en Schulden van de gemeente Nijmegen. Onderdeel hiervan is een integraal systeem van vroegsignalering van schulden. Gemeente, woningcorporaties, energieleveranciers en zorgverzekeraars nemen hier aan deel. De gemeente Nijmegen heeft samen met de woningcorporaties (WoonGenoot, Talis, Portaal, Woonwaarts en Mooiland), zorgverzekeraars (VGZ, CZ en Zilveren kruis) en energieleveranciers (Nuon, Essent en Vitens) afspraken gemaakt om vroeg-signalering van betalingsproblemen mogelijk te maken.

Het aanvalsplan is inmiddels van toepassing op de hele stad. WoonGenoot levert samen met de deelnemende partijen maandelijks gegevens aan van haar bewoners met een betalingsachterstand van maximaal dertig dagen aan het Bureau Kredietregistratie (BKR). Het BKR verstrekt aan de gemeente een lijst met gegevens van mensen die bij minimaal twee convenantpartners een betalingsachterstand (match) hebben. De gemeente selecteert elke maand vijftig huishoudens met deze betalingsachterstanden. Medewerkers van bureau schuldhulpverlening van de gemeente Nijmegen benaderen deze inwoners en bieden ondersteuning aan om de betalingsproblemen op te lossen. Wanneer hieraan door de inwoner(s) niet wordt meegewerkt, zal de gemeente dit terugkoppelen aan de betreffende partijen.

WoonGenoot heeft in 2020 veertig bewoners aangemeld, hier is in 10% van de aanmeldingen een 'match' uitgekomen. Deze bewoners hebben gebruik gemaakt van het hulpaanbod van de gemeente om mee te kijken met het in orde brengen van hun financiën. De overige 90% heeft alsnog de huur voldaan of er is een betalingsregeling getroffen. WoonGenoot neemt ook in 2021 weer actief deel aan het aanvalsplan.

## **3. Verkoop van woningen**

WoonGenoot heeft voor de wijken Heeskesacker, Gildekamp en Leuvenbroek goedkeuring van de gemeente Nijmegen voor verkoop. Er is echter geen sprake van een actieve verkoopstrategie. In 2020 zijn er geen huurwoningen verkocht.

## **4. Nieuwbouw en aankoop van woningen**

### **4.1 Nieuwbouw**

In juni 2019 is gestart met het bouwen van 23 woningen in Nijmegen-Noord (Woenderskamp, plan Stadstuinen). Het gaat om zes kleinere woningen en zeventien eengezinswoningen. De zes kleinere woningen zijn begin 2020 opgeleverd en de eengezinswoningen in juni 2020. Tijdens de oplevering zijn er geen punten aan de orde geweest die het verhuren hebben vertraagd.

## **4.2 Aankoop**

In 2020 zijn geen woningen aangekocht.

WoonGenoot heeft geen beleid op de aankoop van bestaande woningen vastgesteld. Echter, WoonGenoot staat open voor mogelijkheden die zich voordoen. Voorwaarde is dat aangekochte woningen tot het sociale segment behoren.

# **5. Huisvesting van specifieke doelgroepen**

## **5.1 Skaeve Huse**

De ambitie is om voor twee locaties in totaal vijftien Skaeve Huse te realiseren. De Skaeve Huse biedt huisvesting aan mensen aan de onderkant van de woonmaatschappelijke ladder. Het plan bestaat uit twee verschillende locaties met een totaal van dertien woonunits. In zuid komen er acht en in noord vijf. Op beide locaties komt een begeleidersunit.

In het afgelopen jaar heeft het project in zuid sterke vooruitgang geboekt. De wijziging van het bestemmingsplan is aangevraagd en gesprekken met de buurt zijn weer opgepakt.

Daar waar het plan in zuid vorm begint te krijgen, is het plan in noord in een impasse terechtgekomen. Er is stevig verzet van omwonenden tegen de komst van de vijf Skaeve Huse; zo ook van de naastgelegen gemeente Lingewaard. Er volgen binnenkort gesprekken met alle belanghebbenden.

## **5.2 Werkgroep bijzondere bemiddeling**

Op 1 januari 2018 heeft WoonGenoot het voorzitterschap en het secretariaat van de werkgroep bijzondere bemiddeling (wbb) overgenomen van Talis. De wbb zorgt voor een evenredige verdeling van alle urgentieaanvragen over de woningcorporaties die deel uitmaken van dit samenwerkingsverband. Verder maakt de wbb afspraken, in samenspraak met de gemeente Nijmegen, over de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Het betreft hier zowel vergunninghouders als personen die om andere (sociale, medische of psychische) redenen voorrang krijgen bij de huisvesting en die vaak ook met zorg of begeleiding moeten wonen. Deze mensen worden naar rato van woningbezit verdeeld over de aangesloten corporaties. In 2020 is er intensief gesproken met de gemeentes in het Rijk van Nijmegen om de werkwijze van wbb uit te rollen over dit gebied. Per 1 januari 2020 zijn de gemeenten Heumen, Berg en Dal, Wijchen, Beuningen en Druten aangesloten bij de werkwijze van de wbb.

# **6. Kwaliteit en duurzaamheid**

## **6.1 Ambitie**

De gemeente Nijmegen heeft de doelstelling om in 2045 een energie-neutrale stad te zijn. In 2030 streeft de gemeente naar een gebouwde omgeving die 75% energie-neutraal is. WoonGenoot volgt de lijn van Aedes en heeft daarmee de ambitie om in 2050 een CO<sub>2</sub>-neutraal en aardgasvrij woningbezit te hebben gerealiseerd. Daar waar financieel en technisch verantwoord is WoonGenoot bereid om te versnellen.

WoonGenoot levert haar bijdrage aan de verduurzaming van het Nijmeegse woningbestand; niet als koploper, maar door aan te haken bij initiatieven en bewezen technieken en in uitzonderingsgevallen kleinschalige innovatieve experimenten. Wij zijn ondernemend, zonder te pretenderen dat we voorop lopen. Vanuit onze schaal zijn we ons bewust van de meerwaarde van ons netwerk. Samenwerking binnen dit netwerk hoort bij onze natuur.

Wij investeren structureel in het beheren, bouwen en onderhouden van duurzame woningen en berekenen dit zo weinig mogelijk via huurverhoging door aan onze bewoners. Speerpunt is dat we ons focussen op het bestaand bezit. Wij kiezen voor zakelijk beleid dat is gericht op het stapsgewijs verduurzamen van onze totale woningvoorraad met als uiteindelijk doel een CO2-neutraal bezit.

## 6.2 Voorlichting en bewustwording

Wij willen het gedrag op het gebied van duurzaamheid van onze bewoners beïnvloeden. Dit doen wij door hen te informeren en bewust te maken van het nut van energiebesparing. Wij zoeken in het kader van duurzaamheid ook de samenwerking met andere partijen actief op. In 2019 zijn de Nijmeegse corporaties en de gemeente Nijmegen benaderd door een adviesbureau dat het project STAP IN! uit gaat rollen in twee wijken, waaronder Hatert. Het doel van de pilot is het creëren van draagvlak, actie en waardering onder bewoners op het gebied van energie. De aanpak bestaat uit zowel een digitale als fysieke inzet. Tot de digitale tools behoort de Slim Wonen App. Deze app sluit aan op de slimme meter en maakt gebruik van individuele energie data. Zo kan een datadashboard worden geleverd wat waardevolle gegevens op diverse schaalniveaus oplevert. De pilot is in 2020 uitgerold en loopt op dit moment nog.

## 6.3 Energieconvenant

WoonGenoot heeft het Energieconvenant van Aedes onderschreven, dat streeft naar een gemiddeld label B in 2020 voor alle huurwoningen. Deze doelstelling is ook gehaald door WoonGenoot. Verduurzaming is een belangrijk doel, maar moet altijd in samenhang bekeken worden met aspecten als comfort, betaalbaarheid en beschikbaarheid. Bij toekomstige investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen blijven wij de kosten en de baten tegen elkaar afwegen.

Label	Aantal	2010	%		Aantal	2020	%
A	0	woningen	0%		756	woningen	48%
B	238	woningen	17%		253	woningen	16%
C	443	woningen	31%		416	woningen	26%
D	256	woningen	18%		145	woningen	9%
E	228	woningen	16%		10	woningen	1%
F	187	woningen	13%		0	woningen	0%
G	77	woningen	5%		0	woningen	0%
Totaal	1.429	woningen	100%		1.580	woningen	100%

## 6.4 Op lange termijn

In ons strategisch voorraadbeleid hebben we vastgesteld dat we de ambitie hebben dat het woningbezit van WoonGenoot voor 2030 gemiddeld een A-label heeft. Voor de duidelijkheid communiceren we nog in labels en labelstappen zonder dat dit het daadwerkelijke doel is. Belangrijker zijn de keuzes op lange termijn, de feitelijke CO2 uitstoot waarbij het energieverbruik onderdeel uitmaakt van de totale woonlasten en daarmee de betaalbaarheid. WoonGenoot ondersteunt waar mogelijk en passend binnen ons Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV)-beleid, initiatieven van bewoners om zelf duurzaamheidsmaatregelen te nemen aan hun gehuurde woningen.



## 6.5 Op korte termijn

WoonGenoot heeft het Energieconvenant van Aedes onderschreven. Het eerste tussendoel dat de sector zich gesteld heeft, is dat alle woningen in 2021 gemiddeld label B hebben.

Medio 2019 heeft WoonGenoot de STEP-subsidie (Stimuleringsregeling en energieprestatie huursector) ontvangen om het project Energiedak Hatert uit te voeren. In het laatste kwartaal van 2019 en het eerste kwartaal 2020 zijn op circa 166 daken acht zonnepanelen geplaatst. Na uitvoering heeft het complex gemiddeld een EI (energie index) van 1,21. Dat is bijna energielabel A. Door de uitvoering van dit project komt de gemiddelde EI van ons totale woningbezit in het laatste kwartaal van 2020 op 1,35 (B). Daarmee is het gestelde tussendoel ruim op tijd behaald.

Bij toekomstige investeringen in verdergaande verduurzamingsmaatregelen blijft WoonGenoot de kosten en de baten tegen elkaar afwegen. Daarnaast trachten we in het kader van 'passend toewijzen' voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden. Dit is de reden geweest dat WoonGenoot de afgelopen jaren geen huurverhogingen heeft doorgevoerd bij het treffen van energetische maatregelen en voorzieningen. De sector heeft echter te maken met diverse financiële heffingen die worden opgelegd. Ondanks dat blijft ons uitgangspunt dat na verduurzaming de woonlasten van de bewoner niet omhoog gaan. Waar mogelijk streven wij zelfs naar woonlastenverlaging.

In 2018 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een subsidie toegekend van 4,8 miljoen aan de gemeente om circa 800-1000 corporatiewoningen, het winkelcentrum en enkele scholen versneld van het gas af te halen. Het complex Lankforst van WoonGenoot (114 appartementen) maakt onderdeel uit van deze woningen. Momenteel loopt het (financiële) onderzoek naar de haalbaarheid van deze ambitie. Aangezien WoonGenoot op korte termijn alle cv-ketels in Lankforst moet vervangen, is dit een logisch moment om aan te haken. Door het complexe proces om de appartementen gasloos te krijgen door middel van een stadswarmtenet is WoonGenoot in 2020 toch gestart met het vervangen van een aantal cv-ketels die meer dan 18 jaar oud zijn. In 2021 gaan we hiermee verder.

In 2020 zijn wij gestart met het verduurzamen van de 216 maisonnettes in de Aldenhof. Nadat enkele jaren geleden de gevels/kozijnen zijn aangepakt, is het vervangen van de cv-ketels als logisch moment gebruikt om verder te verduurzamen. Naast het vervangen van het dak en het verbeteren en verfraaien van de entrees en de galerijvloeren, wordt er in iedere woning naast de nieuwe cv-ketel een luchtventilatiewarmtepomp aangebracht. Ook krijgt iedere woning 6 eigen zonnepanelen op het gemeenschappelijke dak om het meerverbruik van de elektriciteit van de ventilatiewarmtepomp te compenseren. Door deze verduurzaming is er sprake van een zogenaamde hybride installatie die zorgt voor een substantiële besparing op het gasverbruik waarbij het comfort gegarandeerd is. De woningen stijgen van een gemiddelde energie index 1,73 (label C) naar 0,74 (label A+). De verduurzaming wordt ten dele gefinancierd door verschillende subsidies waardoor het vooralsnog mogelijk is dit uit te voeren zonder huurverhoging voor de zittende huurders.

## 6.6 Conditiemeting bezit

Om meer sturing te geven aan de kwaliteit van onze voorraad hebben we vanaf de tweede helft van 2019 de kwaliteitsscore van ons vastgoed in beeld gebracht door middel van de NEN-scores. NEN 2767 is de norm voor conditiemeting en op basis hiervan kan de technische staat van een gebouw worden gemeten. Aan de hand van de NEN-scores wordt een NEN-norm vastgesteld waaraan onze woningen moeten voldoen. Bij renovatie is het van belang om de focus te leggen op complexen die een hoge NEN-score hebben en een laag energielabel.

In onderstaande tabel is de conditiescore van het bezit van WoonGenoot te zien.

geaggregeerde conditiescore woningen			
score 2020		aantal	%
1 =	uitstekende conditie	532	34%
2 =	goed	345	22%
3 =	redelijk	463	29%
4 =	matig	240	15%
5 =	slecht	0	0%
6 =	zeer slecht	0	0%
8 =	nader onderzoek nodig	0	0%
9 =	niet te inspecteren	0	0%
		1.580	100%

gewogen gemiddelde score 2,26

Deze geaggregeerde conditiescore is een gewogen waarde op complexniveau die wordt gebruikt voor het op hoofdlijnen bewaken van de ontwikkeling van de kwaliteit van het vastgoed. De uitkomsten van dit onderzoek levert input voor een onderhoudsplanning voor de komende jaren.

## 6.7 Asbest en brandveiligheid

Alle zaken rond asbest zijn vastgelegd in het 'Beheerplan Asbest' van onze woningcorporatie. Naast de bouwtechnische aanpak is een belangrijk deel van het beheerplan gewijd aan communicatie.

Onze inspanningen richten zich op het creëren van vitale en duurzame leefgemeenschappen. In de rol van verhuurder streeft WoonGenoot naar een goed woonklimaat. In de rol van werkgever naar een goede werkomgeving. De gezondheid en veiligheid van bewoners, medewerkers en derden (zoals aannemers) staan daarbij voorop. Omdat asbest risico's voor de gezondheid kan opleveren, neemt WoonGenoot haar verantwoordelijkheid om op een goede manier asbesthoudend materiaal uit de woningen te verwijderen. WoonGenoot streeft ernaar om in 2021 een asbestveilig bezit te hebben. Deze ambitie is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Wanneer deze wordt aangescherpt, passen we het beleid hierop aan.

Al onze huurders van woningen met een bouwjaar van voor 1994 hebben een meterkastkaart met informatie over de mogelijke asbestsituaties in hun woning.

## 6.8 Onderhoud

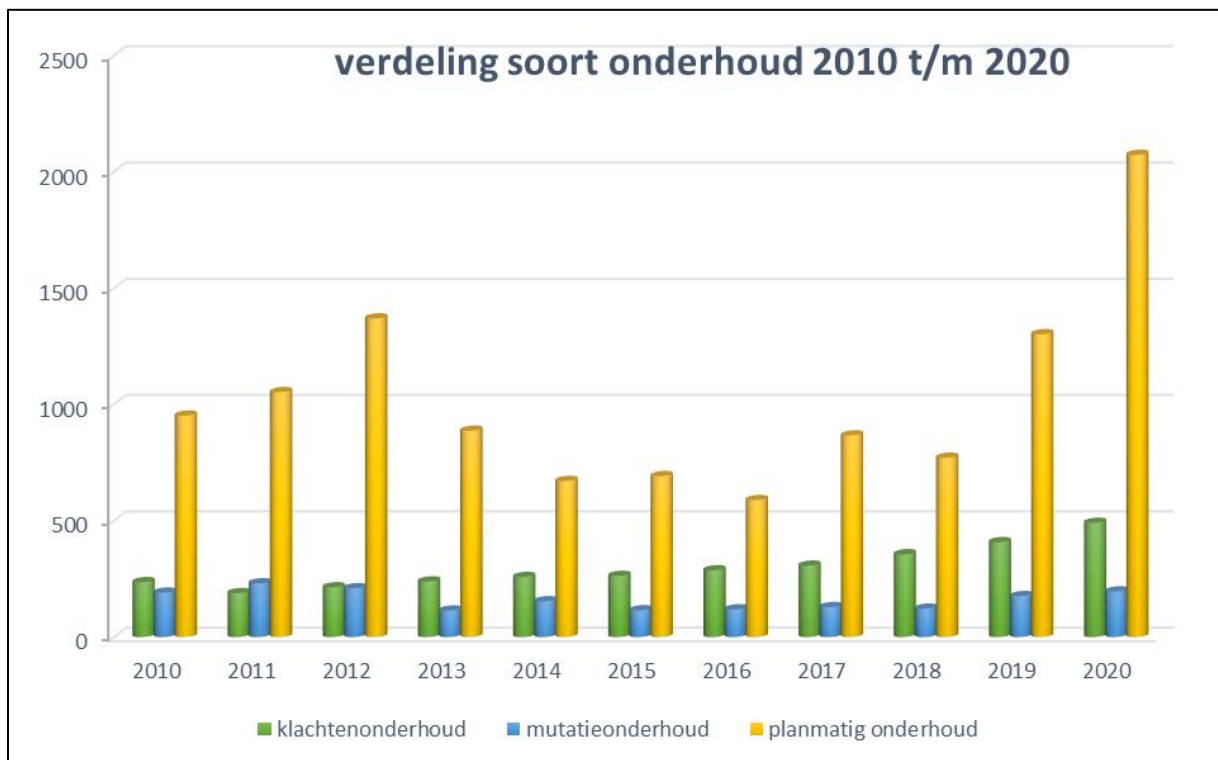
In 2020 heeft WoonGenoot bijna € 2,1 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven. Dit is ongeveer gelijk aan het bedrag dat voor 2020 begroot was.

### Dagelijks en mutatieonderhoud

dagelijks onderhoud	2020	2019
kosten dagelijks onderhoud	€ 491.418	€ 408.239
aantal klachten	2.812	2.801
kosten per bon	€ 175	€ 146

mutatie onderhoud	2020	2019
kosten mutatie onderhoud	€ 195.619	€ 175.976
aantal mutaties	117	95
kosten per mutatie	€ 1.672	€ 1.852

De kosten voor het dagelijks onderhoud in 2020 zijn gestegen ten opzichte van 2019. Het aantal meldingen is nagenoeg gelijk gebleven. De kosten per bon zijn met € 29 gestegen. De uitgaven voor het mutatieonderhoud in 2020 zijn ook gestegen ten opzichte van 2019. Dit komt door een toename van het aantal mutaties wat veroorzaakt wordt door de oplevering van 23 nieuwbouw woningen in Woenderskamp. De kosten per mutatie zijn met € 180 gedaald.



## **Servicefonds**

Huurders zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties in hun woning. Het kan zijn dat huurders dergelijke werkzaamheden niet zelf kunnen of willen uitvoeren. WoonGenoot biedt de mogelijkheid om voor € 3,40 per maand een serviceabonnement af te sluiten. Daarmee kan de huurder het zogenaamde huurdersonderhoud aan WoonGenoot uitbesteden.

# **7. Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed**

## **7.1 Wonen en werken in Nijmegen**

Nijmegenaren waarderen hun woonomgeving ruim voldoende tot goed (zo blijkt uit de burgerpeiling). Het rapportcijfer voor de buurt als plek om te wonen en te leven schommelt sinds 2010 rond de 7,5. Ook al is de woonomgeving objectief gezien op orde, veel mensen stellen prijs op het kennen van buurtgenoten, onderlinge omgang en het zich thuis voelen bij anderen. Zelfs als de buurt niet echt belangrijk is voor het sociale leven. Ook veiligheidsgevoel en het samenleven van diverse groepen zijn bepalende factoren. Lange tijd bleef Nijmegen-West op zaken als woonomgeving, sociaal klimaat en leefbaarheid achter, maar onder andere grootschalige herstructurering en stedelijke vernieuwing hebben daar een opwaartse lijn ingezet. Over het algemeen is er in de Nijmeegse wijken sprake van een aantrekkelijk woonklimaat, met wel de nodige verschillen per wijk of buurt.

## **7.2 Aanpak en afspraken**

De Woningwet biedt een kader voor afspraken over leefbaarheid. Hierin is opgenomen dat woningcorporaties jaarlijks maximaal € 131,37 per verhuureenheid aan leefbaarheid mogen uitgeven. Een hogere uitgave in het kader van leefbaarheid kan alleen plaatsvinden als deze onderdeel zijn van de prestatieafspraken. Gemiddeld heeft WoonGenoot € 130,20 per verhuureenheid in 2020 besteed onder andere door de inzet van een huismeester en een woonconsulent, onderhoud en veiligheid van achterpaden en buurtbemiddeling.

In de Woningwet is opgenomen dat bijdragen van woningcorporaties aan leefbaarheid zijn toegestaan aan de volgende activiteiten:

- woonmaatschappelijk werk ten behoeve van huurders van woningen van de woningcorporatie;
- aanleg en onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van verhuureenheden of andere onroerende zaken van de woningcorporatie;
- bijdragen aan de uitvoering van plannen: ter bevordering van een schone woonomgeving; ter bevordering van de veiligheid.

## **Samenwerking**

Er is sprake van een goede samenwerking tussen de gemeente Nijmegen en de woningcorporaties op het gebied van leefbaarheid. Door de verhoogde instroom van kwetsbare groepen is het goed om gezamenlijk te blijven overleggen hoe wij deze samenwerking verder kunnen verbeteren en afstemmen.

## **Stedelijk Overleg Wonen (SOW)**

Op tactisch niveau staan leefbaarheid, woonruimteverdeling en huisvesting van doelgroepen op de agenda van het SOW. Doel is kennisdeling, afstemming en het delen van signalen tussen gemeente en woningcorporaties. Dit overleg heeft in dit verslagjaar vier keer plaatsgevonden.

Alle woningcorporaties hebben hieraan deelgenomen. Vanuit de gemeente is er vertegenwoordiging vanuit Wonen, Wijkmanagement, Maatschappelijke Ontwikkeling en Veiligheid.

### **Van sociale wijkteams naar brede basisteams**

In 2020 besloot de Nijmeegse gemeenteraad om de bestaande sociale wijkteams in de stadsdelen te splitsen in een breed basisteam Jeugd en Gezin en een breed basisteam Volwassenen. Het is de bedoeling dat er meer expertise direct beschikbaar komt in de wijk. De afgelopen jaren hebben inwoners de weg naar de sociale wijkteams goed gevonden. Het fundament voor zorg dichtbij – zorg in de wijk is gelegd. De ontwikkeling naar het brede basisteam Jeugd en Gezin is nodig om de wachttijden korter te maken, de hulp beter af te stemmen met de school en de kinderopvang en de kosten van de zorg betaalbaar te houden. Ook kan de samenwerking met het informele wijknetwerk versterkt worden. Het brede basisteam Jeugd en Gezin bestaat uit deskundige professionals die samen snel en goed inschatten welke hulp nodig is voor kinderen en gezinnen en deze hulp direct kunnen bieden. Zij hebben de opdracht om bij consultatiebureaus, kinderopvangorganisaties en scholen, de basishulp én de toegang naar specialistische zorg te bieden. Het brede basisteam Jeugd en Gezin zal medio 2021 van start gaan.

### **Regieteams**

In 2020 heeft WoonGenoot deelgenomen aan de regieteams in Lindenholt, Dukenburg, Nijmegen-Midden-zuid en Nijmegen-Noord. De aanpak werkt goed met de gemeente Nijmegen als regisseur. Het blijkt ook efficiënt wanneer wordt gewerkt op wijkniveau met compacte teams met één plan van aanpak per huishouden. Het hoofddoel van het regieteam is het verminderen van overlast in de wijk en ervoor te zorgen dat huishoudens met meervoudige problemen meer grip krijgen op hun eigen situatie. Daarbij betreft het team verschillende hulpverleners en zorginstanties, bijvoorbeeld gezinscoaches. Gezamenlijk maken zij één plan van aanpak per huishouden en betrekken daarbij zoveel mogelijk het sociale netwerk van het gezin. Als het echt moet, organiseren de regieteams bemoeizorg met drang en dwang. Onder druk van een dreigende huisuitzetting, uithuisplaatsing van de kinderen of korting op de uitkering start het regieteam dan met verbeteren van de situatie. In de regieteams werken gemeente, woningcorporaties, politie, maatschappelijk werk, Meldpunt Bijzondere Zorg en Bureau Jeugdzorg samen.

De benodigde hulp kan in sommige gevallen betekenen dat er een gezinscoach ingezet wordt. De gezinscoach schakelt de hulpverlening in en zorgt voor de stroomlijning. Deze gezinscoach is voor de duur van minimaal een half jaar aan het werk in en met het gezin. De gezinscoach heeft per week 20 uur om aan het gezin te werken. Voordeel voor de woningcorporaties is dat er sneller actie wordt ondernomen en dat de juiste hulpverlening wordt ingeschakeld.

### **7.3 Overlast in de buurt**

In 2020 heeft WoonGenoot 469 meldingen met betrekking tot overlast ontvangen. Verreweg de meeste meldingen (345) hebben betrekking op zaken waar het een vorm van vervuiling of het ongewenst dumpen/stallen van goederen betreft. Vaak wordt dit door onze eigen medewerkers, zoals de huismeester, geconstateerd en direct opgepakt. Daarnaast gaat het over sociale klachten (burenruzies en leefomgeving), geluidsklachten en overlast die veroorzaakt wordt door mensen met psychische problemen. WoonGenoot werkt in een keten van samenwerkingspartners om de overlast in de wijken te bestrijden en de leefbaarheid te bevorderen.

#### **7.4 In overleg**

Onze rol is bewoners te betrekken bij hun eigen leefomgeving. WoonGenoot wil bewoners stimuleren eigen verantwoordelijkheid te nemen. Ook willen we de sociale cohesie tussen onze bewoners bevorderen. Onder sociale cohesie verstaan wij dat mensen, die daar behoefte aan hebben, elkaar kennen. Zaken die buiten onze kerntaken vallen, signaleren wij en spelen wij door naar maatschappelijke organisaties. WoonGenoot neemt deze taken niet over.

#### **7.5 Maatschappelijk vastgoed**

WoonGenoot heeft geen plannen voor het bouwen, verwerven en/of beheren van maatschappelijk vastgoed. Wij beschouwen dit niet als een kerntaak.

## **8. Samen werken**

WoonGenoot realiseert zich dat goed functioneren en het leveren van een maatschappelijke bijdrage in een stad als Nijmegen, niet anders kan dan door intensieve samenwerking met onze partners. In eerste instantie gaat het dan om de collega-corporaties, de gemeente (ambtelijk en politiek) en de huurdersbelangenvertegenwoordigers.

### **8.1 Huurdersvereniging Omslag**

Het bestuur van huurdersvereniging Omslag en de directeur-bestuurder van WoonGenoot hebben een participatieovereenkomst gesloten, waarmee de samenwerking op het gebied van beleid, kwaliteit, dienstverlening, et cetera is geregeld. Omslag is nauw betrokken bij het ondernemingsplan. Het bestuur van de huurdersvereniging bestaat uit vijf bewoners die door de leden van Omslag zijn gekozen. De huurdersvereniging heeft bijna 1.300 leden.

Na het vertrek van enkele bestuursleden eind 2019 zijn door Omslag succesvol twee nieuwe bestuursleden geworven. Het bestuur van Omslag wordt bijgestaan door een extern bureau, De Nieuwe Wind. Dit bureau zal gedurende een langere periode de huurdersvereniging ondersteunen.

### **Het bod op de Woonvisie**

In juni 2020 hebben de besturen van woningcorporatie WoonGenoot en huurdersvereniging Omslag een gezamenlijk bod gedaan op de Woonvisie: 'Samen werken aan goed wonen'. Dit bod heeft betrekking op liberalisatie en verkoop van huurwoningen, nieuwbouw en aankoop van woningen, huurbeleid en betaalbaarheid, huisvesting van specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen, leefbaarheid, maatschappelijk vastgoed en overige zaken, zoals huurdersparticipatie en samenwerking.

Net als de jaren daarvoor zou WoonGenoot graag bijdragen aan het realiseren van woningen in het goedkoopste segment onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 432). Dat geven wij expliciet aan in ons bod. Voor het realiseren van deze opgave zijn wij afhankelijk van betaalbare locaties en medewerking van andere partijen waaronder de gemeente.

### **Prestatieafspraken**

Het bod op de Woonvisie is uitgewerkt in prestatieafspraken die op hun beurt resulteerden in de actualisatie van de Samenwerkingsagenda 'Samen werken aan Wonen 2019 t/m 2023'. Op 11 december 2020 hebben gemeente Nijmegen, WoonGenoot en HV Omslag deze prestatieafspraken 2021 en de actualisatie van de Samenwerkingsagenda ondertekend.

### **Contact huurdersvereniging Omslag met de bestuurder van WoonGenoot**

Met het gedeeltelijk nieuwe bestuur van Omslag heeft de directeur-bestuurder van WoonGenoot ook in 2020 intensief contact gehad. Naast de reguliere zaken die jaarlijks aan bod komen zoals het advies op de begroting, jaarlijkse huurverhoging en het bod, is vooral gesproken over de beperkte mogelijkheden voor WoonGenoot aan de volkshuisvestelijke opgave in de stad Nijmegen en het onderzoek naar de mogelijke meerwaarde van een fusie. Inmiddels is bekend dat WoonGenoot en Talis verwachten gezamenlijk meer prestaties te kunnen leveren, zowel voor onze huidige huurders als voor nieuwe huurders (woningzoekenden). Het onderzoek naar deze meerwaarde bevindt zich in de afrondende fase. Ondanks dat dit een intensief traject is waarbij de belangen vaak hetzelfde zijn, maar standpunten anders kunnen zijn, is er sprake van een zeer constructief en prettig contact.

Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats met de manager wonen of de beleidsmedewerker over algemene zaken (leefbaarheid en verhuur) en de voorbereiding op het bod op de samenleving. De lijnen zijn kort en waar nodig vindt formeel dan wel informeel overleg plaats.

### **8.2 In de buurt**

Op wijk- en buurtniveau heeft WoonGenoot op ambtelijk niveau overleg met alle betrokken partijen, zoals de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en de politie. Met verschillende bewonerscommissies vindt overleg plaats, al naar gelang de behoefte of noodzaak op buurt- of complexniveau. De inzet van zowel een huismeester in de gestapelde bouw, als van een woonconsulent WoonGenoot-breed, draagt bij aan het voorkomen en oplossen van mogelijke leefbaarheidsproblemen.

### **8.3 Klachtencommissie**

WoonGenoot neemt deel aan de gezamenlijke klachtencommissie voor woningcorporaties in de (voormalige) stadsregio Arnhem-Nijmegen. Hier kunnen (ex)huurders en woningzoekenden terecht met klachten over de afzonderlijke woningcorporaties. Voordat een klacht door deze commissie in behandeling wordt genomen, dient deze eerst te zijn voorgelegd en afgehandeld door de betreffende woningcorporatie. Al jarenlang zijn er bij de klachtencommissie geen klachten gemeld over WoonGenoot. In 2020 is één klacht gemeld; deze klacht is niet ontvankelijk verklaard.

### **8.4 Interne en externe samenwerkingsverbanden**

Uiteraard streeft WoonGenoot naar het werken met zo min mogelijk overhead. Gezien de complexiteit van regelgeving, toezicht en onze maatschappelijke opgaven, is dit geen eenvoudige opgave. De cijfers van de benchmark laten dit ook zien. WoonGenoot werkt beleidsvolgend met oog voor unieke situaties. Onderling vertrouwen is onontbeerlijk. Samenwerkingsverbanden, zowel intern als extern, worden gestimuleerd. Iedereen krijgt de kans om nieuwe ideeën aan te dragen, zodat wij met elkaar zo goed mogelijk kunnen werken voor onze bewoners en voor mensen die op zoek zijn naar betaalbare huurwoningen. Door transparant te handelen volgens een duidelijk beleid creëren wij vertrouwen bij bewoners en partners.

### **Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)**

In 2020 heeft binnen PNW intensievere samenwerking op verschillende beleidsterreinen plaatsgevonden. De wijze waarop het tripartite overleg met de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen vorm heeft gekregen, is gericht op sturing op de lange termijn en het uitdiepen van thema's.



## **Woonkr8**

Woonkr8 is een samenwerkingsverband van nagenoeg alle corporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen. Gezamenlijk worden volkshuisvestelijke thema's opgepakt en afhankelijk van het thema sluiten corporaties aan.

Een aantal belangrijke thema's zijn: samenwerken en gezamenlijke inkoop bij verduurzamen, financiën, collectieve woonvormen en mobiliteit van corporatiemedewerkers. WoonGenoot is vooral actief betrokken bij een aantal duurzaamheidsthema's.

### **8.5 Zorg en welzijn**

Goed wonen is meer dan een goede woning alleen. Wonen krijgt betekenis in de keten van wonen, zorg en welzijn. Daarom werkt WoonGenoot in de wijken intensief samen met zorginstanties en welzijnsorganisaties. Het gaat in ieder geval om partners die werkzaam zijn in hetzelfde werkgebied en die bijdragen aan het ontwikkelen van vitale leefgemeenschappen.

### **8.6 Woonruimteverdeling**

In het kader van de woonruimteverdeling werkt WoonGenoot samen met collega-corporaties conform de woonruimteverordening. Hiervoor maken wij gebruik van de diensten van de Stichting Enserve. Op bestuurlijk, managers- en uitvoerend niveau vindt regelmatig regionaal overleg plaats over de werking van Entree, de lokale en regionale volkshuisvestelijke opgave en de wijze waarop woonruimteverdeling daar een bijdrage aan kan leveren.

## **9. Aedes Benchmark 2020**

Sinds de invoering van de Aedes Benchmark in 2014 worden woningcorporaties getoetst op diverse prestatievelden. In 2020 vindt toetsing plaats op vijf prestatievelden. Corporaties kunnen zelf kiezen voor deelname. Er is geen verplichting. Deelname aan de benchmark 2020 bedroeg 97% van alle corporatiewoningen. 75% van de corporaties heeft aan alle vijf prestatievelden deelgenomen.

De prestatievelden die onderzocht worden zijn:

1. **Huurdersoordeel:** gaat over de tevredenheid van huurders over een aantal primaire corporatieprocessen (betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken).
2. **Bedrijfslasten:** gaat over de kosten (personeel, kantoor, ICT) die corporaties maken om hun doelen te behalen. Hierbij gaat het alleen om kosten die corporaties daadwerkelijk kunnen beïnvloeden.
3. **Duurzaamheid:** gaat in op de energetische prestatie van de woningen en de CO<sub>2</sub>-uitstoot.
4. **Onderhoud en verbetering:** gaat over de kosten en investeringen van corporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Dit wordt afgezet tegen de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
5. **Beschikbaarheid en betaalbaarheid:** gaat om de maatschappelijke prestatie die een corporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.



Op basis van de ingeleverde gegevens door de woningcorporaties, wordt per prestatieveld (met uitzondering van beschikbaarheid/betaalbaarheid) een score opgesteld. Per prestatieveld worden de woningcorporaties ingedeeld in een klasse (A, B of C). Afgesproken is dat bij ieder prestatieveld in iedere klasse een derde van de corporaties gerangschikt zullen worden. WoonGenoot doet sinds 2015 mee met de benchmark. Net als in 2019 is ook in 2020 de realisatie van nieuwbouw uitgevraagd.

Resultaten Aedes-benchmark 2020				
Stichting Woningcorporatie WoonGenoot (L1748)				
<b>Prestatieveld Huurdersoordeel</b>				
Benchmarkjaar	Sector 2020	WoonGenoot 2020	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018
Nieuwe huurders	7,7	8,1	7,7	8,3
Huurders met reparatieverzoek	7,7	7,9	7,8	8,0
Vertrokken huurders	7,5	8,3	8,1	7,8
<b>Prestatieveld Bedrijfslasten</b>				
Benchmarkjaar	Sector 2020	WoonGenoot 2020	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 828	€ 883	€ 961	€ 875
<b>Prestatieveld Onderhoud &amp; Verbetering</b>				
Benchmarkjaar	Sector 2020	WoonGenoot 2020	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018
Totaal geharmoniseerde instandhoudingskosten per jaar per VHE	€ 2.516	€ 2.283	€ 2.443	€ 2.457
Ervaren woningkwaliteit	7,0	7,3	7,3	7,3
Energie-Index (technische woningkwaliteit)	1,51	1,35	1,40	1,37
<b>Prestatieveld Duurzaamheid</b>				
Benchmarkjaar	Sector 2020	WoonGenoot 2020	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018
Energie-Index (technische duurzaamheid)	1,51	1,35	1,40	1,37
CO2-uitstoot (warmtevraag per m2)	20,9	19,0	19,3	20,0
<b>Prestatieveld Beschikbaarheid &amp; Betaalbaarheid</b>				
Benchmarkjaar	Sector 2020	WoonGenoot 2020	WoonGenoot 2019	WoonGenoot 2018
Huurprijs huurwoningen (gereguleerd bezit)	€ 544	€ 568	€ 547	€ 540
Huur / maximaal toegestane huur (gereguleerd bezit)	71,2%	78,4%	70,6%	70,5%
Ontwikkeling betaalbare voorraad	0,0%	0,1%	-0,3%	-3,9%
Ontwikkeling gereguleerde voorraad	1,6%	-0,1%	-2,9%	-0,1%
Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod	85,4%	82,9%	82,0%	81,2%
Toewijzingen aan primaire doelgroep	76,5%	68,3%	68,5%	72,3%
Match voorraad en doelgroep huurtoeslag	80,4%	62,3%	62,3%	60,6%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar	2,3%	3,9%	1,2%	0,9%

In de volgende tabel staan de ontwikkelingen van de scores per prestatieveld in de jaren 2018 tot en met 2020.

Benchmarkjaar	2020	2019	2018
Huurdersoordeel	B	B	A
Bedrijfslasten	B	C	C
Duurzaamheid	A	A	A
Onderhoud & Verbetering	A	A	B

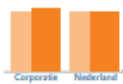
De scores zijn vrijwel stabiel. In 2020 zijn de bedrijfslasten van C naar B gegaan.



## Huurdersoordeel

### Nieuwe huurders

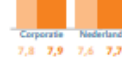
2019 2020 2019 2020



### Huurders met reparatieverzoek

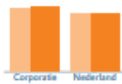


2019 2020 2019 2020



### Vertrokken huurders

2019 2020 2019 2020



A

A

B



## Duurzaamheid

### CO<sub>2</sub>-uitstoot

Warmtevraag

2017 2018 2017 2018



A

### Technische duurzaamheid

Energie-Index

2019 2020 2019 2020

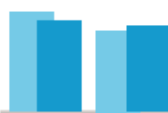


A



## Bedrijfslasten

2018 2019 2018 2019



€/vhe



## Beschikbaarheid & betaalbaarheid



### Beschikbaarheid

Voorraad

Voorraad (DAEB)



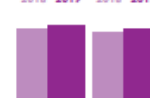
Vrijkomend aanbod tot aftoppingsgrens



### Betaalbaarheid

Huurprijs (DAEB)

2018 2019 2018 2019



Verandering huurprijs t.o.v. 2018

3,9%

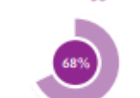
Huur t.o.v. maximale huur (DAEB)

78%



### Huisvesten doelgroepen

Toewijzing huishoudens onder huurtoeslaggrens



Match voorraad en doelgroep

62%



benchmark

2020  
WoonGenoot

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum  
[www.aedesdatacentrum.nl](http://www.aedesdatacentrum.nl)

© 2019 Aedes-datacentrum

## **10. Onze organisatie**

### **10.1 Klantgericht**

Goede dienstverlening staat of valt met klantgerichte medewerkers. Wij trainen onze medewerkers om onze klanten deskundig van dienst te zijn. Ook streven wij ernaar goed bereikbaar te zijn en de wachttijden voor telefoon of aan de receptie laag te houden. Onze organisatie spant zich in om alle contacten direct met de klanten adequaat en deskundig af te handelen. Met het oog op privacy zijn er in ons kantoor diverse spreekkamers. Wij blijven de klanttevredenheid over onze dienstverlening meten en waar mogelijk verbeteren. Uit de laatste Aedes-benchmark blijkt dat WoonGenoot een B scoort onder onze nieuwe en vertrokken bewoners, maar ook bij de afhandeling van reparatie-verzoeken. Dit is minder goed dan de afgelopen jaren, maar nog steeds ruim voldoende.

### **10.2 Werken bij WoonGenoot**

De heer C.L. van Kampen is de directeur-bestuurder van WoonGenoot. Het managementteam bestaat uit de heren J.Th.J. Meeuwse (vastgoedbeheer), A. Gerrits (wonen) en M.J.A.H. van den Bogaard (bedrijfsbeheer, interim). De heer A. Gerrits is tevens plaatsvervangend directeur. Het managementteam is nauw betrokken bij de beleidsvoorbereiding en de uitvoering van de besluiten door de bestuurder. Het managementteam vergadert één keer per vier weken. De heer Van Kampen is voorzitter van dit overleg. Eind 2020 is het aantal fte 11,1. Eind 2019 was dit 12,2. Vacatures worden, gezien de uitkomst van het onderzoek naar de meerwaarde van fusie, waar noodzakelijk logischerwijs tijdelijk ingevuld door externen.

### **10.3 Ondernemingsraad**

De medewerkers van WoonGenoot bepalen in belangrijke mate de resultaten van de woningcorporatie, dus worden zij ook volop betrokken bij het beheer, beleid en bedrijfsvoering. WoonGenoot heeft een ondernemingsraad die wordt gevormd door de heren A.Th.P. van der Wijst (voorzitter), G.J. Kropman en mevrouw C. van Gennip (na het vertrek van de heer F.A.F. Schook).

De ondernemingsraad en de bestuurder hebben in dit jaar zes maal vergaderd. Het belangrijkste onderwerp tijdens deze overleggen was het onderzoek naar de meerwaarde van een fusiepartner en uiteraard ook de positie van medewerkers. Het behoud van werk, salarisgarantie en eventueel maatwerk waar noodzakelijk, is het uitgangspunt geweest van de or. Deze uitgangspunten zijn door de bestuurder meegenomen in de gesprekken met de potentiële fusiepartner. Daarnaast is met de ondernemingsraad onder andere gesproken over de nieuwe collectieve arbeidsovereenkomst, arbeidsomstandigheden (RI&E) en arbeid-gerelateerde zaken. Naast deze formele verplichtingen heeft de ondernemingsraad in haar vergaderingen met de bestuurder gesproken en overleg gevoerd over onder andere het nieuwe huurbeleid en lopende projecten. De ondernemingsraad heeft eenmaal per jaar overleg met de raad van commissarissen.

### **10.4 Ziekteverzuim en preventie**

Ten opzichte van 2019 is het ziekteverzuim in 2020 gedaald van 10,6% naar 9,2%. In dit percentage zijn twee langdurig zieken opgenomen. De oorzaak hiervan is niet werk gerelateerd. Het ziekteverzuim wordt begeleid door de Arbo Unie in Nijmegen. Alle medewerkers hebben deelgenomen aan de herhalingsoefening reanimatie en defibrillatie (CPR/AED). In het kantoor is een automatische externe defibrillator (AED) aanwezig.

WoonGenoot heeft twee bedrijfshulpverleners die regelmatig worden bijgeschoold. WoonGenoot beschikt over een risico-inventarisatie aangaande de werkomgeving en de werkplekken.

### **10.5 Opleidingen en scholing**

WoonGenoot investeert zowel in functionele opleidingen als toekomstgerichte opleidingen. Functionele opleidingen zijn cursussen en opleidingen die medewerkers volgen om hun functie goed te kunnen (blijven) uitoefenen. Hiervan worden de kosten door WoonGenoot betaald. Met medewerkers die bezig zijn met hun loopbaan of ontwikkeling worden afspraken gemaakt over de kosten van de studie.

- In 2019 hebben alle medewerkers deelgenomen aan Management Drives. De kracht van elk individu en team is in beeld gebracht, zodat duidelijk wordt waar medewerkers elkaar in kunnen versterken of aanvullen. Elke medewerker krijgt de gelegenheid om de persoonlijke ontwikkeling verder in beeld te brengen en daarop acties te plannen. Dit in overleg met de direct leidinggevende. Dit plan kan gaan over verdere professionalisering binnen het eigen vakgebied op inhoud/vaardigheden en/of over persoonlijke ontwikkeling en/of coaching.
- In 2020 zijn in samenwerking met Kracht in Mobiliteit en de organisatie Puur.nu bijeenkomsten georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de mogelijkheden op het gebied van scholing, coaching en netwerken aan de medewerkers van WoonGenoot gepresenteerd.

Als gevolg van bovenstaande twee acties zijn meerdere medewerkers persoonlijke trajecten ingegaan. Sommigen hebben een inhoudelijke opleiding gevolgd. Bij anderen stond de persoonlijke groei voorop.

### **10.6 Vertrouwenspersoon**

Een vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen of willen doen met hun direct leidinggevende. WoonGenoot heeft hierover afspraken met de Arbodienst.

### **10.7 Privacy**

WoonGenoot is zich ervan bewust dat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van essentieel belang is voor haar activiteiten. Persoonlijke gegevens van (vertrokken) bewoners, woningzoekenden of andere klanten worden met de grootst mogelijke zorgvuldigheid behandeld en beveiligd. WoonGenoot houdt zich aan de regels zoals die zijn gesteld in de Wet bescherming persoonsgegevens. WoonGenoot beschikt over een privacyreglement met als doel de betrokkenen te informeren over de wijze waarop wij met de persoonsgegevens omgaan en de rechten van de betrokkenen waarborgen. Alle documenten zijn op de website van WoonGenoot te vinden. De implementatie van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft in 2018 plaatsgevonden.

### **10.8 Risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E)**

In de RI&E worden knelpunten op het gebied van veiligheid en gezondheid binnen de organisatie in kaart gebracht. Dit is een verplichting vanuit de Arbowet. Belangrijk daarbij is dat er inzicht bestaat van de risico's van het werk en het werken met hulpmiddelen, gereedschappen en gevaarlijke stoffen.

Er is een procedure om incidenten te melden en er is een protocol; waar nodig zijn huisregels opgesteld. Met enige regelmaat worden cursussen georganiseerd en iedereen is voldoende voorgelicht over het beleid Agressie en Geweld (A&G).

Er zijn afdoende maatregelen getroffen op personeels- en organisatorisch gebied en er zijn voldoende gebouw-gebonden voorzieningen getroffen. Er is een procedure voor alarmering en ook de opvang en nazorg is geregeld. In 2020 is in overleg met de ondernemingsraad bepaald welke procedures en beleid verder uitgewerkt dienen te worden.

### **10.9 Integriteit en fraude**

Integriteit staat bij WoonGenoot hoog in het vaandel. Wij zijn een maatschappelijke onderneming die de verantwoordelijkheid heeft om zorgvuldig om te gaan met het maatschappelijke kapitaal dat wij beheren. De in 2019 geconstateerde financiële fraude hebben wij resoluut en transparant opgepakt. Inmiddels is er zowel strafrechtelijk als civielrechtelijk een veroordeling uitgesproken. De voormalig medewerker is hierbij veroordeeld tot een taakstraf en het volledig terugbetalen van het onvreemde bedrag. Momenteel proberen wij deze schade te verhalen, waarbij wij ons realiseren dat dit een lang verhaal kan worden. Het is de vraag of het volledige bedrag kan worden terugbetaald. We verwachten dat de genomen maatregelen afdoende zijn om een dergelijke situatie te voorkomen in de toekomst.

### **10.10 Maatschappelijke verantwoording visitatie**

WoonGenoot ziet visitatie als een middel om verantwoording af te leggen over de geleverde prestaties van de woningcorporatie, het ambitieniveau, de invloed op en betrokkenheid van alle belanghouders bij het formuleren en effectueren van beleid, de mate van transparantie en goed bestuur (governance).

De governance-code schrijft voor dat een woningcorporatie zich elke vier jaar opnieuw moet laten visiteren. WoonGenoot heeft de visitatie eind 2017 laten uitvoeren. In het eerste kwartaal 2018 zijn de resultaten beschikbaar gekomen. De visitatie werd uitgevoerd door Ecorys.

## **11. Financiën**

### **11.1 Continuïteitsoordeel**

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van de corporatie. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie.

De Aw blijft corporaties integraal beoordelen. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties.

Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. De in 2020 uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor WoonGenoot een verdiepende beoordeling uit te voeren. Op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader wordt er geen verhoogd risico geconstateerd. In de brief van 1 april 2020 bericht de Aw dat er geen aanleiding is om WoonGenoot interventies op te leggen. In diezelfde brief wordt gerefereerd aan de adequate afhandeling van de fraude en de voortgang van het ondernemingsplan.

## 11.2 Borgbaarheid en faciliteringsvolume

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft het borgingsplafond voor WoonGenoot vastgesteld op € 72,4 miljoen (ultimo 2021). Dit borgingsplafond is het maximale bedrag dat een woningcorporatie in een zekere periode onder WSW-borging mag lenen voor geplande activiteiten, die voldoen aan de bestedingsdoeleinden, zoals geformuleerd in het Reglement van Deelneming van het WSW. Voorwaarde voor borging is dat de woningcorporatie niet de vastgestelde Loan to Value (LTV) van 85% overschrijdt. Het totaal van de leningenportefeuille mag dus niet meer bedragen dan 85% van de beleidswaarde van het corporatiebezit. Daarnaast moet de woningcorporatie over goede (positieve) kasstromen beschikken. WoonGenoot voldoet aan beide voorwaarden.

## 11.3 Realiseerbaarheid Waarde Onroerende zaken in exploitatie

Ook in het jaar 2020 zet de ontwikkeling van de woningmarkt zich onverminderd door. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van WoonGenoot heeft dit tot stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met ruim € 16,1 miljoen gegroeid naar een bedrag van € 218,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van bijna 8%.

### Ontwikkeling marktwaarde 2017 tot en met 2020

DAEB   niet-DAEB	marktwaarde 2020	marktwaarde 2019	marktwaarde 2018	marktwaarde 2017
DAEB	€ 198.128	€ 183.017	€ 169.996	€ 148.120
Niet-DAEB	€ 20.060	€ 19.097	€ 17.535	€ 15.377
Totaal	€ 218.188	€ 202.114	€ 187.531	€ 163.497

Per 31 december 2020 is in totaal € 104,2 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 93,0 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonGenoot. 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.

In 2019 is voor een aantal complexen een full taxatie uitgevoerd door een erkende taxateur. In 2020 hebben dezelfde complexen (totaal 822 woningen) opnieuw een full taxatie gehad. Dit zijn complexen waar in het recente verleden investeringen hebben plaatsgevonden of in de nabije toekomst investeringen te verwachten zijn:

- 240 woningen Hatert
- 216 woningen Aldenhof
- 114 woningen Lankforst
- 162 woningen Meijhorst (Meiberg)
- 42 woningen Sterreschansweg
- 48 woningen Horizon



## **11.4 Financiële continuïteit**

Het boekjaar 2020 sluit met een positief jaarresultaat. Na belastingen bedraagt het positieve jaarresultaat € 13.519.645 (2019: € 14.929.795). De niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bedragen € 11.548.562 in 2020.

Het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 153.461.364 (2019: € 139.941.718). De solvabiliteit stijgt van 67,5% in 2019 tot 69,7% ultimo 2020.

### **Financiële uitgangspunten**

Bij de bepaling van de pijlers van ons financieel beleid houden we rekening met de minimale eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw stellen aan de vermogenspositie. De Aw houdt namens het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toezicht op de financiële positie van woningcorporaties, waarbij het vermogen in relatie wordt gebracht met de risico's uit de bedrijfsvoering. Het WSW houdt eveneens toezicht op de financiële positie, maar dan meer vanuit de rol van borgsteller. Door borgstelling van het WSW (met achtervang door de gemeenten) kunnen woningcorporaties geldleningen aantrekken onder gunstige condities. Ten aanzien van de borgingsfaciliteiten van het WSW worden de operationele kasstromen nauwlettend in de gaten gehouden, alsook de ontwikkeling van de ratio Loan to Value.

De solvabiliteit van een organisatie geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (balanstotaal) en geeft aan in hoeverre een organisatie ook op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. WoonGenoot waardeert het bezit tegen marktwaarde. De solvabiliteit op basis van het vermogen, bepaald op basis van waardering tegen beleidswaarde, dient minimaal 15% te bedragen.

### **Huurbeleid**

Volgens de regels van de huursombenadering mag WoonGenoot in 2020 over de DAEB-woningen de huren met gemiddeld 2,6% (inflatiecijfer 2019: 2,6% + 0%) verhogen, inclusief harmonisatie bij huurmutaties. Huurstijgingen door vernieuwingen worden niet meegenomen. Per 1 juli 2020 mochten de woningcorporaties de huren verhogen met maximaal 5,1% (inflatie 2019: 2,6% plus een toeslag van 2,5%). Per 1 juli 2020 zijn de huurprijzen van alle sociale huurwoningen inflatievolgend verhoogd met 2,6%. Voor een aantal woningen geldt een lagere huurverhoging om ervoor te zorgen dat de huurprijzen niet boven de liberalisatiegrens (€ 737,14 per maand) uitstijgen, dan wel niet stijgen boven de eerste of tweede aftoppingsgrens. De huurprijzen van het zogenaamd commerciële woningbezit (boven € 737,14) zijn per 1 juli 2020 verhoogd met maximaal 2,6% (inflatiecijfer + 0%). De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,44%. Daarnaast past WoonGenoot in diverse complexen woningen huurharmonisatie toe bij mutatie. Naast de huurstijgingen kunnen ook huurdalingen voorkomen bij mutaties, omdat de woningen aangeboden worden conform de regelgeving van passend toewijzen. Als gevolg van kwaliteitsverbetering is aan een woning een individuele huurverhoging doorgevoerd.

### **Financiering**

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande geldleningen is 2,85% (2019: 2,90%). Deze leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of fixe (ineens bij einde looptijd) afgelost. De gemiddeld gewogen rentevast periode ultimo 2020 is 18,60 jaar (2019: 18,64 jaar). In 2020 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken.



## **Vennootschapsbelasting**

De gevolgen van de invoering van de integrale vennootschapsbelastingplicht zijn inmiddels (zoveel mogelijk) bekend en vastgelegd in een tweede vaststellingsovereenkomst (VSO II). Daarmee is er inzicht in de regels met betrekking tot de fiscale openingsbalans, de hoogte van beschikbare fiscale winsten en het opnemen van belastinglatenties.

De WOZ-waardestijging (peildatum 1 januari 2018) van 14,7% heeft tot gevolg dat WoonGenoot al over fiscaal jaar 2017 vennootschapsbelasting gaat betalen. De fiscale positie van 2018 is gebaseerd op een WOZ-waardestijging van 5,5%. In de fiscale positie van 2020 is dit 3,0%. Over de fiscale jaren 2017, 2018 en 2019 heeft WoonGenoot in 2019 een bedrag van € 2,9 miljoen aan vennootschapsbelasting betaald. Ook is er in 2020 een voorlopige aanslag 2020 opgelegd door de Belastingdienst. Het bedrag dat daarmee gemoeid is, bedraagt € 0,9 miljoen. De verschuldigde vennootschapsbelasting op basis van het belastbaar bedrag voor 2020 bedraagt ruim € 0,7 miljoen.

Over het jaar 2018 dient er nog een definitieve aanslag van de Belastingdienst te komen. Voor de jaren 2019 en 2020 moet de aangifte nog ingediend worden.

## **Jaarplan 2021 en meerjarenbegroting 2022-2030**

Bij het samenstellen van de begroting 2021 en de meerjarenprognose 2022-2030 houden we zoveel mogelijk rekening met de op dat moment bekend zijnde actuele economische ontwikkelingen en wijzigingen in het volkshuisvestingsbeleid op lokaal en landelijk gebied. De meerjarenprognose wordt op deze wijze jaarlijks geactualiseerd. De bedrijfsbegroting 2021 en het meerjarenperspectief 2022-2030 zijn overeenkomstig de grondslagen en uitgangspunten van de jaarrekening opgesteld. De waardering van de activa is op basis van de marktwaardemethode vastgesteld, zoals in de woningwet staat beschreven.

Vanaf 2017 kennen we een administratieve splitsing tussen sociaal vastgoed (huurprijs onder de huurtoeslaggrens) en commercieel vastgoed (huurprijs boven de huurtoeslaggrens). Deze huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Wonen en Rijksdienst wordt vastgesteld. De splitsing tussen het sociaal vastgoed en commercieel vastgoed is in de meerjarenprognose 2021-2030 doorgerekend, zoals ook de jaarrekening 2020 is opgesteld.

De eindbalans over het jaar 2016 heeft als basis gediend voor het definitief scheidingsvoorstel. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners. WoonGenoot kwalificeert het sociaal vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien WoonGenoot een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

In de cijfers is verder rekening gehouden met de oplevering van 23 nieuwbouwwoningen in 2020. Deze woningen zijn bestemd voor de doelgroep onder de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn in de eerste helft van 2020 opgeleverd. In 2022 en 2023 is de planning om gemiddeld vijftien woningen per jaar op te leveren. Daarna zal de nieuwbouwproductie stijgen naar twintig woningen per jaar. Daarnaast is de verwachting dat het eerste deel van Skaeve Huse (9 units) in 2021-2022 gerealiseerd zal worden.

De bedrijfsopbrengsten zullen in de komende jaren geleidelijk stijgen door toevoeging van nieuwbouw en de huurverhogingen van € 12,4 miljoen in 2021 tot € 13,7 miljoen in 2025. De onderhoudskosten worden gebaseerd op de meerjarenonderhoudsplanning. Daardoor variëren deze kosten ieder jaar. Gemiddeld zal per jaar € 2,2 miljoen uitgegeven worden met in 2021 een piek van € 2,9 miljoen.

De verhuurdersheffing zal de komende jaren verder stijgen, met name door de verwachte stijging van de WOZ-waarden. In 2021 zal ongeveer € 1,4 miljoen worden afgedragen en dat loopt op tot € 1,6 miljoen in 2025.

De Vpb-last bedraagt jaarlijks ongeveer € 1,0 miljoen. Met ingang van 2017 draagt WoonGenoot vennootschapsbelasting af. Hieronder zijn de uitkomsten van het normenkader zoals dat door Aw/WSW gehanteerd wordt, weergegeven:

Omschrijving	norm	Jaarrek 2020	Begr	Meerjarenprognose			
			2021	2022	2023	2024	2025
ICR	min 1,4	2,0	1,9	2,5	2,5	2,4	2,7
Loan To Value (op beleidswaarde)	max 85%	52,3%	54,6%	54,0%	54,9%	56,9%	62,3%
Solvabiliteit (op beleidswaarde)	min 15%	47,0%	44,1%	43,6%	43,0%	39,9%	38,0%
Dekkingsratio	max 70%	43,6%	45,6%	44,5%	42,4%	41,5%	43,0%
Onderpandsratio	max 70%	43,6%	45,6%	44,5%	42,4%	41,2%	42,8%

Zowel in de jaarrekening van 2020 (realisatie) als in de begroting van de jaren daarna (verwachting) blijven de kengetallen van het normenkader van Aw/WSW aan de goede kant van de streep. Zoals hierboven in de tabel te zien is, worden alle normen ruimschoots gehaald.

### 11.5 Beleidswaarde

Vanaf 2018 kennen we in de corporatiesector de term beleidswaarde. Dit is de vervanger van de vroegere bedrijfswaarde. Het WSW gebruikt de beleidswaarde voor de bepaling van de borgingsruimte.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de marktwaarde die als basis dient voor de waardering in de jaarrekening. De lagere waarde die daarmee ontstaat is de beleidswaarde. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt de 'maatschappelijke bestemming' genoemd.

De vier aspecten waarop aanpassingen plaatsvinden zijn:

- Beschikbaarheid (door-exploiteren)
- Betaalbaarheid (huurprijzen)
- Kwaliteit (onderhoudskosten)
- Beheer (beheerkosten)

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

De beleidswaarde van WoonGenoot bedraagt € 123.835.033 per ultimo 2020. Hieronder de zogenaamde 'waterval' die het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde laat zien:

bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	totaal	afslag-%
marktwaarde in verhuurde staat	€ 198.128	€ 20.060	€ 218.188	
• beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 16.969	€ 904	€ 17.873	8%
• betaalbaarheid (huurprijzen)	€ -89.914	€ -6.243	€ -96.157	-44%
• kwaliteit (onderhoudskosten)	€ -6.175	€ -2.259	€ -8.434	-4%
• beheer (beheerkosten)	€ -7.664	€ 29	€ -7.635	-3%
<b>beleidswaarde</b>	<b>€ 111.344</b>	<b>€ 12.491</b>	<b>€ 123.835</b>	<b>-43%</b>

Dit geeft aan dat circa 43% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

### 11.6 Reglement Financieel Beleid en Beheer

Elke corporatie dient vanaf 1 januari 2017 te beschikken over een Reglement Financieel Beleid en Beheer. Dit betreft een overkoepelend reglement waaruit de dienstbaarheid aan volkshuisvestelijke doelstellingen en de financiële borging blijkt. Het reglement vormt de basis voor de financiële sturing binnen WoonGenoot.

### 11.7 Treasurymanagement

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. In het treasury statuut zijn alle taken en verantwoordelijkheden met betrekking tot treasury vastgelegd.

### 11.8 Financieringsbeleid

Hoofddoelstelling van het financieringsbeleid is het financierbaar houden van WoonGenoot tegen zo laag mogelijke kosten en een zo gering mogelijk en beheersbaar risico. Daarbij geldt als uitgangspunt dat er voldoende borgingsruimte dient te zijn bij het WSW.

### 11.9 Beleggingsbeleid

Hoofddoel van het beleggingsbeleid is niet het behalen van een maximaal, maar een zo gunstig mogelijk rendement op overtollige liquide middelen tegen aanvaardbare risico's, waarbij de hoofdsommen in ieder geval geen risico lopen. Beleggingsbeleid staat altijd in relatie tot financieringsbeleid. Opbrengsten uit beleggingen dienen een bijdrage te leveren aan of bescherming te bieden aan het resultaat van WoonGenoot boven het bedrijfsresultaat. De financiële sturing is gericht op het zoveel mogelijk financieren uit eigen middelen, waardoor er geen overtollige liquide middelen zijn.

Financierings- en beleggingsactiviteiten worden louter gezien als ondersteuning van de volkshuisvestingsactiviteiten. WoonGenoot richt zich op spreiding van renterisico's en verlaging van de gemiddelde rentevoet leningen (2020: 2,85%).

Beleggingen: alle overtollige geldmiddelen worden langdurig of kortstondig als deposito's belegd dan wel staan op spaarrekeningen. Er zijn geen beleggingen in effecten of derivaten.

### **11.10 Verbindingen met andere rechtspersonen**

WoonGenoot neemt (samen met een flink aantal andere woningcorporaties) deel aan de Stichting Enserve. Deze stichting houdt zich bezig met de woonruimteverdeling voor de aangesloten woningcorporaties in het gebied waarin WoonGenoot actief is.

WoonGenoot voert het beheer over zeven Verenigingen van Eigenaars (VvE's) voor het MaasWaal-complex aan de Draaiom in Nijmegen. Per 1 januari 2021 is het beheer van drie VvE's overgedragen aan Nederwoon. De andere vier VvE's zijn 100% eigendom van WoonGenoot.

### **11.11 Risicobeheer**

#### **Administratieve organisatie en interne controle**

Met betrekking tot deze risico's zijn onder meer de volgende beheersingsinstrumenten bij WoonGenoot aanwezig:

- Functie- en taakomschrijvingen voor alle medewerkers.
- De procuratie is geregeld en vastgelegd.
- Er zijn actuele beschrijvingen van bestaande procedures.
- Er is een managementinformatiesysteem.
- Controleplan.
- Reglement financieel beleid en beheer.
- Treasurystatuut (update in april 2021).
- Investeringsstatuut en fasedocument.

#### **Financiële risico's**

Om het financiële risico voldoende te beheersen zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Definiëren van een minimale solvabiliteitseis van 40% waarop het beleid is afgestemd.
- Opstellen van het ondernemingsplan 2019-2023.
- Vervaardiging van meerjarenbegrotingen met prognose van 10 jaar.
- Samenstelling jaarplan.
- Hanteren van een liquiditeitsbegroting.
- Begroten van de operationele kasstromen.
- Hanteren van de leningen-vervalkalender.
- Renterisico limiteren tot hoogste 15% per jaar (intern streven is 5% per jaar).
- Hanteren van een treasurystatuut.
- Bewaken van huurachterstanden en incassoprocedure.
- Het jaarlijks actualiseren van de verzekeringsportefeuille.
- Geen gebruik van rente-instrumenten met een open karakter.
- Optimale inzet van liquide middelen.

WoonGenoot heeft nooit 'off balance' gewerkt. Het treasurystatuut sluit het gebruik van derivaten uit. Het treasurystatuut sluit aan bij de gewijzigde beleidsregels. De externe accountant verzorgt een jaarlijkse interim-controle voor de raad van commissarissen en het bestuur, waarin duidelijk aandacht is voor de risico's. Naast de reguliere aandacht voor risicobeheersing, zijn er in 2020 verschillende scenario's berekend en doorgesproken met het oog op de diverse regeringsmaatregelen. Meerjarenprognoses worden periodiek bijgesteld.

Op 30 november 2020 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties, Inspectie Leefomgeving en Transport ontvangen. Dit oordeel heeft onder andere betrekking op de mate waarin WoonGenoot de wetten en andere relevante regels heeft nageleefd. Daarnaast vindt er een oordeel plaats over de naleving van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Er is ook bijzondere aandacht voor eventuele activiteiten in het buitenland. Met betrekking tot de huursombenadering was er een nadere toelichting nodig. Na die uitleg heeft de Aw geconstateerd dat op alle onderwerpen er geen onrechtmatigheden zijn.

Op basis van de prognoses in de dPi 2019 verklaart het WSW dat WoonGenoot voor de voorgenomen activiteiten borgbaar is. Het borgingsplafond is in 2020 vastgesteld op € 69,1 miljoen. Het saldo van de aangetrokken leningen bedraagt € 64,7 miljoen.

### **Projectrisico's**

Gelet op de toenemende complexiteit bij projectontwikkeling worden de risico's bij nieuwbouwprojecten steeds groter. Ook wordt de resultaatontwikkeling in belangrijke mate bepaald door de omvang van de onrendabele investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. Deze risico's worden vooral beheerst door middel van voorcalculatie na het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Hierbij worden de (operationele) kasstromen betrokken. De projecten worden bewaakt aan de hand van de voortgangsrapportage van bouwvergaderingen. In 2019 is de hand gelegd aan een investeringsstatuut. Projecten zullen voortaan aan de hand van dit investeringsstatuut getoetst worden.

### **Woningmarktrisico's**

Gelet op de grote vraag naar huurwoningen in het werkgebied van WoonGenoot is het woningmarktrisico niet erg groot. Er wordt tot 2030 in Nijmegen geen krimp voorzien en er is sprake van een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding binnen het woningbezit. WoonGenoot kent geen leegstand als gevolg van marktomstandigheden. Toch bewaakt WoonGenoot de verhuurbaarheid door exit- en tevredenheids-onderzoeken. Er vinden analyses plaats van de reacties bij woningmutaties. We hebben hierbij extra aandacht voor de marktpositie van de dure commerciële huurwoningen.

### **Rapporteringsrisico's**

WoonGenoot heeft een uitgebreide managementrapportage waarin over de in de begroting gedefinieerde onderwerpen wordt gerapporteerd. WoonGenoot stelt jaarlijks een (meerjaren)begroting op. Deze komt tot stand in overleg met de managers binnen de organisatie en wordt besproken in het managementteam. Vervolgens stelt de bestuurder de (meerjaren)begroting vast en wordt dit besproken in de auditcommissie. Op basis van haar bevindingen brengt de auditcommissie advies uit aan de raad van commissarissen. Gedurende het jaar wordt de realisatie ten opzichte van de begroting bewaakt via interne managementrapportages. De gepresenteerde cijfers zijn ontleend aan de financiële administratie. Op basis hiervan wordt een geprognosticeerd resultaat opgenomen en worden deze cijfers getoetst aan de begroting. De belangrijkste afwijkingen worden toegelicht.

### **Onderhoudsrisico's**

De raad van commissarissen wil inzicht hebben in de kwaliteit van het woningbezit en/of marktontwikkelingen. Om het onderhoudsrisico voldoende te kunnen beheersen zijn de navolgende maatregelen getroffen en overzichten geactualiseerd:

- Er is een meerjarenbegroting voor onderhoud (2021-2030) aanwezig.
- Er is beschikking over een geactualiseerd strategisch voorraadbeleid (vastgesteld in 2018).
- Er is een woningcartotheek met formulering van kwaliteitsnormen aanwezig.
- Het klachten- en mutatieonderhoud wordt periodiek geanalyseerd.

### **Fiscale risico's**

Het betreft hier het risico van het niet naleven van de fiscale regelgeving en de daaruit voortvloeiende naheffingen en boetes. De raad van commissarissen volgt de ontwikkelingen op het gebied van het fiscale regime voor de woningcorporatie. In het bijzonder wordt de invoering van de integrale vennootschapsbelasting voor woningcorporaties per 1 januari 2008 gevolgd.

Voor de vaststelling van de fiscale positie wordt een fiscaal adviseur ingehuurd. Sinds 2017 is Ernst & Young de fiscaal adviseur.

Bij grotere projecten wordt vooraf fiscaal advies ingewonnen op het gebied van omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Ook de mogelijke voordelen betreffende de vennootschapsbelasting worden in beeld gebracht. WoonGenoot laat zich hierbij tevens adviseren door extern deskundigen om zodoende de fiscale risico's te beperken.

### **Compliance risico's**

De Raad van Commissarissen volgt de ontwikkelingen op het gebied van regelgeving, vooral de nieuwe Woningwet en herziene Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645). Via het controleplan, periodieke rapportages en tijdens de RvC-vergaderingen krijgt de RvC toelichting over de Woningwet.

### **11.12 Corona**

Het uitbreken van het coronavirus en de preventieve maatregelen, genomen door de overheid, zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. Een analyse van de belangrijkste risico's en eventuele maatregelen die WoonGenoot genomen heeft, zijn:

#### **Personele risico's**

- Om verspreiding van het virus te voorkomen, werkt een groot gedeelte van de medewerkers van WoonGenoot vanuit huis. Met een minimale bezetting, een ruim kantoor en eigen werkplekken, is het hanteren van de hygiëneregels op kantoor goed uitvoerbaar. De belangrijkste processen gaan gewoon door.
- De persoonlijke (fysieke) contacten met huurders zijn geminimaliseerd. Het kantoor is gesloten, maar we zijn telefonisch en via e-mail goed bereikbaar. Noodzakelijke processen gaan door, maar met inachtneming van hygiëne protocollen en de regels van het RIVM. Op deze wijze beschermen we zowel onze medewerkers als onze huurders tegen verspreiding van het virus. Er is geen reden aan te nemen dat het ziekteverzuim zo groot wordt dat de bedrijfsvoering gevaar loopt.

### **Onderhoudsrisico's**

- Reparatiemeldingen: vooralsnog is in goed overleg met de aannemers besloten alleen de noodzakelijke meldingen uit te voeren. Meldingen worden wel aangenomen en in een later stadium uitgevoerd. Dit zijn over het algemeen geen grote onderhoudswerkzaamheden. De verwachting is dat dit binnen afzienbare tijd, na opheffing van de landelijke maatregelen, uitgevoerd kan worden.
- Mutatieonderhoud: we voeren het merendeel van ons onderhoud (ook douche-, keuken en toiletverbeteringen) tijdens een mutatie in de leegstaande woning uit. Dit onderhoud vindt ook nu plaats en wordt nagenoeg niet beïnvloed door de crisis.
- Vraaggestuurd onderhoud: het individueel vervangen van douches, keukens en toiletten vindt plaats op verzoek van de huurder. De aanvragen per jaar zijn beperkt en in de huidige periode ontvangen we hiervoor geen aanvragen. Dat kan op termijn tot een piek aan werkzaamheden betekenen. We zullen dit in overleg met de huurder en de aannemers uitzetten in de tijd.

### **Investerings en projecten**

- De 23 nieuwbouwwoningen Woenderskamp zijn volgens planning opgeleverd.
- De mogelijke bouw van de eerste fase van negen tijdelijke Skaeve Huse is vertraagd. Dit heeft mede te maken met de besluitvorming en is niet toe te schrijven aan de huidige crisis.
- De uitvoering van de verduurzaming van 216 maisonnette woningen aan de Aldenhof heeft als gevolg van de coronamaatregelen enige vertraging opgelopen. Het project Gildekamp/Heeskesacker (eveneens verduurzaming) heeft daardoor ook vertraging opgelopen en zal van start gaan in 2021. De daarmee samenhangende subsidies zijn ook met een jaar verlengd.

### **Financiële risico's**

- Er is een grote spreiding in de leningenportefeuille van WoonGenoot. De eerstvolgende aflossing en mogelijke herfinanciering vindt plaats in 2021. Hier zit voorlopig geen groot risico. Wel moet er mogelijk in 2021 nog een extra lening worden aangetrokken als onderdeel van de geplande investeringen. Het kan zijn dat deze lening minder gunstig is dan verwacht. Gezien de ruimte in de borging en de ratio's verwachten we daar geen risico.
- WoonGenoot heeft geen commercieel bezit (BOG) waar de risico's groot zijn. Wel zal een gedeelte van de huurders in zowel het DAEB als niet-DAEB als gevolg van de crisis te maken krijgen met inkomensachteruitgang of inkomensverlies. De verwachting is dat dit meevalt omdat veel huurders afhankelijk zijn van een lage maar redelijk constante inkomensstroom (uitkeringen, AOW) en de overheid veel ondersteuning biedt aan bedrijven en particulieren. De huurders die wel te maken krijgen met een al dan niet tijdelijk probleem, gaan wij waar dit nodig is extra coulant behandelen. Een extra afboeking op termijn is de verwachting. Hoe hoog die gaat worden is nu niet te voorspellen maar dit zal niet van grote invloed zijn op de bedrijfsvoering.
- WoonGenoot heeft geen actief verkoopbeleid waardoor geen sprake is van een verkooprisico.
- WoonGenoot heeft geen derivaten en loopt geen risico als gevolg van mogelijke renteschommelingen.

### **Organisatie/doelstellingen**

Als gevolg van het ingezette onderzoek naar de meerwaarde van WoonGenoot, zijn enkele doelstellingen en investeringen, bijvoorbeeld op het terrein van ICT, voorlopig uitgesteld. De huidige crisis heeft dit onderzoek wel enigszins vertraagd, maar de gevolgen zijn beperkt. In 2021 zijn er al belangrijke stappen (onder andere due diligence onderzoek) uitgevoerd.

### **Maatschappelijke impact lange termijn**

Nijmegen is een schaarste-regio en recent is een woondeal met het Rijk en de provincie getekend. De gevolgen van de gezondheids crisis op de economie zijn nu nog niet te overzien, maar mogelijk zeer aanzienlijk. Als - net als bij de vorige crisis - veel aannemers, producenten en toeleveranciers failliet gaan, wordt het uitermate lastig te versnellen in de vele opgaven waar ook corporaties voor staan. Dit is een sectorrisico waar wij nu nog niet op kunnen anticiperen. Wel zetten we ons in om zoveel mogelijk werkzaamheden met betrekking tot het onderhoud door te laten gaan om de bouwsector te ondersteunen.

### **Conclusie**

De ontwikkelingen zijn op dit moment zeer onzeker en permanent onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de coronacrisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de lange termijneffecten en de daadwerkelijke impact hiervan op WoonGenoot. Vooralsnog is de inschatting op basis van bovenstaande analyse, hoewel onzeker, dat er geen sprake is van materiële onzekerheid inzake de continuïteit.



## 12. Verslag van de raad van commissarissen

### 12.1 Inleiding

Per 16 november 2020 heb ik het voorzitterschap van de raad van commissarissen overgenomen van de heer E.J.J. Fransen. Hij heeft gedurende 8 jaar een belangrijke bijdrage geleverd aan de professionalisering van de raad van commissarissen in de geest van de governance-code. Daarvoor zijn wij hem dankbaar.

Zoals mijn voorganger reeds meldde in het vorige jaarverslag is gebleken dat omstandigheden snel kunnen veranderen. Na een landelijke inventarisatie bleek dat Nijmegen behoort tot de steden met het grootste tekort aan huurwoningen en daarmee een grote nieuwbouwpoging te realiseren heeft. Verder hebben we te maken met voortdurend veranderende regelgeving, toenemende regeldruk en een onverantwoorde belastingdruk op corporaties en daarmee op de huurders. De te realiseren volkshuisvestelijke opgaven staan daarmee continu onder druk.

WoonGenoot wilde zicht krijgen op dit veranderende perspectief en om die reden zijn hieraan meerdere strategische sessies gewijd. Uit onze eigen analyse kwam naar voren dat WoonGenoot in haar huidige situatie onvoldoende meerwaarde heeft voor de volkshuisvesting in Nijmegen, zeker op de middellange termijn. Omdat WoonGenoot vooruit wil kijken heeft zij aan bureau Companen gevraagd om de conclusies van het bestuur en de rvc onafhankelijk te toetsen. De uitkomsten van dit uitgebreide onderzoek bevestigen dit, met de belangrijkste conclusie dat een fusie op korte termijn de meeste meerwaarde oplevert. Daarom heeft het bestuur na goedkeuring van de rvc besloten een geschikte fusiepartner te zoeken in het belang van de volkshuisvesting in Nijmegen en daarmee ook voor onze eigen huurders en woningzoekenden. Dit besluit heeft geresulteerd in een onderzoek naar de volkshuisvestelijke meerwaarde van een fusie met woningcorporatie Talis in Nijmegen.

Als rvc hebben wij dit jaar onze reguliere toezichtstaak uitgevoerd. Tegelijkertijd hebben wij, zoals verwacht mag worden van een toezichthoudend orgaan, op de juiste nabijheid en betrokkenheid, het proces om te komen tot een verantwoorde fusiepartner intensief bewaakt. Dit alles om een goede toekomst voor onze huurders te borgen. Wij kijken met vertrouwen naar het welslagen van de voorgenomen fusie.

Tot slot wil ik vooral alle medewerkers en direct betrokkenen bij WoonGenoot bedanken voor hun inzet het afgelopen jaar.

Sijmen Versluijs,  
voorzitter

## **12.2 Besturen en toezichthouden**

### **Onze visie op toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord**

De raad van commissarissen (rvc) van WoonGenoot is verantwoordelijk voor het toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. De rvc adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt zijn beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De rvc geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die WoonGenoot elke vier jaar laat uitvoeren.

### **Legitimatie**

De rvc handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de rvc is beschreven in het reglement rvc. Hierin is opgenomen dat de rvc werkt met separate commissies. Deze commissies hebben eigen reglementen. De commissies adviseren de rvc over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de rvc voor. Deze laat onverlet de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de rvc.

De rvc heeft een toekomstvisie opgesteld, waarin het belang van een rvc staat omschreven, wat de rvc onder goed toezicht verstaat en namens wie de rvc toezicht houdt. De rvc omschrijft zijn taakopvatting, doel en functie. Ook wordt beschreven dat de rvc en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

### **Toezichtvisie**

Het document 'Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader' is op 15 oktober 2019 vastgesteld. In het toezichtkader geeft de rvc aan, hoe deze visie in praktijk wordt gebracht. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van WoonGenoot en omvat het geheel van spelregels die de rvc bij het uitvoeren van zijn taken volgt.

De werkwijze van de rvc is vastgelegd in het Reglement voor de raad van commissarissen dat in februari 2019 is vastgesteld. Dit reglement beschrijft tevens de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de rvc. Daarnaast gaat het reglement in op omvang, samenstelling, rooster van aftreden en werkwijze van audit- en remuneratiecommissie.

Voor de uitvoering van zijn taken laat de rvc zich informeren door de directeur-bestuurder. De rvc overlegt ook met de ondernemingsraad en het bestuur van huurdersvereniging Omslag. Daarnaast bieden het wettelijke kader en diverse beheers- en toetsingsinstrumenten duidelijke handvatten. Onder dit wettelijke kader wordt verstaan:

- De Woningwet
- De rapportages van externe toezichthouders van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de accountantscontrole.

Onder toetsingsinstrumenten vallen: het ondernemingsplan, het jaarplan, begrotingen, periodieke rapportages, het jaarverslag, treasuryrapporten, het investeringsstatuut en benchmarks in de sector.

De rvc volgt de ontwikkelingen via publicaties en andere informatie op het gebied van verantwoording, leefbaarheid, maatschappelijke prestaties en risicobeheersing. Opgedane kennis wordt ingebracht in de vergaderingen van de rvc en besproken met de directeur-bestuurder. Naast rapportages en eigen waarneming, krijgt de rvc inzicht in de maatschappelijke functie van WoonGenoot door het onderhouden van informele contacten en door aanwezig te zijn en contact te maken op bijeenkomsten met belanghouders.

## **Toezichtkader**

Het toezichtkader wordt gevormd door de volkshuisvestelijke beleidsvisie, het jaarplan, de begroting, de meerjarenraming met (operationele) kasstroomprognoses, het treasurystatuut en een financieel toetsingskader. Dit financieel toezichtkader omvat onder meer een concrete norm voor de solvabiliteit, de loan to value en de interest coverage ratio. De rvc hanteert dit toezichtkader bij de beoordeling van strategische keuzes die worden gemaakt en bij de goedkeuring van bestuursbesluiten.

## **Extern toezichtkader**

- AedesCode
- Governance-code Woningcorporaties

## **Intern toezichtkader**

- Statuten
- Bestuursreglement
- Profielschetsen rvc
- Reglement rvc
- Commissies:
  - remuneratiecommissie
  - auditcommissie
- Treasury- en financieringsstatuut
- Gedrags-/integriteitscode en klokkenluidersregeling
- Procedures bedreiging, intimidatie en geweldpleging
- Risico-inventarisatie en -evaluatie

Het toetsingskader is voor de directeur-bestuurder kader stellend om te besturen en voor de rvc richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

## **Besturingskader**

- Ondernemingsplan
- Strategisch voorraadbeleid
- Jaarplan
- Prestatieafspraken met gemeente Nijmegen
- Belanghouders overzicht
- Maatschappelijk vastgoed en niet-DAEB investeringsbeleid

## **Beheersingskader**

- Financiële meerjarenbegroting
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsstatuut
- Risicobeheersingssysteem
- Trimesterrapportages
- Aanbestedingsbeleid
- Benchmarks; onder meer de Aedes-benchmark
- Klantonderzoeken

## **Kerncommissies**

De rvc kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie werd tot 15 november gevormd door de heer E.J.J. Fransen en de heer K.J.H.M. van Sleuwen. Tijdens de rvc-vergadering van 30 november is afgesproken dat mevrouw M.E.M. Lamme, na het aftreden van de heer Fransen, zitting neemt in deze commissie.

De auditcommissie bestaat uit de heer S. Versluijs en de heer J.A.J.G. van Baars. Beide commissies maken verslagen van de beraadslagingen van de belangrijkste onderwerpen ten behoeve van de rvc. De belangrijkste punten hieruit zijn weergegeven in het 'Verslag vanuit werkgeversrol' voor wat betreft de remuneratiecommissie en in het 'Verslag vanuit toezichthoudende rol' voor wat betreft de auditcommissie. De activiteiten van de audit- en remuneratiecommissie zijn in de interne reglementen vastgelegd.

## **Governance-code Woningcorporaties**

WoonGenoot werkt volgens de governance-code voor de inrichting van de bestuurlijke organisatie. De rvc handelt in lijn met deze code en geeft uitvoering aan de beschreven bepalingen. De governance-code kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien.

- Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop daar waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- De manier waarop bestuur en rvc aanspreekbaar zijn op resultaten.
- De rvc beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en rvc.
- De wijze waarop de rvc de dialoog met de (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen aangaat.
- De wijze waarop de rvc aandacht besteedt aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

WoonGenoot voldoet aan de Governance-code Woningcorporaties. Wanneer de rvc van mening is dat afwijken van een bepaling tot een beter resultaat leidt, doet zij dit gemotiveerd en wordt er actief verantwoording afgelegd. De rvc zal daarbij altijd handelen in de geest van een betreffende bepaling.

## **12.3 Toezichthoudende rol Toezicht op implementatie**

De rvc toetst jaarlijks of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. Jaarlijks worden de beleidsplannen vertaald naar een jaarplan, jaarbegroting en meerjarenbegroting die met goedkeuring door de rvc worden vastgesteld.

## **Toezicht op strategie Strategische visie**

De complexiteit en de opgave voor de Nijmeegse corporaties nemen toe. Ook de bedrijfslasten van WoonGenoot nemen toe. Niet alle ambities uit het ondernemingsplan kunnen worden waargemaakt. In het laatste trimester van 2019 hield de rvc samen met de bestuurder drie strategische sessies. De resultaten hiervan mondden uit in een strategische verkenning. Een onafhankelijk bureau heeft in februari 2020 de opdracht gekregen een (intern, extern en cijfermatig) onderzoek te verrichten, waarbij de volgende vragen aan de orde kwamen: Zijn de ambities van WoonGenoot realistisch in het licht van de (veranderende) context? Welke meerwaarde kan WoonGenoot (blijven) leveren voor de volkshuisvesting in Nijmegen (onderscheidend vermogen en de bijdrage aan het oplossen van het tekort van woningen)? Welke wenselijke alternatieven zijn er voor de toekomst van WoonGenoot?

In juni heeft het bureau het rapport opgeleverd. De conclusie van het rapport is dat het zoeken naar een geschikte fusiepartner de meest logische keuze is en het ondersteunt de eerdere bevindingen van het bestuur en rvc. De bestuurder heeft vervolgens het besluit genomen het onderzoek naar een geschikte fusiepartner te starten. Dit besluit is door de rvc goedgekeurd. Na de zomerperiode is gestart met de verkenning van de mogelijkheden van een fusie. Na intensief onderzoek en meerdere gesprekken is geconcludeerd dat Talis de meest geschikte partij is om de meerwaarde van fusie te onderzoeken. Tijdens het schrijven van het jaarverslag is dit onderzoek in de laatste fase.

## **Toezicht op financiële en operationele prestaties**

### **Auditcommissie**

De auditcommissie kwam in 2020 vier keer bijeen. Hieronder een kort overzicht van de besproken onderwerpen:

<b>Datum</b>	<b>onderwerpen</b>
3 februari	managementletter (in aanwezigheid van de accountant), procuratieregeling, investeringsvoorstel verduurzaming en onderhoud complex Aldenhof
3 juni	accountantsverslag en jaarstukken 2019, managementrapportage eerste trimester
21 september	managementrapportage tweede trimester, investeringsvoorstel verduurzaming woningen Gildekamp en Heeskesacker, controleplan 2020 accountant, class action verhuurderheffing
11 november	jaarplan 2021, bedrijfsbegroting 2021 en de prognose 2022-2030, investeringsvoorstel Skaeve Huse zuid

## **Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

De rvc beoordeelt elke vier maanden de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties aan de hand van de managementrapportages. Alle informatie wordt besproken met de auditcommissie en de rvc. De informatie wordt eveneens besproken met het managementteam. Elk jaar verschijnt een uitvoerig volkshuisvestingsverslag.

### **Woonvisie**

WoonGenoot heeft een bod uitgebracht op de Woonvisie van de gemeente Nijmegen. Dit bod is samen met de huurdersvereniging Omslag opgesteld en na goedkeuring door rvc ingebracht. Het bod is de onderlegger voor de in december 2020 getekende prestatieafspraken. De rvc is op de hoogte gehouden van de vorderingen en resultaten.

### **Volkshuisvestingsverslag**

De rvc is van mening dat het volkshuisvestelijke verslag van WoonGenoot een goed en volledig beeld geeft van de activiteiten en prestaties op volkshuisvestelijk en maatschappelijk terrein.

### **Klachtenafwikkeling**

WoonGenoot is aangesloten bij de regionale Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze professionele klachtencommissie legt jaarlijks (geanonimiseerd) verantwoording af over haar werkzaamheden. De informatie is openbaar en wordt besproken met de rvc. Jarenlang zijn er bij de klachtencommissie geen klachten gemeld over WoonGenoot. In 2020 is één klacht gemeld; deze klacht is niet ontvankelijk verklaard.

### **Toezicht op stakeholdersdialog**

WoonGenoot heeft in het verslagjaar regelmatig overleg gehad met huurdersvereniging Omslag. De begroting, jaarlijkse huurverhoging, jaarplan en het jaarlijkse budget zijn besproken. Ook is informatie over actuele ontwikkelingen gedeeld. De rvc en bestuurder van WoonGenoot hechten er grote waarde aan om samen met huurdersvereniging Omslag te zoeken naar nieuwe mogelijkheden om het belang van de huurders op een nog betere manier voor het voetlicht te brengen. Hiervoor is door Omslag een extern bureau ingeschakeld. Tevens begeleidde dit bureau de huurdersvereniging om het bestuur van Omslag weer op sterkte te krijgen. Daarnaast ondersteunt dit bureau het (deels) nieuwe bestuur bij het feedback geven op en vervolgens advies geven over de ontwikkelingen binnen WoonGenoot aangaande het zoeken naar een fusiepartner en het onderzoeken van de meerwaarde van een fusie.

### **Toezicht op risicobeheersing**

De rvc van WoonGenoot houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen en de volkshuisvestelijke opgaven van WoonGenoot;
- strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing en -controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid en de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financiële verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- implementatie van de nieuwe Woningwet.

Het bestuur heeft ter goedkeuring aan de rvc voorgelegd:

- de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen van WoonGenoot;
- de operationele en financiële doelstellingen van WoonGenoot;
- de meerjarenstrategie gericht op verwezenlijking van deze doelstellingen;
- de te bereiken resultaten voor het meten van de geleverde prestaties; deze zijn geordend naar de beleidsvelden uit de meerjarenbeleidsvisie, zodat duidelijk is hoe hieraan inhoud wordt gegeven.

De rvc heeft de financiële begroting en jaarplan voor 2021 tijdens de vergadering van 30 november 2020 goedgekeurd. Uiteraard is ook in deze stukken aandacht besteed aan de conclusie van WoonGenoot om, na een intensief onderzoekstraject, op zoek te gaan naar een geschikte fusiepartner. In de begroting zijn alle regulier geplande verbeteringen, onderhoudswerkzaamheden en de nieuwbouwpoging ingerekend. Daarnaast gaan de reguliere werkzaamheden door. De dienstverlening, het voorkomen van huurachterstanden en werken aan leefbaarheid in de wijken staat daarbij voorop. De verwachting is dat Covid-19 nog lang geen verleden tijd is; dit vraagt extra alertheid en creativiteit.

### **Financiële continuïteit**

De meerjarenbegroting geeft inzicht in de financiële continuïteit op middellange termijn. Bij afwijkingen van de jaarbegroting, bijvoorbeeld door verwerving van onroerend goed, uitstel of wijziging van nieuwbouwprojecten of wijziging van verkoopprognoses, beoordeelt de rvc de effecten van de afwijking op de financiële continuïteit aan de hand van een vastgesteld toetsingskader.

### **Opdrachtgeverschap externe auditor**

#### **Benoeming accountant**

De rvc heeft op 1 januari 2015 Mazars te Apeldoorn als externe accountant aangewezen. In 2018 is het functioneren van de accountant door de auditcommissie geëvalueerd. Op basis van positief advies van de auditcommissie heeft de rvc besloten dat Mazars jaarlijks een opdracht krijgt, met de intentie een nieuwe periode van vier jaar aan te gaan. Besloten is de samenwerking voort te zetten en Mazars op onderdelen extra controles te laten uitvoeren. Alle fiscale adviezen worden uitgevoerd door Ernst & Young Accountants.

### **Conclusie toezichhoudende rol**

Als commissarissen zijn wij ons ervan bewust dat wij een maatschappelijk belang dienen. Een belang dat wellicht verder gaat dan het belang van de woningcorporatie zelf of van alleen de huurders. Wij realiseren ons dat commissarissen maatschappelijk aanspreekbaar moeten zijn. Dat betekent voortdurend zoeken naar methodieken waarmee wij onze maatschappelijke aanspreekbaarheid kunnen formaliseren en versterken. Een punt dat hoog op onze agenda staat betreft de kwaliteit van het toezicht. Meer en meer wordt van commissarissen verwacht dat ze zich actiever opstellen en het beleid van de bestuurder kritisch volgen. Maar naast onze taak om toezicht te houden op het beleid, dienen wij ook een maatschappelijk belang. In de Woningwet staat dit expliciet vermeld.

## **12.4 Werkgeversrol**

### **Invulling werkgeversrol voor bestuur**

WoonGenoot heeft zijn governance-structuur ingericht volgens het tweelagen bestuursmodel. Er is een rvc en een directeur-bestuurder. De taken van de rvc en de bestuurder zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de bestuurder en het Reglement voor de rvc. In maart 2017 is de heer C.L. van Kampen aangetreden als directeur-bestuurder. In het verslagjaar is de procedure voor herbenoeming voor vier jaren in gang gezet. Op 11 november heeft de Autoriteit woningcorporaties de positieve zienswijze afgegeven.

### **Nevenfuncties**

De heer Van Kampen is lid van de raad van toezicht van Welcom. Welcom is een brede welzijnsorganisatie in de gemeente Montferland. Er zijn geen tegenstrijdige belangen. Vanuit zijn functie als bestuurder bij WoonGenoot is de heer Van Kampen ook (onbezoldigd) voorzitter van StiFo (Stimuleringsfonds leren/werken gebouwde omgeving) Nijmegen met ingang van 1 juli 2019.

### **Beoordelingskader en beoordeling**

Op 8 december heeft de remuneratiecommissie een jaarlijks evaluatiegesprek gevoerd met de directeur-bestuurder. In dit gesprek zijn tevens doelstellingen voor het aankomende jaar vastgesteld.

### **Beloningskader en beloning**

De bezoldiging van de bestuurder de heer C.L. van Kampen valt binnen de normen van WNT2. WoonGenoot is ingedeeld in klasse D.

### **Aandelen, leningen en garanties**

Er zijn aan de bestuurder(s) geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

### **Remuneratiecommissie**

De remuneratiecommissie heeft als taak de werkgeversrol in te vullen richting de bestuurder. Daartoe beoordeelt zij onder meer of en in welke mate het bestuur de gestelde doelen van de corporatie realiseert. De remuneratiecommissie kwam in 2020 vier keer bijeen.

Hieronder een kort overzicht van de besproken onderwerpen:

<b>Datum</b>	<b>onderwerpen</b>
18 februari	cursussen rvc-leden, werving nieuwe commissaris, interne procedure voorzitter rvc, voortgang aanstelling bestuurder, samenstelling managementteam
2 juni	rol nieuwe voorzitter rvc, rekening houdend met de strategische discussie, procedure werving rvc-lid, voortgang en uitkomst strategische sessies en relatie herbenoeming bestuurder, update opleidingen
8 september	terugkoppeling gesprek met or, herbenoemingsprocedure bestuurder, afscheid voorzitter rvc, zelfevaluatie, inwerkprogramma nieuw rvc-lid
8 december	evaluatiegesprek met bestuurder: terugkoppeling van de input van medewerkers, doelstellingen van 2019, opleiding bestuurder in 2019 en 2020, reflectie van de bestuurder op 2019, planningsafspraken voor 2020 en de beloning.

Daarnaast vond het jaarlijks overleg tussen de commissie en de ondernemingsraad op 8 september plaats.

De werving van de nieuwe commissaris heeft plaatsgevonden onder begeleiding van een externe procesbegeleider.

### **Organisatiecultuur en integriteit**

De rvc is vanuit zijn werkgeversrol, tevreden met de cultuur in de organisatie. Er is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt met zijn feitelijke gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.

WoonGenoot beschikt over een integriteitscode. Hierin is vastgelegd wat van elkaar verlangd kan worden en waarop elkaar aangesproken kan worden. Ook voor onze bewoners, leveranciers en belanghebbenden maakt deze code duidelijk waar WoonGenoot voor staat en aan welke waarden en normen zij zich houdt. De code heeft een interne en externe functie. Zowel door de bestuurder intern, als binnen de rvc is - op basis van actuele casuïstiek - vaker gesproken over het belang van cultuur en de integriteitscode.

### **12.5 Klankbordfunctie**

De raad vervult de rol van klankbord voor de directeur-bestuurder. Hierbij adviseert en reflecteert de raad de bestuurder gevraagd en ongevraagd over onder meer de strategie en/of ten aanzien van belangrijke beslissingen.



De klankbordrol komt nadrukkelijker naar voren bij strategiesessies, gezamenlijke nascholingsbijeenkomsten of beleidsdagen samen met de bestuurder, managementteam en/of beleidsmedewerker en in de commissies. Om hier op goede wijze inhoud aan te kunnen geven zorgt de rvc voor voldoende en actuele kennis en inzicht in alle aspecten van het beleid van de corporatie, de bedrijfsvoering en de financiële continuïteit.

## 12.6 Raad van commissarissen

### Samenstelling

#### Profielschetsen

De rvc is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat betreft deskundigheid en competenties. De samenstelling en deskundigheid van de rvc sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de actuele en intern beschikbare profielschetsen van de leden en de voorzitter. De rvc is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht. In de statuten is vastgelegd dat twee commissarissen bindend worden voorgedragen door het bestuur van de huurdersvereniging.

#### Rooster van aftreden

Leden van de rvc worden benoemd voor een periode van vier jaar en kunnen volgens de statuten één keer herbenoemd worden. De zittingstermijn bedraagt hiermee maximaal acht jaar. De samenstelling van de rvc op 1 januari 2020 is als volgt:

Naam	Functie	Aftredend	herkiesbaar
dhr. E.J.J. Fransen	voorzitter	nov 2020	nee
dhr. S. Versluijs	Vicevoorzitter Voorzitter m.i.v. 16-11	mei 2022	nee
dhr. K.J.H.M. van Sleuwen	lid	feb 2023	nee
dhr. J.A.J.G. van Baars	lid op voordracht hv Omslag	dec 2022	ja
mw. M.M. Tijkorte	lid op voordracht hv Omslag	dec 2023	ja

#### Benoeming

Als gevolg van het bereiken van de maximale zittingsduur trad de voorzitter, de heer E.J.J. Fransen per 16 november af.

De rvc is tijdig gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure voor een nieuwe commissaris. Er is gekozen voor een externe procesbegeleider. Na unanieme ondersteuning door de rvc is de kandidatuur / aanvraag zienswijze van mevrouw M.E.M. Lamme voorgedragen aan de Autoriteit wonen. Op 23 juli heeft Aw/ILT via de verkorte procedure de positieve zienswijze afgegeven. Mevrouw M.E.M. Lamme is met ingang van 1 november 2020 benoemd tot commissaris voor de periode dat WoonGenoot nog bestaat.

#### Samenstelling

In 2020 bestond de rvc uit de volgende leden:

NB de individuele wijzigingen tov het jaarverslag 2019 zijn doorgevoerd

- De heer **E.J.J. Fransen** (1950) is vanaf 21 mei 2013 lid van de rvc van WoonGenoot en herbenoemd per oktober 2016. Per 16 november 2014 is hij benoemd tot vicevoorzitter en per 1 december 2018 is hij voorzitter van de rvc. Op 16 november 2020 is de heer Fransen afgetreden. Opleidingen: hbo verpleegkunde, intern management intramurale gezondheidszorg, financieel management, bestuurs- en organisatiewetenschappen.

Ervaring: directeur-bestuurder van verpleeg- en verzorgingshuizen, lid raad van bestuur/ medeoprichter en later directeur-bestuurder Pantein woningcorporatie en directeur strategische alliantie Pantein-Mooiland. Nevenfuncties: lid RvT stichting Moviera, lid RvT Kalorama, voorzitter van een multifunctioneel centrum. Voorts is hij auteur van enkele boeken op het gebied van zorg en management.

- De heer **S. Versluijs** (1950) is per 1 mei 2014 benoemd als lid van de rvc en per 1 mei 2018 herbenoemd. Per 15 november 2020 is hij benoemd tot voorzitter van de rvc. Opleidingen: HBO-opleidingen op financieel en juridisch gebied en een aantal managementopleidingen. Ervaring: besturen van organisaties in de meest ruime zin. Van 1980 tot 1988: wethouder in de (groei)gemeente Beuningen, daarna zelfstandig ondernemer op het raakvlak van bedrijfsleven en overheid, in de functie van directeur, interim- of procesmanager c.q. als adviseur. Vanaf 31 maart 2020 wethouder in de gemeente Beuningen. Nevenfunctie: tot 31 maart 2020 fractievoorzitter van de PvdA in de gemeenteraad van Beuningen.
- De heer **K.J.H.M van Sleuwen** (1975) is per 1 februari 2015 benoemd als lid van de rvc. Opleidingen: Planologie met specialisatie grondbeleid, bestuursrecht, bestuurskunde en gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Ervaring: adviseur ruimtelijke ordening en grondbeleid, planoloog stedelijk gebied, adviseur ruimtelijke ontwikkeling en organisatieontwikkeling, manager advies & ontwikkeling, teammanager strategisch vastgoedbeleid, teammanager wonen/welzijn/zorg en senior adviseur bij de directie strategie & organisatie. Momenteel werkt hij als zelfstandig adviseur in de rol van (interim)manager, strategisch adviseur, procesmanager bij overwegend gemeenten aan strategische opgaven in gebiedsontwikkeling, vastgoedsturing en wonen (volkshuisvesting). Zijn specifieke deskundigheid ligt op het gebied van grondbeleid, ruimtelijke ontwikkeling en vastgoedontwikkeling, staf en strategie, volkshuisvesting en woningbehoefte, strategisch vastgoedbeleid, vastgoedsturing en procesmanagement en governance. Nevenfuncties: bestuurslid stichting Monument & Landschap Berg en Dal (onbezoldigd); sinds oktober 2015 lid van de rvc van Stichting Peelrand Wonen.
- De heer **J.A.J.G. van Baars** (1961) is per 1 december 2018 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleiding: Bedrijfseconomie Tilburg University, management en governance opleidingen aan de Nyenrode Business University, Governance University, Harvard Business School en Wharton Business School. Ervaring: diverse management- en bestuursfuncties in de zakelijke (financiële) dienstverlening, in binnen- en buitenland (Saoedi-Arabië). Onder andere regio directeur Zuid-Nederland voor ABN AMRO, CEO ABN AMRO Hypotheken Groep en CEO Hezelburcht. Nevenfuncties: voorzitter rvc, lid remuneratiecommissie en selectiecommissie bij de coöperatieve vereniging HDN, bestuurder Stichting Perspectiefverklaring en lid advisory board bij Fortrum, tot eind 2020 lid rvt en auditcommissie bij Nationaal Fonds Kinderhulp, vanaf september 2020 rvc-lid van Nationale Hypotheek Garantie.
- Mevrouw **M.M. Tijkorte** (1972) is per 1 december 2019 voor vier jaar benoemd tot huurderscommissaris. Opleidingen: gezondheidswetenschappen; beleid en beheer van de gezondheidszorg (universiteit Maastricht) en hbo fysiotherapie. Ervaring: beleidsadviseur jeugd bij de afdeling Maatschappelijk Ontwikkeling van de gemeente Nijmegen, beleidsmedewerker kwaliteit en veiligheid bij jeugdhulpaanbieder

Entréa, beleidsmedewerker welzijn bij de gemeente Gorinchem. Zij is thans senior inspecteur jeugd bij de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd te Utrecht.

- **Mevrouw M.E.M. Lamme** M.E.M Lamme (1967) is per 16 november benoemd als lid van de rvc. Opleidingen: Verpleegkunde, HBO veranderkunde, Management van Organisaties. Ervaring: brede volkshuisvestelijke ervaring als manager wonen, manager ontwikkeling, strategie en beleid. Heeft een bedrijf in interim management, proces- en projectmanagement op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Daarbij onder andere ervaring als directielid vastgoed bij een zorgorganisatie, programmaleider wonen en zorg, afdelingshoofd sociaal domein bij gemeente, senior adviseur strategie en beleid, trainer en coach. Nevenfuncties: diverse bestuursfuncties, lid rvc Stichting Maatschappelijke Opvang Helmond, lid bestuur Weekendschool De Bollebozen, voorzitter bestuur Talentum Elvolvere (steunstichting ten behoeve van talentontwikkeling van kinderen uit aandachtwijken), (tot februari 2021 bestuur Buurtbemiddeling073).

### **Conclusie samenstelling**

De rvc is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de rvc.

### **Functioneren**

#### **Integriteit en onafhankelijkheid**

Ieder lid van de rvc dient te handelen volgens de integriteitscode zoals deze door WoonGenoot is vastgesteld. Door het onderschrijven van deze code geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de rvc en aan de overige leden. Er zijn geen tegenstrijdige belangen gemeld.

De rvc is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

#### **Aanspreekbaarheid**

De rvc hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de rvc te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens staan op de website van WoonGenoot.

#### **Meldingsplicht**

Voor de rvc van WoonGenoot geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid en beheer bij de woningcorporatie, rechtmatigheidskwesties of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de rvc dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). De gepleegde fraude, die eind juni 2019 aan het licht kwam, is direct bij de Aw gemeld. Op advies van de Aw is aangifte gedaan van fraude bij de Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD). De Inlichtingen- en Opsporingsdienst (IOD) verricht het strafrechtelijk onderzoek. Daarnaast is direct gestart met een civiele procedure. De voortgang van zowel de civiele procedure als de strafrechtelijke procedure is gedurende het jaar 2020 nagenoeg continu onderdeel van de rvc agenda geweest.

Inmiddels heeft de rechter in beide procedures een uitspraak gedaan waarbij de verdachte is veroordeeld. De financiële schade wordt waar mogelijk verhaald op de dader. Gedurende de procedures en na de gerechtelijke uitspraken is de Aw geïnformeerd door de directeur-bestuurder van WoonGenoot.

### **Informatievoorziening**

De rvc ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van WoonGenoot. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de rvc zich in het verslagjaar geregeld mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren.

Ook laat de rvc zich informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. De rvc zorgt er voor dat ook zelfstandig informatie ingewonnen kan worden over de gang van zaken bij WoonGenoot. Zo zijn er gesprekken met de managers, ondernemingsraad, huurdersvereniging Omslag, accountant en er zijn contacten met collega-corporaties. Deze gesprekken worden als zeer belangrijk beschouwd omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van WoonGenoot.

De rvc is van mening dat de planning- en controlecycclus goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de rvc.

### **Introductieprogramma**

Een nieuwe commissaris maakt afspraken met de voorzitter van de rvc voor het volgen van (introductie)cursussen, (sector)opleidingen, seminars, et cetera. De nieuwe commissaris maakt, als onderdeel van het introductieprogramma, kennis met de bestuurder en managers, diverse medewerkers (waaronder de ondernemingsraad), waarmee deze commissaris een beter zicht krijgt op de actuele stand van zaken. Ook een rondleiding langs het bezit van WoonGenoot is onderdeel van de introductie. Daarnaast ontvangt een nieuwe commissaris relevante (beleids-)stukken.

### **Lidmaatschappen**

De leden van de rvc zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om opleidingen te volgen. De rvc bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering gewenst is voor de rvc als geheel en voor de leden afzonderlijk.

### **Zelfevaluatie**

De rvc is verantwoordelijk voor de kwaliteit van haar eigen functioneren. De rvc is verplicht zichzelf en het toezicht van de rvc te evalueren. De zelfevaluatie van de rvc van WoonGenoot heeft, onder externe begeleiding, op 8 december 2020 plaatsgevonden. Tijdens de bijeenkomst is het functioneren van de rvc besproken aan de hand van thema's. Daarnaast stond de bespiegeling van het individueel functioneren op de agenda. De rvc is zeer tevreden over het functioneren. Er is een evenwichtige kijk op vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken. Het overleg wordt als constructief ervaren. De directeur-bestuurder was betrokken bij deze evaluatie.

In het verslag is geadviseerd aandacht te blijven besteden aan

1. Uitwisseling van beelden over rolopvatting van de rvc bij:
  - samenwerking met huurdersvertegenwoordiging (Omslag);
  - tijdens het fusieproces;
  - bij het maken van een keuze voor een fusiepartner;
  - bij de inrichting van de governance van de nieuwe fusieorganisatie;
  - over de maatschappelijke rol van de rvc en specifiek tijdens het fusieproces.
2. onderzoeken van mogelijke blinde vlekken in de samenwerking binnen de raad en bij kennis- en ervaringsgebieden.
3. borgen van de continuïteit en werkwijze van de commissies.

### **Permanente Educatie**

De commissarissen en de bestuurder blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. De PE-norm voor commissarissen in 2020 bedraagt 5 punten.

Onderstaand het overzicht van de behaalde PE-punten in 2020 door commissarissen:

▪ De heer E.J.J. Fransen	15
▪ De heer S. Versluijs	8
▪ De heer K.J.H.M. van Sleeuwen	5
▪ De heer J.A.J.G. van Baars	6
▪ Mevrouw M.M. Tijkorte	12
▪ Mevrouw M.E.M. Lamme	-

Bestuur (norm 108 PE-punten in drie jaar):

De heer C.L. van Kampen: 120 PE-punten in de periode 2018-2020.

### **Bezoldiging raad van commissarissen en Bestuur**

Op 10 oktober 2019 is in de Staatscourant het algemene bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking aangepast op basis van de contractuele loonstijging per maand in 2018 van de sector overheid. Deze stijging bedraagt 3,2%. Dit leidt tot een verruiming van de maximale bezoldiging van commissarissen met 3,2% per 2020 ten opzichte van 2019 en daarmee tot bedragen in de beroepsregel. Voortaan wordt naar boven afgerond op een vijftigvoud in euro's.

De bezoldiging over 2020 van een lid van de rvc bedraagt € 9.421 en voor de voorzitter van de rvc € 14.132.

De rvc van WoonGenoot onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een rvc van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de woningcorporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT2 wordt voorgeschreven. De honorering van de leden van de rvc is opgenomen in de jaarrekening 2020. De jaarrekening is onderdeel van dit bestuursverslag en wordt gepubliceerd op de website van de corporatie.

De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de rvc, die verband houdt met de zwaarte van de woningcorporatie.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
gewogen aantal verhuureenheden	1.606	1.602
aantal inwoners gemeente Nijmegen	176.731	175.948
bezoldigingsklasse	D	D
<b>VTW-beroepsregeling, maximale beloning:</b>		
rvc-voorzitter	€ 14.700	€ 14.200
rvc-lid	€ 9.850	€ 9.500
<b>bezoldiging conform bezoldigingsbeleid 2020:</b>		
rvc-voorzitter	€ 14.132	€ 13.694
rvc-lid	€ 9.421	€ 9.129

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de woningcorporatie. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de rvc te waarborgen.

Als een commissaris btw in rekening moet brengen, dan komt deze voor rekening van de woningcorporatie. Als de commissaris in aanmerking komt voor ontheffing of vermindering van btw, mag dit niet ten gunste komen van de commissaris. Naast de bezoldiging stelt WoonGenoot middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie maakt. De woningcorporatie voldoet ook de kosten voor aansprakelijkheids- en rechtsbijstandverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder C.L. van Kampen over 2020 bedraagt € 126.056. In dit bedrag is voor pensioenopbouw € 20.672 meegenomen. De norm voor 2020 was € 127.000.

### **Vergaderingen en besluiten**

In het verslagjaar zijn, naast de zelfevaluatie en twee strategiebijeenkomsten op 16 juni en 31 augustus, zes reguliere vergaderingen en een themabijeenkomst over woonruimteverdeling en de werkgroep bijzondere bemiddeling belegd.

Naast het bespreken van een groot aantal onderwerpen, heeft over de volgende zaken besluitvorming dan wel goedkeuring plaatsgevonden: vaststelling van alle verslagen, vraagstelling onafhankelijke validering haalbaarheid ambities ondernemingsplan aan extern bureau, investeringsvoorstel Aldenhof, bezoldiging directeur-bestuurder en rvc, benoeming de heer S. Versluijs tot voorzitter per 15 november, validatie analyse volkshuisvestelijke waarde WoonGenoot, herbenoeming directeur-bestuurder, onderzoek naar geschikte fusiepartner, volkshuisvestelijk verslag 2019 en jaarrekening 2019, verlening decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid, bod 2021, benoeming nieuw lid mevrouw M.E.M. Lamme, investeringsvoorstel Gildekamp / Heeskesacker, jaarplan 2021 en begroting 2021, investeringsvoorstel Skaeve Huse, samenstelling auditcommissie en remuneratiecommissie per 15 november.

Verder was een delegatie van de rvc aanwezig bij de bijeenkomst 'In gesprek over leefbaarheid' met huurdersvertegenwoordigers, gemeenteraad en raden van commissarissen van corporaties in Nijmegen.

### **Overleg met de ondernemingsraad**

Op 8 september 2020 heeft een overleg met (de remuneratiecommissie van) de rvc en de ondernemingsraad plaatsgevonden. Tijdens dit overleg vond een terugblik plaats op het gelopen proces tot aan het besluit om op zoek te gaan naar een fusiepartner. De rvc wilde ook proeven wat de sfeer van dat moment was en wat het toekomstbeeld is.

### **Overleg met huurdersvereniging Omslag**

Er is geregeld overleg over het bod, de prestatieafspraken met de gemeente en governance-code, alsook over de gewijzigde positie van de huurdersorganisaties. Het bestuur van Omslag en het bestuur van WoonGenoot hebben overeenstemming bereikt over de prestatieafspraken met de gemeente.

In het najaar van 2019 heeft een aantal leden, om persoonlijke redenen, besloten hun bestuursfunctie neer te leggen. In 2020 hebben WoonGenoot en de rvc de huurders gestimuleerd en gefaciliteerd om een goede huurdersvereniging op te tuigen en dat er zo goed mogelijk vorm gegeven kan worden aan de huurdersparticipatie. De rvc houdt zich hierbij aan de wetgeving en de rol die de rvc heeft. De huurderscommissarissen hebben een aantal keren overleg gevoerd met het bestuur van huurdersvereniging Omslag en kennisgemaakt met de nieuwe bestuursleden. Daarnaast waren zij aanwezig tijdens de algemene ledenvergadering van Omslag en bij een digitale bijeenkomst met de huurders aangaande het fusieproces.

### **Overleg met overige belanghouders**

De bestuurder en het management nemen veelvuldig deel aan (structurele) overlegverbanden met belanghouders lokaal en regionaal. Hierin komen ambities, doelstellingen en prestaties van WoonGenoot wanneer nodig aan de orde. WoonGenoot organiseert geen speciale jaarlijkse belanghouderbijeenkomst. Al naar gelang de behoefte van WoonGenoot en/of belanghouders vindt er overleg plaats. Bij dit overleg kunnen naast het bestuur ook commissarissen aanwezig zijn.

Onze belangrijkste belanghouders zijn huurdersvereniging Omslag, onze bewoners, gemeente Nijmegen (B&W, gemeenteraadsleden), (beleids-)medewerkers, wijkraden, bewoner-commissies, de Nijmeegse woningcorporaties en corporaties uit de regio, zorg- en welzijnsorganisaties en de politie.

### **Taken en positie**

De taken en verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder staan beschreven in het Reglement voor de bestuurder en de statuten van WoonGenoot. De rvc houdt toezicht op het bestuur zoals is vastgelegd in het reglement van de rvc. De raad legt hierover verantwoording af in haar eigen verslag.

Conform de statuten heeft de directeur-bestuurder van WoonGenoot het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 ter goedkeuring voorgelegd aan de rvc. De bestuurder heeft de stukken in de vergadering van de rvc van 31 mei 2021 besproken, waarbij tevens kennis is genomen van de bevindingen in het accountantsverslag van Mazars.

De rvc is van mening uitvoerig, volledig, correct en juist geïnformeerd te worden door of namens de directeur-bestuurder.



## 13. Slotwoord

WoonGenoot is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente Nijmegen. In het volkshuisvestingsverslag is, mede aan de hand van de in de nieuwe Woningwet voorgeschreven prestatievelden, uiteengezet op welke wijze WoonGenoot in 2020 invulling heeft gegeven aan zijn taken op het gebied van de volkshuisvesting. Van nevenactiviteiten die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is in het verslagjaar geen sprake geweest. WoonGenoot beperkt zich uitsluitend tot datgene wat behoort tot de kerntaken van de stichting. WoonGenoot bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting. Samenwerking, zowel buiten als binnen de organisatie, is onontbeerlijk voor het goed functioneren van WoonGenoot. Mede dankzij goede relaties met collega-corporaties, gemeente en diverse organisaties en instanties, is WoonGenoot in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting adequaat uit te voeren. Hiervoor wordt door een kleine groep mensen heel veel werk verricht. Dank aan allen voor de grote inzet die telkens geleverd wordt.

Bestuur en commissarissen zijn van mening dat het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2020 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële situatie van WoonGenoot. Op basis van deze constatering en na kennisneming van het conceptaccountantsverslag heeft de raad van commissarissen in zijn vergadering van 31 mei 2021 het jaarverslag en de jaarrekening over 2020 vastgesteld.

Nijmegen,  
Namens de raad van commissarissen,

Namens het bestuur,

Dhr. S. Versluijs, voorzitter

Dhr. C.L. van Kampen, bestuurder

w.g. 31 mei 2021

w.g. 31 mei 2021

Dhr. J.A.J.G. van Baars, vicevoorzitter

w.g. 31 mei 2021

Dhr. K.J.H.M. van Sleeuwen, lid

w.g. 31 mei 2021

Mw. M.M. Tijkorte, lid

w.g. 31 mei 2021

Mw. M.E.M. Lamme, lid

w.g. 31 mei 2021





## **Kengetallen 2020**

Boekjaar van 01-01 t/m 31-12	2020	2019	2018	2017	2016
<b><u>Gegevens woningbezit</u></b>					
- Woningen en woongebouwen	1.450	1.427	1.427	1.427	1.428
* Zelfstandig DAEB					
* Onzelfstandig DAEB	48	48	48	48	48
* Zelfstandig Niet DAEB	82	82	82	82	82
Totaal woningen	1.580	1.557	1.557	1.557	1.558
- Overige verhuureenheden	183	183	183	183	183
* Garages DAEB					
* Garages niet DAEB	39	39	39	39	39
* Overige verhuureenheden DAEB	3	3	3	3	3
* Overige verhuureenheden Niet DAEB	2	2	2	2	2
Totaal verhuureenheden	1.807	1.784	1.784	1.784	1.785
<b><u>Veranderingen VHE bezit:</u></b>					
- Aantal opgeleverd	23	-	-	-	48
- Aantal in ontwikkeling	-	-	-	-	-
- Aantal in aanbouw	-	23	-	-	-
- Aantal verkocht	-	-	-	1	1
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
<b><u>Waarde woningbezit per VHE</u></b>					
- WOZ-waarde	166.203	156.446	137.462	132.530	130.008
<b><u>Het verhuren van woningen</u></b>					
- Mutatiegraad	7,2	6,0	6,2	6,3	6,3
- Acceptatiegraad	5,6	8,5	5,5	1,2	8,0
- Aantal mutaties	114	93	97	98	130
- Huurachterstand in % v/d jaarhuur	0,64	0,69	0,69	0,77	0,91
- Huurderving in % v/d jaarhuur	0,20	0,23	0,34	0,25	0,26
- Gemiddeld aantal punten WWS	163	161	157	158	156
- Gemiddelde nettohuurprijs per maand	591	584	577	558	553
- Gemiddelde nettohuurverhoging per 1 juli (in %)	2,44	1,49	1,24	1,00	1,00
- Aantal woningen huurprijsklasse laag < € 619,01	1.046	992	1.011	992	1.026
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig € 619,01 <> € 737,14	452	483	464	483	450
- Aantal huurwoningen huurprijsklasse overig > € 737,14	82	82	82	82	82
<b><u>Kwaliteit (per woning)</u></b>					
- Aantal reparatieverzoeken	1,38	1,80	1,50	1,37	1,34
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	0,07	0,06	0,06	0,06	0,09
- Totaalkosten onderhoud	1.768	1.260	802	837	639
<b><u>Financiële continuïteit</u></b>					
- Solvabiliteit	69,71	67,53	65,55	61,08	58,25
- Liquiditeit	0,50	0,86	0,56	2,93	1,57
- Rentabiliteit eigen vermogen	67,89	66,44	64,62	59,69	60,88
- Rentabiliteit totaal vermogen	6,98	8,10	12,50	6,50	4,11
- Renteresultaat in perc van het eigen vermogen	0,00	0,00	0,00	0,17	0,02
<b><u>Balans ,W&amp;V-rekening per woning (x € 1,-)</u></b>					
- Eigen vermogen	97.127	89.879	80.290	66.310	60.553
- Overige voorziening	245	357	26	-	-
- Totaal opbrengst	7.582	7.462	7.408	7.342	7.036
- Kapitaalslasten	1.254	1.267	1.409	1.439	1.491
- Overige bedrijfslasten	4.700	4.173	3.785	3.528	3.214
- Jaarresultaat	8.557	9.589	13.980	5.718	2.872
<b><u>Personeelsbezetting (per 1.000 woningen)</u></b>					
- Directie / Secretariaat	1,41	1,43	1,43	1,07	0,64
- Wonen	3,44	3,50	3,43	4,07	3,43
- Bedrijfsbeheer	0,42	0,43	1,00	1,00	0,99
- Vastgoed	1,76	2,50	2,50	2,56	2,53
Totaal	7,03	7,86	8,36	8,70	7,59



## **Jaarrekening 2020**

## Balans per 31 december 2020

<b>ACTIVA</b> (na resultaatbestemming)	<b>31-12-2020</b> <b>x € 1.000</b>	<b>31-12-2019</b> <b>x € 1.000</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	198.128	183.016
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.060	19.097
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	317	2.557
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>218.505</u>	<u>204.670</u>
<b>2. Materiële vaste activa</b>		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	848	962
Totaal materiële vaste activa	<u>848</u>	<u>962</u>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.1 Belastinglatentie	-	32
Totaal financiële vaste activa	<u>-</u>	<u>32</u>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b><u>848</u></b>	<b><u>994</u></b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Onderhoudsmaterialen	22	17
Totaal voorraden	<u>22</u>	<u>17</u>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	98	99
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	61	-
5.3 Overige vorderingen	251	270
5.4 Overlopende activa	-	-
Totaal vorderingen	<u>410</u>	<u>369</u>
<b>6. Liquide middelen</b>	<u>370</u>	<u>1.192</u>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b><u>802</u></b>	<b><u>1.578</u></b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.155</b>	<b>207.242</b>

## Balans per 31 december 2020

<b>PASSIVA</b> (na resultaatbestemming)	<b>31-12-2020</b> <b>x € 1.000</b>	<b>31-12-2019</b> <b>x € 1.000</b>
<b>VERMOGEN LANG</b>		
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Overige reserves	49.273	46.960
7.2 Herwaarderingsreserve	104.189	92.982
Totaal eigen vermogen	<u>153.462</u>	<u>139.942</u>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstructureringen	351	522
8.2 Overige voorzieningen	35	34
Totaal voorzieningen	<u>386</u>	<u>556</u>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
9.1 Leningen Overheid	184	292
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.528	64.619
Totaal langlopende schulden	<u>64.712</u>	<u>64.911</u>
<b>Totaal vermogen lang</b>	<u><b>218.560</b></u>	<u><b>205.409</b></u>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan leveranciers	526	687
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	26	166
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
10.4 Overige schulden	-	-
10.5 Overlopende passiva	1.043	980
Totaal kortlopende schulden	<u>1.594</u>	<u>1.833</u>
<b>Totaal vlottende passiva</b>	<u><b>1.594</b></u>	<u><b>1.833</b></u>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.155</b>	<b>207.242</b>

**Functionele winst- en verliesrekening WoonGenoot per 31 december 2020**

Omschrijving	Realisatie 2020 x € 1.000	Realisatie 2019 x € 1.000
1.1 Huuropbrengsten	11.234	10.880
1.2 Opbrengsten servicecontracten	661	667
1.3 Lasten servicecontracten	601-	618-
1.4 Overheidsbijdrage	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	779-	315-
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	3.113-	2.421-
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.706-	2.931-
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.696</b>	<b>5.262</b>
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192	1.375-
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.549	14.242
<b>3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>11.741</b>	<b>12.867</b>
4.1 Opbrengst overige activiteiten	30	32
4.2 Kosten overige activiteiten	15-	20-
<b>4. Overige activiteiten</b>	<b>15</b>	<b>12</b>
<b>5. Overige organisatiekosten</b>	<b>89-</b>	<b>94-</b>
<b>6. Leefbaarheid</b>	<b>195-</b>	<b>180-</b>
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	1.856-	1.853-
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>1.856-</b>	<b>1.852-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>14.312</b>	<b>16.015</b>
8. Belastingen	792-	1.085-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.520</b>	<b>14.930</b>

### Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)

Omschrijving	Realisatie 2020 x € 1.000	Realisatie 2019 x € 1.000
<b>Opbrengst uit operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	11.279	10.880
Ontvangst vergoedingen	661	667
Overige bedrijfsontvangsten	63	120
Rente ontvangsten	-	-
	<b>12.003</b>	<b>11.667</b>
<b>Uitgaven uit operationele activiteiten</b>		
Personeelsuitgaven	1.012	1.065
Onderhoudsuitgaven	2.633	2.054
Overige bedrijfsuitgaven	2.426	2.643
Rentebetalingen	1.851	1.834
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	3
Verhuurderheffing	1.292	1.186
Leefbaarheid	21	22
Vennootschapsbelasting	963	2.942
	<b>10.198</b>	<b>11.749</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.805</b>	<b>82-</b>
<b>Materiële vaste activa-ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-
	-	-
Uitgaven nieuwbouw huur	1.303	2.827
Uitgaven woningverbetering	1.128	212
Uitgaven overige investeringen	2-	5
	<b>2.429</b>	<b>3.044</b>
<b>Kasstroom uit investerings activiteiten</b>	<b>2.429-</b>	<b>3.044-</b>
Opgenomen door WSW geborgde leningen	-	5.000
	-	<b>5.000</b>
Aflossing door WSW geborgde leningen	198	2.193
	<b>198</b>	<b>2.193</b>
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>198-</b>	<b>2.807</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>822-</b>	<b>319-</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.192	1.511
Totale kasstroom	822-	319-
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>370</b>	<b>1.192</b>

# Toelichting op de waarderingsgrondslagen

## Algemene toelichting

WoonGenoot is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Nijmegen en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

## Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

Voor zover niet anders is vermeld, zijn alle in de toelichtingen genoemde bedragen vermeld in duizenden euro's. De jaarrekening is opgemaakt op 31 mei 2021.

## Covid-19

In beginsel zien wij onze organisatie niet als een verhoogd risicogebied met betrekking tot het coronavirus. Wij verwachten dat de impact op WoonGenoot beheersbaar blijft. Dit gezien de aard van onze activiteiten, verwachte doorlopende inkomensstroom en beheersbaarheid van onze uitgaven.

Wij hebben een impactanalyse opgesteld met betrekking tot het coronavirus en going concern. Door voortdurende de actuele ontwikkelingen te blijven monitoren en hierop adequaat in te blijven spelen, wordt verwacht dat er geen externe steun nodig is tijdens deze pandemie. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen.

## Stelselwijziging uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt WoonGenoot 'uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie' in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ 645.202 en RJ 645.504 heeft WoonGenoot deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Gegevens:

Naam: Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

Plaats: Nijmegen

KvK-nummer: 10016880



### **Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen op datum waarop WoonGenoot de bindende overeenkomst aangaat.

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

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De overige gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

## **Grondslagen van balanswaardering**

### **Activa en passiva**

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van verkrijgings- of vervaardigingsprijs of nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

### **Onroerende zaken in exploitatie**

#### **Classificatie en kwalificatie**

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 met betrekking tot de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens), het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

### **Complexindeling**

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

### **Sociaal vastgoed in exploitatie**

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

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

### **Commercieel vastgoed in exploitatie**

Het commercieel vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

### **Waardering bij eerste verwerking**

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

### **Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt, in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WoonGenoot hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie en de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Er zijn 822 woningen en daarnaast 227 garages en overige eenheden volgens de full versie gewaardeerd. Bij deze waardering is een externe taxateur betrokken. Reden voor de full taxatie in deze complexen zijn de ontwikkelingen in deze complexen met betrekking tot duurzaamheid, brandveiligheid en bouwkundige verbeteringen, die investeringen met zich meebrengen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Scenario door-exploiteren en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het scenario van door-exploiteren en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van beide scenario's: door-exploiteren of uitponden, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het scenario van door-exploiteren veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder zal verhuizen. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Tot en met het jaar 2018 was er een verouderingsopslag die de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16<sup>e</sup> jaar met 100% verhoogde om renovatie te adresseren. Vanaf 2019 geldt deze opslag niet meer in het scenario van door-exploiteren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en ook voor studentencolleges, parkeergelegenheden en intramuraal zorg-vastgoed is alleen het scenario van door-exploiteren van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het scenario van door-exploiteren wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het scenario van door-exploiteren.

### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters Woonegelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW					
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW					
Beheerkosten - EGW	458,00	458,00	458,00	458,00	458,00
Beheerkosten - MGW	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00
Belastingen, verzekeringen en ov zak Ist in perc woz	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (perc van woz)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorg jaar	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderiving als perc van huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten					
Mutatiekans bij uitponden					
Verkoopkosten bij uitponden als perc leegwaarde	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%

In het scenario van door-exploiteren wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ev</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud					
Mutatieonderhoud					
Marketing					
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed					
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed					
Belastingen, verzekeringen en ov zak lst in perc woz	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%

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

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ev</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats					
Instandhoudingsonderhoud garage					
Beheerkosten - parkeerplaats					
Beheerkosten - garage					
Belastingen, verzekeringen en ov zak lst in perc woz	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%

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

<b>Parameters intramuraal zorgvastgoed</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025 ev</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud					
Mutatieonderhoud					
Marketing					
Beheerkosten					
Belastingen, verzekeringen en ov zak lst in perc woz	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet rentevrije rentevoet	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%	-0,18%
Disconteringsvoet Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%	6,14%

### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'overige waardeveranderingen'.

### **Onderscheid onderhoud en verbetering**

In de gezamenlijke notitie van BZK, Aw en WSW van juli 2019 worden de nieuwe definities inzake onderhoud en verbetering, alsmede het begrip 'ingrijpende verbouwing' nader toegelicht.

- Definitie onderhoud: de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.
- Definitie verbetering: de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt.
- Definitie ingrijpende verbouwing: er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeeltelijk wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

WoonGenoot verwerkt onderhoud onder 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de winst- en verliesrekening. Verbeteringen worden geactiveerd onder het vastgoed in exploitatie. Alle uitgaven van een ingrijpende verbouwing, dus inclusief normale onderhoudswerkzaamheden, worden geactiveerd.

### **Herwaardering**

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. De (ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs plus investeringen minus desinvesteringen (daarom niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met belastingen.

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het scenario van door-exploiteren; daarom 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.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie, zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' in de winst- en verliesrekening.

Voor zover afwijkend van de 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 15.

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

### Uitgangspunten

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

Uitgangspunt	2020	2019
disconteringsvoet	5,89%	6,31%
streefhuur per maand	€ 608	€ 600
lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.833	€ 2.473

De beleidswaarde is pas gedurende 2018 ingevoerd, zodoende dat de betekenis van de beleidswaarde nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van de betekenis van deze beleidswaarde zal kunnen leiden tot aanpassingen in die beleidswaarde in de komende perioden, zoals ook aangegeven in het volkshuisvestingsverslag.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering). De waardering bij eerste verwerking is tegen kostprijs.

De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'waardering na eerste verwerking'. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

In het geval per balansdatum sprake is van investeringsverplichtingen (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Het nadelig verschil (onrendabele top) wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie ultimo 2020 heeft betrekking op de lopende projecten welke nog niet zijn opgeleverd. De opgeleverde projecten in 2020 zijn overgeboekt naar DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Waardering van de opgeleverde projecten heeft plaatsgevonden op basis van de toegekende marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2020. Op basis van deze waarde is de definitieve onrendabele top verantwoord. Zie voor nadere uitsplitsing van deze onrendabele top de rubriek 'overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen' in de winst- en verliesrekening. In de waardering van de activa in ontwikkeling worden geen interne ontwikkelingskosten, overige indirecte en rentekosten toegerekend.

### **Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

- De terreinen worden niet afgeschreven
- De bedrijfsgebouwen over 50 jaar
- De overige materiële vaste activa over 3 tot 10 jaar



Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. De grond en gebouwen zijn niet hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen en er rust geen pandrecht op ten behoeve van de bank.

### **Latente belastingen**

De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de per balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. De voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling is gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid. De horizon voor toetsing bedraagt daarom een periode tussen de 5 tot maximaal 10 jaar.

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

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

### **Verwerking belangen in VvE's**

In vier van onze complexen zijn VvE's (Vereniging van Eigenaars) actief. WoonGenoot voert het beheer over in totaal zeven VvE's. Op grond van de vrijstelling ingevolge artikel 2:407, lid 2A BW (vrijstelling voor de in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. Van de VvE's is de materiële waarde te verwaarlozen ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van WoonGenoot. Daarom hebben we de consolidatie van deze VvE-gegevens in onze jaarcijfers achterwege gelaten en verantwoordt we de VvE's niet als deelneming. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor onze rekening komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening. Met ingang van verslagjaar 2021 is het beheer van drie VvE's overgedragen aan Nederwoon. De resterende vier VvE's zijn 100% eigendom van WoonGenoot.

### **Flottende activa**

#### **Vorraden en materialen**

De voorraden zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze worden bepaald aan de hand van de inkooprijzen ultimo van het verslagjaar. Indien deze inkooprijzen lager zijn dan de oorspronkelijke prijzen in de voorraadadministratie zal een afwaardering plaatsvinden via de winst- en verliesrekening.

#### **Vorderingen**

Vorderingen worden initieel tegen reële waarde opgenomen en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd. De afwaardering van zowel huurdebiteuren als debiteuren heeft betrekking op een post huurdebiteuren en een post debiteuren, waarvan verwacht wordt dat deze niet kan worden geïnd. De afwaardering is in mindering gebracht op de post huurdebiteuren en op de post debiteuren.

#### **Liquide middelen**

De banksaldi zijn direct opeisbaar.

### **Vorzieningen**

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde aangezien het effect van 'tijds waarde' gering is. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijk dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de geactiveerde bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening worden in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'.

#### **Pensioenvoorziening**

De pensioentoezegging aan het personeel is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW), een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en de uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd.

De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. De doorsnee premie in 2020 bedroeg 27% (2019: 25%) van de pensioengrondslag, hiervan komt 8,44% (2019: 7,81%) ten laste van de werknemer. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De dekkingsgraad van het pensioenfonds ultimo 2020 was 109,3% (2019: 113,1%). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds voor de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren.

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

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en/of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Gezien het ontbreken van transactiekosten en/of verdiscontering betreft dit de nominale waarde.

## **RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

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

De winst- en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **Huuropbrengsten**

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

### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

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

### **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

### **Personeel**

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

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

### **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 verschillende activiteiten toegerekend.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. WoonGenoot verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in het verslagjaar.

### **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van het beheer voor Vereniging van Eigenaars toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'. Voorbeeld hiervan is de kosten van de raad van commissarissen.

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals huismeester), bestrijding woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra en bijzondere gebouwen en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie en verlichting achterpad.

### **Rentebaten en -lasten**

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperiode naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiode toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Acute belastingen**

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

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

### **Latente belastingen**

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

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle mutaties in de liquide middelen verwerkt in een door het WSW opgestelde rapportage.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (begrepen in het bedrijfsresultaat en verantwoord onder operationele activiteiten).

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB tak en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB vastgoed en niet-DAEB vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

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

## TOELICHTING OP DE BALANS

### VASTE ACTIVA

<u>1. Vastgoedbeleggingen</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	198.128	183.016
1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.060	19.097
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	317	2.557
<b>Totaal</b>	<b>218.505</b>	<b>204.670</b>

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

<b>1.1 DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	183.016	169.996
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	976	330
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	3.550	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	10.586	12.690
Boekwaarde per 31 december	<u>198.128</u>	<u>183.016</u>

<b>1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari :		
Boekwaarde per 1 januari	19.097	17.535
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings, initiële verkrijging	-	-
- Investerings na eerste waardering	-	11
- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	-	-
- Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	963	1.551
Boekwaarde per 31 december	<u>20.060</u>	<u>19.097</u>

### Marktwaarde

Met ingang van 1 januari 2015 is de waardering van de activa berekend volgende marktwaarde-methodiek. Bij de berekening van de marktwaarde wordt gebruik gemaakt van het handboek van de Autoriteit Woningcorporaties en de full taxatie door een externe taxateur. Hieronder per portefeuille een opsomming van de door de taxateur gehanteerde vrijheidsgraden.



**Portefeuille woningen:**

Markthuur(-stijging):	Daar waar de markthuur is aangepast is dit op basis van referentietransacties doorgevoerd. Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd in de markthuurstijging ten opzichte van de basis in het waarderingshandboek. Alle eenheden zijn gelijk gewaardeerd.
Disconteringsvoet:	De taxateur heeft de opbouw van de disconteringsvoet toegelicht in de rapportage.
Exit yield:	De taxateur heeft voor de bepaling van de exit yield aansluiting gezocht bij de markt. De rekenmethodiek van de bepaling van de eindwaarde bij zowel het uitpond- als het doorexploiteer-scenario is in de bijlagen van de rapportages toegevoegd.
Mutatiegraad:	De mutatiegraad is gebaseerd op basis van de door de opdrachtgever aangereikte mutaties in de voorbije jaren en is conform de richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2020.
Uitponden:	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd, behoudens op basis van richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2020.
Leegwaarde(-stijging):	De taxateur heeft de leegwaarden aangepast op basis van referentietransacties, als ook op basis van de prijsstijging die in de betreffende wijken heeft plaatsgevonden.
Onderhoud:	De taxateur heeft het onderhoud aangepast aan de realistische door de opdrachtgever (via haar adviseur) aangereikte meerjarenonderhoudsplanung. Hierbij is het gemiddelde onderhoud in de jaren 2021 tot en met 2030 aangehouden.
Erfpacht:	Dit is niet van toepassing.
Splitsingskosten:	Er zijn geen aanpassingen ten opzichte van het handboek modelmatig waarden 2020 doorgevoerd.
Speciale omstandigheden:	Er zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd, behoudens op basis van richtlijnen uit het handboek modelmatige waarden 2020.
Gekozen scenario:	De waardering is geschied op basis van de DCF-methode, waarbij de hoogste waarde (uit de berekening uitponden, danwel doorexploiteren) leidend is.
Schematische vrijheid:	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd.

**Portefeuille BOG/MOG:**

Markthuur(-stijging):	De taxateur heeft de markthuur afgeleid van referentie-transacties. De markthuurstijging is lager dan de basisversie ingegeven door algemene ontwikkelingen in de markt bij commerciële ruimten.
Disconteringsvoet:	De taxateur heeft de opbouw van de disconteringsvoet toegelicht in de rapportage.
Exit yield:	De eindwaardeberekening is toegevoegd in de bijlage, behorende bij de rapportage. Hiermee is rekening gehouden met een veroudering van 0,1% per jaar op het bruto aanvangsrendement (B.A.R.).
Onderhoud:	Het onderhoud is gebaseerd op de Vastgoedexploitatiewijzer met een correctie op basis van metrage.
Erfpacht:	Dit is niet van toepassing. Het betreft eigen grond, danwel deel uitmakende van een appartementencomplex.
Schematische vrijheid:	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd.

**Portefeuille parkeren:**

Markthuur(-stijging):	De taxateur heeft de markthuur afgeleid van referentie-transacties. De markthuurstijging is gelijk aan de basisversie.
Disconteringsvoet:	De taxateur heeft de opbouw van de disconteringsvoet toegelicht in de rapportage.
Exit yield:	De eindwaardeberekening is toegevoegd in de bijlage, behorende bij de rapportage. Hiermee is rekening gehouden met een veroudering van 0,1% per jaar op het bruto aanvangsrendement (B.A.R.).
Mutatiegraad:	De mutatiegraad is gebaseerd op basis van de door de opdrachtgever aangereikte mutaties in de voorbije jaren en is conform de richtlijnen uit het handboek modelmatig waarden 2020.
Uitponden:	Het uitpondscenario is een realistisch scenario.
Leegwaarde(-stijging):	De leegwaarde is afgeleid van de referentietransacties in de wijk. Er zijn voldoende representatieve transacties in de directe omgeving.
Onderhoud:	De garageboxen zijn redelijk tot goed onderhouden. In Aldenhof en Hatert betreft het garageboxen met openslaande houten deuren. Daardoor is het reguliere onderhoud wat hoger gesteld dan in de basisversie.
Erfpacht:	Dit is niet van toepassing. Het betreft eigen grond, danwel deel uitmakende van een appartementencomplex.
Splitsingskosten:	Er zijn geen aanpassingen ten opzichte van het handboek modelmatig waarden 2020 doorgevoerd.
Schematische vrijheid:	Er zijn geen aanpassingen doorgevoerd.

### Herwaarderingsreserve

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 104,2 miljoen (2019: € 93,0 miljoen).

### Zekerheden

Zonder toestemming van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw is het WoonGenoot niet toegestaan om de woningen die met door dit fonds geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

Daarnaast heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw recht van eerste hypotheek op de woningen van WoonGenoot betreffende de door dit fonds geborgde financiering. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekte borgstelling heeft WoonGenoot een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door dit fonds geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet uit de balans blijkende informatie'.

### Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2020 verzekerd op basis van uitgebreide gevarenverzekering. Het totale bezit is verzekerd zonder vaststelling van een individuele waarde. Per 1 januari 2020 is een vast premiebedrag per verhuur eenheid verschuldigd. In geval van schade zal door de verzekeraar geen beroep worden gedaan op onderverzekering.

### Actuele waarde

De totale waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedraagt in 2020 volgens de aanslag onroerende zaakbelasting € 262,6 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2019). In 2019 bedroeg dit € 243,6 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2018).

### Verdeling in sociaal bezit en commercieel bezit:

Sociaal bezit (DAEB)	240.356.000
Commercieel bezit (niet DAEB)	22.243.000
	<u>262.599.000</u>

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van WoonGenoot bedraagt € 123.835.033 per ultimo 2020 (2019: € 101.654.260). Hieronder de verloopstaat die het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde laat zien:

bedragen x € 1.000	DAEB	niet-DAEB	totaal	afslag-%
marktwaarde in verhuurde staat	€ 198.128	€ 20.060	€ 218.188	
• beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 16.969	€ 904	€ 17.873	8%
• betaalbaarheid (huurprijzen)	€ -89.914	€ -6.243	€ -96.157	-44%
• kwaliteit (onderhoudskosten)	€ -6.175	€ -2.259	€ -8.434	-4%
• beheer (beheerkosten)	€ -7.664	€ 29	€ -7.635	-3%
<b>beleidswaarde</b>	<b>€ 111.344</b>	<b>€ 12.491</b>	<b>€ 123.835</b>	<b>-43%</b>

### Wet eenmalige huurverlaging en Besluit huurbevrozing

Aangezien de Wet eenmalige huurverlaging onderdeel was van Belastingplan 2021 dat in december 2020 door de Eerste Kamer is aangenomen, behoort deze wet tot de vastgestelde regelgeving die in beginsel in de beleidswaarde moet worden betrokken.

Echter, de impact zal gering zijn waardoor deze naar verwachting geen materieel effect zal hebben op de hoogte van de beleidswaarde.

Het Besluit huurbevrozing (motie kamer d.d. 9 februari 2021, uitvoering door minister via besluit d.d. 17 februari 2021) was geen vastgestelde regelgeving ultimo 2020 en behoort op grond daarvan in principe niet tot de regelgeving die in de bepaling van de beleidswaarde wordt betrokken. Dit besluit geeft op zich geen nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum (motie en besluiten waren er toen nog niet) echter beperken wel het handelen van corporaties bij de huurverhoging 2021. De verwachte impact is beperkt, omdat ook de verhuurderheffing zal worden aangepast ter compensatie. De minister heeft namelijk aangegeven dat het kabinet verhuurders compenseert via de verhuurderheffing. Ze maakt daarvoor structureel 200 miljoen euro vrij. Die compensatie was in de motie niet geregeld.

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Beleidswaarde € 115.752.489 Dit betreft de beleidswaarde van de woningen. Voor het overig vastgoed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.		
Onderdeel sensitiviteit beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde van de woningen
• streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 1.364.659
• streefhuur per maand	€ 25 lager	€ -2.957.512
• lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -4.756.419
• lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -4.659.760
• discontovoet	0,5% hoger	€ -11.074.269

### 1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari :		
- Investerings	3.410	168
- Voorziening onrendabele top	853-	-
Boekwaarde per 1 januari :	<u>2.557</u>	<u>168</u>
Mutaties in het boekjaar :		
- Investerings	1.155	3.242
- Onrendabele top projecten	155	853-
- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	3.550-	-
	<u>2.240-</u>	<u>2.389</u>

Saldo per 31 december		
- Investerings	1.015	3.410
- Aangegane verplichtingen	-	-
- Onrendabele top	698-	853-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	<u>317</u>	<u>2.557</u>

De investeringen hebben betrekking op vooronderzoeken naar projecten in Hatert, Lankforst, Sterreschansweg, Oude Graafseweg, Hendrik de Keijzerstraat, Leuvenbroek en Winkelsteeg. Daarnaast projecten in uitvoering in Aldenhof, Meijhorst, Gildekamp/Heeskesacker en de ontwikkeling van Skaeve Huse.

## **2. Materiële vaste activa**

<b><u>2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie</u></b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
Saldo per 1 januari :		
- Aanschaffingswaarde	3.138	3.086
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	2.176-	2.055-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari	<u>962</u>	<u>1.031</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Investerings	12	52
- Desinvesterings	1-	-
- Waardeveranderingen	-	-
- Afschrijvingen	125-	121-
- Correcties op afschrijvingen	-	-
	<hr/>	<hr/>
Saldo	<u>114-</u>	<u>69-</u>
Saldo per 31 december :		
- Aanschaffingswaarde	3.149	3.138
- Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering	2.301-	2.176-
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde per 31 december	<u>848</u>	<u>962</u>

### **Uitsplitsing van de boekwaarde**

- Kantoorpand en werkplaats	707
- Vervoermiddelen	2
- Inventaris kantoor	139
	<hr/>
	<u>848</u>

### **Afschrijvingsmethode en termijnen**

Alle materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie wordt lineair afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen bedragen respectievelijk voor:

- Kantoorpand en werkplaats	50 jaar
- Tuinaanleg	10 jaar
- Inventarissen bestaand/nieuw	3 tot 10 jaar
- Vervoermiddelen	5 jaar

### Actuele waarde

De totale waarde van het kantoorpand en de werkplaats bedraagt in 2020 volgens de aanslag onroerend zaakbelasting € 594.000 (waardepeildatum 1 januari 2019). Ook in 2019 was dit € 594.000.

<b>3. Financiële vaste activa</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Deze post is als volgt samengesteld		
3.1 Belastinglatentie	-	32
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>32</b>
<b>3.1 Belastinglatentie</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
- Belastinglatentie 1 januari	32	69
Mutatie verliescompensatie 2013	-	-
Mutatie verliescompensatie 2014	-	-
af: realisatie actieve latentie (lening o/g)	32-	37-
Saldo per 31 december	-	32
De opbouw van de latentie is als volgt per balansdatum	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
Waarderingsverschil leningen	-	32
Saldo per 31 december	-	32

De post latente belastingvorderingen betrof de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen.

Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille is nihil (2019: € 0,1 miljoen).

Voor het vastgoed in exploitatie is er sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens de jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Het is zeer waarschijnlijk dat de contante waarde naar nihil tendeert, omdat het feitelijke afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt en per 31-12-2020 uitgegaan wordt van het doorexploiteren van de portefeuille en er geen beperkingen daarin voorzien worden. Het waarderingsverschil is daarom niet tot waardering gebracht.

### VLOTTENDE ACTIVA

<b>4. Voorraden</b>	<b>31-12-2020</b>	<b>31-12-2019</b>
4.1 Onderhoudsmaterialen	22	17
	<b>22</b>	<b>17</b>

<b>5. Vorderingen</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
5.1 Huurdebiteuren	98	99
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	61	-
5.3 Overige vorderingen	251	270
5.4 Overlopende activa	-	-
<b>Totaal</b>	<b><u>410</u></b>	<b><u>369</u></b>

De nadere specificatie is als volgt:

<b>5.1 Huurdebiteuren</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
Huurachterstand zittende huurders	78	81
Huurachterstand/mutatiekosten vertrokken huurders	20	18
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-	-
<b>Totaal huurdebiteuren per 31-12</b>	<b><u>98</u></b>	<b><u>99</u></b>

De uitsplitsing naar tijdsduur en aantal huurders is als volgt:

Aantal maanden huurachterstand	Aantal huurders		Bedragen	
	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
tot 1 maand	69	80	23	29
1 tot 2 maanden	15	20	15	21
2 tot 3 maanden	8	10	13	15
3 tot 4 maanden	8	4	18	9
4 maanden of meer	3	2	9	7
<b>Totaal</b>	<b><u>103</u></b>	<b><u>116</u></b>	<b><u>78</u></b>	<b><u>81</u></b>

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van het totaal van de huren en vergoedingen bedraagt ultimo 2020: 0,64 % ( 2019: 0,69 % ).

<b>5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- te vorderen btw	-	-
- te vorderen vennootschapsbelasting	61	-
<b>Totaal</b>	<b><u>61</u></b>	<b><u>-</u></b>

<b>5.3 Overige vorderingen</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- VvE	1	1
- PNW deelnemers	-	-
- Overige	<u>250</u>	<u>269</u>
Totaal	<u><u>251</u></u>	<u><u>270</u></u>

Onder de overige vorderingen is onder andere de afrekening WBB opgenomen (€ 25K), de rente van een vooruitbetaalde lening (€ 135K) en de vooruitbetaalde verzekeringspremie bij Centraal Beheer (€ 60K).

Tevens is onder de overige vorderingen opgenomen de vordering naar aanleiding van de fraude door de voormalig manager bedrijfsbeheer (€ 450K). Gezien het risico van oninbaarheid is deze vordering direct geheel voorzien (gewaardeerd op nihil) in 2019 en 2020.

<b><u>6. Liquide middelen</u></b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
1. Direct opvraagbaar:		
- Kas	-	-
- ING + Rabobank	220	1.186
- Kruispost kas - ING	<u>-</u>	<u>1</u>
Subtotaal	<u><u>220</u></u>	<u><u>1.187</u></u>
2. Op termijn uitgezet		
- Spaarrekening ING + Rabobank	<u>150</u>	<u>5</u>
Subtotaal	<u><u>150</u></u>	<u><u>5</u></u>
<b>Totaal liquide middelen</b>	<u><u><b>370</b></u></u>	<u><u><b>1.192</b></u></u>

Bij de ING beschikte WoonGenoot over een kredietfaciliteit van € 0,2 miljoen. In de loop van 2020 is deze kredietfaciliteit opgeheven.



## VERMOGEN LANG

### 7. Eigen vermogen

<u>7.1 Overige reserves</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	46.960	44.230
Resultaat boekjaar	13.520	14.930
Overboeking ongerealiseerde herwaardering	11.207-	12.200-
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-	-
Saldo per 31 december	<u><u>49.273</u></u>	<u><u>46.960</u></u>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad. € 13.519.645 geheel ten gunste van het eigen vermogen te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

<u>7.2 Herwaarderingsreserve</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	92.982	80.782
Realisatie verkoop	-	-
Mutatie door herwaardering	11.207	12.200
Saldo per 31 december	<u><u>104.189</u></u>	<u><u>92.982</u></u>

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

Het eigen vermogen van de woningcorporatie is primair bedoeld voor aanwending in het belang van de volkshuisvesting. Op basis van het voorgenomen beleid en een intern uitgevoerde risicoanalyse achten wij in het belang van de continuïteit een solvabiliteit van 40% als minimaal gewenst.

De huidige solvabiliteit is 69,7% (2019: 67,5%).

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	<u>522</u>	<u>-</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie Energiedak Hatert	-	319
- Dotatie brandveiligheid Meiberg	-	203
- Dotatie Gildekamp/Heeskesacker	351	-
- Onttrekkingen	<u>522-</u>	<u>-</u>
Saldo mutatie	<u>171-</u>	<u>522</u>
Saldo per 31 december	<u>351</u>	<u>522</u>

### 8.2 Overige voorzieningen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	<u>34</u>	<u>40</u>
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie loopbaanontwikkeling	5	3
- Onttrekking loopbaanontwikkeling	8-	9-
- Dotatie budget WRV Entree	3	-
- Onttrekking budget WRV Entree	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo mutatie	<u>1</u>	<u>6-</u>
Saldo per 31 december	<u>35</u>	<u>34</u>

De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Leningen o/g overheid

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	<u>292</u>	<u>396</u>
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	-	-
- Reguliere aflossingen	<u>108-</u>	<u>104-</u>
Saldo mutaties	<u>108-</u>	<u>104-</u>
Saldo per 31 december	<u>184</u>	<u>292</u>

## 9.2 Leningen o/g kredietinstellingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Saldo per 1 januari	64.619	61.707
Mutaties in het boekjaar		
- Nieuwe leningen	-	5.000
- Reguliere aflossingen	91-	2.088-
Saldo mutaties	91-	2.912
Saldo per 31 december	64.528	64.619

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 2,85% per ultimo 2020 (2019: 2,90%).

De leningen van de kredietinstellingen worden op basis van het annuïteiten, lineair of fixe (ineens) afgelost.

De gemiddeld gewogen rentevaste periode ultimo boekjaar is 18,60 jaar. (2019: 18,64 jaar)

In 2020 zijn er geen nieuwe leningen aangetrokken.

Het aflossingsbestanddeel zal het komende jaar € 3.101.679 bedragen.

Het schuldrestant van de leningen met een looptijd korter of gelijk aan 5 jaar bedraagt € 9,0 mln.

### Marktwaarde leningenportefeuille

De marktwaarde van de leningenportefeuille per ultimo 2020 bedraagt € 95,2 miljoen (2019: € 89,0 miljoen).

### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is 100% (2019: 100%) geborgd door het WSW.

Voor de geborgde leningen heeft WoonGenoot zich verbonden het onderliggende onroerend goed in exploitatie met een totale WOZ-waarde van € 262,6 miljoen (2019: € 243,6 miljoen), niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

## VERMOGEN KORT

<u>10. Kortlopende schulden</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
10.1 Schulden aan leveranciers	526	687
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	26	166
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
10.4 Overige schulden	-	-
10.5 Overlopende passiva	1.043	980
<b>Totaal</b>	<b>1.594</b>	<b>1.833</b>

De nadere specificatie van deze posten is als volgt:

<b>10.1 Schulden aan leveranciers</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- Aannemers installateurs etc.	235	188
- Leveranciers inzake algemeen beheer, externe controle	42	32
- Overige crediteuren	249	467
Totaal	<u>526</u>	<u>687</u>
<b>10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- Loonheffing en sociale premies	26	31
- Omzetbelasting	-	1
- Vennootschapsbelasting	-	134
Totaal	<u>26</u>	<u>166</u>
<b>10.3 Schulden ter zake van pensioenen</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- Pensioenpremie	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>10.4 Overige schulden</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- Energiekosten	-	-
- Leveringen en diensten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>10.5 Overlopende passiva</b>	<b><u>31-12-2020</u></b>	<b><u>31-12-2019</u></b>
- Niet vervallen rente leningen	730	732
- Vooruitontvangen huren	115	115
- Te verrekenen goederen & diensten	12	38
- Niet opgenomen vakantiedagen	12	8
- Accountantskosten	33	15
- Overige	141	72
Totaal	<u>1.043</u>	<u>980</u>

## **Niet uit de balans blijvende informatie**

---

### **Obligo**

Obligo aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren-liquiditeitsprognose voor de komende jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Het aan te houden obligo is 3,85% van de schuldrestant waarvoor het WSW zich heeft borggesteld. Voor WoonGenoot komt dit neer op een bedrag van € 2,5 miljoen.

### **Jubileumuitkeringen**

Voor eventuele jubileum uitkeringen is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting niet betrouwbaar kan worden bepaald. Dit vanwege het beperkte aantal medewerkers. Overigens gaat dit om een bedrag dat niet materieel is.

### **Aangegane verplichtingen projecten.**

De openstaande verplichting inzake het project Aldenhof per 31 december 2020 bedraagt € 1,8 miljoen.

### **Heffing saneringsfonds**

Naar verwachting zal WoonGenoot de komende jaren een saneringsheffing moeten afdragen aan het WSW. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

In 2020 is er geen saneringsheffing afgedragen.

Voor de jaren 2021 tot en met 2025 is er in de prognose een bedrag voor saneringsheffing ingerekend.

Het gaat om een bedrag ter hoogte van 1% van de totale jaarhuur van de woonegelegenheden (zowel DAEB als niet-DAEB) van de toegelaten instelling.

Voor de jaren na 2025 is het niet nodig om in de prognoses hier een bedrag voor op te nemen.

**TOELICHTING OP DE FUNCTIONELE WINST- EN VERLIESREKENING (bedragen x € 1.000)**

**1. NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE**

<b><u>1.1 Huuropbrengsten</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Te ontvangen nettohuur:		
- woningen en woongebouwen	11.034	10.673
- onroerende goederen niet zijnde woningen	237	232
Subtotaal	<u>11.271</u>	<u>10.905</u>
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	23	21
- ten behoeve van verkoop	-	-
- ten behoeve van mutatie onderhoud	14	4
- mutatie voorziening huurdebiteuren	-	-
Subtotaal	<u>37</u>	<u>25</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>11.234</u></b>	<b><u>10.880</u></b>

De "te ontvangen nettohuur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van :

- a. De huurverhogingen per 1 juli 2020 met gemiddeld 2,44% (2019: 1,49%)
- b. Huurverhogingen als gevolg van aangebrachte voorzieningen in 2020
- c. Mutaties van die in 2020 voor het gehele jaar zijn opgenomen
- d. Het toepassen van huurharmonisatie ineens bij mutaties

De huurderving bedraagt 0,33 % (2019: 0,23 %) van de te ontvangen huur.

<b><u>1.2 Opbrengsten servicecontracten</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
Te ontvangen vergoedingen		
- Leveringen en diensten	664	668
- te verrekenen met (ex)huurders	-	-
Subtotaal	<u>664</u>	<u>668</u>
Af: Huurderving		
- wegens frictie leegstand	1	1
- wegens oninbaarheid	2	-
Subtotaal	<u>3</u>	<u>1</u>
<b>Totaal</b>	<b><u>661</u></b>	<b><u>667</u></b>

De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de netto-huurprijs betalen voor glasverzekering, riool en dakgotenfonds en gemeenschappelijke serviceflats. De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn gebaseerd op geraamde kosten en worden indien noodzakelijk jaarlijks aangepast.

De vergoedingsderving in 2020 bedraagt 0,49 % (2019: 0,18%) van de te ontvangen vergoedingen.

<b><u>1.3 Lasten servicekosten</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
- Gas, water en electra	287	333
- Leveringen en diensten	236	237
- Verrekening met fonds bewoners	46	18
- Overige kosten servicefonds	4	3
- Afschrijving inventaris Meiberg	8	8
- Glasverzekering	20	19
<b>Totaal</b>	<b><u>601</u></b>	<b><u>618</u></b>

<b><u>1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
- Vergoedingen en verrichte diensten	54-	39-
- Personeelskosten	294	269
- Huisvestingskosten	-	1
- Algemene kosten (o.a. automatisering)	518	67
- Bijdrage Huurcommissie	4	4
- Deurwaarderskosten	9	7
- Overige lasten	8	6
<b>Totaal</b>	<b><u>779</u></b>	<b><u>315</u></b>

<b><u>1.6. Lasten onderhoudsactiviteiten</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
- Vergoedingen bewoners	-	1-
- Klachtenonderhoud	491	408
- Mutatieonderhoud	196	176
- Planmatig onderhoud	2.074	1.302
- Service onderhoud (servicefonds en servicekosten)	33	65
- Personeelskosten (exclusief servicemonteur)	259	318
- Overige lasten	60	153
<b>Totaal</b>	<b><u>3.113</u></b>	<b><u>2.421</u></b>

<b><u>1.7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</u></b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
- Personeelskosten (overhead)	324	269
- Afschrijvingen	117	112
- Huisvestingskosten	52	47
- Kosten Raad van Commissarissen	75	79
- Contributie Aedes	13	13
- Belastingen	846	856
- Verzekeringen	56	57
- Verhuurderheffing	1.288	1.186
- Energielabeling	2	3
- Dotatie Voorziening Loopbaanontwikkelingsbudget	-	3
- Overige lasten	67-	306
<b>Totaal</b>	<b><u>2.706</u></b>	<b><u>2.931</u></b>

## **2. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
2.1 Verkoopprijs onroerende zaken	-	-
2.2 Boekwaarde onroerende zaken	-	-
2.3 Verkoopkosten	-	-
<b>Totaal</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

### 3. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
3.1	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192	1.375-
3.2	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.549	14.242
<b>Totaal</b>		<b>11.741</b>	<b>12.867</b>

### 4. OVERIGE ACTIVITEITEN

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
-	Opbrengst VvE beheer	30	32
-	Personeelskosten	15-	17-
-	Algemene kosten	-	3-
<b>Totaal</b>		<b>15</b>	<b>12</b>

### 5. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
-	Algemene kosten	80	85
-	Overige bedrijfslasten	9	9
<b>Totaal</b>		<b>89</b>	<b>94</b>

### 6. LEEFBAARHEID

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
-	Personeelskosten	132	131
-	Onderhoud	18	9
-	Overige lasten	45	40
<b>Totaal</b>		<b>195</b>	<b>180</b>

### 7. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
7.1	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	1-
7.2	Rentelasten en soortgelijke lasten	1.856	1.853
<b>Totaal</b>		<b>1.856</b>	<b>1.852</b>

### 8. BELASTINGEN

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
-	Vennootschapsbelasting	792-	1.085-
<b>Totaal</b>		<b>792-</b>	<b>1.085-</b>



De belastingdruk op basis van het gerealiseerd resultaat voor belastingen in 2020 bedraagt 5,5% (2019:6,8%). Hieronder zijn de verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische berekeningen uiteengezet.

#### Aansluiting commercieel resultaat en belastbaar bedrag (bedragen x € 1)

Omschrijving		Bedrag €
Commercieel resultaat 2020 (voor belastingen)		14.312.000
Bij:		
▶ Fiscale opwaardering 2020 o.b.v. schatting WOZ-stijging 2021 met 3%	3.1.2	21.989
▶ Fiscaal lagere afschrijving onroerende zaken t.d.v. exploitatie	3.2.2	28.622
▶ Fiscaal lagere afschrijving roerende zaken t.d.v. exploitatie	3.2.2	23.059
Af:		
▶ Commerciële waardeveranderingen 2020 aanpassing marktwaarde	3.1.1	(11.549.000)
▶ Commerciële waardeverandering onrendabele top op vastgoed in ontwikkeling	3.1.1	(192.000)
▶ Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie 2020	3.2.1	(131.443)
▶ Mutatie commerciële voorziening loonbaanontwikkelingsbudget	3.4	(3.000)
▶ Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	3.5	(126.963)
<b>Fiscaal resultaat</b>		<b>2.383.264</b>
Bij:		
▶ Earningsstrippingmaatregel (ATAD)	3.6	618.028
▶ Niet-aftrekbaar deel van de gemengde kosten	3.7	3.192
Af:		
▶ Investeringsaftrek	3.8	(2.820)
<b>Belastbare winst</b>		<b>3.001.664</b>
<b>Verrekening verliezen</b>		<b>0</b>
<b>Belastbaar bedrag voor 2020</b>		<b>3.001.664</b>

#### Berekening verschuldigde vennootschapsbelasting

Omschrijving		Bedrag €
Belastbaar bedrag voor 2020		3.001.664
Berekening vennootschapsbelasting:		
▶ eerste tariefschijf (€ 0 – € 200.000 belast tegen een tarief van 16,5%)		33.000
▶ tweede tariefschijf (boven de € 200.000 belast tegen een tarief van 25%)		700.416
<b>Totaal verschuldigde vennootschapsbelasting over 2020</b>		<b>733.416</b>

### Personele bezetting

Het aantal medewerkers ultimo het verslagjaar 2020 bedroeg 13 (2019: 14).

Het personeelsbestand bestaat per 31 december 2020 uit 11,1 formatieplaatsen (2019: 12,2).

De totale personeelskosten bedragen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- Lonen en Salarissen	671	588
- Sociale Lasten	103	118
- Pensioenlasten	119	117
<b>Totaal</b>	<b><u>893</u></b>	<b><u>823</u></b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	295	270
- Lasten onderhoudsactiviteiten	259	317
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	324	219
- Overige organisatieactiviteiten	15	17
<b>Totaal</b>	<b><u>893</u></b>	<b><u>823</u></b>

### Honoraria externe accountant

In de post algemene kosten zijn de honoraria van de externe accountant opgenomen.

Ten laste van WoonGenoot zijn in het boekjaar de volgende bedragen gekomen in verband met werkzaamheden die door de accountantorganisatie zijn uitgevoerd die belast is met het onderzoek van deze jaarrekening.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
- Onderzoek van de jaarrekening	62	60
- Overige controle opdrachten (dVi)	4	4
<b>Totaal</b>	<b><u>66</u></b>	<b><u>64</u></b>

Genoemde werkzaamheden worden uitgevoerd door Mazars Accountants N.V.

Bij de overlopende passiva op de balans ultimo 2020 staat een bedrag van ± € 33.000 aan accountantskosten genoemd.

De facturen daarvoor zullen pas in 2021 geboekt worden. De oorzaak van deze verhoging in 2020 is veroorzaakt door een aanvullende urenbesteding die toeziet op de controlewerkzaamheden van de jaarrekening 2019 (o.a. fraude).

Het honorarium voor onderzoek van de jaarrekening 2020 betreft het totale honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

### Wet Normering Topinkomens (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. De WNT is van toepassing op Stichting Woningcorporatie WoonGenoot. Het voor Stichting Woningcorporatie WoonGenoot toepasselijke bezoldigingsmaximum in 2020 bedraagt € 127.000 (bezoldigingsklasse D).

Stichting Woningcorporatie WoonGenoot telt per 31.12.2018 een aantal van 1.784 verhuureenheden.  
 Het gewogen aantal verhuureenheden per 31.12.2018 bedraagt 1.606,4.  
 Gemeente Nijmegen telt per 01.01.2019 een inwoneraantal van 176.731.  
 Dit resulteert in bezoldigingsklasse D.

In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld:

<b>Gegevens 2020</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>C.L. van Kampen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	105.384
Beloningen betaalbaar op termijn	20.672
<i>Bezoldiging</i>	<i>126.056</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>126.056</b>
<b>Gegevens 2019</b>	
<b>bedragen x € 1</b>	<b>C.L. van Kampen</b>
<b>Functiegegevens</b>	directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	100.783
Beloningen betaalbaar op termijn	18.674
<i>Bezoldiging</i>	<i>119.457</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>119.457</b>

## Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	E.J.J. Fransen	S. Versluijs	K.J.H.M van Sleeuwen	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 15/11	01/01 – 15/11	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	12.366	8.244	9.421	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.656	11.104	12.700	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
<b>Bezoldiging</b>	<b>12.366</b>	<b>8.244</b>	<b>9.421</b>	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2020				
bedragen x € 1	J.A.J.G. van Baars	M.M. Tijkorte	M.E.M. Lamme	S. Versluijs
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	16/11 – 31/12	16/11 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.421	9.421	1.178	1.767
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.700	12.700	1.596	2.394
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>9.421</b>	<b>9.421</b>	<b>1.178</b>	<b>1.767</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019				
bedragen x € 1	E.J.J. Fransen	S. Versluijs	K.J.H.M van Sleeuwen	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	13.694	9.129	9.129	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.450	12.300	12.300	
Gegevens 2019				
bedragen x € 1	J.A.J.G. van Baars	M.M. Tijkorte	M.E.M. Lamme	M.C.J. den Uil-van Heijster
Functiegegevens	Lid	Lid	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/12 – 31/12	n.v.t.	01/01 – 30/11
<b>Bezoldiging</b>				
Bezoldiging	9.129	761	n.v.t.	8.368
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.300	1.045	n.v.t.	11.255

Er zijn geen onverschuldigde betalingen per 31 december 2020.

De bezoldiging van de raad van commissarissen bedroeg in 2020 in totaal € 60.596 (2019: € 60.754) inclusief btw.

Per 31 december 2020 bestaat de raad van commissarissen uit 5 leden.

De heer Fransen heeft de raad van commissarissen medio november 2020 verlaten.

De heer Versluijs heeft vanaf medio november 2020 de taak als voorzitter overgenomen.

Mevrouw Lamme is medio november 2020 toegetreden tot de raad van commissarissen.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## Afzonderlijke overzichten DAEB en niet-DAEB

### Balans

In de DAEB-tak wordt de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Deelneming in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

ACTIVA 31 december 2020 (na resultaatsverdeling)	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	totaal x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>				
1.1 DAEB-Vastgoed in exploitatie	198.128	-	-	198.128
1.2 niet DAEB-Vastgoed in exploitatie	-	20.060	-	20.060
1.3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	317	-	-	317
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>198.445</b>	<b>20.060</b>	<b>-</b>	<b>218.505</b>
<b>2. Materiële vaste activa</b>				
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	848	-	-	848
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>848</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>848</b>
<b>3. Financiële vaste activa</b>				
3.1 Vordering op groepsmaatschappijen	5.200	-	5.200-	-
3.2 Deelneming in groepsmaatschappijen	14.900	-	14.900-	-
3.3 Belastinglatentie	0	0-	-	0
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>20.100</b>	<b>0-</b>	<b>20.100-</b>	<b>0</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>219.392</b>	<b>20.060</b>	<b>20.100-</b>	<b>219.353</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>4. Voorraden</b>				
4.1 Onderhoudsmaterialen	22	-	-	22
<b>Totaal voorraden</b>	<b>22</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22</b>
<b>5. Vorderingen</b>				
5.1 Huurdebiteuren	94	4	-	98
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	61	-	-	61
5.3 Overige vorderingen	244	7	-	251
5.4 Overlopende activa	-	-	-	-
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>398</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>410</b>
<b>6. Liquide middelen</b>	<b>264</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>370</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>685</b>	<b>117</b>	<b>-</b>	<b>802</b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.078</b>	<b>20.178</b>	<b>20.100-</b>	<b>220.155</b>

Tevens wordt in de eliminatiekolom de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB geëlimineerd.

<b>PASSIVA 31 december 2020 (na resultaatsverdeling)</b>	<b>DAEB x € 1.000</b>	<b>niet-DAEB x € 1.000</b>	<b>eliminaties x € 1.000</b>	<b>totaal x € 1.000</b>
<b>VERMOGEN LANG</b>				
<b>7. Eigen vermogen</b>				
7.1 Overige reserves	49.273	9.896	14.900-	44.270
7.2 Herwaarderingsreserve	104.189	5.003	-	109.192
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>153.462</b>	<b>14.900</b>	<b>14.900-</b>	<b>153.462</b>
<b>8. Voorzieningen</b>				
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	351	-	-	351
8.2 Overige voorzieningen	33	2	-	35
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>384</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>386</b>
<b>9. Langlopende schulden</b>				
9.1 Leningen Overheid	184	-	-	184
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.528	-	-	64.528
9.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	-	5.200	5.200-	-
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>64.712</b>	<b>5.200</b>	<b>5.200-</b>	<b>64.712</b>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>				
<b>10. Kortlopende schulden</b>				
10.1 Schulden aan leveranciers	461	65	-	526
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	26	0	-	26
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-
10.4 Overige schulden	-	-	-	-
10.5 Overlopende passiva	1.032	12	-	1.043
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>1.519</b>	<b>77</b>	<b>-</b>	<b>1.594</b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.078</b>	<b>20.178</b>	<b>20.100-</b>	<b>220.155</b>

## DAEB balans per 31 december 2020

ACTIVA	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>	€	€
<b>1. Materiële vaste activa</b>		
1.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	848	962
Totaal materiële vaste activa	<u>848</u>	<u>962</u>
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	198.128	183.016
2.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	317	2.557
Totaal materiële vaste activa	<u>198.445</u>	<u>185.573</u>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.1 Interne Lening	5.200	5.525
3.2 Netto Vermogenswaarde niet-DAEB	14.900	13.590
3.3 Belastinglatentie	0	30
Totaal financiële vaste activa	<u>20.100</u>	<u>19.145</u>
<b>Totaal vaste activa</b>	<u><b>219.393</b></u>	<u><b>205.681</b></u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Onderhoudsmaterialen	22	17
Totaal voorraden	<u>22</u>	<u>17</u>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	94	96
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	61	-
5.3 Overige vorderingen	244	263
5.4 Overlopende activa	-	-
Totaal vorderingen	<u>398</u>	<u>359</u>
<b>6. Liquide middelen</b>	<u>264</u>	<u>1.130</u>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<u><b>685</b></u>	<u><b>1.506</b></u>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.078</b>	<b>207.186</b>

DAEB balans per 31 december 2020

PASSIVA	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
<b>VERMOGEN LANG</b>	€	€
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Overige reserves	49.273	46.960
7.2 Herwaarderingsreserve	104.189	92.982
Totaal eigen vermogen	<u>153.462</u>	<u>139.942</u>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.1 Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	351	522
8.2 Overige voorzieningen	33	32
Totaal voorzieningen	<u>384</u>	<u>554</u>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
9.1 Leningen Overheid	184	292
9.2 Leningen Kredietinstellingen	64.528	64.618
Totaal langlopende schulden	<u>64.712</u>	<u>64.910</u>
<b>Totaal vermogen lang</b>	<u><b>218.559</b></u>	<u><b>205.405</b></u>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan leveranciers	461	645
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	26	166
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	0
10.4 Overige schulden	-	-
10.5 Overlopende passiva	1.032	970
Totaal kortlopende schulden	<u>1.519</u>	<u>1.781</u>
<b>Totaal vlottende passiva</b>	<u><b>1.519</b></u>	<u><b>1.781</b></u>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>220.078</b>	<b>207.186</b>



niet-DAEB balans per 31 december 2020

ACTIVA	31-12-2020 x € 1.000	31-12-2019 x € 1.000
<b>VASTE ACTIVA</b>	€	€
<b>1. Vastgoedbeleggingen</b>		
1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	20.060	19.097
1.2 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>20.060</u>	<u>19.097</u>
<b>3. Financiële vaste activa</b>		
3.3 Belastinglatentie	0-	2
Totaal financiële vaste activa	<u>0-</u>	<u>2</u>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b><u>20.060</u></b>	<b><u>19.099</u></b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>4. Voorraden</b>		
4.1 Onderhoudsmaterialen	-	-
Totaal voorraden	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>5. Vorderingen</b>		
5.1 Huurdebiteuren	4	3
5.2 Belasting en premies sociale verzekeringen	-	-
5.3 Overige vorderingen	7	7
5.4 Overlopende activa	-	-
<b>Totaal vorderingen</b>	<u>11</u>	<u>10</u>
<b>6. Liquide middelen</b>	<u>106</u>	<u>62</u>
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b><u>117</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>20.178</b>	<b>19.171</b>

## niet-DAEB balans per 31 december 2020

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2020</b> <b>x € 1.000</b>	<b>31-12-2019</b> <b>x € 1.000</b>
<b>VERMOGEN LANG</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>7. Eigen vermogen</b>		
7.1 Overige reserves	9.896	9.632
7.2 Herwaarderingsreserve	5.003	3.958
Totaal eigen vermogen	<u>14.900</u>	<u>13.590</u>
<b>8. Voorzieningen</b>		
8.2 Overige voorzieningen	2	2
Totaal voorzieningen	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>9. Langlopende schulden</b>		
9.3 Interne lening	5.200	5.525
Totaal langlopende schulden	<u>5.200</u>	<u>5.525</u>
<b>Totaal vermogen lang</b>	<b><u>20.101</u></b>	<b><u>19.117</u></b>
<b>VLOTTENDE PASSIVA</b>		
<b>10. Kortlopende schulden</b>		
10.1 Schulden aan leveranciers	65	42
10.2 Schulden ter zake van belastingen en sociale premies	0	1
10.3 Schulden ter zake van pensioenen	-	-
10.4 Overige schulden	-	-
10.5 Overlopende passiva	12	11
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>77</u>	<u>54</u>
<b>Totaal vlottende passiva</b>	<b><u>77</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b>BALANSTOTAAL</b>	<b>20.178</b>	<b>19.171</b>

## Winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit resultaat tegen het totaal van het resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak geëlimineerd. Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden eveneens in diezelfde kolom geëlimineerd.

### Functionele winst- en verliesrekening Woningcorporatie WoonGenoot per 31 december 2020

Omschrijving	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
1.1 Huuropbrengsten	10.373	862	-	11.234
1.2 Opbrengsten servicecontracten	629	33	-	661
1.3 Lasten servicecontracten	572-	29-	-	601-
1.4 Overheidsbijdrage	-	-	-	-
1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	727-	53-	-	779-
1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	3.019-	94-	-	3.113-
1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2.587-	119-	-	2.706-
<b>1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.096</b>	<b>600</b>	<b>-</b>	<b>4.696</b>
2.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-	-
2.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-	-
<b>2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
3.1 Overige waardeverminderingen vastgoedportefeuille	192	-	-	192
3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.586	963	-	11.549
<b>3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>10.778</b>	<b>963</b>	<b>-</b>	<b>11.741</b>
4.1 Opbrengst overige activiteiten	18	11	-	30
4.2 Kosten overige activiteiten	14-	1-	-	15-
<b>4. Overige activiteiten</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>15</b>
<b>5. Overige organisatiekosten</b>	<b>82-</b>	<b>7-</b>	<b>-</b>	<b>89-</b>
<b>6. Leefbaarheid</b>	<b>186-</b>	<b>9-</b>	<b>-</b>	<b>195-</b>
7.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	-	138-	0
7.2 Rentelasten en soortgelijke lasten	1.856-	138-	138	1.856-
7.3 Rentebaten interne lening	-	-	-	-
7.4 Rentelasten interne lening	-	-	-	-
<b>7. Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>1.718-</b>	<b>138-</b>	<b>-</b>	<b>1.856-</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>12.893</b>	<b>1.419</b>	<b>-</b>	<b>14.312</b>
8. Belastingen	751-	41-	-	792-
9. Resultaat uit deelnemingen	1.378	-	1.378-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>13.520</b>	<b>1.378</b>	<b>1.378-</b>	<b>13.520</b>

### **Kasstroomoverzicht**

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB-tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak, respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten, ontvangsten overig) in de DAEB-tak en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom.

**Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)**

Omschrijving	DAEB x € 1.000	niet-DAEB x € 1.000	eliminaties x € 1.000	Totaal x € 1.000
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huurontvangsten	10.414	865	-	11.279
Ontvangst vergoedingen	629	33	-	661
Overige bedrijfsontvangsten	39	24	-	63
Rente ontvangsten	138	-	138-	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>11.220</b>	<b>922</b>	<b>138-</b>	<b>12.004</b>
Personeelsuitgaven	959	53	-	1.012
Onderhoudsuitgaven	2.562	72	-	2.633
Overige bedrijfsuitgaven	2.245	181	-	2.426
Rentebetalingen	1.851	-	-	1.851
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-	-	-
Verhuurderheffing	1.292	-	-	1.292
Leefbaarheid	20	1	-	21
Vennootschapsbelasting	913	50	-	963
Rente uitgaven interne lening	-	138	138-	-
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>9.841</b>	<b>494</b>	<b>138-</b>	<b>10.197</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.379</b>	<b>428</b>	<b>-</b>	<b>1.807</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-	-	-
Verkoopontvangsten overig	-	-	-	-
<b>Saldo ontvangen verkoop activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Uitgaven nieuwbouw huur	1.303	-	-	1.303
Uitgaven woningverbetering	1.069	59	-	1.128
Uitgaven overige investeringen	1-	-	-	1-
<b>Saldo uitgaven verwerving van activa</b>	<b>2.372</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>2.430</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>2.372-</b>	<b>59-</b>	<b>-</b>	<b>2.430-</b>
<b>FVA</b>				
Ontvangsten overig	325	-	325-	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>325</b>	<b>-</b>	<b>325-</b>	<b>-</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>2.047-</b>	<b>59-</b>	<b>325-</b>	<b>2.430-</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	-	-
<b>Ingaande financieringsactiviteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Aflossing geborgde leningen	198	-	-	198
Aflossing interne lening	-	325	325-	-
<b>uitgaande financieringsactiviteiten</b>	<b>198</b>	<b>325</b>	<b>325-</b>	<b>198</b>
<b>Kasstroom uit financierings activiteiten</b>	<b>198-</b>	<b>325-</b>	<b>325</b>	<b>198-</b>
<b>Totale kasstroom</b>	<b>866-</b>	<b>44</b>	<b>-</b>	<b>821-</b>
Liquide middelen per 1 januari	1.130	62	-	1.192
Totale kasstroom	866-	44	-	821-
<b>Liquide middelen per 31 december</b>	<b>264</b>	<b>106</b>	<b>-</b>	<b>370</b>

### Gebeurtenissen na balansdatum

WoonGenoot kent de volgende gebeurtenissen na 31 december 2020 die hier vermeld dienen te worden:

- Intentie tot fusie

Op 15 februari 2021 is er door Stichting Woningcorporatie WoonGenoot en Stichting Talis een intentieovereenkomst ondertekend waarin door beide organisaties wordt verklaard voornemens te zijn om te fuseren uiterlijk per 1 januari 2022.

Talis zal hierbij optreden als fusiedrager en WoonGenoot als fusiegever.

In februari 2021 is er een haalbaarheidsonderzoek opgestart, waarvan een due diligence onderzoek onderdeel uitmaakt. In dit onderzoek zal nadrukkelijke aandacht besteed worden aan de te bereiken meerwaarde in de volkshuisvestelijke bijdrage voor de stad Nijmegen, de financiële slagkracht, de eventuele risico's die zich (kunnen) voordoen en de integratie van beide organisaties.

- Vertrek directeur-bestuurder

Op 7 april 2021 heeft de huidige directeur-bestuurder, de heer Kees van Kampen, bekend gemaakt dat hij een nieuwe functie als bestuurder bij woningcorporatie Oosterpoort in de gemeenten Berg en Dal en Heumen heeft aanvaard.

De raad van commissarissen zal zo snel mogelijk op zoek gaan naar een interim-bestuurder die vanaf medio juni 2021 de werkzaamheden van Kees van Kampen gaat overnemen.



## **Overige gegevens**

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van WoonGenoot zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de bestemming van het resultaat. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van WoonGenoot.

### **Controleverklaring accountant**



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot

### Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot te Nijmegen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woningcorporatie WoonGenoot zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65 tot en met 70. Hierin staat beschreven dat Stichting Woningcorporatie WoonGenoot een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

## **Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie**

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

- het Volkshuisvestingsverslag;
- de Kengetallen; en
- de Overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Apeldoorn, 31 mei 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA