

# WNOV

JAARVERSLAG

2020





# INHOUD

Voorwoord  
Kengetallen  
Missie en visie

## JAARVERSLAG

Hoofdstuk 1 De organisatie **1**  
Hoofdstuk 2 Kwaliteit van het woningbezit **8**  
Hoofdstuk 3 Vernieuwing en verduurzaming **14**  
Hoofdstuk 4 Huur en verhuur **18**  
Hoofdstuk 5 Leefbaarheid **23**  
Hoofdstuk 6 Belanghebbende partijen **26**  
Hoofdstuk 7 Financiën **30**  
Hoofdstuk 8 Risico's **33**  
Hoofdstuk 9 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC) **37**

## JAARREKENING 2020

Kengetallen **43**

Hoofdstuk 1 Balans per 31 december 2020 **44**  
Hoofdstuk 2 Winst- en verliesrekening over 2020 **46**  
Kasstroomoverzicht 2020 **47**  
Hoofdstuk 3 Toelichting behorende bij de jaarrekening **48**

- 3.1 Algemeen **48**
- 3.2 Grondslagen van waardering activa en passiva **49**
  - 3.2.1 Regelgeving **49**
  - 3.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar **49**
  - 3.2.3 Oordelen en schattingen **49**
  - 3.2.4 Schattingswijzigingen **50**
  - 3.2.5 Stelselwijziging **50**
  - 3.2.6 Salderen **50**
  - 3.2.7 Financiële instrumenten **50**
  - 3.2.8 Materiële vaste activa **51**
  - 3.2.9 Financiële vaste activa **56**
  - 3.2.10 Vorderingen **56**
  - 3.2.11 Liquide middelen **56**
  - 3.2.12 Voorzieningen **57**
  - 3.2.13 Belastingen **59**
  - 3.2.14 Langlopende schulden **60**

3.2.15	Kortlopende schulden	<b>60</b>
3.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening	<b>60</b>
3.3.1	Algemeen	<b>60</b>
3.3.2	Huuropbrengsten	<b>61</b>
3.3.3	Opbrengsten en lasten servicecontracten	<b>61</b>
3.3.4	Overheidsbijdragen	<b>61</b>
3.3.5	Lasten verhuur en beheersactiviteiten	<b>62</b>
3.3.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	<b>62</b>
3.3.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<b>62</b>
3.3.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>62</b>
3.3.9	Netto resultaat overige activiteiten	<b>63</b>
3.3.10	Overige organisatiekosten	<b>63</b>
3.3.11	Leefbaarheid	<b>63</b>
3.3.12	Rentebaten en rentelasten	<b>63</b>
3.3.13	Belastingen	<b>64</b>
3.4	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	<b>64</b>
3.5	Toelichting op de balans	<b>65</b>
Hoofdstuk 4	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	<b>88</b>
Hoofdstuk 5	Overige gegevens	<b>104</b>
5.1	Statutaire regeling	<b>104</b>
5.2	Controleverklaring van de accountant	<b>105</b>
5.3	Ondertekening bestuur en Raad van Commissarissen	<b>110</b>

# VOORWOORD

Het jaar 2020 was in alle opzichten een bijzonder jaar voor de WOV, waarin veel werd bepaald door de coronapandemie waar we nog altijd middenin zitten. Gelukkig zijn er ook een heleboel mijlpalen behaald en is de WOV erin geslaagd de in 2019 ingezette professionalisering verder voort te zetten. Wij kijken graag met u terug op een bijzonder jaar, om vervolgens snel over te schakelen naar de blik vooruit en de beoogde doorontwikkeling waar we voor staan.

Voordat we terugkijken op alle gebeurtenissen willen wij eerst onze dank uitspreken aan iedereen die heeft bijgedragen aan de groei van de WOV: natuurlijk alle collega's, maar zeker ook de organisaties om ons heen. De Adviesraad (AR) en de Huurdersvertegenwoordiging (HVO) hebben in een constructieve setting vanuit hun eigen rol bijgedragen aan de successen.

Dit alles in tijden van corona met twee lockdowns die het samenwerken er niet altijd makkelijker op maakten. De eerste algemene ledenvergadering (ALV) van 2020 kon binnen alle regelgeving nog live plaatsvinden, deels in de buitenlucht, en de najaarvergadering is helemaal digitaal gegaan. We kunnen er niet op wachten om iedereen straks weer in levende lijven te ontmoeten en onze stakeholdersoverleggen weer structureel, en niet via het scherm, te voeren.

Maar het was niet alleen maar kommer en kwel in 2020: het werk is gewoon doorgedaan. In de reguliere bedrijfsvoering kregen we te maken met een onverwachte hoeveelheid huuropzeggingen, waaraan veel tijd en middelen zijn besteed, maar waardoor we vooral veel meer woningzoekenden aan een passende woning hebben kunnen helpen dan in voorgaande jaren. Daarnaast is keihard doorgewerkt aan de renovatie van de complexen 2 en 3, ondanks alle beperkingen. Mede dankzij het geduld en de medewerking van onze huurders is het gelukt de renovatie in 2020 nagenoeg af te ronden, waardoor niet alleen de Doktersbuurt een vernieuwde uitstraling heeft gekregen, maar we ook een belangrijke duurzaamheidsstappen hebben gezet.

De Doktersbuurt stond niet alleen in de steigers vanwege renovaties. Ook ons eerste nieuwbouwproject in jaren kreeg zijn beslag hoofdzakelijk in 2020. Ten tijde van schrijven worden de sleutels van 33 nieuwe seniorenwoningen uitgereikt aan huurders die deze woningen met voorrang kregen toegewezen, om daarmee een zo lang mogelijke verhuisbeweging op gang te brengen en zoveel mogelijk woningzoekenden te helpen aan passende huisvesting.

Ook organisatorisch is er veel gebeurd. Het bestuur is gecomplementeerd en ook in de RvC zijn twee nieuwe leden aangetreden. Tegelijkertijd betekende dat ook afscheid van een aantal collega's die veel hebben betekend in de ontwikkeling die de WOV de laatste jaren doormaakt. Eind 2020 is ervoor gekozen de formatie iets uit te breiden om de dienstverlening verder te kunnen verbeteren. Versterking is vervolgens gevonden en op 1 januari 2021 is een nieuwe woonconsulent gestart.

## DE BLIK VOORUIT

Ondanks alle positieve ontwikkelingen zijn we er nog niet. Ook 2021 kent door de coronapandemie een valse start. We hebben te maken gehad met politieke keuzes, zoals de bevrozing van de huren, en de impact van de sectoraal overeengekomen oplossing voor Vestia. Het resultaat van de Tweede Kamer-verkiezingen is eveneens van grote invloed op de toekomst van de corporatie, zeker nu het geluid om een einde te maken aan de verhuurdersheffing steeds sterker wordt.

Zoals gezegd, wordt in 2021 ons eerste nieuwbouwproject in jaren opgeleverd met het gereedkomen van het project Dr. Boomstraat: 33 moderne en duurzame seniorenwoningen waarmee we bijdragen aan de uitbreiding van de sociale voorraad in Oostzaan. Hiermee zijn we er echter nog lang niet. Nog altijd zijn er (te) lange wachttijden voor woningzoekenden in Oostzaan die alleen opgelost kunnen worden door meer nieuwbouw. In 2021 zetten we de plannen voort met besluitvorming over nieuwbouw op de plek van de voetbalkooi en werken we verder aan andere potentiële locaties en inbreiding. Domper daarbij is de provinciale besluitvorming over de rode contour die de ontwikkeling aan het Zuideinde 134 nagenoeg onmogelijk maakt. We proberen de provincie samen met de gemeente op andere gedachten te brengen.

Ook de verduurzaming kent in de vorm van complex 5 een vervolg, maar niet voordat we samen met de huurders en de leveranciers zorgvuldig de verduurzaming van complex 2 en 3 hebben geëvalueerd. We zijn ongelooflijk trots op de gerealiseerde verduurzaming en het eindresultaat, maar in het proces daar naartoe moeten een aantal dingen anders. We gaan dit proces samen met de HVO en de klankbordgroep verbeteren en de onvermijdelijke overlast proberen te verminderen.

Al in het eerste kwartaal van 2021 gaan we de tevredenheid van onze klanten onderzoeken. We hebben in 2020 meer klachten ontvangen dan ons lief is en ook de huurdersvertegenwoordiging heeft ons hierop gewezen. Samen zijn we een klanttevredenheidsonderzoek gestart, om te kijken waar we ons ook op dit vlak verder kunnen verbeteren.

2021 staat verder in het teken van de verdere intensivering van de samenwerking met de collega's van WormerWonen en De Vooruitgang. Om zelfstandig te kunnen blijven, met een eigen identiteit en een eigen woonruimteverdeling, is het noodzakelijk om aan de achterkant meer samen te werken. De WOV is te klein om dit op eigen kracht te doen en het brengt ook teveel organisatorische risico's met zich mee. Als bestuur zijn we ervan overtuigd dat de toekomst zich binnen deze samenwerkingen bevindt.

We zien uit naar het komende jaar en zijn van plan de ingezette ontwikkeling voort te zetten. Dit gaat ons alleen samen met onze huurders en onze stakeholders lukken.

Namens het bestuur van de WOV,

Nicky Moesman,  
voorzitter

# KENGETALLEN

	2020	2019
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	3.909	4.058
Aantal actieve woningzoekenden	140	143
Gemiddelde wachttijd voor een woning	15 jaar	16 jaar
Aantal verhuurde woningen in boekjaar/mutaties	40	35
Aandeel verhuringen aan urgenten, statushouders en gevallen van maatwerk	27,5%	28%
Passend toegewezen	100%	100%
Aantal woningen in eigendom	1.010	1.010
Aandeel eengezinswoningen	65%	65%
Aandeel nultredenwoningen	20%	20%
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0	0
Aantal gesloopte woningen	0	20
Aantal opgeleverde renovatiewoningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Gemiddelde netto maandhuur per woning	€563	€548
Gemiddelde huurprijs in percentage maximale huur	68%	68%
Aandeel woningen tot tweede aftoppingsgrens (tot €651,03)	76%	78%
Huursomstijging 2020	2,12%	2,54%
Gemiddelde energie-index	1,72 (label D)	1,72 (label D)
Aantal medewerkers	10 (6,8 fte)	10 (6,5 fte)

# MISSIE

De Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Een klein team van medewerkers en bestuurders werkt aan een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap. We koesteren deze cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk is verbonden met maatschappelijk ondernemen. De WOV heeft in 2017, in de voorbereidingen op het nieuwe ondernemingsplan, de missie geherformuleerd:

*De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op het betaalbaar en goed wonen voor mensen met beperkte koopkracht.*



## VISIE

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- Onze vereniging weet wat er leeft in de samenleving en is begaan met de gemeenschap van Oostzaan;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen in de Oostzaanse samenleving;
- Onze taak is het verhuren, onderhouden en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken en woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en medeverantwoordelijkheid nemen in de ontwikkeling van goed en prettig wonen;
- We willen de huurders in staat stellen levenslang zelfstandig te kunnen blijven wonen op de plek die hij of zij zelf kiest. We streven naar een situatie waarbij huurders wonen in levensloopbestendige huizen;
- De WOV draagt bij aan de diversiteit van buurten. De doelgroep ervaart daarbij een keuze in het woningaanbod, kwaliteit en prijs;
- Leden en huurders ervaren een band met de WOV. Onze medewerkers zijn betrokken bij de leden en huurders en zetten zich in voor een professionele dienstverlening;
- De WOV is een financieel solide vereniging;
- Huurders wonen tevreden.



# 1

## DE ORGANISATIE

### VERENIGING

De WOV is alweer honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal besluiten een stem, zoals is vastgelegd in de statuten. De wet en de statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling, de taken, bevoegdheden en de verantwoording van het bestuur. Ook is vastgelegd welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de Raad van Commissarissen.

### ONDERNEMINGSPLAN

De WOV heeft de plannen voor de periode 2019-2024 vastgelegd in het ondernemingsplan Presteren naar Vermogen. De belangrijkste opgaven voor de komende jaren zijn het betaalbaar houden van de woningvoorraad voor huishoudens met beperkte koopkracht, het bouwen van nieuwe woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en het investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad. De WOV wil daarbij haar zelfstandigheid niet verliezen.

### ORGANISATIESCAN

Bureau Vannimwegen heeft in 2018, in opdracht van de WOV, een organisatiescan uitgevoerd, met de opdracht om te onderzoeken of de organisatie voldoende toekomstbestendig is om zelfstandig en binnen de kaders van de toezichthouders te functioneren. Vannimwegen heeft hiertoe een vijftal adviezen geformuleerd:

- Zoek samenwerkingen met collega-corporaties;
- Stel een bedrijfsleider aan;
- Borg een duidelijke rolverdeling en functiescheiding;
- Betrek de hele vereniging bij haar bijzondere positie;
- Borg een duurzaam wervingsproces.

Een deel van deze adviezen zijn aan het einde van het verslagjaar opgevolgd. Zo is er in 2019 een informeel samenwerkingsverband opgezet met De Vooruitgang uit Volendam en WormerWonen uit de Zaanstreek. In augustus 2019 is er een bedrijfsleider aangesteld en zijn nieuwe bestuursleden geworven volgens nieuwe functieprofielen, meer op afstand van de uitvoering en volgens een duidelijk inhoudelijk profiel. Het is helaas niet gelukt om bestuursleden te werven vanuit de eigen leden.

Deze vernieuwingen kregen in 2020 meer vorm door een duidelijkere rolverdeling en functiescheiding.

## BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestaat volgens de statuten uit minimaal drie personen.

Ons bestuur wisselde in 2020. De heer W. van den Bosch, bestuurslid sinds januari 2009 trad op 1 juni 2020 af als bestuurder. Hij bleef wél betrokken bij de WOV en kreeg op diezelfde datum een dienstverband op het gebied van sociaal beheer. De heer T. Bos werd op 30 april 2020 benoemd als derde bestuurslid.

We hebben gestreefd naar een evenwichtige samenstelling van het bestuur naar geslacht en achtergrond. Dit is helaas bij de samenstelling van zowel de Raad van Commissarissen als het bestuur niet gelukt. De inhoudelijke kwaliteit heeft prioriteit over een evenwichtige samenstelling.

De huidige bestuursleden hebben de volgende portefeuilles:

- Verenigingszaken, governance-taken en een functie als aanspreekpunt voor de bedrijfsleider;
- Financiën en risicomanagement;
- Volkshuisvesting en vastgoedsturing.

Het bestuur overlegde in het verslagjaar elf keer met en eenmaal zonder de bedrijfsleider. De belangrijkste onderwerpen die in 2020 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- De samenwerking met De Vooruitgang en WormerWonen;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- Het activiteitenplan;
- Prestatieafspraken;
- De managementletter;
- Het coronavirus;
- Kwartaalrapportages;
- Conditiecores;
- De algemene ledenvergadering;
- Een voorstel tot huurverhoging.

De dagelijkse leiding van de WOV is sinds augustus 2019 in handen van de bedrijfsleider.

## RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

De Raad van Commissarissen oefent, volgens de Woningwet 2015, toezicht op het bestuur uit. De raad krijgt een aantal operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen ter goedkeuring voorgelegd, alsmede de strategie en de randvoorwaarden bij die strategie. De doelstellingen liggen vanaf 2018 vast in het ondernemingsplan en worden jaarlijks in de (meerjaren)begroting nader uitgewerkt, in de vorm van geconcretiseerde actiepunten en activiteiten voor het eerstkomende jaar (zie Jaarverslag).

Een aantal besluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerving van onroerend goed en wijziging van de statuten.

## ADVIESRAAD

Het Algemeen Bestuur is bij de statutenwijziging op 6 september 2017 komen te vervallen. De WOV kent nu een Adviesraad als statutair orgaan, om het bestuur gevraagd en ongevraagd te adviseren over aangelegenheden die van betekenis (kunnen) zijn voor het beleid en de activiteiten van de WOV. De Adviesraad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering en de rol van de raad is in 2020 vastgelegd in een eigen reglement.

De WOV heeft om verschillende redenen gekozen voor het instellen van een Adviesraad. Zo wil de WOV via de Adviesraad zorgdragen voor een nog betere maatschappelijke inbedding van de corporatie in de Oostzaanse samenleving. Daarnaast wil de WOV er met het instellen van de Adviesraad voor zorgen dat de leden op verschillende beleidsonderdelen invloed houden op onze koers en besluitvorming.

De Adviesraad besteedt aandacht aan diverse volkshuisvestelijke thema's die voor de WOV van belang zijn. Naast de in de statuten van het jaarlijkse overzicht omschreven activiteiten kan dat ook gaan over bijvoorbeeld de betaalbaarheid van het wonen, de positie van bijzondere doelgroepen, verduurzaming en maatschappelijk verantwoord ondernemen. De Adviesraad adviseert vanuit haar behartiging van de leden en maatschappelijke achtergrond en niet vanuit het huurdersbelang.

De Adviesraad bestond aan het begin van 2020 uit drie leden: de heer Roubos (voorzitter), de heer Oudeboon en mevrouw Van Parreren-Euwe. De heer Renkema is in november 2020 benoemd als lid van de raad.

In het verslagjaar zijn er in de Adviesraad diverse onderwerpen besproken. De leden van de Adviesraad hebben in het jaar vijftien keer in verschillende samenstellingen vergaderd, waaronder met de voorzitter van het bestuur van de WOV en de bedrijfsleider, de RvC en de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO). Dit ging onder andere over:

- Vacatures namens de Adviesraad;
- De benoeming van een lid van de RvC – met positief advies;
- De benoeming van een lid van het bestuur – met positief advies;
- Het jaarverslag en de jaarrekening – met positief advies;
- Het vastgestelde reglement van de Adviesraad;
- Nieuwe, regionale regels voor woonruimteverdeling;
- De meerjarenbegroting 2021-2030 en het activiteitenplan voor 2021;
- IC-programma woningtoewijzing;
- Teksten voor de website van de Adviesraad en in Het Kompas;
- Het Ondernemingsplan 2019-2024;
- De Governancecode.

## GOVERNANCECODE

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en transparantie van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de Governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe legitimatie, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

De Governancecode steelt op vijf principes die gelden voor iedereen die werkt bij een woningcorporatie en is betrokken bij het bestuur van en/of het toezicht op een woningcorporatie. De principes vullen elkaar aan en hangen met elkaar samen.

### *Principe 1*

Stelt het belang van (toekomstige) huurders of bewoners voorop. Dit principe gaat over de waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

### *Principe 2*

Omschrijft op welke manier het bestuur en de Raad van Commissarissen aanspreekbaar zijn over resultaten en bepaalt dat zij actief verantwoording moeten afleggen.

### *Principe 3*

Beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor het bestuur en de RvC.

### *Principe 4*

Normeert dat het bestuur en de RvC de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.

### *Principe 5*

Besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De corporatie wordt geacht verslag te doen over de toepassing van de Code. Men moet volgens het principe *pas toe of leg uit* aangeven om welke reden er van de Code wordt afgeweken.

De Governancecode is in 2020 geactualiseerd. Dit is in de RvC-vergadering besproken.

## PORTEFEUILLES

De huidige bestuursleden hebben de volgende portefeuilles:

Naam	Profiel
N.J. van Baarsen	Volkshuisvesting en vastgoedsturing
A.G.M. Bos	Financiën en risicomanagement
N. Moesman	Verenigingszaken, governance, aanspreekpunt voor de bedrijfsleider

### PERMANENTE EDUCATIE (PE)

De Governancecode woningcorporaties heeft ook opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurders van de WOV hebben in 2020 de volgende aantallen PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten in 2020
N.J. van Baarsen	0 punten
A.G.M. Bos	22 punten
W. van den Bosch	0 punten
N. Moesman	0 punten

### (NEVEN)FUNCTIES BESTUURDERS

De bestuurders van de WOV hebben de volgende nevenfuncties:

Naam	Nevenfunctie(s)
N.J. van Baarsen	Raadslid bij de gemeente Landsmeer, zelfstandig architect en lid auditcommissie bij de gemeente Landsmeer
A.G.M. Bos	Geen
W. van den Bosch	Geen
N. Moesman	Manager Klant en Woningen van Laurens Wonen (ad interim), manager vastgoed van Maaswonen, manager Wonen van Woonforte (ad interim) en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN)

### PERSONEEL

De WOV heeft een zeer slanke organisatie, afgezet tegen de landelijke norm voor woningcorporaties. De WOV had op 31 december 2020 negen medewerkers in dienst, waarvan twee full- en zeven parttime. Het ging in totaal om 6,8 fulltime-equivalenten (fte). Dit is meer dan het aantal fte in 2019 (6,5).

Informatie wordt snel en op informele wijze gedeeld door de kleine omvang van het team. Medewerkers worden ook via het personeelsoverleg op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten de WOV. Ze hebben bovendien de gelegenheid om zelf zaken aan te kaarten.

We hebben in 2020 €4.600 aan opleidingen voor medewerkers besteed. Voor opleidingen voor het bestuur en de RvC is respectievelijk €9.613 en €595 uitgetrokken.

#### 2020

2020 was een uitdagend jaar voor het team van de WOV. De woningtoewijzing en verhuringen, het onderhoud, de reparaties, de verduurzaming van de Doktersbuurt in bewoonde staat en de nieuwbouw: het werk ging door, met inachtneming van de coronamaatregelen en het protocol Samen Veilig Doorwerken. Collega's werkten zoveel mogelijk vanuit huis, huurders en woningzoekenden werden alleen op afspraak

ontvangen en contact verliep zoveel mogelijk per telefoon of online. Dat vergde veel aanpassingsvermogen en extra inzet van iedereen.

Eind 2020 zijn jaargesprekken met de medewerkers gevoerd, waarin het persoonlijk functioneren en de ontwikkeling aan bod kwamen.

#### ZIEKTEVERZUIM

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2020 1% (2019: 0,5%). Er was geen sprake van langdurig ziekteverzuim.

#### AED

De WOV heeft op kantoor een Automatische Externe Defibrillator (AED). Medewerkers krijgen iedere twee jaar een bedrijfshulpverleningscursus (BHV-cursus) en instructies voor het gebruik van de AED. Dit is in 2019 voor het laatst gebeurd.

#### SAMENWERKING

Een kleine vereniging heeft veel voordelen qua lokale verankering en toegankelijkheid voor bewoners, maar is ook kwetsbaarder op het gebied van personele bezetting, het voldoen aan wet- en regelgeving en de kwaliteit van dienstverlening. De WOV is, om risico's te verkleinen en goed zelfstandig te kunnen functioneren, in de tweede helft van 2019 gaan samenwerken met twee andere, kleine woningcorporaties in de regio: De Vooruitgang en WormerWonen.

De drie corporaties werken samen aan verschillende thema's, zoals automatisering, Human Resource Management (HRM), risicomanagement, processen, beleidsontwikkeling en inkoop, zonder dat er sprake is van vervlechting van organisaties of financiën. Deze samenwerking is in 2020 verder voortgezet. We hebben zodoende gezamenlijk de overstap naar een andere Enterprise Resource Planning-systeem (ERP) onderzocht. WormerWonen neemt dit systeem in 2021 als eerste in gebruik. Door het voornemen om onder één licentie te werken en de software op uniforme wijze in te richten en te gebruiken, is daar efficiency-voordeel te behalen.

De Vooruitgang, WormerWonen en de WOV hebben voor het jaar 2021 ook een auditplan opgesteld om samen uit te voeren. Een ander voornemen was het organiseren van een gezamenlijke workshop integriteit voor bestuur en personeel en een workshop voor RvC's, het bestuur en de bedrijfsleider. Dit is vanwege de coronamaatregelen verplaatst naar 2021.

#### COMMUNICATIE

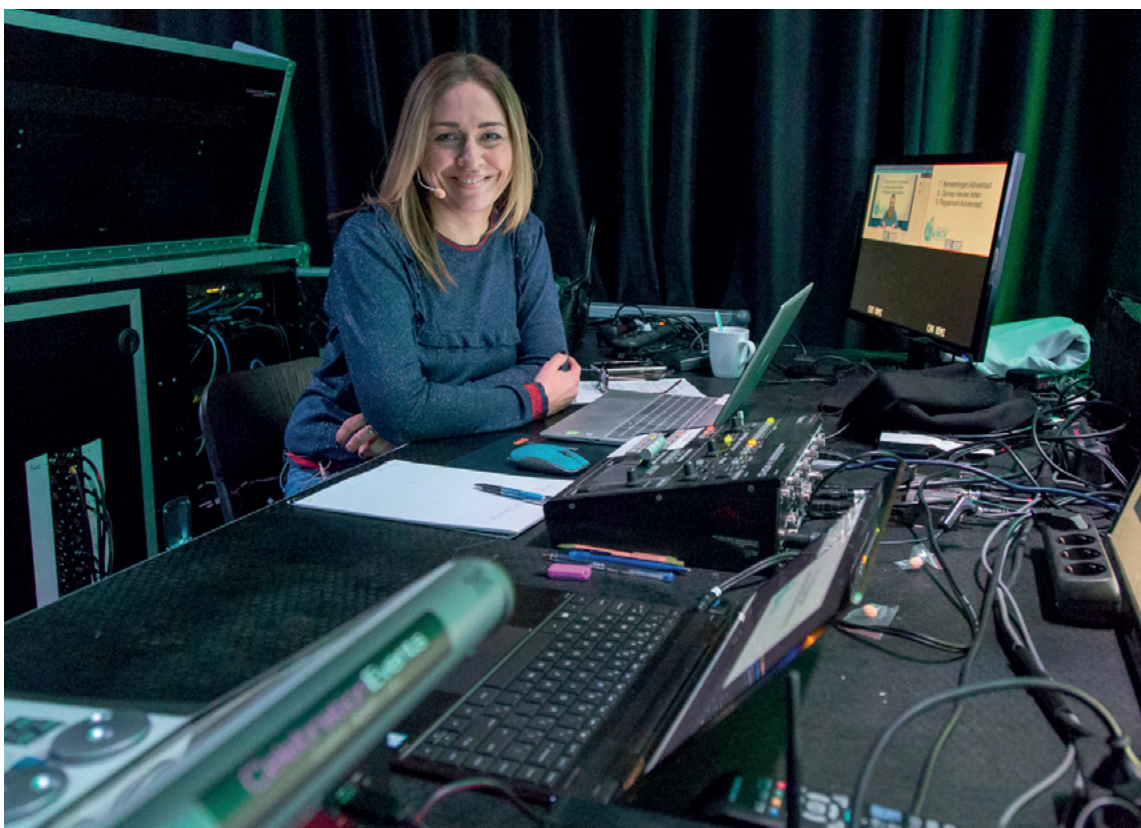
De WOV informeert bewoners, leden, woningzoekenden en overige belangstellenden over gebeurtenissen, resultaten, het woningaanbod en andere actualiteiten via de website, het plaatselijke huis-aan-huisblad Het Kompas en vanaf 2021 ook Facebook.

De volgende activiteiten hebben in 2020 in het kader van PR en communicatie plaatsgevonden:

- De publicatie van het jaarverslag en jaarrekening, alsmede de plannen voor het komend jaar;

- De nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat;
- De verduurzaming van de Doktersbuurt;
- Advertenties voor de periodieke woningmutaties;
- De publicatie van de prestatieafspraken voor 2021;
- De werving van een bestuurslid en een lid voor de RvC.

In november 2020 vond de eerste algemene ledenvergadering via livestreaming plaats. Leden werden online geïnformeerd over de projecten en de plannen van de WOV. Ze konden na het inloggen stemmen over de (her)benoemingen van de leden van de Adviesraad.



# 2

## KWALITEIT VAN HET WONINGBEZIT

**Het woningbezit van de WOV zelf bestaat ultimo 2020 uit 1.010 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (65%) en 355 etagewoningen (35%). Van de 1.010 woningen is 20% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond. De WOV bezit daarnaast twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsgrond.**

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980 en bereikt de komende tien jaar het theoretische einde van de levensduur. Dit betekent dat er doorgaans een grote investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Een deel van de woningen voldoet ook qua type en indeling niet meer aan de eisen die de woningzoekenden van de toekomst stellen aan een woning. We hebben daarom een investeringsprogramma in de portefeuillestrategie opgenomen.

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2020 heeft 76% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%. Dat wordt gerealiseerd na de oplevering van de nieuwe woningen in de Doktersbuurt, in het eerste kwartaal van 2021.

Woningen naar type		
Type woning	Aantal woningen	%
Eengezinswoningen	655	65%
Etagewoningen	355	35%
Waarvan met lift of gelegen op de begane grond	204	
Waarvan zonder lift	151	
Totaal	1.010	100%

Woningen naar bouwjaar		
Bouwjaar	Aantal woningen	%
Tot 1950	16	2%
1950-1959	119	12%
1960-1969	209	21%
1970-1979	196	19%
1980-1989	197	19%
1990-1999	187	19%
2000-2009	34	3%
2010-2019	52	5%
Totaal	1.010	100

Woningen naar prijsklasse	
Huurprijs	%
Tot €432,51	18,8%
Van €432,51 tot €619,01	44,7%
Van €619,01 tot €663,40	12,9%
Van €663,40 tot €737,14	21,4%
Hoger dan €737,14	2,2%
Totaal	100%

Woningen naar aantal kamers	
Aantal kamers	%
1	0%
2	13%
3	19%
4	65%
5	3%
Totaal	100%

## CONDITIEMETING

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is in 2020 door middel van een conditiemeting op basis van de *NEN 2767* opnieuw in kaart gebracht.

De laatste meting vond plaats in 2017. Een onafhankelijk extern bureau, Alphaplan, heeft alle woningen geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De meerjarenonderhoudsbegroting is mede op basis hiervan opgesteld.

De meeste complexen hebben een score van goed of uitstekend. Enkele complexen zijn in redelijke conditie. Bij een tweetal complexen was sprake van een matige conditie, waar dit in 2017 nog redelijk was. We hebben voor deze complexen, in de onderhouds- en investeringsbegroting, ingrepen gepland, zodat de conditie weer verbeterd. De WOV heeft geen complexen met een slechte conditie.

We kunnen ons onderhoudsbeleid met behulp van de conditiemeting ook verder rationaliseren. Vanuit de metingen en controles is toetsbaar of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen. We sturen in het onderhoud aan op het behouden van een gemiddelde conditiescore van 3: redelijk.

## PORTEFEUILLESTRATEGIE

De WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd en actualiseert deze regelmatig. Het belangrijkste doel dat de WOV met haar woningvoorraad wil bereiken, is het behouden van voldoende betaalbare woningen voor mensen met een beperkte koopkracht. De WOV wil zorgen voor voldoende beschikbare woningen in de toekomst en investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad.

## VEILIGHEID

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingsstoestellen uit de woningen verwijderd. Enkele bewoners wilden deze niet laten vervangen. Deze bewoners zijn regelmatig gewezen op de gevaren en hun verantwoordelijkheid. Ze kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om de open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen.

Tot 1993 werden in de woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt. Ook bewoners kunnen in het verleden asbesthoudende materialen hebben gebruikt in de woning, bijvoorbeeld in de vloerbedekking. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt hier altijd op gescreend. Indien nodig wordt er een asbestinventarisatierapport opgesteld. Vertrekkende bewoners worden gewaarschuwd via de huuropzeggingsinformatie en bij de voorinspectie door de mutatieopzichter.

## ONDERHOUD

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV gaf in 2020 €1.317.300 uit aan het onderhoud van de woningen. Dit omvat dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

Woningen naar type		
Type woning	Aantal woningen	%
Eengezinswoningen	655	65%
Etagewoningen	355	35%
Waarvan met lift of gelegen op de begane grond	204	
Waarvan zonder lift	151	
Totaal	1.010	100%

## BUDGETTEN

De totale begroting in 2020 voor zowel planmatig als dagelijks onderhoud was €1.494.300. Dit bestond uit €838.00 voor dagelijks onderhoud en €656.300 voor planmatig onderhoud en contracten.

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. We voeren daarom bijna altijd mutatieonderhoud uit voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties doen we ook aan preventieve woningverbeteringen.

Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van reparaties.

## REPARATIEONDERHOUD

We hebben in 2020 voor €406.496 aan reparatieverzoeken van huurders ontvangen. De uitgaven zijn lager dan het begrote bedragen van €490.000.

## MUTATIEONDERHOUD

We hebben 2020 €498.788 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Dit is meer dan het begrote bedrag van €348.000. In 2020 kwamen relatief veel woningen vrij waar groot mutatieonderhoud nodig was.

## PLANMATIG ONDERHOUD

De realisatie bedraagt €401.515 ten opzichte van de begroting van €500.000. De volgende werkzaamheden zijn in 2020 uitgevoerd:

- Dakbedekking vervangen (complex 37, Scholekster);
- Schilderwerk (complex 21 tot en met 25, 28 tot en met 31, 33 en 43);
- Isolatieglas aanbrengen (complex 25, De Hoper).

De uitgevoerde werken zijn binnen de begroting uitgevoerd. De post Onvoorzien bestaat uit kosten voor het uitvoeren conditiemeting.

De volgende voorgenomen werkzaamheden zijn niet uitgevoerd:

- Een begrote woningsplitsing in complex 12. Dit is doorgeschoven naar 2021;
- Het vervangen van de dakbedekking in complex 5A. Dit is doorgeschoven naar 2021;
- Schilderwerk aan complex 2 (Doktersbuurt). Dit is doorgeschoven naar 2021;
- Vervanging van de geisers en de cv-ketels in complex 1 (Burg. Teerstraat en J. Corneliszstraat) en complex 2 (Doktersbuurt). Dit is doorgeschoven naar 2021;
- Onderhoud aan kunststof kozijnen. Dit is in verband met het coronavirus niet uitgevoerd.



Eerste paal Dr. Boomstraat



Veel werkzaamheden tegelijkertijd



Nieuwbouw Dr. Boomstraat

Onderhoudslasten		
Type	2019	2020
Klachtenonderhoud	€ 353.000	€ 406.000
Mutatie-onderhoud	€ 201.000	€ 499.000
Planmatig onderhoud	€ 709.000	€ 393.000
Sociaal beheer	€ 19.000	€ 19.000
	€ 1.282.000	€ 1.317.000
Toegerekende organisatiekosten	€ 199.000	€ 195.000
	€ 1.481.000	€ 1.512.000

#### ZELF AANGEBRACHTE VOORZIENINGEN (ZAV)

De wet geeft huurders een vrij ruime bevoegdheid om te klussen in de gehuurde woning. De huurder moet in de meeste gevallen voordat hij of zij naar de bouwmarkt gaat nog wel toestemming van de verhuurder krijgen. De WOV heeft hiervoor een ZAV-beleid uitgeschreven, welke in 2017 is gemoderniseerd. Uitgangspunten voor toestemming in het ZAV-beleid zijn gericht op het niet verminderen van de waarde van de woning en het niet in gevaar brengen van de verhuurbaarheid.

De WOV ontving in 2020 ongeveer tien aanvragen voor zelf aangebrachte voorzieningen. Het ging vooral om wijzigingen in de indeling, de keuken, het plaatsen voor losse berging en het plaatsen van airconditioning.

De geriefsverbeteringen die de WOV in 2020 ontving, gingen voornamelijk over extra aanpassingen in de verduurzaamde woningen in de Doktersbuurt en betroffen vooral dakramen en draaibare ramen. De huurders betalen hiervoor een huurverhoging op basis van de afschrijvingstermijn van de investering. Daarnaast is er een aantal keren een cv-installatie aangelegd op verzoek van de bewoner.

# 3

## VERNIEUWING EN VERDUURZAMING

### PORTEFEUILLESTRATEGIE

De WOV heeft voor de periode 2017-2027 een portefeuillestrategie geformuleerd. Deze strategie vormde ook in het verslagjaar 2020 de leidraad voor ons handelen. De WOV kiest er dan ook voor om minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en – liever nog – het bezit uit te breiden, om aan te sluiten bij de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. Met het programma in onze portefeuillestrategie uit 2017 komen er in de loop der jaren enkele tientallen woningen bij. We verwachten van deze toevoeging dat er een meer gevarieerde woningportefeuille ontstaat die een positief effect heeft op de doorstroming. De WOV kiest daarbij voor (vervangende) nieuwbouw die geschikt is voor meerdere doelgroepen.

Het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie is de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

### NIEUWBOUW

De vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied wordt alsmaar groter. We zetten daarom nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor het bouwen van nieuwe woningen. De kansen die we als de WOV hebben op de toevoeging van nieuwe woningen zijn echter relatief klein. Er zijn in Oostzaan immers geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. Daarnaast zijn mogelijke bouwlocaties vaak lastig tot ontwikkeling te brengen. We richten ons daarom ook op de mogelijkheden tot toevoeging van woningen tussen ons eigen bezit.

#### *Nieuwbouw Dr. Boomstraat*

Complex 17 (Dr. Boomstraat, nummers 10 tot en met 48) is in 2019 gesloopt. De bouw van de 33 nieuwe woningen is op 24 februari 2020 gestart met het slaan van de eerste paal. De oplevering hiervan staat gepland voor april 2021.

De WOV heeft ervoor gekozen om de nieuwbouw qua architectuur en kleurgebruik aan te laten sluiten op de overige, straks verduurzaamde woningen in de Doktersbuurt. Eind 2020 was goed te zien hoe de Doktersbuurt door de inzet van de WOV in nieuwbouw en verbetering steeds meer opknapt.

### VERDUURZAMING

De WOV kiest in de portefeuillestrategie voor vergroting van de kwaliteit van het bezit door verduurzaming. We zijn in 2019 gestart met ons verduurzamingsprogramma, waardoor we voor ons gehele bezit uitkomen op een gemiddeld B-label (energie-index tussen de 1,2 en 1,4).

Woningen naar energie-index			
Energielabel	Energie-index	Aantal woningen	%
A of beter	<1,21	118	12%
B	1,21-1,4	297	29%
C	1,41-1,8	209	21%
D	1,81-2,1	152	15%
E	2,11-2,4	108	10,0%
F	2,41-2,7	68	7%
G	>2,7	58	6%
Totaal		1.010	100%

De WOV maakt in haar portefeuillestrategie duidelijk hoe zij haar rol in deze wil oppakken. We kiezen zoals gezegd voor een gedifferentieerde aanpak. Via sloop en vervangende nieuwbouw wordt een fundamentele bijdrage gedaan aan de verduurzaming van ons bezit: deels door vervanging en deels door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. De verduurzaming van woningen die niet meteen bouwkundige problemen of ernstige problemen op het gebied van wooncomfort veroorzaken, zijn een tweede speerpunt in onze strategie.

## DE AANPAK

De WOV heeft ervoor gekozen om de woningen eerst goed te isoleren: vloer, dak en gevel. Dit is algemeen geaccepteerd als een goede no-regrets-aanpak. De WOV kan later, na uitvoering van deze maatregelen, zonder desinvesteringen de stap naar nul-op-de-meter maken door duurzame installatiemaatregelen toe te voegen.

Het binnenklimaat van de woningen wordt ook verbeterd door de toevoeging van mechanische ventilatie. Om de energielasten voor de huurders te beperken en de woningen toekomstbestendig en nóg duurzamer te maken, is ervoor gekozen om per woning ook acht zonnepanelen aan te brengen.

## VERDUURZAMING COMPLEX 2 EN 3

We hebben in 2019 met de huurders van de complexen 2 en 3 overleg gehad over de verduurzamingsaanpak. Ons renovatievoorstel heeft de vereiste 70% aan instemming ruim verkregen. De WOV is vervolgens aan het eind van 2019 begonnen met de daadwerkelijke werkzaamheden in complex 2 (deelplan 1) bij de Dr. Scharffstraat. We hebben daarna, in 2020, het overgrote deel van de 107 te verduurzamen woningen aangepakt.

De verduurzaming van de verschillende plannen is zeker in de eerste maanden van 2020 wat moeizaam op gang gekomen: veel slecht weer, vertraging door corona en een soms tekortschietende samenwerking tussen de verschillende aannemers. Ook voor veel bewoners was het zwaarder dan gedacht. De werkzaamheden die in het begin uitliepen, zorgden voor langdurig steigerwerk en overlast.

De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) heeft een enquête gehouden onder de betrokken bewoners en daar kwam voldoende signaal uit voor de WOV om onder andere klachtafhandeling en communicatie beter op te pakken. De naar aanleiding van de enquête opgerichte klankbordgroep van betrokken bewoners heeft van de



WOV schriftelijk – vanwege de coronabeperkingen – verslag gehad van de wijzigingen in de aanpak.

De belangrijkste wijzigingen in de aanpak waren het inzetten van uitvoerders die aanwezig waren voor coördinatie, maar ook voor de afhandeling van bewonerszaken. De planning met de aannemers is online gegaan en strakker geworden en de achterstanden zijn ruim ingehaald. De doorlooptijd per woning is sterk verbeterd en daarmee ook de overlast voor bewoners. We konden, op basis van de online planning, ook makkelijker met bewoners communiceren over de startdata voor de verschillende werkzaamheden. Op straat hebben we strenger toegezien op het voorkomen van vervuiling van de buurt door onder andere rondslingerend bouw materiaal. In de uitvoering gaat er nog steeds wel eens iets mis, maar het aantal klachten is sterk verminderd en we laten beter zien dat we met alle aannemers ook echt zaken oplossen.

We verwachten in april 2021 het laatste deelplan van de Doktersbuurt aan te pakken, maar kunnen al voorzichtig de conclusie trekken dat het voor bewoners, aannemers én de WOV een intensief traject is geweest: een traject waarbij bijna iedereen aangeeft de resultaten te waarderen. De wijk is mooi geworden en veel bewoners laten weten het verbeterde comfort in de woning en het minder te hoeven stoken zeer te waarderen. De WOV enquêteert, in samenwerking met de HVO, alle bewoners over het proces en de resultaten. We hopen dat we de verbeterpunten die hieruit voortvloeien samen met de betrokken bewoners kunnen gebruiken in onze verduurzamingsopgave.

# 4

## HUUR EN VERHUUR

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht en in een kwetsbare positie. Dat ging in 2020 om huishoudens met een inkomen tot €39.055 en woningen met een huurprijs van maximaal €737,14 per maand.

### HUURBELEID

De WOV wil minimaal 80% van de woningen bereikbaar houden voor mensen met een laag inkomen. De huurprijs wordt, bij een nieuwe verhuizing, in regel vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€619,01 of €663,40, prijspeil 2020). Uitzonderingen bestaan voor kleine en grote woningen: dan geldt respectievelijk 75% van de maximale huurprijsgrens, op basis van de woningwaarderingspunten of de liberalisatiegrens.

### HUURVERHOGING

De WOV past de huren jaarlijks per 1 juli aan. In 2020 was wederom sprake van de huursombenadering. De huursom mocht per 1 juli wettelijk niet meer stijgen dan 2,6%. De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli bedroeg gemiddeld 2,12%.

We hebben er, net als voorgaande jaren, voor gekozen om de inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor inkomens hoger dan €43.574, waarvan sprake was bij ongeveer 12% van de huishoudens. Deze huishoudens kregen een huuraanpassing van 5,2%. Huurders met een huur lager dan 80% van de maximale huur kregen een huurverhoging van 2%. Huurders met een huur gelijk aan of groter dan 80% van de maximale huur kregen geen huurverhoging; de streefhuur was al bereikt. De gemiddelde huurverhoging voor alle sociale huurwoningen kwam uit op 2,12%, terwijl 2,6% was toegestaan.

### ADVIES HVO

We hebben de Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) om advies gevraagd over de huurverhoging per 1 juli 2020. De HVO heeft aanvankelijk positief geadviseerd, maar in maart en april werd duidelijk dat de coronacrisis ook grote economische impact had en dus ook impact kon hebben op de koopkracht van onze huurders. De HVO pleitte zodoende voor een generieke huurbevrozing. De WOV heeft besloten om de huurverhoging, net als het merendeel van de corporaties in Nederland en op aanraden van koepelorganisatie Aedes, toch per 1 juli door te zetten. We troffen daarbij geen generieke maatregel voor alle huurders, maar boden maatwerk aan huurders die dat nodig hadden.

## BEZWAREN

Twaalf huurders hebben in 2020 bezwaar ingediend tegen de huurverhoging. Dit bezwaar is in acht gevallen gehonoreerd.

## WONINGZOEKENDEN

De gemeente Oostzaan kende ultimo 2020 3.909 ingeschreven woningzoekenden, waarvan 88% lid is van de WOV. Het aantal woningzoekenden is met 4% (149 personen) afgenomen ten opzichte van vorig jaar doordat het bestand is opgeschoond. Dit zijn personen die inschrijftijd opbouwen. Het aantal actieve woningzoekenden zegt meer over de actuele vraag naar woningen. Het aantal personen dat gedurende het jaar 2020 op minimaal één woning heeft gereageerd, was nagenoeg gelijk: 143 personen in 2019 en 140 in 2020. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden en leden is 3,5% in 2020 actief op zoek geweest naar een woning.

## MUTATIEGRAAD

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2020 iets hoger dan vorig jaar: 4% ten opzichte van 3,5% in 2019. We zagen meer huuropzeggingen dan verhuringen: leegstaande woningen (voor mutatieonderhoud) werden in het eerste kwartaal van 2021 alsnog verhuurd, nadat de onderhoudswerkzaamheden waren afgerond.

## VERHURINGEN

De WOV verhuurde in 2020 veertig bestaande woningen aan nieuwe bewoners. We hebben in 2020 geen nieuwbouw opgeleverd: dat vindt in het eerste kwartaal van 2021 plaats. Beschikbare woningen worden geadverteerd in de lokale krant Het Kompas en op de website van de WOV, met de aan de woning verbonden (inkomens) eisen en eventuele voorrangscriteria. Leden en woningzoekenden kunnen in een advertentieperiode van zes dagen actief en via een reactieformulier reageren op de aangeboden woningen. Inschrijven is mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden van de gemeente Oostzaan.

De selectie van kandidaten wordt uitgevoerd door de WOV, conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening en aan de hand van de inschrijfdatum, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Degene die bovenaan de ranglijst staat en voldoet aan de criteria wordt als eerste kandidaat benaderd voor de aangeboden woning. We leggen op de website verantwoording af voor de toegewezen woningen.

Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen en statushouders, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning. De meeste vrijkomende woningen (29 – 72,5%) zijn middels een advertentie verhuurd. Vier woningen zijn verhuurd aan urgenten, zeven aan statushouders. De WOV mag, op basis van de huisvestingsverordening, maximaal 5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. Dit is in 2020 niet aan de orde geweest.

De gemeente Oostzaan bezit een aantal woningen onder de hoogspanningsmast in Oostzaan en heeft de eigenaren uitgekocht vanwege de ligging. De WOV verhuurde per 1 januari 2020 zes woningen voor tijdelijke duur, in opdracht van de gemeente. We hebben in 2020 geen nieuwe huurovereenkomsten in opdracht van de gemeente afgesloten. Samen met de gemeente is besloten de samenwerking rond het beheer van de mastwoningen niet te verlengen. In 2020 zijn twee overeenkomsten beëindigd, waardoor de WOV per 31 december 2020 nog vier woningen voor gemeente Oostzaan in beheer heeft.

## WACHTTIJD

We hebben in 2020 29 woningen (72,5%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV en in Het Kompas. Ongeveer 55% van deze woningen is verhuurd aan starters, ongeveer 45% ging naar doorstromers. Een advertentie krijgt gemiddeld 35 reacties van woningzoekenden (2019: vijftien). De gemiddelde wachttijd voor een woning is vijftien jaar.

Van de veertig nieuwe huurders kwamen 24 huishoudens uit de eigen gemeente (60%). Dat aandeel is lager dan in de periode 2014 tot en met 2019 (75%).

Herkomst woningzoekenden		
Afkomst	Aantallen	%
Oostzaan	24	60%
Elders	16	40%
Totaal	40	100%

Verhuringen naar categorie		
Afkomst	Aantallen	%
Advertentie	29	72,5%
Urgenten	4	10%
Statushouders	7	17,5%
Calamiteiten en maatwerk	0	0%
Totaal	40	100%

## URGENTE DOELGROEPEN

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan statushouders. De taakstelling van de gemeente bedroeg in 2020 acht personen. Bovendien was er eind 2019 sprake van een achterstand van zes personen. De WOV verhuurde in 2020 vijf woningen aan statushouders. Negentien personen zijn hierdoor gehuisvest. De gemeente Oostzaan sluit het jaar 2020 daarom af met een voorstand van twee personen die wordt verrekend met de taakstelling voor het eerste halfjaar van 2021. Oostzaan heeft hiermee voor het eerst sinds lange tijd haar taakstelling gerealiseerd.

## PASSEND TOEWIJZEN

De WOV toetst het huishoudinkomen bij elke nieuwe verhuur. Woningcorporaties dienen jaarlijks minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan de inkomensdoelgroep tot €39.055. Aan de inkomens van €39.055 tot €43.574 is maximaal 10% van de nieuwe verhuringen toegestaan. Maximaal 10% mag worden verhuurd aan de hogere inkomens. De WOV heeft in 2020 25 woningen (96%) verhuurd aan de inkomensdoelgroep tot €39.055 en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

Woningcorporaties moeten bovendien minimaal 95% van de woningen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens passend toewijzen. Dat houdt in dat corporaties huishoudens met een lager inkomen alleen woningen mogen verhuren met een huur van maximaal €619 (een- of tweepersoonshuishoudens) of €663 (drie- of meerpersoonshuishoudens) per maand. Dit percentage lag voor de WOV in 2020, net als vorig jaar, op 100% – en dus voldoen we aan de wettelijke eis.

Passend toewijzen		
Categorie toewijzing	%	Maximale norm
Inkomens tot €39.000	96%	80%
Inkomens €39.000–€43.000	0%	10%
Inkomens boven €43.000	4%	10%
Totaal	100%	100%

## DOORSTROMING SENIOREN

De sociale woningvoorraad van de WOV huisvest ook veel oudere huishoudens. We zien dat deze grote groep senioren in Oostzaan gecombineerd met het langer thuis moeten en willen wonen niet snel van woning verwisselt. We hebben in 2019, op initiatief van de HVO, met de gemeente Oostzaan en de HVO afgesproken om een verhuisregeling vorm te geven om juist deze doelgroep te verleiden tot een verhuizing naar een voor hen geschikte en gewenste woning.

De WOV heeft in 2020 ook de samenwerking gezocht in de regio Zaanstreek-Waterland. We hebben, samen met andere gemeenten, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen, een conceptregeling opgesteld die in 2021 wordt uitgerold. Ouderen krijgen hierbij meer voorrang op een geschikte woning en een verhuiskostenvergoeding.

We hebben, vooruitlopend op de regionale regeling voor de doorstroming van senioren, op lokale schaal zelf al een impuls gegeven aan de doorstroming onder Oostzaanse ouderen. Besloten is om de nieuwbouwappartementen in de Dokter Boomstraat met voorrang toe te wijzen aan ouderen (55+) die ook een eengezinswoning van de WOV achterlaten. De toewijzingen vinden plaats in 2021.

Het ziet er naar uit dat het beoogde effect wordt gerealiseerd en we in 2021 een verhuispiek mogen verwachten, waardoor we zo veel mogelijk huishoudens kunnen helpen aan een passende woning.

## VERKOOP VAN WONINGEN

De WOV heeft in 2020 zoals voorgenomen geen woningen verkocht. We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en de bestaande woningen te verduurzamen.

## HUURTOESLAG

De Belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks af met de huurders. De WOV ondersteunt huurders in voorkomende gevallen bij het aanvragen van huurtoeslag.

## HUURDERVING

De leegstand van de woningen nam in 2020 toe. De huurderving in 2020 bedroeg €71.728. De coronamaatregelen, beperkte capaciteit in aannemers voor mutatiewerkzaamheden en een piek in het aantal verhuizingen rond de zomerperiode is hier de voornaamste oorzaak van. De weigeringsgraad nam ook toe, waardoor het verhuurproces voor sommige woningen langer duurde. Ook was er sprake van projectleegstand voor de vluchtwoningen van de bewoners in de Doktersbuurt.

## INCASSOBELEID

Het incassobeleid van de WOV is proactief en vooral gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Dit is in het belang van de huurder én de WOV. De WOV past een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid toe. In een vroeg stadium wordt telefonisch contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd. Wij geloven in persoonlijke betrokkenheid en op de schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met partners van de gemeente en schuldhulpverlening, in staat bewoners te helpen. We hebben deze persoonlijke aanpak door de coronapandemie zo mogelijk nog vaker toegepast.

## HUURSCHULD

De totale huurachterstand per 31 december 2020 was €10.291, totaal 0,179% van de totale huursom van 38 huurders. Een daling ten opzichte van 2019, waarin deze 0,275% van de bruto huurinkomsten bedroeg.

## ONTRUIMINGEN

In 2020 is er geen enkele woning ontruimd vanwege huurschuld. Wel zijn er twee juridische procedures opgestart voor de ontruiming van twee woningen: één vanwege hennepsteelt en één vanwege zware overlast. De rechter heeft de WOV in beide gevallen in het gelijk gesteld. De huurovereenkomsten zijn ontbonden en de woningen ontruimd.

# 5

## LEEFBAARHEID

De WOV dient, vanuit haar sociale doelstelling, te investeren in de directe leefomgeving van haar wooncomplexen. Naast de fysieke aspecten van het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, heeft ook het sociale aspect voortdurend onze aandacht. De WOV heeft daarin, in een klein dorp als Oostzaan, een duidelijke rol. Dagelijkse contacten met bewoners en woningzoekenden hebben ervoor gezorgd dat onze medewerkers over veel kwalitatieve informatie beschikken.

De uitgaven voor leefbaarheid zijn overheidswege, in de Woningwet, echter beperkt tot activiteiten met betrekking tot het woongenot in en om de eigen woningvoorraad een gemaximaliseerd tot en bedrag van €127,39 per woning.

### SCHOON, HEEL EN VEILIG

De WOV heeft in 2020 maar beperkt geïnvesteerd in leefbaarheid. Dit bevatte operationeel de uitgaven in het kader van sociaal beheer onder verhuur van het beheer in de Scholekster én uitgaven in het sociaal beheer onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

We installeren bij mutaties standaard rookmelders in de woning, voordat deze worden doorverhuurd.

### HUISMEESTER

Het complex aan de Scholekster heeft een eigen huismeester. Ze is een aantal uur per week de 35 bewoners in het complex tot hun dienst, bijvoorbeeld voor kleine, technische gebreken. De huismeester is aanspreekpunt, organiseert activiteiten, verzorgt de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte en doet het onderhoud van de binnentuin. Haar bijdrage wordt door de bewoners in de Scholekster zeer gewaardeerd en de kosten zijn deels verrekend via de servicekosten.

### SOCIALE ONDERSTEUNING

De WOV heeft aandacht voor kwetsbare bewoners. De medewerker sociaal beheer reageert op signalen van buurtbewoners, neemt telefonisch contact op of gaat, met inachtneming van coronamaatregelen, op huisbezoek. Het coronavirus gaf aanleiding om, samen met de gemeente, vaker contact te houden en ondersteuning te bieden aan een aantal kwetsbare bewoners.

Overlast en burenruzies namen in het voorjaar en de zomer van 2020 in aantallen en ernst toe. Dit nam in de tweede helft van 2020 weer af.

### ACTIVITEITEN OP INITIATIEF VAN BEWONERS

De WOV levert in sommige gevallen een financiële bijdrage aan initiatieven van bewoners die de leefbaarheid ten goede komen. De gemeente Oostzaan heeft in 2020 het openbare binnenterrein achter de woningen van de Begoniastraat opnieuw



ingericht, naar aanleiding van een initiatief van de bewoners, die ook hebben bijgedragen aan het ontwerp. De WOV heeft een bijdrage geleverd voor de aanschaf van een speeltoestel.

#### PARTNERS IN DE BUURT

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. De WOV is bereid om actief bij te dragen als we in die buurt of wijk een substantieel aandeel woningen hebben. We hebben daarom regelmatig contact met de gemeente, de wijkagenten en de stichting Welzijn Wonen Plus (voorheen: Regionale Stichting WonenPlus). De WOV levert daarnaast een financiële bijdrage aan BeterBuren. Deze organisatie is sinds 2019 actief in Oostzaan en bemiddelt met behulp van daarvoor opgeleide vrijwilligers tijdens ruzies tussen burens. Onze bijdrage, die in 2020 €3.226 bedroeg, is bedoeld ten behoeve van ruzies waarbij huurders van de WOV zijn betrokken. In 2020 zijn diverse zaken doorgestuurd naar en in behandeling genomen door BeterBuren.

#### BEGELEIDING VAN VERBLIJFGERECHTIGDEN

De gemeente Oostzaan, de WOV en ketenpartners als Vluchtelingenwerk spannen zich doorlopend in voor het verbeteren van de integratie van verblijfgerechtigden in de Oostzaanse samenleving. Dit doen we door middel van het afleggen van huisbezoeken en door het waar nodig initiëren van trajectbegeleiding.

#### OVERLAST

We hebben in 2020 27 overlastzaken in behandeling genomen. Dit waren er in 2019 twee meer: 29.

Bewoners werden allereerst gewezen op hun verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf op te lossen. We merkten dat bewoners dit vaak lastig vonden en de algehele tolerantie en het begrip voor elkaar minder werd. Daarom is ook dit jaar samengewerkt met BeterBuren tijdens bemiddelingen tussen burensruzies.

In 2020 waren er drie juridische procedures voor de ontruiming van drie woningen: één vanwege hennepsteelt, één vanwege zware overlast met agressie en één vanwege zware overlast van huisdieren. De rechter heeft de WOV in twee gevallen in het gelijk gesteld. De huurovereenkomsten zijn ontbonden en de woningen ontruimd. De derde zaak heeft geleid tot bindende afspraken om de overlast van de huisdieren terug te dringen.

Overlastzaken en oorzaken in 2020	
Type overlast	Aantallen
Geluid	11
Burensruzie	6
Vervuiling	3
Bedreiging	1
Overig	6
Totaal	27

#### WOONFRAUDE

Er was in 2020 eenmaal sprake van vermoeden van woonfraude, waarna er een onderzoek is gestart.

# 6

## BELANGHEBBENDE PARTIJEN

De WOV wil met haar leden en belanghebbenden in gesprek zijn over de volkshuisvesting in Oostzaan. We zijn daarbij transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarover. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO) en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners waarmee we periodiek in overleg gaan om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting. De WOV is als vereniging vanzelfsprekend sterk verankerd in deze lokale volkshuisvesting. Onze ledenorganisatie en Adviesraad geven de WOV een uniek karakter en mogelijkheden om het beleid aan te passen op maatschappelijke belangen.

### HUURDERSVERENIGING OOSTZAAN (HVO)

De Huurdersvereniging Oostzaan is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. We betrekken de HVO actief bij ons beleid, bijvoorbeeld via overleg over zaken die voor de huurder van belang zijn.

De belangrijkste agendapunten in 2020 waren:

- De huurverhoging van 1 juli 2020;
- De stand van zaken rondom nieuwbouwprojecten;
- Verduurzaming;
- Prestatieafspraken.

### GEMEENTE OOSTZAAN

Zowel de bedrijfsleider als andere medewerkers hebben frequent contact met de gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, overlast, betalingsproblemen, hangjongeren en vandalisme.

Het verslagjaar 2020 is het jaar van de uitvoering geworden van zowel de verduurzaming als van de bouw van de nieuwe woningen aan de Dr. Boomstraat. We hebben dan ook regelmatig met de gemeente uitvoerend overleg gehad over de werkzaamheden in de Doktersbuurt. Daarbij werkten we praktisch samen op het gebied van parkeren in de buurt, het gebruik van stoepen, wegen en groenstroken.

We hebben tijdens diverse, regelmatige overleggen samen met de gemeente gewerkt aan het mogelijk maken van de bouw van sociale huurwoningen. De WOV en de gemeente hebben voorbereidend gesproken over de bodemsanering van het toekomstige nieuwbouwterrein van de voetbalkooi. We hebben tevens, eveneens in de voorbereiding, een gezamenlijke intaketafel gehouden om de plannen voor de Kerkbuurt met elkaar te bespreken – zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling.

Naast de al wat langer bekende plannen is er binnen de samenwerking aandacht voor mogelijke, nieuwe kansen voor (sociale) woningbouw in Oostzaan.

Met de omgevingsdienst IJmond, de gemeente Oostzaan en andere regionale partijen is er gewerkt aan het tot stand brengen van een Transitievisie, waarin we de route naar een aardgasvrije gebouwde omgeving hebben opgeschreven. Dit moet in 2021 een concreet vervolg krijgen.

## PRESTATIEAFSPRAKEN

Woningcorporaties dienen volgens de Woningwet jaarlijks prestatieafspraken te maken over het bouwen, verhuren en verduurzamen van woningen, leefbaarheid én het huisvesten van bijzondere doelgroepen, zoals ouderen, statushouders en urgente woningzoekenden. De gemeente Oostzaan, WOV en HVO ondertekenden op 19 november 2020 de prestatieafspraken voor 2021. De aanstaande, nieuwe en gemeentelijke woonvisie heeft ertoe geleid dat er is gekozen voor één jaar aan afspraken in plaats van de gebruikelijke termijn van vier jaar. De belangrijkste gezamenlijke opgaven zijn het zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor de toekomst, goede woningen voor ouderen en het verbeteren van de slagingskansen voor Oostzaanse starters op de woningmarkt.

Oostzaan krijgt steeds meer sociale huurwoningen. De WOV levert volgend jaar 33 nieuwe sociale woningen in de Doktersbuurt op en we spannen ons samen met de gemeente in voor de bouw van nieuwe woningen op een aantal kansrijke locaties binnen het dorp. Oostzaan vergrijst en veel ouderen hebben een latente wens om te verhuizen naar een passende woning. De nieuwbouwwoningen in de Doktersbuurt zijn bijzonder geschikt voor ouderen. De gemeente, HVO en WOV onderzoeken de mogelijkheid om het aantrekkelijk te maken voor senioren om op vrijwillige basis door te stromen naar meer passende woningen.

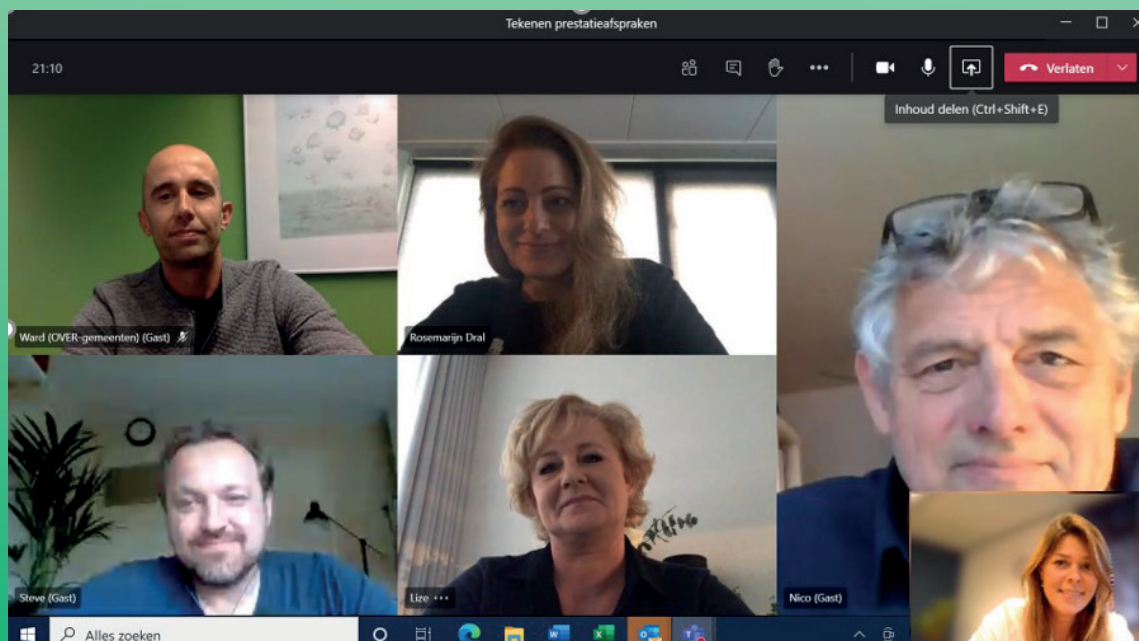
De doorstroming van ouderen zorgt er ook voor dat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor jonge gezinnen en jongeren. Omdat jongeren vaak lang op een woning moeten wachten, krijgen ook zij betere kansen op de Oostzaanse woningmarkt.

Partijen spreken af dat minimaal 80% van de huurwoningen betaalbaar moet blijven voor huishoudens met een laag inkomen. Isoleren en het plaatsen van zonnepanelen op bestaande woningen zorgt voor lagere woonlasten. De WOV verbetert volgend jaar 49 woningen van energielabel E naar A. De HVO is hierbij, in het belang van de bewoners, nauw betrokken.

## COLLEGA-CORPORATIES

De WOV werkt sinds 2019 op informele wijze samen met twee andere woningcorporaties: De Vooruitgang uit Volendam en WormerWonen uit Wormerland. We werken samen op het gebied van automatisering, HRM, risicomanagement, processen, beleidsontwikkeling en inkoop. Er is geen sprake van vervlechting van organisaties of financiën.

De WOV is aangesloten bij het Platform voor Woningcorporatie Noordelijke Randstad (PWNR), waar corporaties afspraken maken over de regionale woningbouwopgave en woonruimtebemiddeling.



**Het ondertekenen van de prestatieafspraken.**

**Boven, van links naar rechts: Ward Hilboezen, Rosemarijn Dral (gemeente Oostzaan) en Nico van Baarsen (WOV).**

**Onder, van links naar rechts: Steve Smit (HVO), Lize Boshoven (HVO), Monique Appelman (WOV)**

## KLACHTENCOMMISSIE

Corporaties zijn op grond van de regelgeving verplicht te beschikken over een klachtenreglement en een ingestelde klachtencommissie. De WOV had voor 2020 een klachtencommissie die bestond uit een lid van het bestuur van de WOV, een lid van het bestuur van de HVO en een inwoner van de gemeente Oostzaan. Het bestuur van de WOV heeft in 2020 besloten om aan te sluiten bij een externe geschillencommissie van verschillende andere woningcorporaties in de regio. De onafhankelijkheid van de commissie is op deze manier nog beter geborgd. Huurders kunnen, nadat hun klacht bij WOV volledig is afgehandeld en zij niet tevreden zijn over de afhandeling hiervan, terecht bij deze geschillencommissie. De HVO heeft negatief geadviseerd over deze wijziging. Zij zagen liever dat klachten op lokaal niveau en in eigen kring worden opgelost. De WOV heeft, onder de belofte de interne afhandeling van klachten te verbeteren, toch besloten om aan te sluiten bij de regionale geschillencommissie. De commissie heeft in 2021 het reglement geactualiseerd.

In het verslagjaar 2020 zijn er geen klachten aan de externe geschillencommissie voorgelegd. Wel zijn er diverse klachten intern behandeld. Deze hadden vooral betrekking op onderhoud van de woning en het opvolgen van reparatieverzoeken.

Er zijn in 2020 drie klachten ingediend bij de Huurcommissie. Twee klachten zijn nog in behandeling en een klacht was niet ontvankelijk.

## OVERIGE BELANGHEBBENDEN

De WOV heeft, op basis van individuele casuïstiek, contact met onder meer de politie, de buitengewoon opsporingsambtenaren (boa's), instellingen op het gebied van verslavingszorg en begeleiding, schuldhulpverleners en maatschappelijk werkers. De WOV werkt met genoemde partijen afzonderlijk samen, maar ook in het kader van het Sociaal Team. Veelal komen hierbij vragen aan de orde die een relatie hebben met wonen, de woonomgeving en/of huisvesting. We staan open voor dergelijke vragen en zoeken waar mogelijk naar onze rol en de toegevoegde waarde in het kader van de volkshuisvesting. De relatie met de volkshuisvestelijke taak van de WOV dient hierbij altijd centraal te staan. Overleg vond in 2020 door de coronamaatregelen vooral telefonisch plaats.

We hebben in 2020 ook de samenwerking opgezocht met Welzijn WonenPlus. Zij zetten vanaf 2021 vrijwilligers in voor de ondersteuning van oudere huurders van de WOV.

# 7

## FINANCIËN

In 2020 was er sprake van een aantal wijzigingen ten opzichte van 2019. Het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde is aangepast. De definitie voor Onderhoud en Beheer is aangescherpt, ten behoeve van de bepaling van de vormen voor de beleidswaarde. En er was sprake van een stelselwijziging met betrekking tot belastinglatenties.

### MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT

De WOV waardeert haar bezit op de marktwaarde in verhuurde staat op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (versie 2020). De marktwaarde in verhuurde staat wordt gedefinieerd als de meest waarschijnlijke prijs die het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting opbrengt en waarbij de koper het vastgoed aanvaardt, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten en alle daaraan verbonden rechten en plichten. In feite is hier sprake van een commerciële waardering van vastgoed. De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van een marktconform beleggingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met het uitponden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2020 €165,2 miljoen (2019: €151,9 miljoen).

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019: zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Dit heeft voor de woningportefeuille van de WOV voor een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met €13,3 miljoen gegroeid naar een waarde van €165,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 8,8%.

De waardeontwikkeling kent een aantal hoofdoorzaken. Dat komt als eerste door kenmerken van het bezit, zoals WOZ-waarde, contracthuur en maximale huur: €13,1 miljoen. Een tweede oorzaak ligt in de methodische wijzigingen van het Handboek Waardering 2020: €2,2 miljoen. Parameterwijzigingen van het Handboek Waardering 2020, zoals de disconteringsvoet en lagere leegwaardestijging, zorgen voor een lagere waardering: €2,0 miljoen negatief.

### BELEIDSWAARDE

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. De WOV gaat in werkelijkheid uit van het doorexploiteren van haar woningen tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid van de WOV. Dit noemen we de beleidswaarde. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2020 uit op €61,0 miljoen (2019: €65,6 miljoen).

Waterval: van marktwaarde naar beleidswaarde		
	31 December 2020	31 December 2019
Marktwaarde in verhuurde staat	€165.206.059	€151.938.337
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-€3.593.047	-€13.056.398
Beschikbaar (huren)	-€76.389.045	-€63.726.294
Kwaliteit (onderhoud)	-€9.928.299	-€3.789.596
Beheer (onderhoud)	-€14.259.865	-€5.828.814
	-€104.170.255	-€86.401.102
Beleidswaarde	€61.035.804	€65.537.235

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat, welke op de balans staat, en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2020 €104,2 miljoen (2019: €90,2 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die de WOV opoffert vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit en tegen een lage huurprijs.

#### LEEGWAARDE

De zogenoemde leegwaarde (de marktwaarde in onverhuurde staat) is, naast de marktwaarde in verhuurde staat, een veelgebruikte waarderingmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De WOZ van het woningbezit van WOV bedraagt €252.928.000.

#### VERGELIJKING

Worden de verschillende waarderingmethoden met elkaar vergeleken, dan vallen vooral de verschillen op. De waardes van het bezit lopen, afhankelijk van het waardebegrip dat wordt gehanteerd, uiteen van een aanschafwaarde van €110 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van €252.928.000. De marktwaarde in verhuurde staat van €165,2 miljoen geldt in de jaarrekening als boekwaarde.

#### FINANCIERBAARHEID

Op basis van de portefeuillestrategie is ook in 2020 een financiële analyse uitgevoerd. Zo kunnen we bepalen welke risico's de WOV loopt in haar ambitie om de komende jaren te verduurzamen. Alle kengetallen wijzen in meerjarig perspectief uit dat de financiële continuïteit niet in gevaar is én dat de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd. We mogen vanuit volkshuisvestelijk perspectief zeggen dat we goed presteren. Het vermogen wordt daadwerkelijk en maximaal ingezet en de grenzen van de investeringscapaciteit worden opgezocht.

#### INVESTERINGEN

De WOV investeert van 2021 tot en met 2030 €35 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt de woningvoorraad uitgebreid. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

#### LENINGEN

De WOV heeft in 2020 drie nieuwe leningen aangetrokken ten behoeve van de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming. De totaal uitstaande schuld op de

post leningen bedraagt ultimo 2020 €22,5 miljoen (2019: €17,1 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2020 2,56% (2019: 3,15%). Het WSW staat, met uitzondering van één lening (omvang: €0,2 miljoen), borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

## RESULTAAT

Het resultaat van de WOV in 2020 bedraagt €14,7 miljoen (2019: €3,0 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2020 €13,3 miljoen (2019: €7,5 miljoen).

## EXPLOITATIE EN KASSTROMEN

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €81.000 (2019: €1,6 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €3,6 miljoen negatief (2019: €0,4 miljoen negatief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2019 met €3,6 miljoen afgenomen.

## VERMOGEN EN WAARDERING

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2020 €148,7 miljoen (2019: €134,0 miljoen). In dit vermogen is in totaal €120,3 miljoen (2019: €107,0 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

## SOLVABILITEIT

Het percentage op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 64,1% (2019: 66,3%).

## VERKLARING VAN BESTEDING VAN MIDDELEN

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2020 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2020 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 24 juni 2020 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging.

Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N.J. van Baarsen  
A.G.M. Bos  
N. Moesman

# 8

## RISICO'S

### RISICOMANAGEMENT

De WOV vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen of de continuïteit in gevaar kunnen brengen. We streven naar het zo goed mogelijk beheersen van die risico's en willen, mocht een risico zich voordoen, ten minste de impact beperken.

Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. De WOV hanteert daarom het principe van integraal risicomanagement. Dat wil zeggen: alle medewerkers dragen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid bij aan het beperken van risico's voor de organisatie.

Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie en fouten mogen maken hoort bij een lerende organisatie. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is – de zogenoemde risicoacceptatie.

De versterking van ons risicomanagement is in 2018 doorgezet door een risicomanagementdocument op te stellen. Hiervoor is het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW gehanteerd, waarin zowel de financial risks als de business risks (de risico's van het bedrijfsmodel) in kaart zijn gebracht – met behulp van ratio's en aan de hand van een kwalitatieve analyse.

### RISICOHouding

De WOV staat voor een risiconeutrale houding. Dat houdt in dat we weloverwogen omgaan met de besluitvorming en maatregelen in lijn brengen met kansen en bedreigingen – in proportie. Dit past in onze optiek bij een maatschappelijke onderneming als de WOV.

### STRATEGISCHE RISICO'S

Positief is dat de WOV in 2017 een portefeuillestrategie heeft opgesteld, welke jaarlijks wordt geëvalueerd. De kern van de strategie van een corporatie is immers de portefeuillestrategie – of zoals de WSW het formuleert: een corporatie met een goed geformuleerde portefeuillestrategie, gebaseerd op een gedegen analyse van de omgeving en rekening houdend met de financiële randvoorwaarden, is beter in staat te sturen op de (volkshuisvestelijke) prestaties die men wil bereiken, waardoor de voorspelbaarheid en stabiliteit van de financiële resultaten (op lange termijn) groter zijn.

Strategische risico's zijn niet statisch, maar veranderen continu. Het bestuur moet kunnen sturen op basis van goede informatie over deze risico's. De WOV heeft zich voorgenomen om te leren van de ervaringen met het werken met de portefeuillestrategie en deze iedere vier jaar te vertalen in een herijking. We hebben ook het voornemen de omgevingsanalyse steeds beter te maken.

Strategische risico's waar de WOV in dit verslagjaar mee te maken had, waren in het vorige jaarverslag reeds onderkend. Gasloos bouwen heeft inderdaad zijn intrede gedaan in Oostzaan en heeft bij de nieuwbouw in de Doktersbuurt tot hogere kosten geleid. De risico's inzake de bouwkosteninflatie, die hoger is dan de bouw- en onderhoudsindex, zijn actueel geworden en uitten zich in een daadwerkelijke stijging van de bouwkosten voor onze projecten.

De onderhoudsrisico's zijn daarentegen gedaald. Het risico dat we hier door onvoorziene onderhoudsuitgaven méér aan moeten uitgeven dan begroot, is door de gehouden conditiemeting verlaagd. De gehouden conditiemeting is gekoppeld aan onze meerjarenonderhoudsbegroting. De conditiemetingen zijn in geactualiseerd.

#### TACTISCHE EN PROJECTRISICO'S

Tactische risico's gaan bijvoorbeeld over risico's die samenhangen met samenwerking en projectontwikkeling. Dit geldt dus ook voor de samenwerking tussen de WOV en externe partijen. Denk daarbij aan bezwaren op bouwplannen en gemeentelijke besluiten aangaande bestemmingsplannen.

Projectrisico's bestonden in 2020 uit de bouw van complex 17 en de verduurzaming van de Doktersbuurt. De uitvoering van de verduurzaming in de Doktersbuurt is in 2020 vertraagd door de risico's die samenhangen met de Wet natuurbescherming, coronamaatregelen en technische uitvoering.

De risico's die betrekking hebben op projecten worden mede bepaald door de omvang en complexiteit van de projecten. In de voorbereidingsfase worden investeringscalculaties opgesteld, ondersteund door bedrijfs- en marktwaardeberekeningen. We zorgen ervoor dat er meerdere inschrijvingen zijn en laten, waar nodig, extra rekeningen maken door een calculatiebureau. In 2020 zijn start- en fasedocumenten in gebruik genomen om tot een beter onderbouwd investeringsbesluit te komen, waarbij de risico's van een project vooraf inhoudelijk nog beter zijn getoetst. Het aanbestedingsbeleid en het proces rondom aanbesteden is in 2020 geactualiseerd en er is een nieuwe kwartaalrapportage in gebruik genomen.

#### OPERATIONELE RISICO'S

Operationele risico's zijn risico's die zich voordoen bij de uitvoering van de werkzaamheden door de organisatie. De werkorganisatie is kwetsbaar door de kleinschaligheid. De WOV vangt de risico's in deze op door gebruik te maken van een flexibele schil van redelijk vaste inhuurkrachten die bekend zijn met de vereniging. We hebben eveneens de samenwerking gezocht met twee andere woningcorporaties van beperkte omvang.

Ook in het verslagjaar 2020 is onder andere de nodige kennis ingehuurd op het gebied van financiën, begrotingen, waardeberekeningen en jaarrekeningen, evenals juridische ondersteuning en projectcoördinatie en -calculaties.

#### FINANCIËLE RISICO'S

Financiële risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van de WOV zijn onder meer liquiditeitsrisico's, renterisico's en onzekerheden in de mogelijkheden om financiering aan te trekken. De WOV heeft geen

derivatenportefeuille. We hebben in 2020 voor het eerst een treasury-jaarplan opgesteld.

De WOV is zich zeer bewust van haar maatschappelijke taak, waarbij evenwicht wordt gezocht tussen de maatschappelijke missie, de eisen die de markt stelt en de financiële continuïteit. Teneinde de maatschappelijke doelstellingen te realiseren, wordt door de WOV onrendabel geïnvesteerd. We vermijden hierbij grote risico's. De WOV zoekt naar een balans tussen sociaal ondernemerschap en een aanvaardbaar risicoprofiel.

We hebben, in relatie met de doorberekening van de portefeuillestrategie, uitgebreid stilgestaan bij het risicoprofiel van de WOV. Hoewel de financiële sturing door de WOV voornamelijk geschiedt op basis van kasstromen hebben we ook nadrukkelijk stilgestaan bij het sturen op de ratio's van het WSW. De portefeuillestrategie en de bijbehorende transitieopgave worden elk jaar opnieuw doorgerekend.

Deze ratio's spelen een belangrijke rol tijdens het op korte en lange termijn monitoren van de financiële risico's. Bij het doorrekenen van de transitieopgave zijn in 2020 ook de volgende ratio's in beeld gebracht:

- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De conclusie bij de doorrekening in 2020 was dat de financiële continuïteit niet in gevaar is en ook de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd. We mogen vanuit volkshuisvestelijk perspectief zeggen dat we goed presteren. Het vermogen wordt maximaal ingezet en de grenzen van de investeringscapaciteit worden opgezocht.

## FINANCIËLE VERSLAGGEVINGSRISICO'S

Financiële verslaggevingsrisico's zijn risico's en onzekerheden die van invloed zijn op de betrouwbaarheid van de interne en externe financiële verslaggeving. Dit betreft onder andere de mate van subjectiviteit bij waarderingsvraagstukken. De waardering van het DAEB-vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in verhuurde staat. In 2018 is een vierde waarderingsgrondslag (de beleidswaarde) ingevoerd voor de corporaties – formeel nog als proef, maar uiteindelijk als vervanging van de al langer bestaande waardering op basis van bedrijfswaarde. Het mag duidelijk zijn dat de steeds veranderende waarderingsgrondslagen een risico vormen voor de correcte verslaggeving. En niet alleen dat: er is een risico dat de waarde van een corporatie en dus de mogelijkheden van borging sterk veranderen vanwege een nieuw waarderingsbegrip. De WOV heeft gelukkig, met externe hulp, alle waarderingsgrondslagen kunnen toepassen, waardoor we binnen de normen blijven en dit ook in dit jaarverslag kunnen weergeven.

## RISICO'S OP HET GEBIED VAN WET- EN REGELGEVING

De WOV streeft ernaar te voldoen aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving. In 2020 is er aandacht geweest voor de Woningwet, de AVG en de Governancecode. De WOV is per 1 januari 2020 lid van koepelorganisatie Aedes, om meer te profiteren van de in de sector aanwezige kennis en ervaring op diverse beleidsterreinen en wet- en regelgeving.

## MARKTRISICO'S

De lokale en regionale woningmarkt zit redelijk op slot. Naar verwachting doen er zich op korte termijn geen noemenswaardige wijzigingen in de verhuurbaarheid van het woningbezit voor. We zien nog steeds meer vraag dan aanbod: ook in 2020 nam het aantal actief woningzoekenden toe en het aantal beschikbare woningen verder af. Risico's in de verhuurbaarheid en leegstand lijken dan ook beperkt. Op basis van de portefeuillestrategie wordt op korte termijn strategisch voorraadbeleid op complexniveau opgesteld. Hierbij wordt ook verder ingezoomd op de verhuurbaarheid van het bezit.

## CONTROLESYSTEMEN

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

De vereniging doorloopt een continu risicomanagementproces om goed risicomanagement mogelijk te maken. Dit systeem identificeert, analyseert en beheerst risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau. We bewaken de tijdigheid van verantwoordingstukken door middel van de Planning & Control-cyclus, waarin rollen en verantwoordelijkheden nader zijn vastgelegd.

## VOORUITBLIK OP 2021

De WOV voert, op basis van het risicomanagementdocument, met name voor de vastgoedrisico's en de governancerisico's een aantal maatregelen met externe hulp door:

- Het verder detailleren en rapporteren van de projectadministratie (gereed gekomen in het eerste kwartaal van 2021);
- Een jaarlijkse evaluatie van de risico's (met het bestuur en de bedrijfsleider) en de strategische risico's (met de RvC);
- Het opstellen van toezichts- en toetsingskaders.

## 9

## VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RvC)

De Raad van Commissarissen (RvC) is het interne, toezichthoudende orgaan van de WOV. De RvC toetst de activiteiten van het bestuur en de organisatie als geheel aan de eisen die vanuit de wetgever en de samenleving aan de corporatie worden gesteld. De RvC vervult daarmee een belangrijke functie tussen de eigen organisatie en het externe toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de Rijksoverheid. Werkwijzen, taken en bevoegdheden van de RvC en voorwaarden rond (her)benoemingen zijn beschreven in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Het reglement is op de website van de WOV gepubliceerd. De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. De RvC legt in dit verslag verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2020.

### REIKWIJDTE EN TOEZICHTKADER

De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, staat het bestuur met raad ter zijde en heeft een klankbordfunctie. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- De realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeeld;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financieel verslaggevingsproces;
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de artikelen 25 tot en met 29 van de statuten van de WOV omschreven. Het een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen hanteert als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken de volgende documenten:

- De Governancecode woningcorporaties;
- Het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV);
- Statuten;
- Het bestuursreglement;
- Het reglement RvC;
- Het treasurystatuut;
- Het Financieel Reglement;
- De Integriteitscode en klokkenluidersregeling.

Het in 2019 door de RvC vastgestelde toezicht- en toetsingskader is op de website van de WOV te vinden onder Visie op Toezicht en Besturen WOV.

#### ONTWIKKELINGEN IN DE SECTOR

De corporatiewereld is in de afgelopen jaren, naast diverse maatschappelijke ontwikkelingen, erg veranderd. Denk daarbij aan nieuwe wetgeving (inclusief de Veegwet), de afdracht aan het rijk, strakkere financiële kaders, het scheiden van wonen en zorg en een forse toekomstige opgave, in het bijzonder op het gebied van duurzaamheid. De Woningwet is in 2020 herzien – en vanzelfsprekend opereert de WOV binnen deze herziene wet.

#### WERKWIJZE

De samenstelling van de RvC is in 2020 gewijzigd. De heer P. Keijzer heeft per 1 maart 2020 afscheid genomen en in zijn plaats is op 22 april 2020 de heer J. Oostenbrink benoemd. Voorzitter P. Möhlman heeft in de RvC-vergadering van 16 december 2020 afscheid genomen: tijdens diezelfde bijeenkomst is de heer I. Algera als nieuwe voorzitter benoemd. De WOV dankt de afgetreden commissarissen voor hun inzet in de afgelopen jaren.

#### DE ROL VAN DE VOORZITTER VAN DE RVC

De voorzitter van de RvC bepaalt de agenda en leidt de vergaderingen van de RvC, ziet toe op een goed functioneren van de RvC, draagt zorg voor een adequate informatievoorziening aan de leden van de Raad, zorgt ervoor dat er voldoende tijd is gereserveerd voor besluitvorming, is namens de RvC het aanspreekpunt voor de voorzitter van het bestuur en initieert de evaluatie van het functioneren van de RvC en van het bestuur.

#### ZELFEVALUATIE

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC is begin 2020 uitgevoerd.

#### MUTATIE IN HET BESTUUR EN ORGANISATIE

In 2019 werden er reeds twee nieuwe bestuurders benoemd. Na een positieve zienswijze van de autoriteit heeft de RvC de heer T. Bos als derde bestuurslid benoemd. Het bestuur en de organisatie onder leiding van mevrouw M. Appelman hebben het afgelopen jaar hard gewerkt aan de verdere professionalisering van de organisatie.

#### BIJEENKOMSTEN RVC

De RvC is in totaal zeven keer in een formele vergadering bijeen geweest. De meeste vergaderingen vonden door de coronamaatregelen via Microsoft Teams plaats. De voorzitter van het bestuur en de bedrijfsleider waren hierbij steeds aanwezig. De vergaderingen werden soms ook door andere bestuursleden of externen, zoals de accountant, bijgewoond. We hebben daarnaast eenmaal intern overleg gehad zonder bestuursleden of externen. Bilateraal overleg tussen individuele leden van de RvC en met de bestuursleden en medewerkers vindt regelmatig plaats.

## BEHANDELDE ONDERWERPEN

In de vergaderingen van de RvC zijn onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

*Februari*

Compliance-lijst BDO	Ter kennisname
Voorstel bijeenkomst drie RvC's (studiedag)	Besluit (positief)
Nieuwe Governancecode	Ter kennisname
Benoeming T. Bos als bestuurder	Besluit (positief)

*April*

Treasury-jaarplan	Goedkeuring na aanpassing vanuit RvC
Procuratieregeling	Ter kennisname
Benoeming A. Oostenbrink als commissaris	Besluit (positief)
Model kwartaalrapportage	Ter kennisname
Projectrapportage	Ter kennisname
Aanbestedingsbeleid	Ter kennisname
Roll-over lening	Besluit (positief)
Renovatie en Nieuwbouw	Ter kennisname

*Juni (twee vergaderingen)*

Bod op woonvisie (versie 0_2)	Goedgekeurd
Verdeling taken bestuur (4 juni)	Ter kennisname
Evaluatie Prestatieafspraken (versie 1_0 d.d. 26 mei 2020)	Ter kennisname
Afspraken samenwerking de WOV, de Vooruitgang en WormerWonen	Ter kennisname
Accountantsverslag 2019	Goedkeuring
Jaarverslag 2019	Goedkeuring

*Augustus*

Voortgangsrapport bevindingen interim-controle BDO	Ter kennisname
Kwartaalrapportage Q2 2020	Ter kennisname
Brief WSW inzake borgingsplafond met reactie de WOV	Ter kennisname
Fasedocument realisatiebesluit verduurzaming complex 3	Ter kennisname
Concept selectie protocol voorzitter RvC	Ter kennisname
Advertentie voorzitter RvC	Goedkeuring
Verslag Heidag bestuur	Ter kennisname

*Oktober*

Reglement Adviesraad	Goedkeuring na aanpassingen vanuit RvC
Jaarplan 2021	Goedkeuring
MJB 2021-2030	Goedkeuring
Oplegnotitie onderhoudsbegroting (20 oktober)	Ter kennisname
Onderhoudsbegroting 2021	Goedkeuring
Treasury-jaarplan 2021	Goedkeuring na aanpassingen vanuit RvC
Populair jaarverslag 2019	Ter kennisname

*December*

Aftreden commissaris en voorzitter P. Möhlmann	Goedkeuring
Benoeming I.R. Algera als commissaris en voorzitter	Besluit (positief)
Managementletter (26 november)	Ter kennisname
Kwartaalrapportage Q3 2020	Ter kennisname
Aanpassing borgingsplafond	Ter kennisname
Evaluatie ALV	Ter kennisname
Onverenigbaarheden bestuur	Ter kennisname
Rechtmatigheidsoordeel Aw	Ter kennisname

## DE ROL VAN DE ACCOUNTANT

Het accountantsbureau BDO heeft voor het tweede achtereenvolgende jaar de opdracht gekregen de jaarrekening te controleren.

Samenstelling RvC per 31 december 2020

De heer I.R. Algera  
 Voorzitter  
 Benoemd per 16 december 2020  
 Herbenoembaar per 16 december 2024  
 Voormalig associate director KPMG Advisory  
 Behaalde PE-punten: 0 (2020)

De heer B. van Goudoever  
 Benoemd per 1 november 2018  
 Herbenoembaar op 1 november 2022.  
 Partner bij adviesbureau Syntro.  
 Behaalde PE-punten: 0 (2018), 18 (2019), 6 (2020)

De heer J.A. Oostenbrink  
 Benoemd per 22 april 2020  
 Herbenoembaar per 22 april 2024  
 Adviseur huisvesting en vastgoedbeheer bij ROC Horizon College  
 Behaalde PE-punten: 4 (2020)

De secretariële ondersteuning werd verzorgd door mevrouw R. Rijkjes.

## NEVENACTIVITEITEN RVC-LEDEN

Alle hierboven genoemde RvC-leden hebben geen nevenactiviteiten uitgeoefend waarbij er sprake is van (een schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van de WOV.

## BELONING RVC

De hoogte van de beloning van de RvC wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de WOV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT). De vergoeding van de leden van de RvC bedroeg €3.000 per jaar voor een regulier lid en €4.000 per jaar voor de voorzitter. Alle bedragen zijn exclusief btw, indien van toepassing.

## BELONING BESTUUR

De hoogte van de beloning van het bestuur wordt vastgesteld door de ALV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg in 2020 €21.000.

De hoogte van de beloning van de bedrijfsleider valt ook binnen de normen van de WNT. In 2020 bedroeg de beloning €76.998.

## EEN BIJZONDER JAAR

2020 is een bijzonder jaar. De coronapandemie en de maatregelen die er als gevolg daarvan zijn genomen, hebben iedere Nederlander getroffen. Leden van de vereniging, medewerkers en leveranciers van de WOV zijn geraakt door ziekte of overlijden in de directe omgeving, onzekerheid over werk en inkomen en onduidelijkheid over de toekomst. De WOV heeft zich op een bewonderenswaardige manier door deze turbulente tijd heen weten te slaan. Maatwerkmaatregelen zijn getroffen voor huurders die als gevolg van teruggang van inkomen de huur niet meer konden opbrengen. Medewerkers hebben zoveel mogelijk thuis gewerkt, het kantoor was alleen op afspraak open voor bezoekers. Vergaderingen zijn welhaast automatisch overgegaan van fysieke naar online bijeenkomsten.

De plannen rond onderhoud, verhuur en nieuwbouw zijn ondanks alle beperkingen gewoon doorgaan. De eerste stappen in de professionalisering van de organisatie waren reeds in 2019 gezet, in 2020 zijn procedures verder verbeterd en is de managementinformatie beter op orde gebracht. De WOV raakt in alle opzichten meer in control. De adviesraad, huurdersvereniging en gemeente zijn betrokken bij de WOV en geven vanuit hun verantwoordelijkheid adviezen over het te voeren beleid.

De RvC kijkt, met de beperkingen die de pandemie met zich mee heeft gebracht in het achterhoofd, met een goed gevoel terug op 2020. We danken iedereen die zich heeft ingezet voor de WOV en geven daarbij extra dank aan onze medewerkers, die zich ook het afgelopen jaar zo hebben ingespannen om het werk voor huurders, leden en andere belanghebbenden blijvend te verrichten.

# JAARREKENING 2020

## Kengetallen **43**

Hoofdstuk 1	Balans per 31 december 2020	<b>44</b>
Hoofdstuk 2	Winst- en verliesrekening over 2020	<b>46</b>
	Kasstroomoverzicht	<b>47</b>
Hoofdstuk 3	Toelichting behorende bij de jaarrekening	<b>48</b>
3.1	Algemeen	<b>48</b>
3.2	Grondslagen van waardering activa en passiva	<b>49</b>
3.2.1	Regelgeving	<b>49</b>
3.2.2	Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar	<b>49</b>
3.2.3	Oordelen en schattingen	<b>49</b>
3.2.4	Schattingswijzigingen	<b>50</b>
3.2.5	Salderen	<b>50</b>
3.2.6	Financiële instrumenten	<b>50</b>
3.2.7	Materiële vaste activa	<b>50</b>
3.2.8	Financiële activa	<b>51</b>
3.2.9	Vorderingen	<b>56</b>
3.2.10	Liquide middelen	<b>56</b>
3.2.11	Voorzieningen	<b>56</b>
3.2.12	Belastingen	<b>57</b>
3.2.13	Langlopende schulden	<b>59</b>
3.2.14	Kortlopende schulden	<b>60</b>
3.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat in de jaarrekening	<b>60</b>
3.3.1	Algemeen	<b>60</b>
3.3.2	Huuropbrengsten	<b>61</b>
3.3.3	Opbrengsten en lasten servicecontracten	<b>61</b>
3.3.4	Overheidsbijdragen	<b>61</b>
3.3.5	Lasten verhuur en beheersactiviteiten	<b>62</b>
3.3.6	Lasten onderhoudsactiviteiten	<b>62</b>
3.3.7	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<b>62</b>
3.3.8	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<b>62</b>
3.3.9	Netto resultaat overige activiteiten	<b>63</b>
3.3.10	Overige organisatiekosten	<b>63</b>
3.3.11	Leefbaarheid	<b>63</b>
3.3.12	Rentebaten en rentelasten	<b>63</b>
3.3.13	Belastingen	<b>64</b>
3.4	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	<b>64</b>
3.5	Toelichting op de balans	<b>65</b>
Hoofdstuk 4	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020	<b>88</b>
Hoofdstuk 5	Overige gegevens	<b>104</b>
5.1	Statutaire regeling	<b>104</b>
5.2	Controleverklaring van de accountant	<b>105</b>
5.3	Ondertekening bestuur en Raad van Commissarissen	<b>110</b>

<b>Kengetallen</b>					
<b>Omschrijving</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
Woningen (DAEB-vastgoed)	989	989	1.009	1.010	1.012
Woningen (niet-DAEB-vastgoed)	21	21	21	20	18
Niet-woningen (niet-DAEB-vastgoed)	2	2	3	3	3
Totaal	1.012	1.012	1.033	1.033	1.033
<b>Boekwaarde per woning</b>					
Boekwaarde per woning	€163.247	€150.275	€142.071	€127.934	€126.412
Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid	€60.431	€64.760			
Gemiddelde bedrijfswaarde per verhuureenheid				€35.848	€39.100
<b>Gemiddelde verzekerde waarde</b>					
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per verhuureenheid	€249.929	€229.081	€182.616	€176.780	€175.530
<b>Woningen in aanbouw</b>					
Woningen in aanbouw	33	33	0	0	0
Gesloopte woningen		20			
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Goedkoop	193	198	240	251	289
Betaalbaar	581	581	578	585	582
Duur	215	210	191	171	138
Geliberaliseerd (commercieel vastgoed)	21	21	21	20	21
<b>Kwaliteit</b>					
Kosten klachten- en mutatieonderhoud per verhuureenheid	888	552	757	906	880
Kosten planmatig onderhoud per verhuureenheid	398	715	400	157	380
Totale kosten onderhoud per verhuureenheid	1.304	1.267	1.157	1.063	1.260
<b>Het verhuren van woningen</b>					
Mutatiegraad in procenten van het totale aantal woningen	4%	5,40%	5,39%	4,37%	6,36%
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,18%	0,28%	0,29%	0,26%	0,16%
Huurderving in procenten van de jaarhuur	1,04%	0,09%	0,71%	0,56%	0,62%
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit	85,8%	84,7%	87,5%	85,4%	84,6%
Liquiditeit – current ratio	0,4%	1,20%	3,13%	2,91%	2,50%
Rentabiliteit eigen vermogen	9,9%	2,2%	12,8%	2,6%	1,7%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,6%	2,6%	3,2%	3,2%	3,2%
Rentabiliteit totaal vermogen	8,8%	2,3%	11,8	3,1%	16,4%
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x €1.000)</b>					
Eigen vermogen	148.737	134.028	133.411	117.384	114.420
Nettohuren woningen en woongebouwen	6.664	6.586	6.466	6.324	6.150
Afschrijvingen	21	17	14	13	15
Lasten onderhoud	1.512	1.481	1.195	1.098	1.302
Jaarresultaat	14.710	3.002	16.096	2.964	19.553
<b>Personeelsbezetting</b>					
Aantal formatieplaatsen (fte)	6,8	6,5	4,7	5,09	4,6
Aantal personeelsleden in dienst	10	10	7	7	6

## 1

## BALANS PER 31 DECEMBER 2020

Na resultaatbestemming.

	31 December 2020	31 December 2019
<b>Activa</b>		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	€160.198.202	€147.267.729
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€5.007.859	€4.670.608
3. Vastgoed in ontwikkeling, bestemd voor eigen exploitatie	€7.357.031	€1.784.358
	€172.563.092	€153.722.695
Materiële vaste activa		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	€97.751	€84.529
	€172.660,843	€153.807.224
Financiële vaste activa		
5. Latente belastingvorderingen	€24.704	€28.868
Totaal van vaste activa	€172.685.547	€153.836.092
<b>Vlottende activa</b>		
Vorderingen		
6. Huurdebiteuren	€8.074	€3.319
7. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€12.203	€0
8. Overige vorderingen	€0	€2.190
9. Overlopende activa	€286.192	€53.431
	€306.469	€58.940
10. Liquide middelen	€757.904	€4.325.204
Totaal van vlottende activa	€1.069.272	€4.384.144
	€173.749.920	€158.220.236

	31 December 2020	31 December 2019
<b>Passiva</b>		
Eigen vermogen		
11. Herwaarderingsreserve	€120.362.977	€107.005.670
12. Overige reserves	€27.888.245	€26.599.766
13. Verenigingsreserve	€486.058	€422.378
Totaal van eigen vermogen	€148.737.381	€134.027.813
<b>Voorzieningen</b>		
14. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	€0	€3.911.699
15. Overige voorzieningen	€52.550	€37.513
Totaal van voorzieningen	€52.550	€3.949.212
<b>Langlopende schulden</b>		
16. Schulden aan kredietinstellingen	€21.686.072	€16.273.901
17. Overige schulden	€402.227	€402.030
Totaal van langlopende schulden	€22.088.299	€16.675.931
<b>Kortlopende schulden</b>		
18. Schulden aan kredietinstellingen	€887.829	€862.069
19. Schulden aan leveranciers	€680.449	€416.795
20. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€587.652	€1.659.957
21. Overlopende passiva	€715.760	€628.458
Totaal van kortlopende schulden	€2.871.690	€3.567.280
Totaal passiva	€173.749.920	€158.220.236

## 2

## WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
22. Huuropbrengsten	€6.664.111	€6.585.677
23. Opbrengsten servicecontracten	€145.045	-€97.544
24. Lasten servicecontracten	-€108.844	-€96.415
25. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-€474.474	-€386.957
26. Lasten onderhoudsactiviteiten	-€1.512.101	-€1.481.169
27. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-€1.775.337	-€1.829.848
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€2.938.400	€2.693.744
28. Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-€496.898	-€4.677.000
29. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€13.357.307	€7.476.649
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€12.860.409	€2.799.649
30. Opbrengst overige activiteiten	€123.358	€48.915
31. Kosten overige activiteiten	-€52.949	-€12.000
Netto resultaat overige activiteiten	€70.409	€36.915
32. Overige organisatiekosten	-€320.446	-€254.490
33. Kosten omtrent leefbaarheid	€0	€0
34. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€14.794	€8.317
35. Rentelasten en soortgelijke kosten	-€518.473	-€629.552
Saldo financiële baten en lasten	-€503.679	-€621.235
Totaal van resultaat voor belastingen	€15.045.093	€4.654.584
36. Belastingen	-€335.526	-€1.652.589
Totaal van resultaat na belastingen	€14.709.567	€3.001.995

# KASSTROOMOVERZICHT 2020

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Opbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	€ 6.666.565	€ 6.573.599
Vergoedingen	€ 201.119	€ 191.832
Overheidsontvangsten	€ 0	€ 0
Overige bedrijfsontvangsten	€ 77.520	€ 25.509
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	€ 0	€ 0
Saldo ingaande kasstromen	€ 6.945.204	€ 6.790.940
<b>Uitgaven</b>		
Erfpacht	-€ 88.557	-€ 88.557
Betalingen aan werknemers	-€ 592.391	-€ 459.910
Onderhoudsuitgaven	-€ 1.234.692	-€ 1.359.056
Overige bedrijfsuitgaven	-€ 1.484.993	-€ 1.242.439
Betaalde interest	-€ 532.441	-€ 574.386
Sectorspecifieke heffing – onafhankelijk van resultaat	-€ 6.444	-€ 7.009
Verhuurdersheffing	-€ 1.191.729	-€ 1.037.949
Leefbaarheid externe uitgaven – niet-investeringsgebonden	€ 0	-€ 4.300
Vennootschapsbelasting	-€ 1.732.781	-€ 452.870
Saldo uitgaande kasstromen	-€ 6.864.028	-€ 5.226.476
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 81.176	€ 1.564.464
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA uitgaande kasstromen</b>		
Huur, woon- en niet-woongelegenheden in exploitatie	-€ 148.846	-€ 110.051
Nieuwbouw, huur, woon- en niet-woongelegenheden	-€ 4.486.112	-€ 637.636
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-€ 4.419.462	-€ 346.035
Overige investeringen	-€ 31.985	-€ 30.320
Verwerving van materiële vaste activa	-€ 9.086.405	-€ 1.124.042
Saldo in- en uitgaand kasstromen MVA	-€ 9.086.405	-€ 1.124.042
FVA		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	€ 6.300.000	€ 0
Nieuwe, ongeborgde leningen	€ 0	€ 0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-€ 824.334	-€ 810,638
Aflossing ongeborgde leningen	-€ 37.736	-€ 36.259
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 5.437.930	-€ 846.897
Toename/afname van geldmiddelen	-€ 3.567.299	-€ 406.475
Wijziging kortgeld		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 4.325.203	€ 4.731.678
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 757.904	€ 4.325.203
Toename/afname van geldmiddelen	-€ 3.567.299	-€ 406.475

# 3

## TOELICHTING BEHORENDE BIJ DE JAARREKENING

### 3.1 ALGEMEEN

De WOV is een vereniging met de status van een *toegelaten instelling volkshuisvesting*. Ze is statutair gevestigd te Oostzaan en staat ingeschreven onder nummer 35017759 bij de Kamer van Koophandel voor Amsterdam. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is feitelijk gevestigd op de Jac. Corneliszstraat 8 (1511 BM) in Oostzaan.

De WOV heeft als doel:

- Het als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;
- Het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- Het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- Hetgeen dat met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De bestaande vastgoedportefeuille bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

#### FUNCTIONEEL MODEL

De herziene Richtlijn 645 voorschrijft aangepaste modellen voor de balans en resultatenrekening voor. Voor de resultatenrekening is er een functioneel model voorgeschreven. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

#### SCHATTINGEN

Het bestuur vormt zich, bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening, diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De onder gebeurtenissen na balansdatum opgenomen toelichting op de invloed van de coronacrisis op de vereniging heeft bij het opstellen van de jaarrekening niet geleid tot herziening van de schattingen.

### 3.2 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING ACTIVA EN PASSIVA

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

In de jaarrekening worden, naast juridisch afdwingbare verplichtingen, tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als *intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd*. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen.

#### 3.2.1 REGELGEVING

De WOV heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Naast de Woningwet zijn het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016).

#### 3.2.2 VERGELIJKENDE CIJFERS VOORGAAND BOEKJAAR

In de kostenverdeelstaat is een aanpassing gedaan met betrekking tot de doorbelasting van de organisatiekosten. Hierbij is de handleiding functionele winst- en verliesrekening zoals die is gepubliceerd door SBR-wonen gehanteerd. De richtlijnen uit deze handleiding zijn verwerkt in de kostenverdeelstaat van 2020. De aanpassingen kunnen beschouwd worden als een *schattingswijziging*. De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2019 zijn niet aangepast.

#### 3.2.3 OORDELEN EN SCHATTINGEN

Het bestuur maakt bij het opstellen van de jaarrekening diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WOV.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

### 3.2.4 SCHATTINGSWIJZIGING

Bepaling marktwaarde in verhuurde staat.

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG-gebruik gemaakt van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het Handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2020 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2019 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post *vastgoed in exploitatie* is een toelichting opgenomen.

### 3.2.5 STELSELWIJZIGING

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering worden gekwalificeerd, dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt.

Deze nieuwe verwerkingswijze heeft gevolgen voor de wijze waarop de onrendabele top voor het vastgoed in ontwikkeling wordt bepaald.

Het effect van de stelselwijziging is conform RJ645.405 prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

### 3.2.6 SALDEREN

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerde 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 gesaldeerde en simultaan af te wikkelen;
- ...het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### 3.2.7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). De WOV houdt geen derivatenportefeuille. Derhalve wordt er in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

### 3.2.8 MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### 3.2.8.1 VASTGOED BELEGGINGEN

##### DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE

###### CLASSIFICATIE EN KWALIFICATIE

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

###### COMPLEXINDELING

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

###### WAARDERING BIJ EERSTE VERWERKING DAEB- EN NIET-DAEB-VASTGOED

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed worden bij de eerste verwerking in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

###### 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. De waardering vindt, op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde). WOV hanteert voor (het merendeel van) haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. De waardering van het vastgoed wordt in de basisversie 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.

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

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De WOV hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en BOG.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor er bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (plusminus tien procent) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. de volledige versie van het handboek, waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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

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

#### UITGAVEN NA EERSTE VERWERKING

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB- en niet-DAEB vastgoed die voldoen aan de algemene activeringscriteria, worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als *niet-gerealiseerde waardeveranderingen*.

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

## BELEIDSWAARDE

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe, integrale toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip: de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

- Het enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houdend met een uitpondscenario en met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- De inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- De streefhuur, welke de huur betreft die volgens het beleid van de WOV bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De WOV hanteert in haar beleid een streefhuur gebaseerd op de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag of de liberalisatiegrens, afhankelijk van de doelgroep voor de betreffende woningen. Bij een aantal woningen wordt 75 procent van de, op basis van de woningwaardering maximaal toegestane huur, gevraagd;
- De inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de WOV en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De definitie van de onderhoudsnorm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V;
- De inrekening van toekomstige beheerlasten vanuit het eigen beleid. Dit betreft het totaal van de posten lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige operationele lasten exploitatiebezit, minus de verhuurdersheffing. De definitie van de norm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V.

De WOV heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten	2020	2019
Streefhuur per maand per vhe	€ 628	€ 626
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 1.846	€ 1.530
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.260	€ 971
Verhuurderheffing	€ 1.244	€ 1.088
Disconteringsvoet	6,02%	6,17%

Voor zover afwijkend van de voor 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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15. De WOV heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en de WSW hebben op 4 juli 2019 nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud en beheerlasten. Deze definities zijn conform de RTIV van 2020 van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. Voor de bepaling van eventuele onrendabele toppen bij aangegane verplichtingen of verbetering is ultimo 2020 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

De WOV heeft in 2020 een verdeelsleutel toegepast, gebaseerd op de urenbesteding van medewerkers onderverdeeld naar functionele activiteit, waarbij een deel van de indirecte kosten wordt toegerekend aan de projecten en daarmee buiten de normberekening voor de beleidswaarde valt. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inschatting van het management en is in verhouding tot de sector relatief hoog. Dit heeft enerzijds te maken met de kleine omvang van de organisatie en anderzijds met de omstandigheid dat twee personen voor het overgrote deel van hun contracturen project gerelateerde werkzaamheden verrichten. Het is inherent aan deze inschatting van het management dat hier een bepaalde mate van onzekerheid in kan zitten.

De beleidswaarde is in 2020, ten opzichte van 2019, met €5,7 miljoen afgenomen.

#### SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde, definitieve scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten en lasten van respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB-takken is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten en lasten van de respectievelijke kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten zijn deze volledig aan de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB-huuropbrengsten;
- Baten en lasten van respectievelijk de kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak waar deze verschillen betrekking op hebben;
- De niet-DAEB-activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 21 woningen en twee bedrijfsruimten.

#### HERWAARDERINGSRESERVE

De marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie wordt jaarlijks op de balansdatum opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed en worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet is gerealiseerd.

#### AFSCHRIJVINGEN

Op de onroerende zaken die in exploitatie op de marktwaarde zijn gewaardeerd, wordt niet afgeschreven.

#### BUITENGEBRUIKSTELLING ALS GEVOLG VAN SLOOP

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

#### 3.2.8.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

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

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

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 er per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen 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 er voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post *overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

## GRONDPOSITIES

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in de aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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

### 3.2.8.3 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. 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.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

### 3.2.9 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### 3.2.9.1 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf *Belastingen*.

#### 3.2.10 VORDERINGEN

Waardering geschiedt bij de eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

#### 3.2.11 LIQUIDE MIDDELEN

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

### 3.2.12 VOORZIENINGEN

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden, tenzij anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

#### 3.2.12.1 VOORZIENING ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

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

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

#### 3.2.12.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en verlofuren.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde.

#### VOORZIENING PENSIOENEN

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- De pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties;
  - De toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar – de middelloonregeling;
  - De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De WOV betaalt hiervoor premies, waarvan de werkgever ongeveer tweederde en de werknemer ongeveer éenderde betaald;
  - De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van december 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1%. De vereiste beleidsdekkingsgraad bedroeg eind 2019 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt er jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend, waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen tien jaar uit het reservetekort kan komen. Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies;
  - Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald. De premies worden verantwoord als personeelskosten, zodra deze zijn verschuldigd. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting of tot een vermindering van toekomstige betalingen leidt. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen;
  - Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
    - De verplichting van WOV tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies, als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
    - Extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit de door de WOV toegezegde, toekomstige salarisverhogingen, bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken, bij een eindloonregeling;
    - Onvoorwaardelijke, nog niet gefinancierde indexaties;
- Nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

De WOV neemt daarnaast een vordering op voor:

- Toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- Overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV;
- Voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.
- Binnen de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

### 3.2.13 BELASTINGEN

#### 3.2.13.1 ACUTE BELASTINGEN

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat, uitgaande van het geldende belastingtarief en 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.

#### 3.2.13.2 LATENTE BELASTINGEN

Een latente belastingverplichting wordt opgenomen voor alle belastbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering. Deze belastingverplichting wordt ook opgenomen voor alle verrekenbare, tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare, voorwaartse verliescompensatie, voor zover er latente verplichtingen tegenover staan of wanneer het waarschijnlijk is dat er fiscale winst voor verrekening beschikbaar is. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de WOV, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2020 te maken met de volgende latentie:

- Disagio op leningenportefeuille.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa.  
Latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

### 3.2.14 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten, is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

De WOV hoeft, op basis van RJ-Uiting 2007-9 Richtlijn Overgangsbepalingen (hoofdstuk 290: Financiële instrumenten), leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde, verminderd met de gedane aflossingen.

Eventueel per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen. Indien van toepassing wordt hier melding van gedaan in de toelichting. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of opeens (fixe leningen).

### 3.2.15 KORTLOPENDE SCHULDEN

Kortlopende schulden worden bij de eerste opname opgenomen tegen reële waarde en verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

## 3.3 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT IN DE JAARREKENING

### 3.3.1 ALGEMEEN

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de

corporatie – met daarin de ontwikkeling. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### 3.3.2 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 de WOV, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders, zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging, en onder aftrek van huurdering wegens leegstand en oninbaarheid.

### 3.3.3 OPBRENGSTEN EN LASTEN SERVICECONTRACTEN

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten, zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, en glasverzekeringen. De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Het overschot of tekort wordt jaarlijks ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend c.q. afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten *servicecontracten*.

### 3.3.4 OVERHEIDSBIJDRAGEN

Onder overheidsbijdragen worden bijdragen of subsidies van de overheid, alsmede de toerekening van de BWS-subsidie, vanuit de egalisatierekening BWS verantwoord.

#### LASTENVERHOUDING ALGEMEEN

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten;
- De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

Lastenverhouding algemeen		
	2020	2019
Lasten verhuur en beheer	39,4%	37,8%
Servicekosten (huismeester)	0,6%	0,5%
Lastenonderhoud	16,4%	19,6%
Projecten	16,7%	17,0%
Overige organisatiekosten	27,0%	25,1%
Totaal	100%	100%

#### AFSCHRIJVINGEN

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, bepaald

op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

#### PERSONEEL

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord, in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief, voor zover er sprake is van terugbetaling door personeel of van verrekening met toekomstige betaling door de WOV. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden respectievelijk ten laste en ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

#### 3.3.5 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

#### 3.3.6 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 er 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.

#### 3.3.7 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren, zoals verhuur, beheer en onderhoud. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringen, verhuurdersheffing en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

#### 3.3.8 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

##### OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen, met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

## NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

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

### 3.3.9 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

### 3.3.10 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder *overige organisatiekosten*.

### 3.3.11 LEEFBAARHEID

Deze post bevat leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel, zoals de leefbaarheidscoördinator en wijkbeheerder, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten voor nieuwe bewoners, de bestrijding van woonoverlast, buurtbemiddelingen, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, het tweede kansbeleid, et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onder meer het onderhoud, de groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging van de openbare ruimte, cameratoezicht en schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten, zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting van het achterpad, het afsluiting van de portieken, et cetera.

De gebouwgebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder *lasten verhuur, beheer en onderhoud*.

### 3.3.12 RENTEBATEN EN RENTELASTEN

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

### 3.3.13 BELASTINGEN

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

Woningcorporaties vallen sinds 1 januari 2008 integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Aedes en de Belastingdienst hebben eind 2008 overeenstemming bereikt betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De WOV heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. De tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) liep per 1 december af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met een jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De WOV heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### 3.4 GRONDSLAGEN VOOR KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. Het kasstroomoverzicht maakt onderscheid 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 rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies.

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

## 3.5 TOELICHTING OP DE BALANS

	31 December 2020	31 December 2019
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. DAEB-vastgoed in exploitatie	€160.198.202	€147.267.729
2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€5.007.859	€4.670.608
3. Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	€7.357.031	€1.784.358
	€172.563.092	€153.722.695
<b>1. DAEB-vastgoed in exploitatie</b>		
De mutaties in het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn in het volgende schema samengevat.		
Cum. stichtingskosten per 1 januari	€43.343.828	€43.548.384
Cum. herwaardering per 1 januari	€103.923.901	€98.522.914
Boekwaarde per 1 januari	€147.267.729	€142.071.298
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	€78.055	€110.051
Herclassificatie (naar niet-DAEB-vastgoed in exploitatie)	€0	€0
Herwaardering	€12.852.418	€7.325.969
Herwaardering, correctie voorgaande jaren	-€25.089	€314.607
Overige mutaties	€25.0899	-€2.239.589
<b>Totale mutaties</b>	€12.930.473	€5.511.038
Cum. stichtingskosten per 31 december	€43.446.972	€43.343.828
Cum. herwaardering per 31 december	€116.751.230	€103.923.901
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	€160.198.202	€147.267.729

Het DAEB-vastgoed in exploitatie omvat 989 (2019: 989) woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens. Het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat 21 (2019: 21) woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en twee bedrijfsruimtes.

<b>2. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>		
Cum. stichtingskosten per 1 januari	€1.588.839	€1.588.839
Cum. herwaardering per 31 december	€3.081.769	€2.931.089
Boekwaarde per 1 januari	€4.670.608	€4.519.928
<b>Mutaties</b>		
Investerings	€0	€0
Herclassificatie (van DAEB-vastgoed in exploitatie)	€0	€0
Herwaardering	€504.889	€150.680
Herwaardering, correctie voorgaande jaren	-€167.638	€0
Overboeking mva in ontwikkeling	€0	€0
<b>Totale mutaties</b>	<b>€337.251</b>	<b>€150.680</b>
Cum. stichtingskosten per 31 december	€1.588.839	€1.588.839
Cum. herwaardering per 31 december	€3.419.020	€3.081.769
Boekwaarde per 31 december	€5.007.859	€4.670.608

#### MARKTWAARDE

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen – de Discounted Cash Flow-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

De veronderstelling bij het doorexplotatiescenario is dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. De veronderstelling bij het uitpondscenario is dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. De huur wordt in het doorexplotatiescenario bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximum van de huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woongelegenheden bij mutatie al dan niet is te liberaliseren.

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

<b>Macro-economische parameters</b>						
	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026 en verder</b>
<b>Algemeen</b>						
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2%	2%	2%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,70%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Woonegelegenheden</b>						
Instandhoudingsonderhoud EGW	€1.012	€1.012	€1.012	€1.012	€1.012	€1.012
Instandhoudingsonderhoud MGW	€ 707	€ 707	€ 707	€ 707	€ 707	€ 707
Beheerkosten EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (percentage van de WOZ)	0,036%	0,036%	0,036%	0,036%	0,036%	0,036%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,080%	0,080%	0,080%	0,080%	0,080%	0,080%
Verhuurderheffing	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Boveninflatoire huurverhoging (zelfstandig)	1,20%	1,20%	1%	0,50%	0,50%	0,50%
Boveninflatoire huurverhoging (onzelfstandig)	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurderving	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans doorexploiteren	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%	7,30%
Mutatiekans uitponen	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%	6,91%
Juridische splitsingskosten	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544	€ 544
Technische splitsingskosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen	3	3	3	3	3	3
Verkoopkostenpercentages bij uitponen	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Overdrachtskosten	9%					
Disconteringsvoet EGW/MGW	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%	6,02%
<b>Bedrijfsonroerendgoed</b>						
Instandhoudingsonderhoud (vierkante meter)	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8	5,8
Mutatie-onderhoud (vierkante meter)	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7	9,7
Achterstalligonderhoud	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand in maanden	6	6	6	6	6	6
Marketing (percentage van de marktjaarhuur)	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Beheerskosten BOG (percentage van de marktjaarhuur)	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Gemeentelijk OZB	0,324%	0,324%	0,324%	0,324%	0,324%	0,324%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,120%	0,120%	0,120%	0,120%	0,120%	0,120%
Overdrachtskosten	9%					
Disconteringsvoet	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%

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

Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.

#### VERLOOP MARKTWAARDE

De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:

<b>Verloop van de marktwaarde</b>		
	<b>Verloop 2020</b>	<b>Verloop 2019</b>
Marktwaarde 1 januari	€151.938.338	€146.591.000
<b>Voorraadmutaties</b>		
Sloop	€0	-€2.240.000
Overige voorraadmutaties	€0	€0
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</b>		
Markthuur na validatie	-€2.841.051	-€2.744.000
Disconteringsvoet na validatie	€2.801.027	-€11.659.000
	-€40.024	-€14.403.000
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Begrenzing mutatiekans	€5.503.833	€0
Overdrachtskosten	-€3.284.404	€0
Uitsplitsing onderhoud naar scenario	€0	€6.013.000
Minimale mutatiekans in eindwaarde	€0	€248.000
Overige rekenmethodiek	-€34	€0
	€2.219.395	€6.261.000
<b>Mutatie objectgegevens</b>		
Contracthuur en leegstand	€2.578.986	€1.058.000
Maximaal redelijke huur	€1.621.087	€1.185.000
WOZ-waarde	€9.463.807	€8.606.000
Mutatiekans	-€455.457	-€3.533.000
Overig	-€107.169	€51.000
	€13.101.254	€7.367.000
<b>Mutatie waarderingsparameters</b>		
Macro-economische parameters	-€1.559.326	-€514.000
Reguliere huurstijging	€10.231	€0
Markthuur	€154.798	€2.498.000
Leegwaardestijging	-€4.484.020	-€1.570.000
Splitsing- en verkoopkosten	€89.714	€71.000
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€1.427.133	€0
Beheerkosten	-€165.253	-€201.000
Belastingen en verzekeringen	€586.510	€1.235.000
Verhuurdersheffing	€936.802	-€115.000
Disconteringsvoet	€3.844.773	€6.960.000
	-€2.012.904	€8.362.000
<b>Totale mutatie</b>	<b>€13.267.721</b>	<b>€5.347.000</b>
<b>Marktwaarde 31 december</b>	<b>€165.206.059</b>	<b>€151.938.000</b>

Ten opzichte van 2019 is de marktwaarde met €13,2 miljoen toegenomen. Het grootste deel van de waardestijging wordt veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde. Hierdoor stijgt de gehanteerde leegwaarde en daarmee de potentiële verkoopopbrengsten. Daarnaast heeft de stijging van de gemiddelde markthuur van de woningen als gevolg van de marktontwikkelingen betreffende de markthuur een groot effect.

Per 31 december 2020 is in totaal €105,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: €86,4 miljoen), uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en de daaruit afgeleide, ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

## VERLOOP BELEIDSWAARDE

De afname van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:

<b>Verloop van de beleidswaarde</b>		
	<b>Verloop 2020</b>	<b>Verloop 2019</b>
Beleidswaarde 1 januari	€ 65.537.235	€ 69.880.732
Beleidswaarde niet-woningen 1 januari	-€ 161.020	-€ 155.192
Beleidswaarde woningen 1 januari	€ 65.376.215	€ 69.725.540
<b>Voorraadmutaties</b>		
Sloop	€ 0	-€ 2.560.067
Overige voorraadmutaties		
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Begrenzing mutatiekans	€ 0	€ 0
Overdrachtskosten beleidswaarde	€ 306.234	€ 3.250.696
Rekenmethodiek eindwaarde onderhoud	€ 0	€ 7.074.659
Overig	€ 0	€ 3.669
	€ 306.234	€ 10.329.024
<b>Mutatie objectgegevens</b>		
Contractgegevens	€ 1.967.608	€ 2.228.970
Maximale huur	-€ 16.885	€ 0
WOZ-waarde	-€ 2.554.995	-€ 3.104.404
Mutatiekans doorexploiteren	€ 204.997	€ 0
Overige objectgegevens	€ 0	€ 15.747
	-€ 399.275	-€ 859.687
<b>Mutatie waarderingsparameters</b>		
<b>Waarderingsparameters marktwaarde</b>		
Macro-economische parameters	€ 162.857	-€ 1.117.852
Verhuurderheffing	€ 2.015.257	€ 461.776
WOZ-waarde-ontwikkeling	€ 1.809.369	
Disconteringsvoet	€ 7.176.677	-€ 2.842.279
	€ 11.164.160	-€ 3.498.355
<b>Waarderingsparameters beleidswaarde</b>		
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	€ 0	-€ 8.240.465
Aanpassing streefhuurbeleid	€ 1.367.797	€ 1.523.390
Erfpacht	€ 313	€ 0
Aanpassingsonderhoudskosten	-€ 8.941.699	-€ 427.991
Aanpassing beheerkosten	-€ 7.988.263	-€ 615.174
	-€ 15.561.852	-€ 7.760.240
<b>Totale mutatie</b>	<b>-€ 4.490.733</b>	<b>-€ 4.349.325</b>
Beleidswaarde woningen 31 december	€ 60.885.482	€ 65.376.215
Beleidswaarde niet-woningen	€ 150.322	€ 161.020
<b>Beleidswaarde 31 december</b>	<b>€ 61.035.804</b>	<b>€ 65.537.235</b>

De daling wordt enerzijds veroorzaakt door een stijging van de marktwaarde, de stijging van de WOZ-waarde en de aanpassing van de disconsteringsvoet. De onderhouds- en beheerlasten hebben anderzijds een negatief effect.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijuit door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van 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. De doelstelling van de corporatie is echter om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, waardoor er van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel wordt verkocht. De huur wordt daarnaast, bij mutatie van de woning, slechts in uitzonderingssituaties verhoogd tot de markthuur. De werkelijke onderhoudslasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd. Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa €104,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 70 procent van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periodes. Denk hierbij aan de nadere aanscherping van de begrippen onderhoud, verbetering en beheerlasten.

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

<b>Vershil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Marktwaarde in verhuurde staat	€165.206.059	€151.938.337
Beschikbaarheid – doorexpluiten	-€3.593.047	-€13.056.398
Betaalbaarheid – huren	-€76.389.045	-€63.726.294
Kwaliteit – onderhoud	-€9.928.299	-€3.789.596
Beheer – beheerkosten	-€14.259.865	-€5.828.814
	-€105.384.398	-€86.401.102
<b>Beleidswaarde</b>	<b>€61.035.804</b>	<b>€65.537.235</b>

<b>Beleidswaarde met onderscheid naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
DAEB-activiteiten	€57.561.384	€61.916.201
Niet-DAEB-activiteiten	€3.474.420	€3.621.034
<b>Totaal</b>	<b>€61.035.804</b>	<b>€65.537.235</b>

## SENSITIVITEITSANALYSE

De voornaamste uitgangspunten voor de bepaling van de beleidswaarde zijn, gemiddeld en per woning teruggerekend, als volgt:

Sensitiviteitsanalyse		
	2020	2019
Uitgangspunt		
Streefhuur per maand per vhe	€ 635	€ 626
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 1.846	€ 1.576
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.260	€ 1.011
Verhuurdersheffing	€ 1.244	€ 1.088
Disconteringsvoet	5,70%	6,17%

De onderstaande tabel geeft aan welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde				
		2020		2019
	Mutatie ten opzichte van uitgangspunt	Effect	Mutatie ten opzichte van uitgangspunt	Effect
Streefhuur per maand	€25 lager	-€ 4.793.054	€25 lager	-€ 3.745.100
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€100 hoger	-€ 3.271.795	€100 hoger	-€ 2.901.195
Lasten beheer per jaar per vhe	€100 hoger	-€ 3.205.241	€100 hoger	-€ 2.873.649
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€ 6.154.164	0,5% hoger	-€ 6.445.124

Het is de corporatie niet toegestaan om zonder toestemming van het WSW de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik). Het is ook niet toegestaan om de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Het gevolg hiervan is dat de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden zijn bezwaard. Het WSW kan daarnaast op eerste verzoek een hypotheek vestigen op het ingezette onderpand. Deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar niet gebruikt.

De corporatie heeft, voor de door het WSW verstrekte borgstelling, een obligo-verplichting, gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze verplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de *niet in de balans opgenomen regelingen*.

De WOV heeft geen complexen waarop hypotheek is gevestigd.

## BRAND- EN STORMVERZEKERING

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Centraal Beheer geeft hierbij geen verzekerde waarde af.

## WOZ-WAARDE

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerendezaakbelasting worden genoemd. Dat is, groot afgerond, €231,8 miljoen. De genoemde WOZ-waarde is conform de aanslag van de gemeente.

## ERFPACHT

De complexen 1 tot en met 5 zijn gebouwd op de door de gemeente in erfpacht uitgegeven gronden.

## VASTGOED IN ONTWIKKELING – BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Het verloop van deze posten is in 2020 als volgt:

<b>3. Vastgoed in ontwikkeling – bestemd voor eigen exploitatie</b>						
	Verduurzaming complexen 2, 3 en 5	Kerkbuurt (grondpositie)	Complex 3 (sloop/nwb)	Dr. Boomstraat	Zuideinde (134 (grondpositie)	Totaal
Stichtingskosten per 1 januari	€577.183	€229.980	€0	€3.340.057	€629.439	€4.776.659
Reeds afgeboekt per 1 januari	€564.301		€0	€2.428.000		€2.992.301
Boekwaarde per 1 januari	€12.882	€229.980	€0	€912.057	€629.439	€1.784.358
<b>Mutaties</b>						
Investeringsen	€4.889.481	€0	€12.463	€4.900.417	€1.271	€9.813.632
Overboekingen	€0	€167.638	€0	€0	€0	€167.638
Desinvesteringsen	€0	€0	€0	€0	€0	€0
Vrijvalvoorzieningen	-€3.911.699	€0	€0	€0	€0	-€3.911.699
Afwaardering	-€978	€0	€0	-€487.100	€0	-€496.898
Totaal van de mutaties	€977.984	€167.638	€12.463	€4.413.317	€1.271	€5.572.673
Stichtingskosten per 31 december	€5.476.664	€397.618	€12.463	€8.240.474	€630.710	€14.757.929
Reeds afgeboekt per 31 december	€4.485.798	€0	€0	€2.915.100	€0	€7.400.898
Boekwaarde per 31 december	€990.866	€397.618	€12.463	€5.325.374	€630.710	€7.357.031

*Grondpositie Zuideinde 134*

Onder deze post is de grondpositie Zuideinde 134 opgenomen voor een bedrag ad €558.761.

Het huidige plan met negen woningen past niet binnen de kaders van provincie en gemeente. In de loop van 2021 moet duidelijk worden hoe reëel dit plan nog is. Het is de verwachting dat, als het plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan, de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden.

*Herstructurering Complex 17 Dr. Boomstraat*

De bouw van de vervangende nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat (nummers 10 t/m 48) is in 2016 gestart en wordt in het eerste kwartaal van 2021 afgerond. De oude

woningen zijn eind 2019 daadwerkelijk gesloopt. De bouw is ultimo 2020 flink gevorderd. Het is de verwachting dat de woningen in april 2021 verhuurd kunnen worden.

De investering is ongeveer €487.000 hoger dan verwacht. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2020 €5,7 miljoen, ongeveer gelijk aan de waarde ultimo 2019. Daardoor vindt er ultimo 2020 een afwaardering van €487.300 ten opzichte van de marktwaarde plaats.

#### *Kerkbuurt 83-87*

De WOV heeft een schetsplan gemaakt voor de bouw van minimaal twaalf woningen. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de eisen van de provincie (BPL) en de omgevingsverordening, mede naar aanleiding van een agrarische bestemming in de buurt van deze locatie. Het is de verwachting dat, als het plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan, de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden.

#### *Verduurzaming complex 2, 3 en 5*

De werkzaamheden aan het eerste blok woningen zijn eind 2019 gestart. Een groot deel van het project is eind 2020 gereed. De investering bedraagt circa €6 miljoen – ongeveer €155.000 hoger dan verwacht. De bijkomende marktwaarde bedraagt ultimo 2020 €1,5 miljoen. De afwaardering ten opzichte van de marktwaarde ad. €4,5 miljoen heeft in 2019 al plaatsgevonden. In 2020 heeft een extra afwaardering van €9.800 plaatsgevonden. We verwachten begin 2021 complex 2 en 3 op te leveren. De verduurzaming van complex 5 wordt opgestart in de tweede helft van 2021.

#### ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Het verloop van deze posten in 2020 is als volgt:

<b>4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</b>			
	<b>Kantoorgebouw</b>	<b>Inventaris</b>	<b>Totaal</b>
<b>Stand 1 januari</b>			
Aanschafwaarde	€ 214.405	€ 84.351	€ 298.756
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-€ 153.103	-€ 61.124	-€ 214.227
Boekwaarde 1 januari	€ 61.302	€ 23.227	€ 84.529
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	€ 10.484	€ 23.778	€ 34.262
Afschrijvingen	-€ 11.563	-€ 9.477	-€ 21.040
Totaal van de mutaties	-€ 1.079	€ 14.301	€ 13.222
Boekwaarde 31 december	€ 60.223	€ 37.528	€ 97.751
<b>Stand 31 december</b>			
Aanschafwaarde	€ 224.889	€ 108.129	€ 333.018
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-€ 164.666	-€ 70.601	-€ 235.267
Boekwaarde 31 december	€ 60.223	€ 37.528	€ 97.751

De afschrijving op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende, verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw;
- Grond (geen afschrijving);
- Oorspronkelijke bouw: vijftig jaar;
- Verbouwing: 25 jaar;
- Inventarissen: vijf jaar.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### LATENTE BELASTINGVORDERING

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar is voor verrekening.

De WOV heeft tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde, waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 2,56%. De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen. Dit percentage is bij het contant maken verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

### DAEB EN NIET-DAEB VASTGOED

Latente belastingvordering			
	Commerciële waarde ultimo boekjaar	Inschatting fiscale waarde ultimo boek- jaar	Verschil
Vastgoed in exploitatie	€165.206.061	€154.979.873	-€10.226.188
Vastgoed in ontwikkeling	€7.357.031	€9.871.611	€2.514.580
	€172.563.092	€164.851.484	-€7.711.608

De fiscale waarde van deze onroerende zaken betreft ultimo 2020 een bedrag van €164.800.000. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van €172.600.000. De nominale belastingschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt €1.900.000 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale en boekwaarde). Dit betreft DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling welke in de komende jaren naar verwachting blijvend worden verhuurd. De WOV heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) is daarbij sprake van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde. Er volgt geen fiscale afwikkeling in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur doorrolt. Bij waardering tegen contante waarde is er sprake van nihil waardering.

## VASTGOED IN EXPLOITATIE

De WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruik making van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

1. De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
2. De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
3. De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

### *Ad. 1*

#### Verkopen

Uitgangspunt bij de WOV is momenteel dat er geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie van het verschil in waardering plaatsvindt. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

#### Toekomstige slopen

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële-fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeeft daarom naar nihil. Er is daarom vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

### *Ad. 2*

Ultimo 2020 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is, hoeft er geen latentie te worden gevormd.

### *Ad. 3*

De WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre terug te nemen. Ultimo 2020 moet in de toekomst per saldo nog een opwaardering genomen worden van €964.539. Conform de Aedes-notitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

## VASTGOED IN ONTWIKKELING

### ACTIVA TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 97.751. De fiscale waarde bedraagt ultimo 2020 € 264.039. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en door eventuele verkoop van de bedrijfsmiddelen. Hiervan heeft het grootste deel betrekking op de waardering van het kantoorpand. Een latentie ten aanzien van dit verschil is niet materieel.

**(DIS)AGIO LENINGEN**

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande sinds 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post *rente* in de fiscale jaarrekening.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2020 tegen de contante waarde berekend op €24.704. Per ultimo 2019 bedroeg de latentie €28.868. De afname van €4.164 is als last verwerkt onder de post *vennootschapsbelasting* in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 21,7% vanaf 2021. We merken op dat de afname in 2019 relatief groot was, doordat de aanpassing van de waardering ten opzichte van 2018. In de jaarrekening 2018 werd de latentie nog gewaardeerd op nominale waarde en werd er rekening gehouden met een belastingtarief van 25%.

**FINANCIËLE VASTE ACTIVA**

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte, latente belastingvordering is als volgt:

<b>4. Latente belastingvordering</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Verrekenbare, tijdelijke waarderingsverschillen tegen nominale waarde	€28.868	€43.758
Vrijval ten laste van het resultaat	-€4.164	-€14.890
Stand 31 december	€24.704	€28.868

Betreffende, latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille.

<b>Vorderingen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
6. Huurdebiteuren	€8.074	€3.319
7. Belastingen en overige vorderingen	€12.203	€0
8. Overige vorderingen	€0	€2.190
9. Overlopende activa	€286.192	€53.431
	€306.469	€58.940

**HUURDEBITEUREN**

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vorderingen op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

<b>6. Huurdebiteuren</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Zittende huurders	€21.181	€17.475
Vertrokken huurders	€1.937	€665
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-€15.044	-€14.821
	€8.074	€3.319

<b>7. Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Vennootschapsbelasting 2020	€12.203	€0
	€12.203	€0

<b>8. Overige vorderingen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Vertrokken huurders	€0	€1.038
Af: voorziening dubieuze debiteuren	€0	€0
Overige vorderingen	€0	€1.152
	€0	€2.190

<b>9. Overlopende activa</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Nog te ontvangen rente	€416	€0
Vooruitbetaalde verzekeringspremie	€44.659	€46.222
Te ontvangen uitkering naar aanleiding van ziekte	€28.595	€3.906
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	€202.330	€0
Overige	€10.192	€3.303
	€286.192	€53.431

<b>10. Liquide middelen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Kas	€0	€0
Rekeningcourant Rabobank	€20.157	€29.829
Rekeningcourant ING Bank	€713.718	€1.180.997
Spaarrekening ING Bank	€24.029	€3.114.378
Totaal	€757.904	€4.325.204

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

<b>Eigen vermogen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
11. Herwaarderingsreserve	€120.362.977	€107.005.670
12. Overige reserves	€27.888.346	€26.599.766
13. Verenigingsreserve	€486.058	€422.378
	€148.737.381	€134.027.814

<b>11. Herwaarderingsreserve</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€107.005.670	€101.454.003
<b>Mutaties</b>		
Realisatie door sloop	€0	-€1.950.070
Mutatie door herwaardering	€13.357.307	€7.501.737
	€13.357.307	€5.551.667
Stand per 31 december	€120.362.977	€107.005.670

De marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie wordt jaarlijks op de balansdatum opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Waardevermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of -vermindering zich voordoet.

<b>12. Overige reserves</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€26.599.766	€29.182.513
<b>Mutaties</b>		
Resultaat boekjaar	€14.709.569	€3.001.995
Resultaatbestemming vereniging	-€63.680	-€33.075
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-€13.357.307	-€5.551.667
	€1.288.580	-€2.582.747
Stand per 31 december	€27.888.346	€26.599.766

#### RESULTAATBESTEMMING

De resultaatbestemming is in de jaarrekening verwerkt. Het positieve resultaat over 2020 van €14.709.567 (2019: €3.001.995) is toegevoegd aan de overige reserves.

<b>13. Verenigingsreserve</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€ 422.378	€ 389.303
Bij: resultaatbestemming	€ 63.680	€ 33.075
Stand per 31 december	€ 486.058	€ 422.378
<b>Toevoeging</b>		
Verenigingsresultaat	€ 16.785	€ 17.503
Vrijval reservering jubileumboek honderdjarig bestaan WOV	€ 30.000	€ 0
Rente over beginstand	€ 16.895	€ 15.572
	€ 63.680	€ 33.075

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 4% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar.

De WOV bestond in november 2018 honderd jaar. Naast de feestelijke activiteiten in 2018 ontstond het idee om een jubileumboek uit te brengen, waarvoor een reservering is opgenomen. Door wisselingen in het bestuur en andere prioriteiten van de WOV is dit boek niet geschreven en valt de reservering vrij.

<b>Voorzieningen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
14. Voorziening onrendabele investeringen	€ 0	€ 3.911.699
15. Overige voorzieningen	€ 52.550	€ 37.513
	€ 52.550	€ 3.949.212

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten van projecten, afgesloten ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen waarvoor nog voldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

<b>14. Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€ 3.911.699	€ 2.098.649
Dotatie	€ 496.898	€ 3.911.699
Onttrekking	-€ 4.408.597	-€ 2.098.649
Stand per 31 december	€ 0	€ 3.911.699

<b>Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen (projecten)</b>				
	Dr. Boomstraat	Complex 2	Complex 3	Saldo
Stand per 1 januari	€ 0	€ 1.935.969	€ 1.975.730	€ 3.911.699
Dotatie	€ 487.100	€ 112.609	-€ 102.811	€ 496.898
Onttrekking	-€ 487.100	-€ 2.048.578	-€ 1.872.919	-€ 4.408.597
Stand per 31 december	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0

<b>15. Overige voorzieningen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€37.513	€44.995
Mutatie boekjaar	€15.037	-€7.482
Stand per 31 december	€52.550	€37.513

Betreft voorzieningen in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget. Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

<b>Langlopende schulden</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
16. Schulden aan kredietinstellingen	€21.686.072	€16.273.901
17. Overige schulden	€402.227	€402.030
	€22.088.299	€16.675.931

#### 16. SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Het verloop van de leningen is als volgt:

<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€17.135.970	€17.982.867
Nieuwe leningen	€6.300.000	€0
Af: aflossing	-€862.069	-€846.897
Af: contractuele aflossingen (ineens)	€0	€0
Subtotaal	€22.573.901	€17.135.970
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-€887.829	-€862.069
Stand per 31 december	€21.686.072	€16.273.901
Aflossingsverplichting komend boekjaar	€887.829	€862.069
Aflossingsverplichting twee tot vijf boekjaren	€3.340.833	€3.620.730
Aflossingsverplichting na vijf jaar	€18.345.239	€12.653.171
	€22.573.901	€17.135.970

#### *Zekerheden*

Van de leningen van de overheid en kredietinstellingen is €22.406.961 (2019: €16.931.295) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft de WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

#### *Aflossingssysteem*

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire systeem.

**Rentevoet**

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt circa 2,56% (2019: 3,15%). Het rentetype varieert van 0,0% tot en met 4,5%, al naar gelang het tijdstip van het afsluiten van de betreffende lening.

**Duration**

De duration van de leningen bedraagt 9,51 jaar (2019: 9,98).

**Marktwaarde**

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond €28,3 miljoen (2019: €22,1 miljoen).

**17. OVERIGE SCHULDEN**

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen. De specificatie daarvan is als volgt:

<b>Overige schulden</b>	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Stand per 1 januari	€402.030	€391.697
<b>Rentetoevoeging</b>	€408	€3
Ontvangen waarborgsommen	€25.758	€24.659
Terugbetaalde waarborgsommen	-€21.909	-€16.633
Terugbetaalde rente	-€4.060	€2.304
Stand per 31 december	€402.227	€402.030
<b>Nadere specificatie</b>		
Waarborgsommen	€333.652	€329.803
Toegerekende rente	€68.575	€72.227
Totaal	€402.227	€402.030

Bij verhuur van woningen dient thans een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort. Over het gemiddelde saldo van de waarborgsommen en de over voorgaande jaren toegevoegde rente, is in het boekjaar 0,1% rente berekend. De waarborgsom inclusief de rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

<b>Kortlopende schulden</b>	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
18. Schulden aan kredietinstellingen	€887.829	€862.069
19. Schulden aan leveranciers	€680.449	€416.795
20. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	€587.652	€1.659.957
21. Overlopende passiva	€715.760	€628.458
	€2.871.690	€3.567.279

<b>18. Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	€887.829	€862.069
Rekeningcourantkrediet (bank)	€0	€0
	€887.829	€862.069

<b>19. Schulden aan leveranciers</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud	€680.449	€416.795

<b>20. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Vennootschapsbelasting	€0	€1.404.331
Omzetbelasting	€580.240	€233.704
Loonheffing	€0	€16.365
Pensioenpremies	€7.412	€5.557
	€587.652	€1.659.957
<b>Vennootschapsbelasting</b>		
Te betalen over 2018	€0	€966.566
Te betalen over 2019	€0	€437.765
	€0	€14.404.331

<b>21. Overlopende passiva</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Niet-ervallen renteleningen	€249.560	€261.807
Vooruitontvangen huren	€49.531	€37.123
Te verrekenen huur hoogspanningswoningen	€18.409	€0
Te betalen kosten honderdjarig bestaan	€0	€30.000
Te verrekenen waarborgsommen	€5.792	€1.793
Te verrekenen servicekosten	€349.926	€296.500
Diversen	€42.542	€1.235
Totaal	€715.760	€628.458

De WOV bestond in november van 2018 honderd jaar. Naast de feestelijke activiteiten in 2018 ontstond het idee om een jubileumboek uit te brengen, waarvoor een reservering is opgenomen. Door wisselingen in het bestuur en andere prioriteiten van de WOV is dit boek niet geschreven en valt de reservering vrij.

#### FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Binnen het treasurybeleid van de WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

#### MARKTRISICO

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de organisatie marktrisico loopt.

#### VALUTARISICO

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

#### PRIJSRISICO

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijsrisico's aanwezig zijn.

#### RENTERISICO

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden, waaronder schulden aan kredietinstellingen.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de WOV risico's omtrent de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

#### KREDIETRISICO

Het gaat bij het kredietrisico om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. De financiële instellingen dienen verder te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurywetwet.

#### LIQUIDITEITENRISICO

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door de in 2020 aangetrokken lening met een flexibele hoofdsom is het risico op overliquiditeit gemitigeerd.

#### CORONACRISIS

De coronacrisis is in Nederland een gevolg van de pandemie veroorzaakt door de infectieziekte COVID-19. Het virus en de door de Rijksoverheid daartegen genomen maatregelen kunnen een significante impact hebben op de WOV. De daadwerkelijke impact is onzeker en hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschermende maatregelen en de daaruit voortvloeiende sociaal-maatschappelijke en economische gevolgen. In elk geval een periode van economische recessie lijkt onafwendbaar.

### *Gesignaleerde risico's*

De gevolgen hebben naar verwachting betrekking op de volgende risicogebieden:

#### Financieringsrisico

De mogelijke gevolgen van een rentestijging op de financieringsverplichtingen en de mogelijkheid dat de WOV een lening moet aantrekken die dan niet voorhanden is.

#### Lagere waardering van het vastgoed

De waardering van het vastgoed, inclusief beleidswaarde, ligt mede in het verlengde van een mogelijke algemene economische recessie. Het is per saldo lastig om het totaaleffect in te schatten, maar het effect op de marktwaarde en beleidswaarde lijkt beperkt. De onzekere factor is de disconteringsvoet.

#### Debiteurenrisico

Een groot deel van de bewoners van de WOV zijn mensen met een laag inkomen, waardoor het debiteurenrisico kan toenemen. Het normale debiteurenrisico is echter zeer beperkt. Het risico betreft hier, naar verwachting, met name de bedrijfsruimte en dure huur, maar dit is qua omvang beperkt.

#### Personeel en organisatie

Het risico bestaat dat een groot deel van het personeel uitvalt en de reguliere bedrijfsoperaties, waaronder de incassoprocedure, tot stilstand komen. Dit betekent qua organisatie een hoog ziekteverzuim met hoge kosten zonder directe opbrengsten. Alle medewerkers worden op de hoogte gehouden en kunnen ook op afstand (thuis en digitaal) werken. De impact lijkt vooralsnog beperkt.

#### Vertraging van de bouw door toeleveringsproblemen of een lockdown

We verwachten bij investeringen, zolang de bouw doorgaat, geen of beperkte vertragingen bij de nieuwbouw. We kunnen nog bouwen op lege locaties, met voldoende afstand tussen mensen. Renovatie in bewoonde situaties kan met wat aanpassingen en een goede afstemming met bewoners voorlopig nog doorgaan.

### *Conclusie*

Het coronavirus en de daartegen genomen maatregelen kunnen een significante impact hebben op de WOV. De daadwerkelijke grootte van de impact is onzeker en hangt onder andere af van de doorlooptijd van beperkende c.q. beschamende maatregelen en de daaruit voortvloeiende sociaal-maatschappelijke en economische gevolgen. De enige situatie in de hierboven beschreven scenario's die met grote moeite door de WOV is op te vangen, is de situatie waarbij er geen financiering beschikbaar komt. De kans dat dit scenario zich voordoet, zien wij als beperkt. We schatten de impact van de pandemie op de financiële continuïteit van de WOV vooralsnog in als beperkt. Dat betekent dat er geen sprake is van een materiële onzekerheid inzake de continuïteit.

#### STIKSTOF- EN PFAS-PROBLEMATIEK

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw)projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

*Verplichtingen inzake nieuwbouw*

In 2017 is een verplichting aangegaan inzake het nieuwbouwproject Dr. Boomstraat. Het gaat om een totale verplichting van €5,94 miljoen. Hiervan is ultimo 2020 circa €5,2 miljoen betaald. Er is ongeveer €0,2 miljoen meerwerk overeengekomen. Het project wordt in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

*Ontwikkel- en realisatieovereenkomst*

Er is in 2018 een verplichting met de bouwers van Braam Minnesma B.V. aangegaan inzake het nieuwbouwproject Kerkbuurt 83-87 – voor een totaalbedrag van €1.910.000. De WOV heeft een schetsplan gemaakt voor de bouw van minimaal twaalf woningen. Op dit moment loopt er een onderzoek naar de eisen van de provincie (BPL) en de omgevingsverordening. Het is de verwachting dat, als het plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan, de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden.

*Aankoop grondpositie*

Er is in 2019 een koopovereenkomst gesloten voor een terrein op de Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi), voor een totaal van €275.000 kosten koper en voor de bouw van tenminste tien sociale huurwoningen. De levering hiervan vindt uiterlijk twee weken nadat de omgevingsvergunning is verleend en de bouwkaavel door de verkoper bouwrijp is gemaakt plaats. De plannen zijn in voorbereiding. De bouwvergunning wordt niet voor eind 2021 verwacht.

*Verplichtingen inzake verduurzaming Complex 2*

In 2019 is een verplichting aangegaan inzake de verduurzaming van Complex 2. Het gaat om een totale verplichting van €3,3 miljoen. Hiervan is ultimo 2020 circa €2,8 miljoen betaald. Het project wordt in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

*Verplichtingen inzake verduurzaming Complex 3*

In 2020 is een verplichting aangegaan inzake de verduurzaming van Complex 3. Het gaat om een totale verplichting van €2,7 miljoen. Hiervan is ultimo 2020 circa €2,6 miljoen betaald. Het project wordt in het eerste kwartaal van 2021 opgeleverd.

*WSW-obligoverplichting*

Leningen van woningcorporaties die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage, in 2020 3,85 % (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan woningcorporaties als deelnemer van het WSW garant voor elkaar.

Per 31 december 2020 heeft de WOV een aangegane obligoverplichting van €838.606 (2019: €651.844). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

#### *Erfpachtverplichtingen*

De WOV is erfpachtcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar. Met ingang van het jaar 2034 worden met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

<b>Erfpachtverplichtingen</b>		
	<b>31 December 2020</b>	<b>31 December 2019</b>
Erfpachtverplichting komend boekjaar	€88.576	€88.576
Aflossingsverplichting twee tot vijf boekjaren	€354.304	€354.304
Aflossingsverplichting na vijf jaar	€706.608	€797.184
	€1.151.488	€1.240.064

#### *Leaseverplichtingen*

Voor het kopieerapparaat is er een leaseovereenkomst afgesloten voor €4.748 per jaar. De ingangsdatum is 1 februari 2017, de looptijd vijf jaar.

#### *Vestia-leningruil*

Een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders heeft, op het Aedes-congres van 9 februari 2021, ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hogere rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel, dat is opgesteld door Vestia, is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia. Deze kennen een hogere rente, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de WOV en Vestia plaatsvindt.

In april 2021 heeft de WOV haar toestemming verleend voor een leningruil met Vestia. De nieuwe lening heeft een looptijd van veertig jaar en de rentevergoeding boven marktconforme rente bedraagt niet meer dan €14 per verhuurbare eenheid.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

## 4

## TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILE

	2020	2019
<b>22. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen (DAEB)	€6.501.640	€6.350.086
Woningen en woongebouwen (niet-DAEB)	€220.065	€229.688
Onroerende goederen, niet-zijnde woningen	€12.660	€12.516
Subtotaal	€6.734.365	€6.592.290
<b>Af</b>		
Huurderving wegens leegstand	-€70.233	-€6.038
Huurderving wegens oninbaarheid	-€21	-€575
Subtotaal	-€70.254	-€6.613
	€6.664.111	€6.585.677

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,22% (2019: 2,26%).

<b>23. Opbrengsten servicecontracten</b>		
	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	€147.693	€193.093
Vergoedingsderving	-€2.648	-€636
	€145.045	€192.456
Correctie voorgaande jaren	€0	-€290.000
Totaal vergoedingen	€145.0455	-€97.544

De correctie van de voorgaande boekjaren in boekjaar 2020 ziet toe op het maximaal te restitueren bedrag aan doorberekende servicelasten over de afgelopen vijf jaar. Het betreft hier voornamelijk een onjuiste interpretatie van de door te belasten kosten voor cv-onderhoud. Dit bedrag is in de balans opgenomen als voorziening. Uit de analyse in 2020 is gebleken dat dit bedrag voldoende is. In 2021 wordt het voorstel voor de gecorrigeerde afrekening besproken met de HVO. Het verschil tussen de raming in 2019 en 2020 wordt gecorrigeerd in het boekjaar 2021.

<b>24. Lasten servicecontracten</b>		
	2020	2019
Kosten overige zaken, leveringen en diensten	€108.844	€96.415

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

<b>Toegerekende organisatiekosten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lonen en salarissen</b>	€552.268	€433.974
Overige personeelskosten	€45.354	€35.513
Huisvestingskosten	€14.447	€12.038
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€21.039	€16.611
Kosten bestuur en rvc	€73.807	€70.156
Kosten flexibele schil	€87.909	€0
Accountantskosten	€143.846	€114.954
Advieskosten	€118.342	€195.293
Automatiseringskosten	€64.910	€75.085
Overige kosten	€65.794	€60.281
	€1.187.716	€1.013.905

De post lonen en salarissen bestaat uit:

<b>Lonen en salarissen</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lonen en salarissen	€384.514	€358.769
Mutatie voorziening vakantiedagen, uitgestelde beloningen en loopbaanontwikkelingsbudget	€15.037	-€40.398
Af: ontvangen ziekengelduitkering	€0	-€4.983
Sociale lasten	€65.943	€58.836
Premie ziekteverzuimverzekering	€21.126	€13.934
Pensioenlasten	€65.648	€47.816
	€552.268	€433.974

De volgende bedragen aan accountantshonoraria zijn in het boekjaar ten laste van het resultaat gebracht.

<b>Accountantshonoraria</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Controle jaarrekening	€103.980	€74.465
Andere controlewerkzaamheden	€8.837	€23.703
Fiscale werkzaamheden	€16.929	€3.838
Andere niet-controlewerkzaamheden	€14.100	€12.948
	€143.846	€114.954

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van het afgesloten boekjaar.

## VERANTWOORDING VAN DE ORGANISATIEKOSTEN

Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten;
- De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

<b>Allocatie toegerekende organisatiekosten</b>			
	<b>2020 (%)</b>	<b>Lasten 2020</b>	<b>Lasten 2019</b>
Lasten verhuur en beheer	39,4%	€468.079	€383.455
Servicekosten (huismeester)	0,6%	€6.651	€4.871
Lasten onderhoud	16,4%	€194.785	€198.725
Projecten	16,7%	€197.755	€172.364
Overige organisatiekosten	27,0%	€320.446	€254.490
	100%	€1.187.716	€1.013.905

## 25. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Sociaal beheer	€6.395	€3.502
Toegerekende organisatiekosten	€468.079	€383.455
	€474.474	€386.957

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels, zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

## 26. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

De onderhoudskosten kunnen als volgt worden gespecificeerd:

<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Klachtenonderhoud	€406.496	€353.194
Mutatie-onderhoud	€498.788	€200.882
Sociaal beheer	€18.989	€19.162
Doorberekende onderhoudskosten	-€8.472	-€14.450
Planmatig onderhoud, inclusief contracten	€401.515	€723.656
	€1.317.316	€1.282.444
Toegerekende organisatiekosten	€194.785	€198.725
	€1.512.101	€1.481.169

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels, zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

De grond- en gebouwgebonden kosten van sociaal beheer aan het eigen bezit ad. €18.989 die in het verleden onder *leefbaarheid* werden verantwoord, zijn met ingang van 2019 opgenomen onder de post *onderhoud*.

## 27. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	2020	2019
Verhuurderheffing	€1.194.009	€1.040.292
Saneringssteun	€0	€0
Onroerende zaakbelasting	€544.524	€533.677
Waterschapslasten	€120.090	€120.794
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	-€202.330	€0
Erfpacht	€88.557	€88.557
Voorziene oninbare vordering	€0	-€57
Verzekeringen	€30.487	€33.677
Vorbereidingskosten project Dr. Boomstraat	€0	€13.317
Overige kosten	€0	-€409
	€1.775.337	€1.829.848

Begin 2021 heeft de Hoge Raad (HR zaak 09/05224) een uitspraak gedaan inzake het bezwaar van de WOV tegen de rioolheffing over de jaren 2013 tot en met 2020. De gemeente Oostzaan is veroordeeld om de heffing en de proceskosten aan de WOV te voldoen.

## WAARDEVERANDERING VASTGOEDPORTEFEUILLE

28. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2020	2019
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling		
Nieuwbouw Dr. Boomstraat	-€487.100	-€201.000
Duurzaamheidsmaatregelen Complex 2	-€112.609	-€2.461.000
Duurzaamheidsmaatregelen Complex 3	€102.811	-€2.015.000
	-€496.898	-€4.677.000

De investering van de vervangende nieuwbouw aan Dr. Boomstraat (nummers 10 tot en met 48) is ongeveer €487.000 hoger dan verwacht. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2020 €5,7 miljoen, ongeveer gelijk aan 2019. Daardoor vindt er ultimo 2020 een afwaardering ten opzichte van de marktwaarde plaats van €487.100. De investering van de verduurzaming van Complex 2 komt naar verwachting iets hoger uit. Die van Complex 3 iets lager. Daarom wordt de afwaardering die voor dit complex in 2019 plaatsvond, gecorrigeerd.

<b>29. Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeverandering DAEB-vastgoed in exploitatie	€12.852.418	€7.325.969
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€337.251	€150.680
Waardeverandering niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (correctie voorgaande jaren)	€167.638	€0
Niet gerealiseerde waardeverandering	€13.357.307	€7.476.649

#### OVERIGE ACTIVITEITEN

De overige bedrijfsactiviteiten zijn als volgt te specificeren:

<b>30. Opbrengst overige activiteiten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vergoeding administratiekosten mutaties	€2.760	€1.980
Contributies	€32.633	€28.785
Vrijval reservering jubileumboek honderdjarig bestaan WOV	€30.000	€0
Beheer woningen voor de gemeente Oostzaan	€45.965	€6.150
Doorbreekende administratiekosten aan vereniging	€12.000	€12.000
	€123.358	€48.915

De WOV bestond in november 2018 honderd jaar. Naast de feestelijke activiteiten in 2018 ontstond het idee om een jubileumboek uit te brengen, waarvoor een reservering is opgenomen. Door wisselingen in het bestuur en andere prioriteiten van de WOV is dit boek niet geschreven en valt de reservering vrij.

<b>31. Kosten overige activiteiten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Beheer woningen voor de gemeente Oostzaan	€40.949	€0
Doorbelaste administratiekosten verenigingsactiviteiten	€12.000	€12.000
	€52.949	€12.000

#### 32. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

<b>Overige organisatiekosten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Toegerekende organisatiekosten	€320.446	€254.490

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling, worden opgenomen in de subcategorie *overige organisatiekosten*.

#### 33. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid alleen de kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder *leefbaarheid* werden verantwoord, zijn vanaf 2019 verantwoord onder *lasten verhuur en beheer* en *lasten onderhoud*.

## FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

<b>34. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rente liquide middelen	€ 0	€ 0
Geactiveerde bouwrente	€ 0	€ 0
Rente fiscus	€ 14.794	€ 8.317
	€ 14.794	€ 8.317

<b>35. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rente leningen kredietinstellingen	€ 508.564	€ 553.621
Rente waarborgsommen	€ 408	€ 3.784
Rente en kosten fiscus	€ 0	€ 64.324
Rente rekeningcourant krediet/overige bankkosten	€ 5.594	€ 4.618
Overige rentelasten	€ 0	€ 0
Borgstellingsvergoeding WSW	€ 3.907	€ 3.205
	€ 518.473	€ 629.552

## 36. BELASTINGEN

*Schattingen*

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens onderwerpen die niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar zijn. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning en naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare, fiscale verliezen. Bij de aangifte blijkt eerst of en in hoeverre de fiscus de door de WOV gevolgde standpunten overneemt en accordeert. De in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting kan om die reden achteraf nog aan verandering onderhevig zijn.

De belastinglasten en -baten over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

<b>Belastingdruk winst- en verliesrekening</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Acute belastingen 2018	€ 0	€ 906.675
Acute belastingen 2019	€ 43.565	€ 731.024
Acute belastingen 2020	€ 287.797	€ 0
Mutatie latente belastingen	€ 4.164	€ 14.890
	€ 335.526	€ 1.652.589

*Effectieve belastingdruk*

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen:  $\frac{€335.526}{€15.045.093}$   
 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) \* 100% = 2,2%.

*Correctie vennootschapsbelastinglast inzake 2019*

De aangifte vennootschapsbelasting van 2019 is door de WOV ingediend naar een belastbaar bedrag van €2.952.332. Dit belastbaar bedrag wijkt af van de fiscale positie zoals opgenomen in de jaarrekening van 2019. Dit komt omdat voor de bepaling van de opwaardering is uitgegaan van de WOZ-waarde van 2018 in plaats van de WOZ-waarde van 2020. In verband met het voorkomen van extra belastingrente is reeds in 2020 een aangepaste voorlopige aanslag 2019 aangevraagd en opgelegd. Deze te betalen belasting is €43.565 hoger dan in de jaarrekening 2019 is verantwoord.

*Acute belastingen boekjaar 2020*

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels en berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

Mutatie latente belastingen	2020	2019
Jaarlijkse mutatie gebaseerd op contante waarde	€4.164	€1.403
Effect wijziging nominale naar contante waarde	€0	€13.487
	€4.164	€14.890

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op de verslagdatum.

De post *acute belastingen boekjaar* is als volgt bepaald:

<b>Acute belastingen boekjaar</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Commercieel resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening	€15.045.093	€4.654.584
<b>Tijdelijke verschillen</b>		
Fiscaal lagere afschrijving	€5.470	€5.190
Fiscale opwaardering onroerende zaken in exploitatie	€255.421	€1.099.490
Fiscaal te activeren rente projecten	€9.219	€2.037
	€270.110	€1.106.717
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€496.898	€4.677.000
Fiscaal geen niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-€13.357.307	-€7.476.649
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-€1.222.421	€0
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-€8.515	-€8.515
	-€14.091.345	-€2.808.164
Belastbare winst	€1.223.858	€2.953.137
<b>Extracomptabele correcties</b>		
Af: kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	€9.370	€5.405
Bij: beperkt aftrekbare kosten	€4.700	€4.600
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening	€1.219.188	€2.952.332
Af: te verrekenen verliezen	€0	€0
Belastbaar bedrag	€1.219.188	€2.952.332
Eerste schijf (tot €200.000 – 16,5% – €200.000)	€33.000	€38.000
Tweede schijf (vanaf €200.000 – 25% – €1.019.188)	€254.797	€688.083
	€287.797	€726.083
Winst na belasting	€931.391	€2.226.249
Te betalen vennootschapsbelasting	€287.797	€726.083
Af: betaalde voorlopige aanslagen	€300.000	€456.259
Te betalen vennootschapsbelasting	-€12.203	€269.824

Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31 december 2013 een fiscale afwaardering ad. €6.797.350 plaatsgevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70 procent van de WOZ-waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008 structureel gedaald in verband met vervuiling en erfpacht. Door een stijging van de WOZ-waarde is van deze afwaardering in 2020 een bedrag ad. €255.421 teruggenomen (2019: €1.099.490).

## SCHEIDING DAEB EN NIET-DAEB

De volgende overzichten zijn ter nadere toelichting opgenomen:

- De winst- en verliesrekening van 2020;
- Het kasstroomoverzicht van 2020, waarbij onderscheid is gemaakt tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Hierbij zijn de vergelijkende cijfers 2019 opgenomen.

<b>Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheid naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten</b>		
	<b>DAEB 2020</b>	<b>DAEB 2019</b>
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	€ 6.431.407	€ 6.343.473
Opbrengsten servicecontracten	€ 140.026	-€ 93.960
Lasten servicecontracten	-€ 105.078	-€ 88.181
Overheidsbijdragen		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-€ 458.057	-€ 377.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	-€ 1.496.774	-€ 1.426.750
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-€ 1.760.697	-€ 1.802.729
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.750.827	€ 2.554.421
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-€ 496.532	-€ 4.677.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 12.852.418	€ 7.325.969
Waardeverandering vastgoedportefeuille	€ 12.355.886	€ 2.648.969
Opbrengst overige activiteiten	€ 74.715	€ 47.344
Kosten overige activiteiten	-€ 11.585	-€ 11.559
Netto resultaat overige activiteiten	€ 63.130	€ 35.785
Overige organisatiekosten	-€ 309.359	-€ 245.140
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 14.282	€ 8.011
Rentelasten en soortgelijke kosten	-€ 500.534	-€ 606.422
Saldo financiële baten en lasten	-€ 486.252	-€ 598.411
Totaal van resultaat voor belastingen	€ 14.374.234	€ 4.395.625
Belastingen	-€ 323.917	-€ 1.591.827
Resultaat deelneming	€ 759.250	€ 198.242
Totaal van resultaat na belastingen	€ 14.709.567	€ 3.001.995

Niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019	Eliminatie 2020	Eliminatie 2019	Totaal 2020	Totaal 2019
€232.704	€242.204			€6.664.110	€6.585.677
€5.019	-€3.584			€145.045	-€97.544
-€3.766	-€3.363			-€108.844	-€91.544
-€16.417	-€14.396			-€474.474	-€391.828
-€15.327	-€54.419			-€1.512.101	-€1.481.169
-€14.640	-€27.118			-€1.775.337	-€1.829.847
€187.573	€139.324			€2.938.400	€2.693.745
€366				-€496.898	-€4.677.00
€504.889	€150.680			€13.357.307	€7.476.649
€504.523	€150.680			€12.880.007	€2.799.649
€48.643	€1.571			€123.358	€48.915
-€41.364	-€441			-€52.949	-€12.000
€7.279	€1.130			€70.409	€36.915
-€11.087	-€9.350			-€320.446	-€254.490
€512	€306			€14.794	€8.317
-€17.939	-€23.130			-€518.473	-€629.552
-€17.427	-€22.824			-€503.679	-€621.235
€670.859	€258.959			€15.045.093	€4.654.584
-€11.609	-€60.717			-€335.526	-€1.652.589
		-€659.250	-€198.242		
€659.250	€198.242			€14.709.567	€3.001.995

<b>Kasstroomoverzicht, met onderscheid naar DAEB- en niet-DAEB-activiteiten</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Operationele activiteiten</b>		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	€ 6.666.565	€ 6.573.599
Vergoedingen	€ 201.119	€ 191.832
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	€ 77.520	€ 25.509
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)		
Saldo ingaande kasstromen	€ 6.945.204	€ 6.790.940
<b>Uitgaven</b>		-€ 1.249.448
Erfpacht	-€ 88.557	-€ 88.557
Betalingen aan werknemers	-€ 592.391	-€ 459.910
Onderhoudsuitgaven	-€ 1.234.692	-€ 1.359.056
Overige bedrijfsontvangsten	-€ 1.484.993	-€ 1.242.439
Betaalde interest	-€ 532.441	-€ 574.386
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-€ 6.444	-€ 7.009
Verhuurdersheffing	-€ 1.191.729	-€ 1.037.949
Leefbaarheid externe uitgaven (niet investeringsgebonden)		-€ 4.300
Vennootschapsbelasting	-€ 1.732.781	-€ 452.870
Saldo uitgaande kasstromen	-€ 6.864.028	-€ 5.226.476
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 81.176	€ 1.564.464
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
MVA uitgaande kasstromen		
Huur, woon- en niet-woongelegenheden in exploitatie	-€ 148.846	-€ 110.051
Nieuwbouw: huur, woon- en niet-woongelegenheden	-€ 4.486.112	-€ 637.636
Woningverbetering woon- en niet-woongelegenheden	-€ 4.419.462	-€ 346.035
Overige investeringen	-€ 31.985	-€ 30.320
Verwerving van materiële vaste activa	-€ 9.086.405	-€ 1.124.042
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-€ 9.086.405	-€ 1.124.042
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Overige ontvangsten		
Uitgaven verbindingen		
Overige uitgaven		
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-€ 9.086.405	-€ 1.124.042
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	€ 6.300.000	
Nieuwe, ongeborgde leningen		
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-€ 824.334	-€ 810.638
Aflossing ongeborgde leningen	-€ 37.736	-€ 36.259
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 5.437.930	-€ 846.897
Toename/afname van geldmiddelen	-€ 3.567.299	-€ 406.475
<b>Wijzigingen kortgeld</b>		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 4.325.203	€ 4.731.678
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 757.904	€ 4.325.203
Toename/afname van geldmiddelen	-€ 3.567.299	-€ 406.475



De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor de WOV toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 €106.000. Dit is gebaseerd op de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting, klasse B.

De bezoldiging van de leden van het bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2020 is als volgt:

<b>Leidinggevende topfunctionarissen met een bezoldiging boven de €1.700</b>		
	N. Moesman (voorzitter bestuur)	W. van den Bosch (Bestuurslid)
<b>Gegevens in 2020</b>		
Functie	Voorzitter bestuur	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling	1 januari 2020	1 januari 2020
Datum einde functievervulling	31 december 2020	31 mei 2020
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,147	0,379
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 9.000	€ 2.500
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging	€ 9.000	€ 2.500
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 15.582	€ 16.705
<b>Gegevens in 2019</b>		
Functie	Voorzitter bestuur	Bestuurslid
Aanvang en einde functievervulling	1 december 2019	1 januari 2019
Datum einde functievervulling	31 december 2019	31 december 2019
(Fictieve) dienstbetrekking?	Nee	Ja
Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	0,11	0,372
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 750	€ 5.064
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0	€ 0
Totale bezoldiging	€ 750	€ 5.064
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 1.270	€ 37.944

W. van den Bosch*	N.J. van Baarsen (bestuurslid)	A.G.M. Bos (bestuurslid)	M.M. Appelman (bedrijfsleider)
Medewerker sociaal beheer	Bestuurslid	Bestuurslid	Bedrijfsleider
1 januari 2020	1 januari 2020	1 januari 2020	1 januari 2020
31 december 2020	31 december 2020	31 december 2020	31 december 2020
Ja	Ja	Nee	Ja
0,22	0,11	0,11	0,806
€ 5.560	€ 6.000	€ 4.000	€ 65.092
€ 0	€ 0	€ 0	€ 11.906
€ 5.560	€ 6.000	€ 4.000	€ 76.998
€ 13.773	€ 11.686	€ 7.855	€ 85.389
	Bestuurslid		Bedrijfsleider
	1 december 2019		1 augustus 2019
	31 december 2019		31 december 2019
Nee	Ja	Nee	Ja
0	0,11	0	0,75
€ 0	€ 500	€ 0	€ 24.659
€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.114
€ 0	€ 500	€ 0	€ 28.773
€ 0	€ 952	€ 0	€ 28.773

<b>Toezichthoudende topfunctionarissen</b>					
	P.J. Mohlmann	P. Keijzer	B. van Goudoever	J.A. Oostenbrink	I.R. Algera
<b>Gegevens 2020</b>					
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling	1 January 2020	1 January 2020	1 January 2020	24 April 2020	16 December 2020
Datum einde functievervulling	30 November 2020	29 February 2020	31 December 2020	31 December 2020	31 December 2020
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€3.667	€500	€3.000	€2.075	€167
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€14.553	€1.738	€10.600	€7.298	€695
<b>Gegevens 2019</b>					
Functie	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC		
Aanvang en einde functievervulling	1 January 2019	1 January 2019	1 January 2019		
Datum einde functievervulling	31 December 2019	31 December 2019	31 December 2019		
Totale bezoldiging in het kader van de WNT	€4.000	€3.000	€3.000		
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€15.300	€10.200	€10.200	€0	€0

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

#### *Toelichting*

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima de toegelaten instelling volkshuisvesting Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van €106.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur.

Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt €17.700. Dit maximum ligt voor de overige leden van de RvC op €11.400. Deze maxima worden niet overschreden.

#### OVERIGE INFORMATIE

##### *Verbonden partijen*

Er zijn geen transacties aangegaan met verbonden partijen.

##### *Werknemers*

Bij de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting waren in 2020 tien werknemers in dienst (2019: negen). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2020 6,8 (2019: 5,7).

### *Gebeurtenissen na balansdatum*

#### *Leningruil Vestia*

Op het Aedes-congres van 9 februari 2021 heeft een ruime meerderheid van de corporatiebestuurders ingestemd met het verzoek van Aedes om solidair te zijn met Stichting Vestia en een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hogere rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Per heden is nog geen sprake van een concrete (financiële) invulling van deze verklaring van solidariteit, maar in het voorstel dat is opgesteld door Vestia is opgenomen dat corporaties hun eigen leningen met lage rentes uitruilen met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de WOV en Vestia plaatsvindt. De WOV heeft in april 2021 toestemming verleend voor een leningruil met Vestia. De nieuwe lening heeft een looptijd van veertig jaar en de rentevergoeding boven marktconforme rente bedraagt niet meer dan €14 per vhe.

Deze gebeurtenis na balansdatum geeft geen nadere informatie op de feitelijke situatie per balansdatum en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

#### *Effect huurbevroezing*

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s.1 aangenomen, die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevrozen. De WOV heeft geconstateerd dat de invloed van deze wet geen materiële impact heeft op de jaarrekening 2020 en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

#### *Effect eenmalige huurverlaging*

De wet is in december 2020 door de Eerste Kamer aangenomen. De WOV heeft geconstateerd dat de invloed van deze wet minder dan 1% op de jaarhuur is. Dat heeft geen materiële impact op de jaarrekening 2020 en is om die reden niet in de jaarrekening verwerkt.

# 5

## OVERIGE GEGEVENS

### 5.1

#### STATUTAIRE REGELING

- 1 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
- 2 Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op. Die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
- 3 Het bestuur is verplicht om, van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden op zodanige wijze administratie te voeren (en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren) dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
- 4 De Raad van Commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, een accountant-administratieconsulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of een organisatie waarin accountant, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de Raad van Commissarissen.
- 5 De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
- 6 De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen, vastgesteld binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en het advies van de Adviesraad.
- 7 De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen? Dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
- 8 De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overgelegd.

## 5.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT



T: +31 (0)72 518 30 00  
E: [alkmaar@bdo.nl](mailto:alkmaar@bdo.nl)  
[www.bdo.nl](http://www.bdo.nl)

BDO Audit & Assurance B.V.  
Postbus 9340, 1800 GH Alkmaar  
Comeniusstraat 4a, 1817 MS Alkmaar  
Nederland

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 10 t/m 13. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 waarden 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.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- ▶ bestuursverslag;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ 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.



## C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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, 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.

---

Alkmaar, 10 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

---

### 5.3 ONDERTEKENING BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN

#### BESTUUR

De jaarrekening van de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 8 juni 2021.

N. Moesman, voorzitter

A.G.M. Bos, bestuurslid

N. J. van Baarsen

#### RAAD VAN COMMISSARISSEN

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van Commissarissen op 8 juni 2021.

I.R. Algera, voorzitter



