

**Jaarverslag 2020**

**Groen Wonen Vlist**



## Inhoud

<b>1. ALGEMEEN</b>	<b>3</b>
<b>2. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>4</b>
2.1 Algemeen	4
2.2 Taak en werkwijze	5
2.3 Deskundigheid en samenstelling	7
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	7
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	8
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	8
2.7 Werkgeversrol	8
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	9
2.9 Ter afsluiting	9
2.10 Goedkeuring jaarverslag	9
<b>3. BESTUURSVERSLAG</b>	<b>10</b>
3.1 Inleiding	10
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	11
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	16
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	17
3.5 Duurzaamheid	20
3.6 Nieuwbouw	21
3.7 Strategisch voorraadbeleid	23
3.8 Leefbaarheid	23
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	24
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	25
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	25
3.12 Financiën	26
<b>4. ORGANISATIE</b>	<b>39</b>
4.1 Missie en profiel	39
4.2 Governancecode	39
4.3 Stakeholders	40
4.4 Bestuur	40
4.5 De vereniging	41
4.6 Werkorganisatie	42
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting	42
<b>5. INHOUDSOPGAVE JAARREKENING 2020</b>	<b>43</b>

## 1. Algemeen

### *Naam van de toegelaten instelling*

- Groen Wonen Vlist

### *Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft*

- Gemeente Krimpenerwaard

### *Adres*

- Amaliahof 40, 2851 XM Haastrecht

### *Bereikbaarheid*

- Tel.: 0182 502100
- e-mail: info@groenwonenvlist.nl

### *Datum laatste statutenwijziging*

- 24 december 2018

### *Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten*

- 6 november 1947, nummer 47

### *Nieuw besluit*

- Akte d.d. 1 februari 1995

### *Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken*

- V 46.40.83

RSIN 003440126

AW L1573

### *Nummer inschrijving in het Handelsregister*

- Nummer 29012831

### *Datum van oprichting*

- 3 november 1947

## **2. Verslag van de Raad van Commissarissen**

### **2.1 Algemeen**

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Tevens vervult zij de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging.
- De kwaliteit van de dienstverlening.
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten.
- Het doen van (des)investeringen.
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving.
- Communicatieplan is besloten en goedgekeurd.
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governancestructuur van de vereniging.
- Het goedkeuren van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur.
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging.
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst. Aan een gedragscode wordt gewerkt. Vaststelling zal in 2021 plaatsvinden.

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2020 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.

## **2.2 Taak en werkwijze**

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante interne- en externe ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Er is negen keer regulier vergaderd met het bestuur.
- Enkele keren extra overleg i.v.m. procedure interim directeur-bestuurder en opstarten selectieprocedure vacature directeur-bestuurder.
- Ook is er in kleiner verband, bijvoorbeeld rond projecten, overleg gevoerd.
- De voorzitter heeft 2-wekelijks afstemming gehad met de bestuurder.
- Er is twee keer overleg gevoerd met de huurdersvereniging.
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie.
- Leden van de Raad hebben gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging.
- Er is overleg geweest met de Wethouder Wonen.
- Er zijn twee gezamenlijke opleidingstrajecten gevolgd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2019.
- De begroting 2021 en de meerjarenbegroting.
- De financiële meerjarenprognose met scenario's.
- Het bestuurlijk jaarplan 2021.

- De door de accountant uitgevoerde controles.
- De 4-maandelijkse managementrapportages.
- Het bestuursbesluit om voor de collega-corporatie in Ouderkerk aan de IJssel de uitvoerende werkzaamheden over te gaan nemen.
- Samenwerkingsovereenkomst project Hoflaan te Stolwijk met de gemeente Krimpenerwaard.
- Communicatieplan van GWV.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- Het ontslag op eigen verzoek per 30 november 2020 van de directeur-bestuurder de heer Jacques Reniers.
- Zelfevaluatie onder begeleiding van externe deskundige van Erly.
- De controleopdracht aan de accountant.
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B.
- Benoeming m.i.v. 31 januari 2020 van mevr. drs. Paulien Tanja als lid van Raad van Commissarissen namens de huurders.
- Herbenoeming op 9 april 2020 van de heer drs. Wim Kulik als lid tevens voorzitter van de Raad van Commissarissen.
- Benoeming m.i.v. 1 december 2020 van de heer Benno Gruijters als interim directeur-bestuurder. Voor de periode tot definitieve invulling van de vacature.
- Besloten om Public Spirit de werving en selectie van interim en definitieve invulling van vacature directeur-bestuurder te laten uitvoeren.

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De voortgang van de diverse projecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid.
- De jaarlijkse huurverhoging.
- Evaluatie van de verkenning van eenmogelijke fusie met drie kleine corporaties in de gemeente Krimpenerwaard.
- Verdere digitalisering van de werkprocessen en het archief.
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn.
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage; de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen.
- Bewonersparticipatie.
- Samenwerking met de huurdersvereniging.
- Personele zaken in de organisatie.
- De samenwerking met WBSS Ouderkerk aan de IJssel.

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.

## 2.3 Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond eind 2020 uit 3 leden.

In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. In 2020 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden, onder begeleiding van een externe deskundige. De Raad heeft een aantal keer de VTW Kaartjes gebruikt om aan de hand hiervan onderwerpen met elkaar te bespreken.

Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2020					
Naam	Geb.-jaar	Functie	Dagelijkse functie/ Nevenfunctie	Jaar van aantreden/ aftreden	Her-kiesbaar
Dhr. Drs. J.W.M. Kulik	1970	Voorzitter	<ul style="list-style-type: none"><li>Afdelingsmanager Economie gemeente Den Haag</li><li>Voorzitter Goudse Sierduiven Club</li></ul>	2016 /2024	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid/ Vice-voorzitter	<ul style="list-style-type: none"><li>Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf</li></ul>	2017/2021	Ja
Mevr. Drs. P.G. Tanja*	1967	Lid	<ul style="list-style-type: none"><li>Hoofd Vastgoed ai. gemeente Rotterdam/hoofd bedrijfsvoering Vastgoed gemeente Rotterdam</li><li>Bestuurslid Sportstichting Strijen</li></ul>	2020/2024	Ja

\* Huurderscommissaris

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dien hoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

## 2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2020 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2020 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het Bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er zijn een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

## 2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2020 op € 12.350,- en voor een lid € 8.250,-.

## 2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal 5 PE punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij voortschrijdend in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen.

De commissarissen hebben in 2020 en de bestuurder heeft over de periode van 2018-2020 voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2020
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	5
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	7
Mevr. drs. P.G. Tanja	8
Dhr. Ir. J.F.G. Reniers	122,5 (2018-2020)

## 2.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2011 met de heer J.F.G. Reniers een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar aangegaan en is per 1 juni 2019 met 4 jaar verlengd. Op eigen verzoek, i.v.m. aanvaarding betrekking elders, is het dienstverband beëindigd op 30 november 2020.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedroeg voor de heer Reniers over 2020 als volgt:

Beloning over het jaar: € 81.775,-

Pensioenbijdrage werkgever: € 15.098,-

Aan de heer Reniers is een bedrijfsauto verstrekt. Deze is bij vertrek ingeleverd. Er werd verder geen vaste en of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

Met ingang van 1 december 2020 is de heer B.G.M. Gruijters benoemd als interim directeur-bestuurder. Voor de periode tot definitieve invulling van de vacature. De heer Gruijters heeft een interim-overeenkomst voor gemiddeld 28 uur per week met een uurtarief van € 125,00 inclusief reis- en verblijfskosten, exclusief 21% BTW. In december is reeds gestart met de procedure van werving vaste directeur-bestuurder.



## **2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties**

De oordeelsbrief van de autoriteit Woningcorporaties is besproken alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

## **2.9 Ter afsluiting**

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2020 was een bijzonder jaar in verband met Covid-19. De medewerkers hebben in deze bijzondere situatie het werk goed voortgezet; waarbij zij steeds oog hebben gehad voor onze huurders.

## **2.10 Goedkeuring jaarverslag**

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening d.d. 15 juni 2021 vastgesteld.

.....

De heer drs. J.W.M. Kulik  
(voorzitter)

.....

Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De  
Vries MRE  
(vice-voorzitter)

.....

Mevrouw drs. P. Tanja

## **3. Bestuursverslag**

### **3.1 Inleiding**

#### **Corona-crisis**

Op het moment dat dit jaarverslag afgerond wordt, is Nederland nu al een jaar lang, getroffen door een ongekennde crisis, vanwege het rondgaande Coronavirus, dat de hele samenleving en de economie niet beroerd laat.

De richtlijnen van het RIVM en de maatregelen van de overheid die erop gericht zijn de verspreiding te controleren, maken dat opeens 'alles' anders is. Normale dienstverlening is aangepast. Contact met de huurders moet anders tot stand worden gebracht. De meeste collega's werken thuis en niet alle werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Ook ingezette (beleids- en ict-)trajecten en projecten lopen vertraging op. Alles in afwachting van de situatie rondom het Coronavirus.

Voor onze huurders kan de situatie ook grote gevolgen hebben. Flexwerkers, ondernemers en zzp'ers kunnen met een (al dan niet tijdelijke) inkomensterugval geconfronteerd worden. Ook hier anticiperen en reageren wij op. We kiezen daarbij de insteek om flexibel, begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren. Onze werkzaamheden zoals reparatieonderhoud en keuken en badkamers vervangen hebben nagenoeg geen vertraging opgelopen. Dit in tegenstelling van hetgeen we verwachtten in ons voorgaand jaarverslag.

Op dit moment is het lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken. In de risicoparagraaf gaan wij in op de mogelijke gevolgen van de crisis. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn voldoende en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. De door ons ingenomen schattingen in de jaarrekening achten wij nog steeds passend.

#### **Groen Wonen Vlist in 2020**

Groen Wonen Vlist is met vijftal andere corporaties werkzaam in de gemeente Krimpenerwaard. De samenwerking met hen en met de gemeente is goed. Wij concentreren onze werkzaamheden van oudsher in de dorpen Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Daar is Groen Wonen Vlist de enige sociale verhuurder. Wij realiseren ons dat we binnen ons werkgebied de belangrijke taak hebben om mensen met een inkomen tot € 43.000 en andere doelgroepen die moeilijk zelf in hun huisvesting kunnen voorzien te helpen aan een kwalitatief goede woning met een betaalbare huurprijs, zodat zij prettig en betaalbaar kunnen wonen.

Die taak pakken we met betrokkenheid en aandacht voor de huurders en woningzoekenden op; we vinden het ook belangrijk dat onze klanten tevreden over onze dienstverlening zijn. Daar zijn we in 2020 wederom in geslaagd met een goede score voor de Aedes benchmark.

Vanaf 1 juli 2020 zijn het grootste deel van beheertaken van WBSS Ouderkerk aan den IJssel door Groen Wonen Vlist uitgevoerd. Hiervoor is een

samenwerkingsovereenkomst afgesloten. Groen Wonen Vlist was en is prima in staat om op zelfstandige basis verder te gaan. Met de corporaties uit Ammerstol en Ouderkerk zijn de gesprekken voortgezet om te zoeken naar mogelijke vormen van samenwerking.

## 3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

### 3.2.1 Toewijzingseisen

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien. De doelgroep wordt onderverdeeld in drie groepen waaraan de woningen tot de maximale sociale huurgrens van €737,14 mogen worden verhuurd.

Primaire doelgroep	Middeninkomens	Secundaire doelgroep
minimaal 80% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen	maximaal 10% van de toewijzingen
Inkomen t/m € 39.055,-	Inkomen € 39.055 t/m € 43.574,-	Inkomen > € 43.574,-

Wij hebben er vanuit onze kerntaak voor gekozen om vrijgekomen woningen vrijwel uitsluitend aan de primaire doelgroep toe te wijzen.

Vanaf 1 juli 2015 t/m 1 januari 2021 mag er gebruik gemaakt worden van een tijdelijke maatregel om de middeninkomens te huisvesten. De secundaire doelgroep kan gehuisvest worden onder de meer bekende 10% Europeanorm. Totaal moet tenminste 80% van de woningen worden toegewezen aan de primaire doelgroep. In onderstaande tabellen staan de toewijzingsgegevens in aantallen en percentages.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage
<b>Januari t/m december 2020</b>		
≤ € 39.055,-	56	93,00%
> € 39.055,- en ≤ € 43.574,-	0	0,00%
> € 43.574,-	4	7,00%
<b>Totaal</b>	<b>60</b>	<b>100,00%</b>

In 2020 heeft Groen Wonen Vlist 60 woningen toegewezen. 1 woning, het betreft een MIVA woning, is niet toegewezen aan de primaire doelgroep. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist ruim aan de norm die door de minister is gesteld.

### 3.2.2 Toewijzing per doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 60 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 432,51	Huurprijs van € 432,51 tot € 619,01	Huurprijs vanaf € 619,01
< AOW-leeftijd	≤ € 23.225,-	2	18	0
	> € 23.225,-	0	2	4
≥ AOW-leeftijd	≤ € 23.175,-	0	5	0
	> € 23.175,-	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>25</b>	<b>5</b>

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 432,51	Huurprijs van € 432,51 tot € 619,01	Huurprijs vanaf € 619,01
< AOW-leeftijd	≤ € 31.550,-	0	5	0
	> € 31.550,-	0	2	0
≥ AOW-leeftijd	≤ € 31.475,-	0	3	0
	> € 31.475,-	0	1	5
<b>Totaal</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot € 432,51	Huurprijs van € 432,51 tot € 663,40	Huurprijs vanaf € 663,40
< 65 jaar	≤ € 31.550,-	0	9	0
	> € 31.550,-	0	1	1
≥ 65 jaar	≤ € 31.475,-	0	0	0
	> € 31.475,-	0	0	1
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>2</b>

De in de tabel gehanteerde grenzen, €432,51 en €619,01 / €663,40 zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor grotere meerpersoonshuishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen tot de genoemde inkomensgrenzen alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

### 3.2.3 Een woning zoeken

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website [www.wonenindekrimpenerwaard.nl](http://www.wonenindekrimpenerwaard.nl). De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang

gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

Verhuringen 2020, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	33
Vlist	3
Stolwijk	24
<b>Totaal</b>	<b>60</b>

Er staan rond de 9.100 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2020 hebben 2.287 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan ongeveer 440 huishoudens uit Haastrecht, 460 huishoudens uit Stolwijk en 50 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken. (Bron: [wonenindekrimpenerwaard.nl](http://wonenindekrimpenerwaard.nl))

### 3.2.4 Verhuringen

Verhuringen naar doelgroep 2020	
Doelgroep	Aantal
Starters	7
Senioren 65+	11
Doorstromers	27
Urgentiekandidaten	12
Statushouders	3
<b>Totaal</b>	<b>60</b>

Herkomst nieuwe huurder 2020	
Plaats	Aantal
Haastrecht	15
Stolwijk	14
Vlist	1
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	16
Gouda	9
Overig	5
<b>Totaal</b>	<b>60</b>

### 3.2.5 Leegstandsdagen

Leegstand in dagen				
Reden van leegstand	2020	2019	2018	2017
Mutatieonderhoud	764	948	882	1252
Verhuur	367	176	297	210
Verkoop	236	326	0	492
Project	562	234	503	522
Sloop	2182	2707	43	25
<b>Totaal</b>	<b>4111</b>	<b>4391</b>	<b>1725</b>	<b>2501</b>

Het bedrag voor huurderiving in het jaar 2020 bedraagt € 29.000,-. De meeste leegstand ontstaat bij mutatie, als de keuken, badkamer en toilet vervangen moeten worden. Dit komt regelmatig voor.

### 3.2.6 Huisvesting bijzondere doelgroepen

Sinds 2017 huisvesten wij, conform het regionale convenant dat gemeentes afgesloten hebben, woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest.

Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen.

#### **Huisvesting statushouders**

De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2020 bestond uit 39 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. De taakstelling is behaald, er zijn zelfs meer personen gehuisvest. Deze extra gehuisveste personen tellen mee voor het komende jaar.

Er zijn 7 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor zijn 2 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Een aantal personen is middels gezinshereniging gehuisvest. Daarnaast is er 1 statushouder vanuit tijdelijke huisvesting gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk, daarvoor is 1 woning beschikbaar gesteld.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning. De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden.

Door de corona maatregelen was het dit jaar moeilijk om alle statushouders te huisvesten. Bijvoorbeeld: gezinsherenigingen werden vertraagd, kandidaten konden niet met het openbaar vervoer reizen, AZC was gesloten. Het behalen van de taakstelling was dit jaar een prestatie en is alleen gelukt door inzet en goede samenwerking van de betrokken medewerkers van de diverse instanties.

### **3.2.7 Huurverhoging**

We hebben in 2020 het gematigde huurbeleid van voorgaande jaren voortgezet en zijn bij de jaarlijkse huurverhoging onder het inflatiepercentage van het voorgaande jaar gebleven. De huurverhoging was afhankelijk van de huidige huur t.o.v. de maximale huurprijs. Wij hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging gevraagd.

Was de huurprijs onder of gelijk aan 65% van de maximaal toegestane huurprijs, dan was de huurverhoging 3,0%. Was de huurprijs ten opzichte van de maximaal toegestane huurprijs groter dan 65% maar lager dan 80%, dan was de huurverhoging 2,3%.

Bij een huurprijs hoger dan 80% van de maximaal toegestane huur was de huurverhoging 1,0%.

### **3.2.8 Huurachterstand**

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2020 0,67% van de bruto jaarhuur (2019 0,81%).

Er waren 17 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betrof het een bedrag van ca. €30.342,-. Er is 1 ontruiming geweest. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt.

### **3.2.9 Woonfraude**

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.

### 3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

#### 3.3.1 Woningvoorraad

Per 31 december 2020 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit **1030** woningen. In 2020 is 1 woning verkocht.

De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2020 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2020
< 1950	6
1951 t/m 1975	606
1976 t/m 2000	264
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
<b>Totaal</b>	<b>1030</b>

Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2020
Eengezinswoning	729
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	45
Etagewoning met lift	178
<b>Totaal</b>	<b>1030</b>

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2020
Tot € 432,51	179
Van €432,51 tot €737,14	850
Groter dan €737,14	1
<b>Totaal</b>	<b>1030</b>



### 3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

#### Onderhoudsbeleid

In 2020 hebben wij voor € 1.667.180,- (inclusief € 62.484,- betreft het onderhoudsdeel van de VvE-bijdragen) aan planmatig onderhoud uitgevoerd en € 950.000,- aan niet-planmatig onderhoud.

Hiermee zijn we in totaliteit niet binnen de begroting gebleven. Planmatig onderhoud geeft een onderschrijding van ca. € 702.000,-.

Niet planmatig onderhoud geeft een overschrijding van ruim € 75.000,-. Deze overschrijding wordt verderop in het verslag verklaard.

Per verhuureenheid is aan onderhoud € 2.528,- besteed, dit is inclusief € 97,- toegerekende organisatiekosten.

Overzicht onderhoudskosten voor het jaar 2020 in euro's (€)				
Soort kosten	Werkelijk	Begroot	Verschil	Kosten per Vhe
<b>Planmatig onderhoud</b>				
Planmatig t.l.v. exploitatie	1.504.357	2.172.000	667.643	1.396
Planmatig via VvE bijdrage	62.484	63.000	516	58
Planmatig contracten	100.339	134.000	33.661	93
<b>Totaal planmatig</b>	<b>1.667.180</b>	<b>2.369.000</b>	<b>701.820</b>	<b>1.547</b>
<b>Niet planmatig (t.l.v. exploitatie)</b>				
Reparatieverzoeken	211.042	159.000	-52.042	196
Mutatieonderhoud	455.761	405.000	-50.761	423
Dynamisch onderhoud	283.198	311.000	27.802	263
<b>Totaal niet planmatig</b>	<b>950.001</b>	<b>875.000</b>	<b>-75.001</b>	<b>882</b>
<b>Duurzaamheid *)</b>			0	
			0	
toegerekende organisatiekosten	104.985	115.000	10.015	97
<b>Totaal onderhoudskosten t.l.v. exploitatie</b>	<b>2.722.165</b>	<b>3.359.000</b>	<b>636.835</b>	<b>2.528</b>

### **Planmatig- en contractonderhoud**

Aan planmatig onderhoud (t.l.v. de exploitatie) is in 2020 € 668.000,- minder uitgegeven dan begroot. Een belangrijk deel van deze onderschrijding wordt veroorzaakt door vertraging; niet voorziene gebeurtenissen, verbeterproject Reigerstraat en aanbestedingsvoordelen op een aantal posten. Verder zijn er een aantal werken doorgeschoven t.w. ophogen achterpaden Agterpoort (€ 110.000,-) en Bergvliet (€ 106.000), deuren Sportlaan/Overwetering (€ 41.000,-) en sanering asbest (€ 32.500,-) asbestsanering wordt na uitvoering geactiveerd.

<b>Verklaring planmatig onderhoud</b>	
<b>Betreft</b>	<b>Resultaat</b>
Resultaat t.o.v. begroting	668.000
Doorlopende werken	289.500
Resultaat op uitgevoerde werken	109.000
Verbeterproject; minder uitgegeven t.l.v. onderhoud	269.500
Totaal	668.000

Een aantal werkzaamheden zijn in 2020 niet uitgevoerd; deze zijn doorgeschoven naar 2021.

<b>Overlopend planmatig onderhoud van 2020 naar 2021</b>		
<b>Omschrijving werken</b>	<b>Begroot 2020</b>	<b>Prognose kosten 2021</b>
Ophogen achterpaden Agterpoort	110.000	110.000
Ophogen achterpaden Bergvliet	106.000	106.000
Deuren Sportlaan/Overwetering	41.000	41.000
Asbest saneren leefruimten	32.500	32.500
Totaal	<b>289.500</b>	<b>289.500</b>

### **Contractonderhoud**

Het contractonderhoud is met € 100.400,- binnen de begroting van € 134.000,- gebleven. Het verschil ruim € 33.600,- is als volgt te verklaren.

Aanbestedingsvoordeel cv contract (geen extra kosten materiaal) € 26.500,-  
Op vaste posten uit de begroting zijn geen of lagere kosten geboekt € 7.100,-

### **Niet-planmatig onderhoud**

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatieonderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud.

De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2020 bedragen € 950.000,-. Ten opzichte van de begroting is er een negatief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van € 75.000,-.

Dit heeft vooral te maken met de hogere uitgaven voor reparatie- en mutatieonderhoud; respectievelijk € 52.000,- en € 51.000,-. voor dynamisch onderhoud lagere kosten t.o.v. begroting € 28.000,-.

- **Reparatieonderhoud**

In totaal hebben we 1074 meldingen geregistreerd. Dat zijn 169 meldingen meer dan in 2019. Met een gemiddelde van 1,04 reparatiemelding per woning is dat onder de landelijke norm van 1,1 reparatieverzoek per woning. De kosten per reparatieverzoek bedragen

€ 1961,-. Deze kosten zijn ten opzichte van 2019 gelijk gebleven. Wel is er door het aantal extra meldingen een overschrijding van het budget.

- **Mutatieonderhoud**

In de begroting voor 2020 is rekening gehouden met 55 mutaties. In 2020 zijn echter 60 woningen gemuteerd. Er is uitgegaan dat van de 55 woningen er 10 geheel gerenoveerd moesten worden. In de praktijk waren dit er 14 met een (in het hoogste segment) gemiddelde kostprijs van € 22.942,-. De gemiddelde kosten voor het herstellen van een mutatiewoning waren conform de begroting 2020 vastgesteld op € 7.500,-. De daadwerkelijk kosten per woning bedragen € 7.471,-.

De overschrijding van het budget wordt dus veroorzaakt door het hogere aantal (dure) mutaties.

- **Dynamisch onderhoud**

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op verzoek van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is. Het dynamisch onderhoud is geheel in 2020 afgerond en opgeleverd. Er zijn 2 adressen komen te vervallen op verzoek van de zittende huurders. Daarnaast zijn er stelposten opgenomen voor het saneren van asbest en onvoorziene omstandigheden. Er is geen asbest aangetroffen tijdens de werkzaamheden. Ook waren er geen onvoorziene omstandigheden.

### **Verbeteringen**

#### **Verbeterproject 42 woningen Reigerstraat e.o Haastrecht**

In het jaar 2020 zijn de geboekte projectkosten voor 70% meegenomen in het planmatig onderhoud en komt ten laste van het jaarresultaat. De overige 30% is geactiveerd op het betreffende complex.

Het project is gestart in 2019 en door verschillende oorzaken vertraagd. De procedures ontheffingen natuurwet, verkeerd ingemeten kozijnen en uiteraard belemmeringen i.v.m. maatregelen Corona zijn de belangrijkste oorzaken. Het goede nieuws is dat het laatste woonblok in december is opgeleverd. De laatste opleverpunten worden in januari 2021 afgerond. Het meer- en minderwerk is vastgesteld, de financiële afronding zal i.v.m. de 90 dagen onderhoudstermijn in het

1e kwartaal worden afgewikkeld. In december zijn de woningen opnieuw voorzien van een energielabel. Alle woningen hebben het beoogde energielabel A behaald. De subsidie aanvraag in het kader van de RVV regeling kan nu bij het RVO worden gereed gemeld. Het project is binnen de gestelde projectbegroting gerealiseerd. In het eerste kwartaal, na de laatste financiële afwikkeling zal het project worden afgesloten met een eind fase document. Groen Wonen Vlist mag trots zijn op hetgeen we hebben gerealiseerd. Corona heeft helaas ervoor gezorgd dat we dit niet samen met de bewoners konden vieren met een opleverfeestje. Het alternatief, een doos met lokale lekkernijen, die we deur aan deur hebben bezorgd ook bij de tussenliggende koopwoningen is bij iedereen als zeer positief ervaren.

### 3.5 Duurzaamheid

Investerings duurzaamheid in €		
Betreft	Kosten	Begroot
Aanbrengen zonnepanelen	442.385	511.280
Isolerende maatregelen	128.733	132.358
<b>Totaal</b>	<b>571.118</b>	<b>643.638</b>

#### Aanbrengen zonnepanelen

In de laatste periode van 2020 is een grote inspanning geleverd de doelstelling te halen. Ondanks de maatregelen i.v.m. het coronavirus, welke informatiebijeenkomsten uiteraard niet mogelijk maakte, zijn er in derde periode 91 woningen voorzien van installaties. Totaal zijn er in 2020 185 woningen voorzien van panelen. Dat ligt maar net 7,5 % onder de doelstelling van 200 woningen. Gezien de omstandigheden een mooi resultaat. In januari 2021 wordt een evaluatiegesprek gepland met het Solarteam en bekeken welke vervolgspraken we gaan maken. Budgettair zijn we binnen de gestelde begroting uitgekomen.

#### Isoleren vloer en of kruipruimte

De hier opgenomen bedragen betreffen alleen het isolatiedeel; het deel onderhoudskosten integraal opgenomen in de planmatige begroting. Het project is helaas niet volledig afgerond. De nog uit te voeren werkzaamheden aan enkele woningen zijn i.v.m. corona en hoge grondwaterstanden in overleg met de bewoners en uitvoerende partij doorgeschoven naar april 2021.

### 3.6 Nieuwbouw

Binnen Groen Wonen Vlist zijn er momenteel 2 nieuwbouwprojecten in voorbereiding. In onderstaande tabel de verwachte investeringen.

Investeringen projecten 2020 in €	Aantal won gepland	Prognose stichtingskosten				
		In €	Per woning	Kosten t/m 2020	Einde werk	Gereed
Hoflaan	25	6.325.500	253.020	386.800	6.325.500	2022
Rembrandtlaan/Frans Halsstraat	55	11.980.600	217.829	261.400	11.980.600	2022

#### Herontwikkeling Hoflaan (Stolwijk)

Stand van zaken:

1. Het verzoek voor wijziging van het bestemmingsplan is eind juli 2020 ingediend bij de gemeente Krimpenerwaard.
2. De Samenwerkingsovereenkomst is vastgesteld en ondertekend door de Stuurgroep. De gemeente is verantwoordelijk voor de organisatie en uitvoering van de grondexploitatie.
3. Eind januari begin februari is er overleg inzake de uitvraag naar de ontwikkelende aannemers.
4. Bodemonderzoeken; er is een bodemverontreiniging gevonden bij de Bovenkerkseweg nr. 33 (de verkochte woning; in de koopovereenkomst is opgenomen dat sanering moet plaatsvinden en dat de kosten ervan voor rekening Groen Wonen Vlist zijn).
5. De gemeente is akkoord met tenminste 22 appartementen met de kanttekening dat deze niet moet worden meegenomen in de wijziging van het bestemmingsplan maar na goedkeuring van het bestemmingsplan en indiening omgevingsvergunning.  
Ten gevolge het indienen van de omgevingsvergunning in 2021 moeten de appartementen voldoen aan de BENG eisen, inhoudende dat de bouwkosten hoger uitvallen dan aangegeven. De meerkosten van de BENG eisen moet nog worden berekend. De kwaliteit neemt door deze maatregelen toe.

### **Rembrandtlaan (40 won) en Frans Hals straat (12 won) Stolwijk**

In de Rembrandtlaan en de Frans Halsstraat worden 42 boven-benedenwoningen (4 blokken) gesloopt voor vervangende nieuwbouw.

Stand van zaken:

1. Het Voorlopig Ontwerp van Venster Architecten d.d. 28 oktober 2020, variant 3 in de Rembrandtlaan en variant 2 in de Frans Halsstraat is vastgesteld intern bij Groen Wonen Vlist en door Huurdersbelang HSV.
2. Eind januari/begin februari is er overleg met de Welstand commissie.
3. Er is een principeverzoek opgesteld door stedenbouwkundig bureau Kuiper Compagnons om een omgevingsvergunning in te dienen in plaats van een wijziging van het bestemmingsplan, dit is akkoord voor de gemeente Krimpenerwaard.
4. Eind januari/begin februari wordt er een sloopmelding ingediend bij de gemeente Krimpenerwaard.
5. Het sociaal plan is goedgekeurd door Huurdersbelang HSV en door de Klankbordgroep leden.
6. Aandachtspunt is het gefaseerd bouw, op dit moment zijn er 10 leegstaande woningen in de Rembrandtlaan. In de interne projectgroep zijn we aan het overleggen wat het beste is voor de zittende huurders; met welk blokje woningen er moet worden gestart. De kosten van de leegstand van de woningen zijn niet meegenomen in de stichtingskosten.
7. De gemeente heeft helderheid gegeven over de parkeernormering. Het uitgangspunt is het huidige aantal parkeerplaatsen (totaal 21 stuks) bij het huidige aantal woningen en vervolgens voor elk nieuwbouwapartement extra 1.40 parkeerplaats. Inhoudende bij 52 appartementen totaal benodigd 35 parkeerplaatsen. In de verschillende parkeermodellen opgezet door Groen Wonen Vlist is het totaal van 52 tot 55 parkeerplaatsen mogelijk. Conclusie er worden geen problemen verwacht inzake het parkeren.
8. Ontheffing voor de Flora en Fauna wetgeving is aangevraagd in januari 2020 tot op heden nog geen reactie van het bevoegd gezag. Wel is er aangegeven dat ze het te druk hebben met de hoeveelheid beoordelingen van aangevraagde ontheffingen.
9. De appartementen moeten per 2021 voldoen aan de BENG eisen, inhoudende dat de bouwkosten hoger uitvallen dan aangegeven in de bovenstaande tabel investeringen.

### **3.7 Strategisch voorraadbeleid**

In 2019 is het strategisch voorraadbeleid van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Het marktonderzoek dat onderdeel is van het onderzoek wijst uit dat de komende jaren onverminderd behoefte is aan sociale huurwoningen, maar zeer beperkt aan extra woningen. Hiermee wordt het al gevoerde beleid bevestigd.

In 2021 wordt er verder gewerkt aan een gemeentelijke monitoring.

De doelgroep gaat meer en meer uit kleine huishoudens bestaan; 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met het gevoerde overheidsbeleid rond toewijzing. Tweeverdienende gezinnen komen al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Hoewel verreweg de meesten tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen, slechts 6% verhuist door, ligt het wel in de lijn van het beleid om op daarvoor geschikte (centrum)-locaties seniorenwoningen te ontwikkelen. Behoudens de locatie Hoflaan hebben we echter niet veel geschikte locaties voorhanden.

Om het ouder worden in de huidige woningen te faciliteren nemen wij een deel van de kosten voor kleine aanpassingen die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling voor onze rekening.

#### **3.7.1 Verkoop van woningen**

In 2020 is 1 woning in de Willem-Alexanderstraat in Vlist verkocht volgens het geldende beleid dat de oneven nummers in die straat bij vrijkomen verkocht worden.

#### **3.7.2 Aankopen van woningen**

Groen Wonen Vlist heeft in 2020 geen woningen aangekocht.

#### **3.7.3 Sloop van woningen**

In 2020 zijn er geen woningen gesloopt.

### **3.8 Leefbaarheid**

De leefbaarheid in de kernen waarin wij actief zijn is goed. Maar kan altijd beter. We zien nog wel eens dat er ergernis is, al dan niet terecht, over het woon- en leefgedrag van andere huurders. De verdraagzaamheid is in de afgelopen decennia verminderd. De maatschappij verandert van een 'wij'- naar een 'ik' cultuur. Een van de ergernissen gaat over het onderhouden van tuinen en de achterpaden door andere huurders. Om die reden is GWV in 2019 een tuinenproject gestart waarbij we een compliment geven aan huurders die hun tuin prima bijhouden en huurders aanspreken die zich niet houden aan de bepalingen die in de algemene huurvoorwaarden staan voor wat betreft het onderhoud aan hun tuin. Voor wat betreft het onderhoud aan achterpaden proberen we afspraken te maken met de aangrenzende woningen. In 2020 zijn op basis van dit project in diverse straten de tuinen gecontroleerd. Veel tuinen waren goed op orde en deze huurders hebben een compliment ontvangen. Enkele huurders waarvan de tuin niet op orde was zijn aangesproken en dat heeft in de meeste gevallen geleid tot een verbetering.

Het komt ook weleens voor, gelukkig niet vaak, dat burens direct overlast van elkaar hebben. Het betreft dan meestal geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of het 's nachts draaien van muziek. Sommige zaken zijn zo opgelost, andere zaken kunnen jarenlang slepen als de overlastgever niet meewerkt en de overlast ook niet dusdanig is dat een juridische gang naar de rechter kans maakt. Dit tot frustratie van degene die overlast ervaart. Ook wij vinden het vervelend dat we de huurder niet het juiste woongenot kunnen bieden.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats. In 2020 zijn er in dit kader 2 zaken voorgelegd aan de kantonrechter.

Ouderen die alleen wonen lopen een reëel risico op vereenzaming, zeker als ze nooit bewust gebouwd hebben aan een netwerk. Het is een proces van terugval, waarbij signalen van ziekte, vervuiling, alcoholverslaving veel te laat bij zorgverleners terechtkomen. Om die reden werken wij actief samen met de welzijnsstichting WelZijn Krimpenerwaard die bijvoorbeeld signalerende huisbezoeken aflegt. Plus faciliteren we daar waar mogelijk, meestal in appartementencomplexen, activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes om niet of tegen lage tarieven beschikbaar te stellen. Deze dienstverlening is in 2020 door de coronacrisis bijna niet mogelijk geweest. Zo gauw als het weer mogelijk is pakt GWV dit weer op.

Wij hebben in samenwerking met WelZijn Krimpenerwaard een enquête onder ouderen gehouden om te peilen hoe zij het wonen ervaren en aan welke diensten zij behoefte hebben. De uitkomsten van deze peiling geeft de woonadviseur, die wij in 2019 al beschikbaar hadden, gericht te werk te gaan en mensen te helpen met woonvraagstukken. Ook kan WelZijn Krimpenerwaard mogelijk extra activiteiten organiseren.

Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

### **3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente**

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard als goed en constructief. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is. Wel merken we, nog steeds, een knelpunt bij de gemeente qua beschikbare ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van zaken of processen (overigens doet het probleem van capaciteitsgebrek zich in bouwgerelateerde bedrijven nog sterker gelden).

Met de verantwoordelijke wethouder is Bestuurlijk Overleg gevoerd, met name over prestatieafspraken en projecten Hoflaan en Rembrandtlaan/Frans Halsstraat. Rond de ophoging Agterpoort, waarbij het voor de gemeente noodzakelijk is om een deel van de voortuinen terug te nemen die op gemeentelijk gebied liggen en al heel lang in gebruik zijn bij de huurders, is nauw overleg gevoerd met de wethouder financiën. Het project is inmiddels opgestart.

In 2020 zijn de prestatieafspraken geëvalueerd; in het algemeen ligt de uitvoering op schema.



### **3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties**

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vijf corporaties samen in federatief verband. We hebben regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke Woonvisie, de te maken prestatieafspraken, woonruimteverdeling en huisvesting statushouders en bijzondere doelgroepen.

Ook gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

In 2019 werd duidelijk dat voor een fusie van de vier kleinere corporaties in de Krimpenerwaard te weinig draagvlak was en is het onderzoek beëindigd. In 2020 heeft Beter Wonen Ammerstol de vraag gesteld of GWV alsnog wil bekijken of tot een nadere samenwerking uitmondend in fusie of overname kan worden gekomen. De overleggen hierover zijn in december 2020 opgestart. WBSS Ouderkerk aan de IJssel heeft 45 corporaties aangeschreven of deze interesse hebben in fusie of nadere samenwerking. GWV doet de beheerstaken voor WBSS en heeft aangegeven mee te willen doen in dat proces. Inmiddels is GWV een van de corporaties waarmee een verdere verkenning wordt gedaan. Beide corporaties willen uiterlijk 31 december 2021 de processen voor samenwerking, overname of fusie hebben afgerond.

#### **3.10.1 Aedes en netwerken met andere corporaties**

Met de landelijke branchevertegenwoordiger, Aedes, is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een drietal directeuren-netwerken, waaronder het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Zuid-Holland. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor het verwerven van kennis en contacten en het delen van opgaven en dilemma's waarvoor kleinere corporaties zich gesteld zien.

### **3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer**

#### **3.11.1 Geschillencommissie en Huurcommissie**

Er is in 2020 één zaak bij de geschillencommissie aanhangig gemaakt. De klacht is afgewezen door de commissie. De geschillencommissie is in 2020 van naam veranderd. Ze werken vanaf eind 2020 onder de naam: Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland Zuid.

#### **3.11.2 Huurdersvereniging**

Met Huurdersbelang HSV is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de projecten en de jaarlijkse huurverhoging en de kwaliteit van de dienstverlening.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat hebben we veelvuldig met Huurdersbelang HSV

overlegd over de gewenste invulling qua woningen. Daardoor liggen er nu voorstellen die goed getoetst zijn aan wat de huurders wensen.

Huurdersbelang HSV is actief betrokken geweest bij het tripartite proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

### **3.11.3 Huurders- en ledenbijeenkomsten**

In 2020 zijn verschillende huurders- en ledenbijeenkomsten in de afzonderlijke dorpen niet door kunnen gaan i.v.m. de coronacrisis. In de toekomst hopen we deze weer op te pakken. Een van de speerpunten van beleid van GWV is het inrichten van een dorpsraad per kern.

### **3.11.4 Bewonersbezoeken**

In ouderencomplexen is gestart met koffie-ochtenden met als doel van mensen te horen of ze naar tevredenheid wonen en op welke punten verbetering mogelijk is. Helaas is dit ook gestopt door de coronacrisis. Ook dit wordt weer opgepakt zodra het mogelijk is.

### **3.11.5 Bewonerscommissie**

Groen Wonen Vlist heeft geen actief functionerende bewonerscommissie meer. Wel hebben we mensen die in de appartementencomplexen voor de bewoners activiteiten organiseren. Bij verbeterprojecten worden de huurders altijd actief betrokken.

## **3.12 Financiën**

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt.

De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied.

Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2020 is de beoordeling positief uitgevallen.

### **3.12.1 Beleidsmatige beschouwing**

#### Ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van het jaar 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Groen Wonen Vlist heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met €10,8 miljoen gestegen naar €156,4 miljoen (2019 €145,6). Een waardegroei van ruim 7%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde

huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

#### Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, de beleidswaarde heeft de marktwaarde als vertrekpunt.

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

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.
- *Full-variant Groen Wonen Vlist:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks dat door de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad is aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing hoeft te zijn in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Basis-versie Groen Wonen Vlist :* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.*
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.*

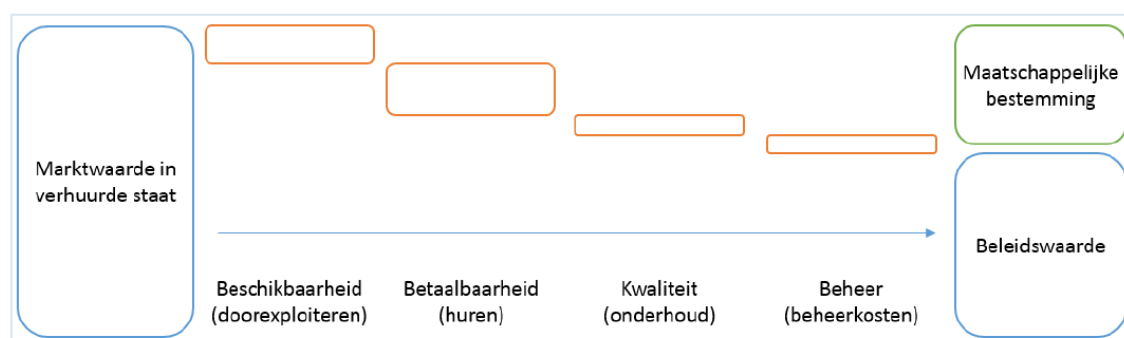
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa €80 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde		x € 1.000	
Stap	Betreft	2019	2020
	<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	145.628	156.446
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	-13.056	3.054
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-56.610	-73.666
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-3.503	-6.648
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-8.502	-2.358
		-81.671	-79.618
	<b>Beleidswaarde</b>	63.957	76.828
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	130	130

Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Schematische weergave verloop marktwaarde naar beleidswaarde.



## Verloop beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	63.957
Vorraadmutaties woningen	-86
Rekenmethodiek beleidswaarde	0
Mutatie objectgegevens woningen	853
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	8.682
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	3.446
Mutatie niet woningen	-23
Totaal mutaties	12.871
Beleidswaarde ultimo jaar	76.828

### 3.12.2 Resultaat en financiële meerjarenprognose

De winst- en verliesrekening sluit in 2020 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van €7,8 miljoen. Geraamd was in de begroting 2020 een negatief jaarresultaat na belasting van €4,6 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €12,4 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Lagere lasten verhuur en beheer a.g.v. doorbelasting naar WBSS te Ouderkerk aan den IJssel; €0,1 miljoen positief.
- Lasten onderhoudsactiviteiten €0,6 miljoen positief; een deel van het verbeterproject dient nog te worden uitgevoerd.
- Waardeveranderingen €10,8 miljoen positief; nieuw uitgangspunten voor het waarderen vastgoed voor het jaar 2020.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen en vormen latentie waardeverschillen €0,9 miljoen positief (betreft de mutatie van toekomstige belastingvorderingen/verplichtingen welke zijn opgenomen op de balans).

De waardeveranderingen en belastingen totaal € 11,7 miljoen positief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud en overige directe exploitatielasten € 0,7 miljoen positief betreft eigen beleid.

### 3.12.3 Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenomen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is > 1,4.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is < 85%.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15%.
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm < 70%.

#### **Rentedekkingsgraad (ICR)**

De rentedekkingsgraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkingsgraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2020	Werkelijk 2020	Werkelijk 2019
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	844	1.333	2.061
Rentelasten	388	384	401
<b>Rentedekkingsgraad (norm &gt; 1,4)</b>	<b>2,20</b>	<b>3,47</b>	<b>6,14</b>

De rentedekkingsgraad voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

#### **Loan to value**

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2020	Werkelijk 2020	Werkelijk 2019
Schuldrestant leningen	24.916	21.408	20.769
Beleidswaarde	64.063	76.828	63.957
<b>Loan to value (norm &lt; 85)</b>	<b>38,90</b>	<b>27,86</b>	<b>32,50</b>

De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

### **Solvabiliteit**

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

<b>Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde</b>			
<b>Omschrijving bedragen * € 1.000</b>	<b>Begroot 2020</b>	<b>Werkelijk 2020</b>	<b>Werkelijk 2019</b>
Eigen vermogen; overige reserve	39.541	54.844	44.897
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	68.382	81.889	70.258
<b>Solvabiliteit (norm &gt; 15,0)</b>	<b>57,80</b>	<b>66,97</b>	<b>63,90</b>

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

### **Dekkingsratio**

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de lening portefeuille.

<b>Dekkingsratio</b>			
<b>Omschrijving bedragen * € 1.000</b>	<b>Begroot 2020</b>	<b>Werkelijk 2020</b>	<b>Werkelijk 2019</b>
Marktwaarde	135.862	156.446	145.628
Schuldrestant leningen	24.916	22.500	20.769
<b>Dekkingsratio (norm &lt; 70,0)</b>	<b>18,30</b>	<b>14,38</b>	<b>14,30</b>

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.

### **Onderpandratio**

<b>Onderpandratio</b>			
<b>Omschrijving bedragen * € 1.000</b>	<b>Begroot 2020</b>	<b>Werkelijk 2020</b>	<b>Werkelijk 2019</b>
Marktwaarde	135.862	156.446	145.628
Marktwaarde leningen met WSW borging	24.916	22.500	20.769
<b>Dekkingsratio (norm &lt; 70,0)</b>	<b>18,3</b>	<b>14,38</b>	<b>14,3</b>

De onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.



### **Prognoses van onze financiële positie**

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose		bedragen * € 1.000				
	norm	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Balans o.b.v. marktwaarde</b>						
Eigen vermogen						
Overige reserves		44.245	40.019	44.147	45.790	46.928
Herwaarderingsreserve		82.635	81.985	79.334	77.581	77.456
Vreemd vermogen		26.095	34.802	35.086	35.108	34.796
Balanstotaal		150.041	159.978	159.953	160.835	162.624
<b>Financiële kengetallen</b>						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	1,6	8,2	7,8	9,3	7,2
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85	38,2	45,5	45,9	45,6	44,8
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde(%)	> 20	62,9	52,8	52,7	53,2	54,3
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70	19,3	23,0	23,0	22,3	21,7

Bron: meerjarenprognoses 2021-2029

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen. Hierdoor kunnen we in de toekomst aan onze volkshuisvestelijke taak en opgaven voldoen.

### **3.12.4 Beheersing risico's**

#### **Coronavirus**

Wij hebben te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Onze dagelijkse activiteiten, verhuur en onderhouden van de woningen hebben in 2020 gewoon kunnen voortzetten. Hierbij hebben we rekening gehouden met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken en onze (veelal oudere) huurders te beschermen tegen besmetting. Wat ook geldt voor onze medewerkers en voor de medewerkers van bedrijven die voor ons werken. De economische effecten van de genomen maatregelen rond het coronavirus kunnen van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van ons vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Wat die invloed is en hoe

groot die invloed is, is nog zeer moeilijk in te schatten. De afboekingen van niet te innen vorderingen zijn in dit boekjaar relatief laag.

We kunnen niet overzien of bijvoorbeeld ook uitkeringen en pensioenen, waarvan een deel van onze huurders afhankelijk is, onder druk komen te staan. Toch verwachten wij dat de huurinkomsten voldoende zijn voor de continuïteit.

Wij hebben gelukkig maar beperkt maatschappelijke ruimtes waarvan de inkomsten kunnen wegvallen. Materieel gaat het om een zeer klein bedrag. Bedrijfsruimtes hebben wij slechts een.

Groen Wonen Vlist is financieel voldoende sterk om de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Vanwege de situatie hebben we onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar geen probleem. Een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Er zijn mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten.

Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

De grootste risico's zijn op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers door ziekte, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken. In onze laatste financiële meerjarenprognoses hebben we diverse "slecht weer" scenario's opgenomen. Uitkomst is dat alle scenario's binnen de gestelde norm blijven van de ratio's. Er is geen sprake van gevaar voor continuïteit.

### **Strategie**

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen. Wij volgen actief de korte en lange termijn ontwikkelingen qua regelgeving, demografie, economie etc., zowel lokaal als landelijk, en vertalen die naar onze strategie.

Daar woningen een lange levensduur hebben, geven we aan courante woningtypes de voorkeur. Die zijn minder gevoelig voor leegstand als de vraag inzakt. Om die reden nemen wij bijvoorbeeld maar beperkt zeer kleine woningen (voor starters) in onze voorraad op.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het bezit. Door de overheid wordt geëist dat het bezit in 2050 energieneutraal is. Doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan leerde ons en vrijwel alle andere corporaties dat we op de zeer lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. Om die reden zijn we toch gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Vanzelfsprekend monitoren we nauwlettend het effect op onze financiële positie. Continuïteit staat voorop. Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden.

Een aantal complexen gaat qua bouwkundige staat het streefjaar 2050 niet halen en zullen voor dat jaar gesloopt worden. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

### **Operationele risico's**

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen worden altijd dubbele controles uitgevoerd. Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen of de processen zijn verlopen zoals beschreven. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de viermaandsrapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen.

Op risico's zoals het uitbreken van een Corona-crisis wordt niet voorgesorteerd. Dit is een crisis die niet te voorspellen is qua moment van optreden, qua omvang en qua tijdsduur. Het risicomanagement is gericht op risico's die een reële kans hebben op te treden.

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt. Er zijn in 2020 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

### **Financiële risico's**

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen.

De scenario's in onze laatste meerjarenprognose geven onverminderd een positief beeld te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming.

De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de huidige rentestanden bieden ons kansen om de gemiddelde rentevoet over onze leningen aanzienlijk te verlagen, wat we gedaan hebben bij het converteren/herfinancieren van leningen. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 1,86%

De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is.

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. In 2020 is het groot-onderhoud aan de woningen in de Reigerstraat e.o. te Haastrecht nagenoeg afgerond. Verder staan sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat op de agenda. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van tijd- en budgetoverschrijding. Dit wordt vrijwel altijd door externe factoren veroorzaakt, zoals we bijvoorbeeld zien in het project Hoflaan rond de locatiebepaling en bouw van de nieuwe brandweerkazerne of bij het project Reigerstraat waarbij de OMDH beperkt capaciteit beschikbaar blijkt te hebben en een veranderde opstelling heeft gekozen bij de toepassing van de Natuurwet. Deze externe factoren maken dat de grootste financiële risico's bij Groen Wonen Vlist samenhangen met projectontwikkeling. Beheersing van die risico's vraagt en krijgt dan ook veel aandacht.

Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd.

We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

### **Risico's bij geautomatiseerde systemen**

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe back-ups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen.

Onze medewerkers zijn ook geïnstrueerd om verdachte bestanden niet te openen om 'insluipen' in de systemen te voorkomen.

Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

### **Juridische/fiscale risico's**

Groen Wonen Vlist is dit jaar een overeenkomst aangegaan met woningbouwstichting de Samenwerking te Ouderkerk aan den IJssel. Overeengekomen is dat Groen Wonen Vlist het dagelijks beheer uitvoert. Verder zijn er geen verbindingen of overeenkomsten aangegaan (behoudens reguliere onderhoudscontracten of – opdrachten) waaruit enig risico volgt. Voor fiscale zaken en voor de fiscale jaarrekening laten wij ons begeleiden door fiscale experts van BDO, om het risico van onverwachte (na)heffingen te voorkomen.

Er lopen op dit moment geen juridische kwesties.

### **3.12.5 Financieren en beleggen**

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2020 is 1,86%. Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in portefeuille.

### **3.12.6 Verbindingen**

In 2020 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2020 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

### **3.12.7 Vestia akkoord.**

Begin 2021 heeft Groen Wonen Vlist een akkoord gegeven op voorstel om Vestia problemen op te lossen door de sector. Voorwaardelijk is gesteld dat ook de overheid en belasting een bijdrage levert in dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist is ca € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Totaal komt dit neer op ca. € 14.000 per jaar. Dit gedurende 40 jaar.

### **3.12.8 Eenmalige huurverlaging**

Het besluit om een eenmalige huurverlaging voor huurders die relatief te veel huur betalen t.o.v. het inkomen is via een scenario berekening opgenomen om onze laatste financiële meerjarenprognose. De huurverlaging heeft nagenoeg geen invloed op onze financiële ratio's. De continuïteit is nog steeds gewaarborgd.

### **3.12.9 Huurbevriezing 2021**

Het besluit om voor het jaar 2021 geen huurverhoging toe te passen is genomen in 2021. In onze financiële meerjarenprognoses hebben we een scenario opgenomen met geen huurhoging eerste jaar en 9 jaren beperkte huurverhoging. De uitkomsten van de ratio's zijn ruim voldoende in dit scenario.

## 4. Organisatie

### 4.1 Missie en profiel

In 2018 is door het bestuur de strategische visie vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie is:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en -behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. En we zorgen voor signaleren en zo mogelijk oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.

Het jaarplan bevat de operationele vertaling van die doelen. Het wordt evenals beleidsplannen en jaarplannen besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen. Onze grootste opgave ligt naast het realiseren van een aantal projecten in het verduurzamen van het bezit.

### 4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijke rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapportages en afstemmingen.

In 2021 wordt de Governancecode Woningcorporaties in een workshop van de Raad van Commissarissen behandeld. In 2020 is de Governancecode geactualiseerd. In de workshop komen impact daarvan op bestuur en toezicht aan de orde.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling vastgesteld. Ook andere belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasurystatuut en -beleid zijn aanwezig.

### 4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De leden van de woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist
- De huurders, huurdersvereniging Huurdersbelang HSV en de huurders vertegenwoordigende organisaties.
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen.
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg) zoals Vierstroom, Zorgpartners en Gemiva.
- Lokale organisaties zoals het SWOK Midden, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum en vrijwilligersorganisaties.

Met alle partijen is formeel of informeel overleg.

### 4.4 Bestuur

Het bestuur bestaat uit één persoon, tot 1 december 2020, de heer ir. J.F.G. Reniers, die tevens de functie van directeur had. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan. De bestuurlijke aanstelling is op 4 juni 2019 met vier jaar verlengd. Het dienstverband is op eigen verzoek, i.v.m. betrekking elders aanvaard, op 30 november 2020 ontbonden.

Met ingang van 1 december 2020 is de heer B.G.M. Gruijters benoemd als interim directeur-bestuurder. Nevenfunctie visitator woningcorporaties voor Cognitum.

De bestuurder(s) is/zijn onafhankelijk en heeft/hebben geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist.

De bestuurder, de heer J. Reniers, heeft de volgende nevenfunctie.

- Bestuurslid bij SWOK Midden (= Stichting Welzijn en Ondersteuning Krimpenerwaard).

Deze functie geeft geen ongewenste vermenging van belangen met Groen Wonen Vlist.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie.
- De strategie.
- De financiering.
- Het beleid.
- De resultatenontwikkeling.
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.



Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2020 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid.
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting.
- (Deel)Besluiten rond de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan/Frans Halsstraat.
- Samenwerkingsovereenkomst voor Hoflaan Stolwijk met de gemeente Krimpenerwaard.
- Besluiten rond verduurzaming o.a. het plaatsen van zonnepanelen
- Het besluit om het beheer van het bezit van woningbouwstichting Samenwerking in Ouderkerk aan de IJssel uit te voeren. E.e.a. vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

## **4.5 De vereniging**

De vereniging telt per 31 december 2020 279 leden, 20 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van € 5,- gevraagd.

De jaarlijkse algemene ledenvergadering is gehouden op 16 juni 2020.

De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen.
- Voorstellen nieuwe huurderscommissaris mevr. Drs. P. Tanja.
- Evaluatie van een mogelijk fusieproces.
- Goedkeuring van de Jaarrekening van Groen Wonen Vlist.
- Vaststellen verslag ALV 2019.
- Vaststelling contributie 2020.
- LED-actie.

## **4.6 Werkorganisatie**

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur/bestuurder) met daaronder een aantal (vak)medewerkers:

- 1 opzichter planmatig onderhoud plus VvE-beheer (36 uur).
- 1 opzichter reparatieverzoeken en mutatie-onderhoud (36 uur).
- 1 woonconsulent voor verhuur en bewonerszaken (24 uur).
- 1 senior medewerker financiële administratie (36 uur).
- 1 medewerker financiële administratie (24 uur+4 uur).
- 1 directiesecretaresse/medewerker communicatie (24 uur+4)
- 1 medewerker bijzondere projecten (8 uur)
- 1 front-office-medewerker (24 uur).
- 1 trainee (18 uur)

Het aantal Fte's komt uit op ruim 8. Enkele medewerkers verrichten ook betaalde werkzaamheden voor de collega-corporatie in Ouderkerk aan den IJssel. Van een tweetal is de reguliere arbeidsovereenkomst in het jaar met 4 uur uitgebreid.

Voor ondersteuning op de gebieden personeelszaken en juridische zaken is beroep gedaan op externe bedrijven.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een Federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

## **4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting**

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 21 mei 2021

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

B.G.M. Gruijters, directeur-bestuurder a.i.

## **5. Inhoudsopgave jaarrekening 2020**

• <b>Kengetallen</b>	44
• <b>Balans</b>	45
• <b>Winst- en verliesrekening</b>	47
• <b>Kasstroomoverzicht</b>	48
• <b>Grondslagen voor de waardering</b>	49
• <b>Grondslagen voor bepaling resultaat</b>	58
• <b>Grondslagen voor kasstroomoverzicht</b>	62
• <b>Toelichting op de activa</b>	63
• <b>Toelichting op de passiva</b>	73
• <b>Niet in de balans opgenomen verplichtingen</b>	78
• <b>Gebeurtenissen na balansdatum</b>	79
• <b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	80
• <b>Overige gegevens</b>	91
• <b>Controleverklaring van de accountant</b>	92

Jaarrekening 2020

KENGETALLEN	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Aantal verhuureenheden</b>					
1. Woningen; sociale verhuur	1030	1031	1040	1026	1029
2. Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	0	1
3. Woningen in aanbouw	0	0	0	0	0
	1030	1031	1040	1026	1030
4. Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43
5. Bedrijfsruimten	1	1	1	1	2
6. Maatschappelijk	3	3	3	3	3
	1077	1078	1087	1073	1078
<b>Kwaliteit van de woningen (per woning * C 1)</b>					
1. Kosten reparatieonderhoud	196	169	188	123	126
2. Kosten mutatieonderhoud	423	399	210	378	366
3. Kosten dynamisch onderhoud	263	368	255	101	76
4. Kosten planmatig onderhoud	1.548	1.139	733	392	545
5. Toegerekende organisatie kosten	97	99	96	82	72
6. Totaal kosten onderhoud	2.528	2.174	1.484	1.077	1.186
<b>Het verhuren van woningen</b>					
1. Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,46	1,38	1,13	0,44	0,71
2. Aantal woningmutaties	60	57	66	54	63
3. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,67	0,81	0,95	0,72	0,73
4. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto-jaarhuur	0,43	0,90	0,41	0,70	0,73
<b>Financiële continuïteit</b>					
1. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	67,0	63,9	51,7	pm	pm
2. Weerstandsvermogen	28,2	30,3	31,2	31,8	30,6
3. Liquiditeit (current ratio)	6,1	2,4	0,6	1,8	1,8
4. Rentabiliteit eigen vermogen	20,1	31,3	19,3	4,1	22,9
5. Rentabiliteit vreemd vermogen	1,9	2,1	2,4	3,1	3,4
6. Rentabiliteit totaal vermogen	5,2	8,0	6,0	1,8	7,6
7. Operationele kasstroom per vhe	882	1.912	1.574	2.319	2.096
<b>Balans (per woning * C 1)</b>					
1. Eigen vermogen	37.582	38.205	38.576	39.068	37.438
2. Herwaarderingsreserve	92.687	84.246	70.960	64.396	63.925
3. Langlopende schulden	20.438	16.054	17.309	18.162	19.465
4. Materiele vaste activa in exploitatie	151.889	141.249	127.538	117.704	116.861
<b>Winst- &amp; Verliesrekening (per woning * C 1)</b>					
1. Bruto-jaarhuur	6.566	6.458	6.219	6.218	6.146
2. Opbrengst overige activiteiten	32	65	40	91	47
3. Lasten onderhoud	2.528	2.174	1.484	1.077	1.186
4. Jaarresultaat	7.540	11.950	7.462	1.604	8.586
<b>Algemeen</b>					
1. Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	37.582	36.539	36.908	37.357	35.804
2. Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	575	599,8	628,8	637,1	618,3
3. Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	20	30,7	19,4	4,3	24,1
4. Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	115	187,6	121,6	26,2	141,8
5. Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)					
a. technisch	2,0	2,0	2,0	2,8	1,8
b. administratief	5,1	5,2	5,2	4,7	4,0

**Definitie kengetallen**

**Financiële continuïteit**

1 Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde

2 Weerstandsvermogen

3 Liquiditeit

4 Rentabiliteit eigen vermogen

5 Rentabiliteit vreemd vermogen

6 Rentabiliteit totaal vermogen

7 Cash flow / woning

Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.

Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen

De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.

Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen

Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.

Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.

Het operationele kasstroom volgens kasstroomoverzicht gedeeld aantal woningen

Jaarrekening 2020

**BALANS** per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	2020	2019
<b>ACTIVA</b>			
<i>Bedragen in euro's</i>			
<b>Vaste activa</b>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	<b>155.728.114</b>	144.885.602
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	<b>587.457</b>	612.061
Niet Daeb vastgoed in exploitatie	1.3	<b>0</b>	0
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.4	<b>130.000</b>	130.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.5	<b>0</b>	490.767
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>156.445.571</b>	146.118.430
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.6	<b>192.745</b>	198.175
<u>Financiële vaste activa</u>			
	2		
Latente belastingvordering	2.1	<b>490.477</b>	1.983.484
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>490.477</b>	1.983.484
<b>Som der vaste activa</b>		<b>157.128.793</b>	148.300.089
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Voorraden</u>			
	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	<b>0</b>	0
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	<b>30.651</b>	33.778
- Belastingen	3.3	<b>0</b>	547
- Overige vorderingen	3.4	<b>5.669</b>	24.063
Overlopende activa	3.5	<b>85.107</b>	83.304
<i>Subtotaal vorderingen</i>		<b>121.427</b>	141.692
Liquide middelen	4	<b>4.268.088</b>	2.478.313
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>4.389.515</b>	2.620.005
<b>Totaal</b>		<b>161.518.308</b>	150.920.094

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring  
afgegeven d.d. **21-05-2021**.

	Ref.	2020	2019
<b>PASSIVA</b>			
<i>Bedragen in euro's</i>			
<b>Eigen vermogen</b>	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	<b>95.467.163</b>	86.857.481
Overige reserves	5.2	<b>39.498.931</b>	40.394.099
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	<b>-789.314</b>	-1.005.251
Verenigingsreserve	5.4	<b>267.665</b>	321.445
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		<b>134.444.445</b>	126.567.775
<b>Voorzieningen</b>	6		
Voorziening latentebelastingverplichtingen	6.1	<b>1.862.438</b>	3.022.087
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	6.2	<b>3.442.188</b>	1.242.398
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		<b>5.304.626</b>	4.264.485
<b>Langlopende schulden</b>	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	<b>18.401.158</b>	16.551.352
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		<b>18.401.158</b>	16.551.352
<b>Kortlopende schulden</b>	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	<b>2.650.194</b>	2.441.635
Schulden aan leveranciers	8.2	<b>205.898</b>	514.434
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	<b>154.596</b>	252.402
Schulden ter zake pensioenen	8.4	<b>7.132</b>	7.399
Overlopende passiva	8.5	<b>350.258</b>	320.613
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		<b>3.368.078</b>	3.536.483
<b>Totaal</b>		<b>161.518.308</b>	150.920.094

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. **21-05-2021**.

**WINST- & VERLIESREKENING**

<i>Bedragen in euro's</i>	Ref.	2020	2019
		<b>Totaal</b>	<b>Totaal</b>
Huuropbrengsten	9.1	<b>6.734.190</b>	6.567.488
Opbrengsten servicecontracten	9.2	<b>99.258</b>	91.039
Lasten servicecontracten	9.3	<b>-95.880</b>	-89.058
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	<b>-575.689</b>	-697.437
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	<b>-2.722.165</b>	-2.241.009
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	<b>-1.363.106</b>	-1.181.758
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille</b>		<b>2.076.607</b>	2.449.266
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	<b>37.145</b>	100.153
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>37.145</b>	100.153
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	<b>-2.736.177</b>	-2.428.849
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	<b>9.510.345</b>	14.043.718
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	<b>0</b>	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>6.774.168</b>	11.614.869
Opbrengst overige activiteiten	9.11	<b>33.278</b>	67.287
Kosten overige activiteiten	9.12	<b>-212.756</b>	-49.592
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-179.478</b>	17.695
<b>Overige organisatiekosten</b>	9.13	<b>-201.805</b>	-223.444
<b>Leefbaarheid</b>	9.14	<b>-17.493</b>	-5.224
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	<b>77</b>	236
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	<b>-389.275</b>	-395.069
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-389.198</b>	-394.833
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8.099.946</b>	<b>13.558.481</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	<b>-333.358</b>	-1.238.253
Resultaat deelnemingen			
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>		<b>7.766.588</b>	12.320.228
Buitengewone baten		<b>0</b>	0
Buitengewone lasten		<b>0</b>	0
Belastingen buitengewoon resultaat		<b>0</b>	0
<b>BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>0</b>	0
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>7.766.588</b>	12.320.228
<b>Resultaat bestemming:</b>			
<b>Reserve</b>		<b>-789.314</b>	<b>-1.005.251</b>
<b>Verenigingsreserve</b>		<b>-53.780</b>	<b>-9.044</b>
<b>Herwaarderingsreserve</b>		<b>8.609.682</b>	<b>13.334.523</b>

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring  
afgegeven d.d. **21-05-2021**.

Jaarrekening 2020

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode \* € 1.000

	2020	2019
	Totaal	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	6.714	6.659
Vergoedingen	99	91
Overheidsontvangsten	128	9
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Rente ontvangsten	0	0
<b>Saldo inkomende kasstroom</b>	<b>6.942</b>	<b>6.759</b>
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-429	-428
Sociale lasten	-66	-72
Pensioenlasten	-75	-69
Onderhoudsuitgaven	-3.092	-1.863
Overige bedrijfsuitgaven	-970	-1.009
Renteuitgaven	-385	-401
Sector specifieke heffing	-972	-852
Leefbaarheid	-4	-5
Vennootschapsbelasting	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-5.992</b>	<b>-4.698</b>
<b>KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>950</b>	<b>2.061</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA inkomende kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	197	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Verkoopontvangsten	0	224
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
<b>Saldo inkomende kasstroom MVA</b>	<b>197</b>	<b>224</b>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huurwoningen	-291	-619
Verbeteringen huurwoningen	-1.104	-223
Aankoop huurwoningen	0	0
Investeringen overig	0	0
Investeringen overig Niet-DAEB	-20	-33
Sloopuitgaven	0	0
Externe verkoopkosten	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-1.415</b>	<b>-874</b>
<b>SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA</b>	<b>-1.218</b>	<b>-650</b>
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
<b>Saldo in- uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
Nieuwe leningen	4.500	1.000
Aflossing leningen	-2.442	-1.335
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.058</b>	<b>-335</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.790</b>	<b>1.077</b>
Liquide middelen primo jaar	2.478	1.401
Liquide middelen ultimo jaar	4.268	2.478

VOOR WAARMERKINGS  
DOELEINDEN

 Verstegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring  
afgegeven d.d. 21-05-2021.



## **Grondslagen van waardering in de jaarrekening**

### **Regelgeving**

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige 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. Behalve de Woningwet zijn tevens 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 Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 21 mei 2021.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

### **Schattingswijzigingen**

In het kader van de bepaling marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde vastgoedbeleggingen onder punt 1, toelichting balans van deze jaarrekening.

### **Stelselwijzigingen**

In de jaarrekening 2020 is geen stelselwijziging toegepast.

### **Oordelen en schattingen**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich 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.

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke kasstromen aan deze DAEB-tak of niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

### **Vastgoedbeleggingen**

#### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

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

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

#### Complexindeling

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

afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

**Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed**

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald aan de hand van de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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

**Waardering na eerste verwerking**

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

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

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

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingsmethodes. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

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

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

#### Uitgaven na eerste verwerking

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

#### Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, 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.

#### Afschrijvingen

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

#### Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

#### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Groen Wonen Vlist.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met uitpandscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Groen Wonen Vlist bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Groen Wonen Vlist hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten te zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheeractiviteiten" en overige directe exploitatielasten in de resultatenrekening. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.

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

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

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

### **De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie.**

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporatie en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. De beleidswaarde 2020 is € 12,9 miljoen gestegen ten opzichte van 2019. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2020 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Er is een voorziening onrendabele top van toepassing.



## **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

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

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

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

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

### **Grondposities**

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

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

## **Materiële vaste activa**

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringsubsidies, 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.

## **Financiële activa**

### **Overige financiële vaste activa**

#### **Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,40%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente en bestaat uit de voor Groen Wonen Vlist geldende rente voor langlopende leningen (1,86%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

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

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

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

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

### **Viottende vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

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

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien de groep 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

### **Belastingen**



### **Voorziening voor latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Groen Wonen Vlist in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

## **Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

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

### **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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### **Opbrengsten servicecontracten**

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

### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

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

### **Pensioenlasten**

De gehanteerde pensioenregeling van Groen Wonen Vlist is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie

vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekering.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

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

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

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

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

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

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

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

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

## **Grondslagen voor kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2020

**Activa**

**Vaste activa**

Boekjaar

Vorig boekjaar

**1 Vastgoedbeleggingen**

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	155.728.114	144.885.602
1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	587.457	612.061
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	0	0
1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	130.000	130.000
<b>Totaal</b>	<u>156.445.571</u>	<u>145.627.663</u>

	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.4 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Saldo begin boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	59.024.911	1.060.582	0	130.888	60.216.381
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	85.860.691	-448.521	0	-888	85.411.282
Boekwaarde begin boekjaar	144.885.602	612.061	0	130.000	145.627.663
<u>Mutaties in het boekjaar</u>					
Investerings- initiele verkrijgingen	0	0	0	0	0
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	1.355.811	0	0	0	1.355.811
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-48.248	0	0	0	-48.248
Herclassificatie	0	0	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	9.534.949	-24.604	0	0	9.510.345
Overige mutaties	0	0	0	0	0
Totaal mutaties	10.842.512	-24.604	0	0	10.817.908
Saldo eind boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	60.332.474	1.060.582	0	130.888	61.523.944
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	95.395.640	-473.125	0	-888	94.921.627
Boekwaarde einde boekjaar	155.728.114	587.457	0	130.000	156.445.571

Investerings- uitgaven na eerste verwerking

- Vloerisolatie, incl asbestsanering	128.733
- Zonnepanelen	442.385
- aanbrengen 2e toilet	13.274
- Dakisolatie	10.380
- Asbestsanering	7.254
- Verbeterproject	753.785
<b>Totaal</b>	<u>1.355.811</u>

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- Betreft verkoop 1 woning	48.248
<b>Totaal</b>	<u>48.248</u>

\* € 1.000

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 95,357. Deze heeft voor € 95,357 betrekking op het DAEB-vastgoed. Voor het niet-DAEB-vastgoed is geen herwaardering van toepassing.



## Jaarrekening 2020

### Verloop marktwaarde (\*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		145.628
Mutaties:		
Voorraadmutaties	-159	
Mutatie van de objectgegevens	6.307	
Methodische wijzigingen handboek en software	-70	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	2.122	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	2.618	
Totaal mutatie		10.818
Marktwaarde einde boekjaar		156.446

De marktwaarde in verhuurde staat, de mutatie begin boekjaar en eind boekjaar wordt door diverse oorzaken beïnvloed. Onderstaand staan de meest belangrijke oorzaken vermeld.

Wijzigingen van de parameters in het handboek.

Actualisatie van de bezitkenmerken. Bijvoorbeeld huurprijs, Woz waarde en mutatiegraad.

### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). 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 (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingcomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

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

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 130.000.

Inschakeling taxateur:

In het verslagjaar is op basis van de full versie een taxatie uitgevoerd voor het bedrijfsmatig onroerendgoed. Conform het handboek heeft er in de jaren 2017 en 2018 een taxatie-update plaatsgevonden. Het 4e jaar, zijnde 2019 wordt wederom een full-waardering voor 100% van het betreffende vastgoed uitgevoerd. In boekjaar is een taxatie update uitgevoerd.



## Jaarrekening 2020

### Parameters woonegelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijnsinflatie in %	1,40	1,40	1,60	1,80	2,00
Looninflatie in %	2,50	1,40	1,95	2,50	2,50
Bouwkostenstijging in %	3,50	3,00	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	8,20	5,10	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (uitponden)	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750	€ 750
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2020 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		2021	2022	2023	2024
		0,526	0,527	0,501	0,502
					2025 e.v.
					0,502
	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,20	1,20	1,00	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexploiteren	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 20,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 20,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30
Disconteringsvoet:	Tussen 5,33% en 6,31%				

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten.

### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 5,80 per m2 BVO BOG; MOG € 7,00				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 9,70 per m2 BVO BOG; MOG € 11,80				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2020 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Disconteringsvoet:	8,72%				

### Parameters parkeerplaatsen

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179,00 per jaar				
Beheerkosten - parkeerplaats/ gar.box	€ 287,00 / 39,00 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2020 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Disconteringsvoet:	6,67%				

**Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)**

De waardebeoordeling is tot stand gekomen via taxatie update.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen).
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

De marktwaarde voor de vastgoedportefeuille is bepaald op basis van het scenario doorexpluiten, uitgaande van een niet-marktconforme verhuur aan deze doelgroep. Dit op grond van intern beleid. Geen verkopen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen uitgebreide gevaren risico's (brand-, storm- water- en braakschade) op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clausule opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar € 195 miljoen.

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

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 95,3 miljoen aan ongereaaliseerde herwaarderingen in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 86,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 95,3 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van deze ongereaaliseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groen Wonen Vlist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexsgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

**Beleidswaarde**

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft		x € 1.000
	Marktwaarde verhuurde staat		156.446
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	3.054	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-73.666	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-6.648	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-2.358	
			-79.618
	Beleidswaarde		76.828
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		130

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

Uitgangspunten voor :	2020	2019
<b>Beleidswaarde</b>		
Disconteringsvoet	5,96%	6,01%
Beleidsuur per maand (per woning)	596,46	584,01
Lasten beheer per jaar (per woning)	840,00	1.042,00
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	1.821,00	1.644,00

**Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde**

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op (* € 1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-8.078	Lager
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	4.844	Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	-6.862	Lager

Jaarrekening 2020

1.5 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	490.767	186.968
Cumulatieve herwaardering	0	0
Boekwaarde begin boekjaar	<u>490.767</u>	<u>186.968</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerlngen	817.404	508.455
Waardevermindering	-536.387	-204.656
Desinvsteringen	-771.785	0
	<u>-490.768</u>	<u>303.799</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	536.387	695.423
Cumulatieve herwaardering	-536.387	-204.656
Boekwaarde eind boekjaar	<u>-0</u>	<u>490.767</u>

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan eo			137.201
Reigerstraat verbetering			353.566
			<u>490.767</u>
Mutaties in het boekjaar			
<u>Investerlngen</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			245.456
Rembrandtlaan eo			153.730
Reigerstraat verbetering			418.218
		Totaal	<u>817.404</u>
<u>Desinvestering</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk	(afwaardering)		-245.456
Rembrandtlaan eo	(afwaardering)		-290.931
Reigerstraat verbetering	(naar exploitatie)		-771.785
		Totaal	<u>-1.308.172</u>
<u>Saldo eind boekjaar</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan eo			0
Reigerstraat verbetering			0
Boekwaarde einde boekjaar			<u>0</u>

## Jaarrekening 2020

### Materiele vaste activa

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

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	616.153	583.455
Cumulatieve afschrijving	-417.978	-401.263
Boekwaarde begin boekjaar	<u>198.175</u>	<u>182.192</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investing, airco kantoor	0	19.506
Investing, automatisering	15.378	13.192
Afschrijvingen boekjaar	-20.808	-16.715
Vervoermiddelen		
Desinvestering	0	0
correctie afschrijving	0	0
Investing	0	0
	<u>-5.430</u>	<u>15.983</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	631.531	616.153
Cumulatieve afschrijving	-438.786	-417.978
Boekwaarde einde boekjaar	<u>192.745</u>	<u>198.175</u>

#### Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	139.050	142.125
b. Inventaris	41.582	39.764
c. Vervoermiddelen	6.246	9.370
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	5.867	6.916
Totaal	<u>192.745</u>	<u>198.175</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

#### *Investerings*

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft kantoorautomatisering

#### *Desinvesteringen*

In het boekjaar is er geen desinvesteringen van toepassing.

#### *Afschrijvingen*

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

#### *Afschrijvingstermijnen*

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 5 jaar.

De vervoermiddelen worden lineair afgeschreven; het aantal jaren is 5.

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

#### Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

**2 Financiële vaste activa**

**2.1 Belastinglatenties**

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Leningen	0	1.164
- Verliescompensatie	490.477	1.982.320
Totaal	<u>490.477</u>	<u>1.983.484</u>

De actieve belastinglatentie is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de waardering van de leningen o/g(fiscaal disagio). Met ingang van 2020 wordt de latentie van leningen gezien het bedrag niet meer gewaardeerd in de balans.

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie; maximaal negen/zes jaar. De latente belastingvordering inzake voorwaartse verliescompensatie bedraagt € 0,5 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 16,5% belastbare winst tot € 200.000 en 25% (2020) voor de jaren na 2020 resp. 15% en 25%. Het totaal van de verrekenbare verliezen is per ultimo 2020 € 2,0 miljoen. Latentie is bepaald op verrekenbaar verlies van € 2,0 miljoen.

De nominale waarde van de latentie t.b.v. verliescompensatie bedraagt:

	<u>497.319</u>	
	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<b>- Leningen</b>		
Begin saldo	1.164	6.696
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Vrijval jaar	-1.164	-5.532
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>1.164</u>
<b>- Verliescompensatie</b>		
Begin saldo	1.982.320	3.084.983
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	-1.491.843	-1.102.663
Eindsaldo	<u>490.477</u>	<u>1.982.320</u>

## Jaarrekening 2020

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<b>3 Voorraden</b>		
Begin saldo	0	0
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
<i>Verkoop</i>	0	0
	0	0
	0	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

### Vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<b>3.2 Huurdebiteuren</b>		
Huurachterstand	45.226	53.666
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-14.575	-19.888
Saldo huurdebiteuren	<u>30.651</u>	<u>33.778</u>
Totaal		

De huurachterstand bedraagt per ultimo boekjaar 0,67% van de bruto jaarhuur (2019 0,81%)

### Verloop voorziening dubieuze debiteuren

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Saldo begin boekjaar	19.888	21.383
Mutaties in het boekjaar:		
Definitief oninbare vorderingen	-30.551	-3.931
Ontvangen bedragen	0	0
Dotatie	25.238	2.436
Totaal mutatie	<u>-5.313</u>	<u>-1.495</u>
Saldo einde boekjaar	<u>14.575</u>	<u>19.888</u>

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	december 2020		december 2019	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	9.490	45	12.221	43
1 tot 2 maanden	7.286	8	8.632	9
2 tot 3 maanden	7.342	1	1.317	1
3 tot 4 maanden	6.636	3	5.675	3
4 tot 5 maanden	2.599	1	2.208	1
5 tot 6 maanden	3.338	3	10.643	3
meer dan 6 maanden	8.535	2	12.970	3
Totaal	<u>45.226</u>	<u>63</u>	<u>53.666</u>	<u>63</u>

## Jaarrekening 2020

### 3.3 Belastingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
- Terug te vorderen omzetbelasting	€ 0	€ 547
	<u>0</u>	<u>547</u>

### 3.4 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
- Overige vorderingen	€ 5.669	€ 24.063
Totaal	<u>5.669</u>	<u>24.063</u>

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Totaal aan vorderingen	€ <u>36.320</u>	€ <u>58.388</u>

### 3.5 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
- Niet vervallen rente banken	€ 0	€ 180
- Suppletie aan te vragen omzetbelasting	40.204	0
- Vooruitbetaalde verzekeringspremie	0	3.370
- Vooruitontvangen facturen	38.344	7.754
- Te ontvangen STEP subsidie	0	72.000
- Te ontvangen duurzaamheidssubsidie gemeente	5.000	0
- Door te belasten kosten	1.559	0
Totaal	<u>85.108</u>	<u>83.304</u>

## 4 Liquide middelen

### Betaalrekeningen:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
- RaboBank (betaalrekening)	€ 476.546	€ 313.392
- RaboBank (huurrekening)	18.140	91.699
- RaboBank (spaarrekening)	<u>3.773.402</u>	<u>2.073.222</u>
Totaal betaalrekeningen	4.268.088	2.478.313
Totaal liquide middelen	<u>4.268.088</u>	<u>2.478.313</u>

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.



## Jaarrekening 2020

### Passiva

#### 5 Eigen vermogen

##### 5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	86.857.481	73.797.907
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	-110.083	-274.949
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	8.719.833	13.334.523
Boekwaarde ultimo jaar	<u>95.467.231</u>	<u>86.857.481</u>

##### 5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	40.394.099	40.084.165
Resultaat voorgaand jaar	<u>-1.005.251</u>	<u>34.985</u>
Stand per primo jaar	<u>39.388.848</u>	<u>40.119.150</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	110.083	274.949
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>39.498.931</u>	<u>40.394.099</u>

#### Bestemming van het resultaat 2020

Het resultaat over het boekjaar 2020 als volgt verwerkt:

##### 5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>7.766.588</u>	<u>12.320.228</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	8.609.682	13.334.523
Overige reserve	-789.314	-1.005.251
Verenigingsreserve	-53.780	-9.044
Totaal	<u>7.766.588</u>	<u>12.320.228</u>

## Jaarrekening 2020

5.4 <u>Verenigingsreserve</u>		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Stand per 1 januari		321.445	330.489
Resultaat uit resultaatsbestemming		-53.780	-9.044
Stand per 31 december	Totaal	<u>267.665</u>	<u>321.445</u>

### Specificatie resultaat vereniging

Bij: Contributie	1.430
Bij: Toegevoegde rente	0
	<u>1.430</u>
Af: Beheerkosten boekjaar	
Kosten Algemene ledenvergadering	464
Toegerekende kosten Groen Wonen Vlist	3.858
Kosten LED actie	50.888
	<u>55.210</u>

Resultaat boekjaar -53.780

Voor het boekjaar is geen rente toegevoegd. Referentierente (3 maands euribor is negatief).

## 6 Voorzieningen

### 6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>3.022.087</u>	<u>2.892.029</u>
Mutaties:		
- Dotatie ten gunste voorziening	-1.159.649	130.058
- Aanwending voorziening	0	0
Totaal mutaties	<u>-1.159.649</u>	<u>130.058</u>
Stand einde boekjaar	<u>1.862.438</u>	<u>3.022.087</u>

Ultimo boekjaar is er een passieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

- Waardeverschillen activa in exploitatie (opwaarderingspotentieel)	1.862.438
	<u>1.862.438</u>

De nominale waarde van de latentie bedraagt: 1.968.035

In het boekjaar is een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. De voorziening is ten behoeve van de in de toekomst te betalen belasting. Basis zijn de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

## Jaarrekening 2020

### 6.2 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>1.242.398</u>	<u>0</u>
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaan	215.577	1.242.398
- Dotatie; nieuwbouwproject Rembrandtlaan/Fr. Halsstraat	2.520.600	0
- Aanwending voorziening	-536.387	0
Totaal mutaties	<u>2.199.790</u>	<u>1.242.398</u>
Stand einde boekjaar	<u>3.442.188</u>	<u>1.242.398</u>

## 7 Langlopende schulden

### 7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	18.992.987	19.326.570
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	4.500.000	1.000.000
Reguliere aflossing	-341.635	-333.583
Eindaflossing	-2.100.000	-1.000.000
Saldo	<u>2.058.365</u>	<u>-333.583</u>
Schuldrestant per 31 december	<u>21.051.352</u>	<u>18.992.987</u>
	Totaal	
	<u>21.051.352</u>	<u>18.992.987</u>
Aflossingverplichting komend boekjaar	<u>-2.650.194</u>	<u>-2.441.635</u>
	<u>18.401.158</u>	<u>16.551.352</u>

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2020 € 22.500.000 en 2019 € 21.084.000

#### Nieuwe leningen

In het verslagjaar zijn er twee nieuwe leningen gestort. Betreft nieuwe leningen met de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 1.500.000, stortingsdatum 6 januari 2020, looptijd 9 jaar, fixe lening en rentepercentage van 0,218%. Geldgever BNG, hoofdsom € 3.000.000, stortingsdatum 6 januari 2020, looptijd 10 jaar, fixe lening en rentepercentage van 0,283%.

#### Eindaflossingen

In het verslagjaar zijn er voor twee geldleningen een eindaflossing van toepassing geweest. Betreft een fixe geldlening van € 1.100.000, rentepercentage van 3,30% en een fixe geldlening van € 1.000.000, rentepercentage van 0,90%.

#### Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

#### Renteconversie(s)

In het verslagjaar zijn er geen renteconversies geweest.

#### Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 1,86% (2019 - 2,04%).

## Jaarrekening 2020

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd  
(bedragen x 1.000)

	Ultimo:	2020	2019
	Looptijd	€	€
- Leningen kredietinstellingen	tot 1 jaar	2.300	2.100
- Leningen kredietinstellingen	1 - 5 jaar	1.713	3.800
- Leningen kredietinstellingen	>5 jaar	17.038	13.093
	Totaal	21.051	18.993

### Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 21.051.352, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

## 8 Kortlopende schulden

### 8.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.650.194	2.441.635
Totaal	2.650.194	2.441.635

### 8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	142.588	514.434
- Gemeente	63.310	0
Totaal	205.898	514.434

### 8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	143.371	252.402
- Loonheffing/sociale lasten	11.225	0
Totaal	154.596	252.402

### 8.4 Pensioenpremies

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Pensioenpremies	7.132	7.399
Totaal	7.132	7.399



## Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo aan de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen bedraagt 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom is driekwart van de maximale som als obligo verschuldigd.

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 810 duizend. Dit bedrag wordt opeisbaar indien het WSW in financiële problemen mocht komen. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans, maar als 'niet in de balans opgenomen verplichtingen'.

### Volmacht afgegeven aan het WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

### Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

### Printer/copier

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van kopieerapparaat is € 3.200 (2019: € 3.071). De einddatum van de overeenkomst is 28 januari 2021. Per 15 december 2020 is een nieuwe overeenkomst getekend voor een copier gedurende 60 maanden, jaarbedrag is € 2.728.

### Verbeterproject 46 woningen Reigerstraat

In 2019 is opdracht verleend voor het verbeteren van 46 woningen. De werkzaamheden zijn gestart in het jaar 2019 en lopen door in 2020. De werkzaamheden zijn, behoudens narooi en 2e oplevering afgerond in 2020.

De totale opdracht bedraagt € 2.469.300 inclusief omzetbelasting. In 2021 dient nog te worden betaald een laatste termijn van € 119.000, verrekening van meer/minderwerk te ontvangen € 63.000. Bedragen exclusief omzetbelasting.

Op basis van de werkzaamheden opgenomen in de begroting is vastgesteld dat 70% van de kosten ten laste van het onderhoud komt; de overige 30% betreft verbeteringen (isolatie/duurzaamheid).

**Gebeurtenissen na balansdatum**

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Jaarrekening 2020

Toelichting Winst- en verliesrekening							
Ref.	2020			2019			
	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal	
Huuropbrengsten	9.1	6.718.944	15.246	6.734.190	6.552.701	14.787	6.567.488
Opbrengsten servicecontracten	9.2	99.258	0	99.258	91.039	0	91.039
Lasten servicecontracten	9.3	-95.880	0	-95.880	-89.058	0	-89.058
Overheidsbijdragen	9.1	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-574.386	-1.303	-575.689	-695.867	-1.570	-697.437
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-2.722.165	0	-2.722.165	-2.241.009	0	-2.241.009
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.360.020	-3.086	-1.363.106	-1.179.097	-2.661	-1.181.758
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille</b>		<b>2.065.751</b>	<b>10.857</b>	<b>2.076.607</b>	<b>2.438.710</b>	<b>10.555</b>	<b>2.449.266</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	37.145	0	37.145	100.153	0	100.153
Toegerekende organisatiekosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>37.145</b>	<b>0</b>	<b>37.145</b>	<b>100.153</b>	<b>0</b>	<b>100.153</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-2.736.177	0	-2.736.177	-2.428.849	0	-2.428.849
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	9.510.345	0	9.510.345	14.023.718	20.000	14.043.718
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.10	0	0	0	0	0	0
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>6.774.168</b>	<b>0</b>	<b>6.774.168</b>	<b>11.594.869</b>	<b>20.000</b>	<b>11.614.869</b>
Opbrengst overige activiteiten	9.11	33.278	0	33.278	67.287	0	67.287
Kosten overige activiteiten	9.12	-212.756	0	-212.756	-49.592	0	-49.592
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>-179.478</b>	<b>0</b>	<b>-179.478</b>	<b>17.695</b>	<b>0</b>	<b>17.695</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	9.13	<b>-201.348</b>	<b>-457</b>	<b>-201.805</b>	<b>-222.941</b>	<b>-503</b>	<b>-223.444</b>
<b>Leefbaarheid</b>	9.14	<b>-17.493</b>	<b>0</b>	<b>-17.493</b>	<b>-5.224</b>	<b>0</b>	<b>-5.224</b>
Waardeveranderingen fin. vaste activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen vaste activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.15	77	0	77	236	0	236
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.16	-389.275	0	-389.275	-395.069	0	-395.069
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-389.198</b>	<b>0</b>	<b>-389.198</b>	<b>-394.833</b>	<b>0</b>	<b>-394.833</b>
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN</b>		<b>8.089.546</b>	<b>10.400</b>	<b>8.099.946</b>	<b>13.528.429</b>	<b>30.052</b>	<b>13.558.481</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.17	-333.358	0	-333.358	-1.238.253	0	-1.238.253
Resultaat deelnemingen							
<b>RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN</b>		<b>7.756.188</b>	<b>10.400</b>	<b>7.766.588</b>	<b>12.290.176</b>	<b>30.052</b>	<b>12.320.228</b>
Buitengewone baten		0	0	0	0	0	0
Buitengewone lasten		0	0	0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0	0	0	0	0
<b>BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>7.756.188</b>	<b>10.400</b>	<b>7.766.588</b>	<b>12.290.176</b>	<b>30.052</b>	<b>12.320.228</b>



## Jaarrekening 2020

### Toelichting Winst- en verliesrekening

#### Bedrijfsopbrengsten

##### 9.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.717.982	6.582.837
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	0
Niet zijnde woningen DAEB	30.176	29.434
Niet zijnde woningen niet DAEB	15.246	14.787
	<u>6.763.404</u>	<u>6.627.058</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	29.214	59.569
b. Wegens oninbaarheid	0	0
	<u>29.214</u>	<u>59.569</u>
 Totaal	<u><u>6.734.190</u></u>	<u><u>6.567.488</u></u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 136346 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	98.741
- EPV vergoeding	0
- Effect nieuwe verhuur	0
- Effect huurharmonisatie bij mutatie	35.309
- Effect sloop	0
- Effect verbeteringen/energiemaatregelen	2.921
- Effect aftopping huurprijs	-625
Totaal	<u><u>136.346</u></u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2020 is 2,46% (2019: 1,38%).

#### *Huurderving wegens leegstand*

Huurderving woningen en woongebouwen	58.775
Huurderving overige onroerende zaken	0
Totaal	<u><u>58.775</u></u>

## Jaarrekening 2020

### 9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<b>A. Te ontvangen vergoedingen voor:</b>		
a. Servicekosten	109.629	106.243
	<u>109.629</u>	<u>106.243</u>
b. Correcties voorgaande jaren	0	0
	<u>109.629</u>	<u>106.243</u>
<b>B. Derving vergoedingen</b>		
a. Wegens leegstand	491	360
b. Wegens oninbaarheid	0	0
	<u>491</u>	<u>360</u>
Sub-totaal	<u>109.138</u>	<u>105.883</u>
Nog af te rekenen servicekosten	-9.880	-14.844
<b>Totaal</b>	<u><u>99.258</u></u>	<u><u>91.039</u></u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen met € 3386  
 – De mutatie is het gevolg van aanpassing bestaande voorschotten.

### 9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	94.829	88.036
b Af te rekenen rente/afschrijving	1.050	1.022
<b>Totaal</b>	<u><u>95.880</u></u>	<u><u>89.058</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

### 9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	541.274	676.790
Overig	34.415	20.647
<b>Totaal</b>	<u><u>575.689</u></u>	<u><u>697.437</u></u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

## Jaarrekening 2020

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid
Personeelskosten	100%	50%	15%	17%	16%	2%
Huisvestingskosten	100%	66%	15%	17%	0%	2%
Kosten RvC	100%	0%	100%	0%	0%	0%
Algemene kosten	100%	100%	0%	0%	0%	0%

### Lonen en salarissen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:	€	€
Salarissen	428.692	427.657
Sociale lasten	66.258	72.285
Pensioenen	75.214	68.735
Overige personeelskosten	85.992	67.076
<b>Totaal</b>	<b><u>656.156</u></b>	<b><u>635.753</u></b>

Per ultimo 2020 waren 10 werknemers in dienst (2019: 9). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2020 gemiddeld 7,01 (2019 6,89). Deze werknemers waren in 2019 allen in Nederland werkzaam (2018: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt;

	FTE's
Bestuur	0,00
Secretariaat/communicatie	0,78
Financiën	1,78
Exploitatie en onderhoud	4,58
<b>Totaal</b>	<b><u>7,14</u></b>

Gemiddeld is het aantal FTE's 7,01 = (6,89 + 7,14)/2

### Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	13.559	9.495
Vervoermiddelen	3.123	3.123
<b>Totaal</b>	<b><u>19.757</u></b>	<b><u>15.693</u></b>

### Kosten inzake controlerend accountant

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	35.380	37.038
- Controle DVI	3.328	3.267
<b>Totaal</b>	<b><u>38.708</u></b>	<b><u>40.305</u></b>

De opdracht voor de controle jaarrekening en DVI 2020 bedraagt € 38.708 inclusief omzetbelasting.

## Jaarrekening 2020

### 9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet planmatig onderhoud	950.001	965.227
Planmatig onderhoud	1.667.180	1.174.061
Onderhoudskosten met verbetering (vh activering)	0	0
Toegerekende organisatiekosten	104.985	101.720
Totale onderhoudskosten	<u>2.722.165</u>	<u>2.241.009</u>

Specificatie niet planmatig onderhoud		
- Reparatie onderhoud	211.042	174.370
- Mutatie onderhoud	455.761	411.366
- Dynamisch onderhoud	283.198	379.491
Totaal	<u>950.001</u>	<u>965.227</u>

Specificatie planmatig onderhoud		
- Planmatig onderhoud	1.604.696	1.120.994
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage	62.484	53.067
Totaal	<u>1.667.180</u>	<u>1.174.061</u>

### 9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Juridische kosten	0	17.323
Verhuurdersheffing	1.035.903	837.845
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)	299.881	299.182
Verzekeringen	15.593	13.076
Saneringsbijdrage	0	0
Bijdrage huurcommissie	2.484	2.386
Bijdrage AW		
Aedes bijdrage	8.820	8.349
Overige directe kosten	425	3.597
Totaal	<u>1.363.106</u>	<u>1.181.758</u>

### 9.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	200.000	228.262
Af: Verkoopkosten	4.524	5.385
Marktwaarde verkochte woningen	158.331	122.724
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<u>37.145</u>	<u>100.153</u>

## Jaarrekening 2020

### 9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.736.177	-2.428.849
Totaal	<u>-2.736.177</u>	<u>-2.428.849</u>

### 9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	8.609.750	13.294.123
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	0	40.400
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	0	20.000
Subtotaal	<u>8.609.750</u>	<u>13.354.523</u>
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB afwaardering	900.595	689.195
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB	0	0
Totaal	<u>9.510.345</u>	<u>14.043.718</u>

Betreft mutatie marktwaarde.

### 9.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>0</u>

### 9.11 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	20.065	19.749
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	7.550	44.696
Ontvangen STEP subsidie	0	0
Overige opbrengsten	5.664	2.842
Totaal	<u>33.278</u>	<u>67.287</u>

### 9.12 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	33.807	16.321
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	81.137	16.321
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	17.364	3.970
Mutatie voorziening dub. debiteuren	25.238	2.436
Overige kosten	55.210	10.544
Totaal	<u>212.756</u>	<u>49.592</u>

### 9.13 Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige kosten (overhead)	201.805	223.444
Totaal	<u>201.805</u>	<u>223.444</u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 18% toegerekend.

## Jaarrekening 2020

### 9.14 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Fysieke werkzaamheden	17.493	5.224
Totaal	<u>17.493</u>	<u>5.224</u>

### 9.15 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	77	55
Rente op uitgezette middelen	0	181
Totaal	<u>77</u>	<u>236</u>

### 9.16 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<i>Langlopende schulden:</i>		
Rente leningen kredietinstellingen	371.466	390.474
Kosten (her)financiering	5.695	4.595
Totaal	<u>377.161</u>	<u>395.069</u>
<i>Kortlopende schulden:</i>		
Rente schulden aan kredietinstellingen	12.114	0
Totaal	<u>12.114</u>	<u>0</u>
Totaal rentelasten	<u>389.275</u>	<u>395.069</u>

### 9.17 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	<u>-333.358</u>	<u>-1.238.253</u>

### Belastingdruk

Mutatie actieve latente leningen	-1.164
Mutatie actieve voorwaartse verliescompensatie	-1.491.843
Mutatie passieve latentie; waardeverschillen	1.159.649
	<u>-333.358</u>

De acute vpb-positie voor het jaar 2020 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Groen Wonen Vlist vanuit het verleden beschikt over fiscaal compensabele verliezen. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Op basis van de omvang van het fiscale compensabele verlies uit voorgaande jaren verwacht Groen Wonen Vlist dat het fiscaal resultaat in het jaar 2020 maximaal nihil zal bedragen.

## Jaarrekening 2020

---

### Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

<b>Commercieel resultaat voor belasting</b>		8.099.946
<b>Correcties voor:</b>		
Verkoop	-36.530	
Afschrijvingen vastgoed	96.210	
Waardeveranderingen	1.940.542	
Lasten onderhoud	-15.732	
Aanwending HIR	99.513	
		<u>2.084.003</u>
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-536.387	
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.566	
		<u>-531.821</u>
Belastingen		-1.164
Gemengde kosten	-1.715	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.306	
Dotatie HIR	73.676	
Onttrekking HIR	-99.513	
		<u>31.858</u>
<b>Fiscaal resultaat</b>		6.580.786
Verliesverrekening		<u>-6.580.786</u>
<b>Belastbare winst</b>		<u><u>0</u></u>

### Buitengewone baten

Géén.

### Buitengewone lasten

Géén.

**25. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)**

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur [en overige topfunctionarissen] over het jaar 2020 is als volgt:

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

	<b>J.F.G. Reniers</b>
	Bestuurder
1 Functie (functienaam)	1-jun-11
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	30-nov-20
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	Ja
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	100%
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	81.775
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	15.098
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	<u>96.872</u>
8 Totaal bezoldiging	<u>96.872</u>
9 Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	97.022

Vergelijkende cijfers 2019

1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	87.073
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.926
5 Totaal bezoldiging	<u>101.999</u>
6 Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	102.000

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

	<b>Gruijters</b>
	Bestuurder a.i.
1 Functie (functienaam)	1-dec-20
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	heden
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	1
4 Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	98
5 Omvang dienstverband in uren	Ja
6 Werkelijk uurtarief lager dan het (gemiddeld) maximum uurtarief?	<u>12.250</u>
7 Totale bezoldiging	<u>12.250</u>
8 Indivueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.914

Vergelijkende cijfers 2019

1 Uurtarief	n.v.t.
2 Totale bezoldiging	<u>n.v.t.</u>
3 Toepasselijk bezoldigingsmaximum	n.v.t.





Toezichthoudende topfunctionarissen met bezoldiging boven C 1.700

	J.W.M. Kulik	P.M.C. van Straaten- de Vries	P.G. Tanja
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-16	19-sep-17	31-jan-20
3 In dienst tot (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>12.350</b>	<b>8.250</b>	<b>8.250</b>
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	9.731
<u>Vergelijkende cijfers 2019</u>			
1 Totaal bezoldiging in kader van de WNT	<b>6.700</b>	<b>6.700</b>	<b>n.v.t.</b>
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>	<b>n.v.t.</b>

**Toelichting**

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting Groen Wonen Vlist 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 € 15.900 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 10.600. Deze maxima worden niet overschreden.

VOOR WAARMERKINGS-  
DOELEINDEN



Versteegen accountants  
en adviseurs B.V.

Behorend bij verklaring

afgegeven d.d. 21-05-2021.

## Kasstroomoverzicht volgens de directe methode \* € 1.000

## Toelichting kasstroomoverzicht

	2020			2019		
	DAEB	Niet DAEB	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>						
<i>Ontvangsten</i>						
Huurontvangsten	6.699	15	6.714	6.644	15	6.659
Vergoedingen	99	0	99	91	0	91
Overheidsontvangsten	128	0	128	9	0	9
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	0	0
Rente ontvangsten	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo inkomende kasstroom</b>	<b>6.927</b>	<b>15</b>	<b>6.942</b>	<b>6.744</b>	<b>15</b>	<b>6.759</b>
<i>Uitgaven</i>						
Erfpacht	0	0	0	0	0	0
Lonen en salarissen	-428	-1	-429	-428	0	-428
Sociale lasten	-66	-0	-66	-72	0	-72
Pensioenlasten	-75	-0	-75	-69	0	-69
Onderhoudsuitgaven	-3.085	-7	-3.092	-1.863	0	-1.863
Overige bedrijfsuitgaven	-968	-2	-970	-1.009	0	-1.009
Renteuitgaven	-384	-1	-385	-401	0	-401
Sector specifieke heffing	-970	-2	-972	-852	0	-852
Leefbaarheid	-4	-0	-4	-5	0	-5
Vennootschapsbelasting	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-5.979</b>	<b>-14</b>	<b>-5.992</b>	<b>-4.698</b>	<b>0</b>	<b>-4.698</b>
<b>KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>948</b>	<b>2</b>	<b>950</b>	<b>2.046</b>	<b>15</b>	<b>2.061</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>						
<i>MVA inkomende kasstroom</i>						
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	197	0	197	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten	0	0	0	224	0	224
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo inkomende kasstroom MVA</b>	<b>197</b>	<b>0</b>	<b>197</b>	<b>224</b>	<b>0</b>	<b>224</b>
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>						
Nieuwbouw huurwoningen	-291	0	-291	-619	0	-619
Verbeteringen huurwoningen	-1.104	0	-1.104	-223	0	-223
Aankoop huurwoningen	0	0	0	0	0	0
Investerings overig	0	0	0	0	0	0
Investerings overig Niet-DAEB	-20	0	-20	-33	0	-33
Sloopuitgaven	0	0	0	0	0	0
Externe verkoopkosten	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-1.415</b>	<b>0</b>	<b>-1.415</b>	<b>-874</b>	<b>0</b>	<b>-874</b>
<b>SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA</b>	<b>-1.218</b>	<b>0</b>	<b>-1.218</b>	<b>-650</b>	<b>0</b>	<b>-650</b>
<i>FVA</i>						
Ontvangsten overige	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overige	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo in- uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>						
Nieuwe leningen	4.500	0	4.500	1.000	0	1.000
Aflossing leningen	-2.442	0	-2.442	-1.335	0	-1.335
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>2.058</b>	<b>0</b>	<b>2.058</b>	<b>-335</b>	<b>0</b>	<b>-335</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>1.788</b>	<b>2</b>	<b>1.790</b>	<b>1.062</b>	<b>15</b>	<b>1.077</b>
Liquide middelen primo jaar			2.478			1.401
Liquide middelen ultimo jaar			4.268			2.478

## Overige gegevens

### Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

### Voorstel resultaatbestemming 2020

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	8.609.682	13.334.523
Toevoeging/onttrekking overige reserves	-789.314	-1.005.251
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-53.780	-9.044
Resultaat na belastingen	<u>7.766.588</u>	<u>12.320.228</u>

### Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

Aan: de raad van commissarissen van  
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL  
WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht 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 Groen Wonen Vlist op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.



Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Dordrecht, 21 mei 2021

Verstege accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
D. Vermaas RA

Aan: de raad van commissarissen van  
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

[INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL](mailto:INFO@VERSTEGENACCOUNTANTS.NL)

[WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL](http://WWW.VERSTEGENACCOUNTANTS.NL)

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht 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 Groen Wonen Vlist op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.





Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

Dordrecht, 21 mei 2021

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
D. Vermaas RA