

Jaarverslag 2020

Gastvrijheid is als iemand zich thuis voelt in onze aanwezigheid

9 juni 2021



wonion 

Inhoudsopgave

Bestuursverslag	4
Voorwoord	4
1. Inleiding	5
<i>Onze strategische uitgangspunten</i>	5
<i>Ons werkterrein</i>	6
<i>Onze kernwaarden</i>	6
2. Terug- en vooruitblik 2020-2021	7
3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement	8
<i>Coronavirus</i>	8
<i>Besturen</i>	9
<i>Belangrijkste besluiten in 2020</i>	11
<i>Belangrijke resultaten in 2020</i>	12
<i>Risicomanagement</i>	12
<i>Externe toezichthouders</i>	15
4. Wonion geeft thuis	17
<i>In contact</i>	17
<i>Makkelijk bereikbaar</i>	19
5. Prettig wonen	21
<i>Differentiatie</i>	21
<i>Betaalbaar</i>	25
<i>Beschikbaar</i>	28
6. Duurzaam vastgoed	30
<i>Kwaliteit</i>	30
<i>Duurzaamheid</i>	36
7. Presteren naar vermogen	38
<i>Continuïteit</i>	38
<i>Rendement</i>	41
8. Maatschappijgedreven	43
<i>Samenwerken</i>	43
<i>Informeren</i>	48
9. Bestuursverklaring	49

10. Verslag van de Raad van Commissarissen	50
<i>Van de voorzitter</i>	<i>50</i>
<i>Toezicht en toetsing.....</i>	<i>50</i>
<i>Samenstelling en functioneren van de RvC</i>	<i>52</i>
<i>Onderwerpen en Activiteiten 2020</i>	<i>54</i>
<i>Tenslotte</i>	<i>58</i>
11. Financiële verslaglegging	59
<i>Jaarrekening.....</i>	<i>59</i>
<i>Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020</i>	<i>63</i>
<i>Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....</i>	<i>67</i>
<i>Toelichting op balans.....</i>	<i>80</i>
<i>Toelichting op de winst- en verliesrekening.....</i>	<i>97</i>
<i>Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht.....</i>	<i>107</i>
<i>Overige gegevens</i>	<i>116</i>
<i>Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming</i>	<i>116</i>
<i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....</i>	<i>117</i>

Bestuursverslag

Voorwoord

Dat het jaar 2020 een bijzonder jaar is geweest hoeven we niemand meer te vertellen. Hopelijk heeft u geen persoonlijk leed meegemaakt en is dit ook in uw directe omgeving niet aan de hand geweest. Helaas hebben we allemaal de effecten van het Coronavirus ondervonden. Ondanks deze grote invloed op ons dagelijks leven en werken, hebben we als organisatie toch onze doelen weten te bereiken.

In 2020 waren we gastvrij voor onze huurders, woningzoekenden en samenwerkingspartners. Ondanks de fysieke afstand die vaak is ontstaan hebben we in 2020 extra aandacht besteed aan het in contact blijven met elkaar. De deuren van ons kantoor zijn zoveel mogelijk open gebleven voor onze huurders en woningzoekenden. Wel is gevraagd om vooraf een afspraak te maken, maar ook dat was niet anders dan voorgaande jaren. Om de fysieke afstand nog meer te overbruggen is ook actief telefonisch contact gezocht met huurders. We hebben een groot deel van de alleenstaande ouderen in onze woningen gebeld om te vragen hoe het met ze ging. Gelukkig merkten we dat iedereen zich goed kon redden en hulp in de omgeving had. De gesprekken en aandacht werd door hen zeer op prijs gesteld. Ook hebben we in het kader van onze klantvisie circa 100 huurders gebeld. Met alle collega's is een avond gebeld en hebben we veel mensen kunnen spreken. Naast de persoonlijke aandacht heeft dat ons ook weer extra inzicht gegeven in de vragen en behoeftes die leven bij onze huurders.

Dat onze gastvrije houding ook door onze huurders wordt gewaardeerd bleek wel uit een artikel in de krant waarin een huurder aangaf positief verrast te zijn over een telefoontje van Wonion. In het gesprek werd juist hulp geboden om een oplossing te vinden voor mogelijke (financiële) problemen die hij zou kunnen ondervinden. Juist het zoeken naar maatwerkoplossingen voor huurders als er problemen worden ondervonden bij het prettig wonen vinden wij van belang. Gastvrij is dus voor ons ook openstaan voor problemen die onze huurders ondervinden en hen de mogelijkheid te geven deze problemen bij ons aan te kaarten. We proberen dan om binnen onze mogelijkheden een oplossing te vinden. Ook in 2020 hebben we hiermee veel huurder kunnen helpen om hun kwaliteit van leven te behouden of te verbeteren.

Op vele andere gebieden hebben we ons ingezet om ook in deze tijd onze missie te realiseren. In dit jaarverslag leest u wat we hebben weten te bereiken en hoe dit tot stand is gekomen. En uiteraard zullen we ook in 2021 en de jaren daarna met hart en ziel uitvoering blijven geven aan "kwaliteit van leven door duurzaam wonen".

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

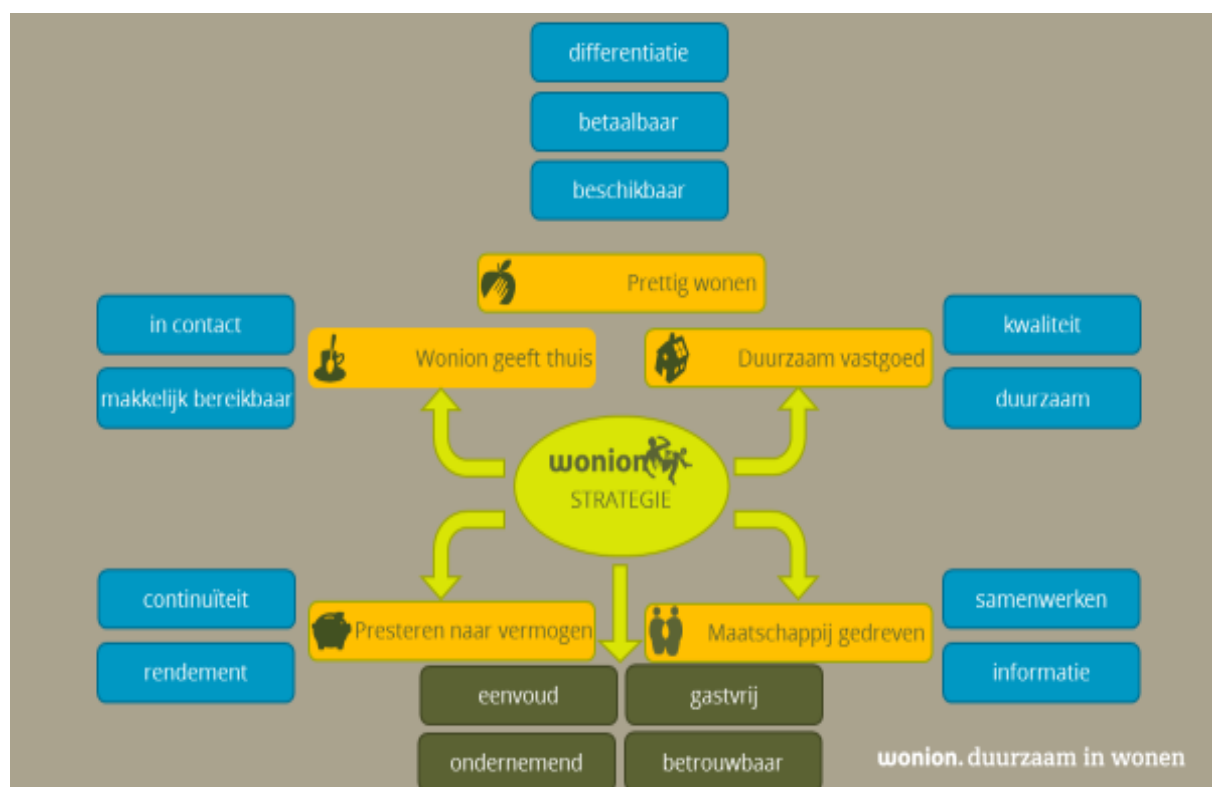
1. Inleiding

Wonion is een woningcorporatie met ongeveer 4.000 woningen. Dit is ongeveer 25 procent van het totaal aantal woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Wonion is hiermee dé partner op het gebied van verhuur van woningen in deze gemeente.

Duurzaamheid speelt in onze organisatie een belangrijke rol. Het kenmerkt ons dagelijks handelen en is verankerd in onze organisatiecultuur. Duurzaam wonen draagt bij aan comfortabel én betaalbaar wonen, het zuinig omgaan met onze aarde en de juiste zorg voor onze huurders en toekomstige generaties. Duurzaamheid gaat niet alleen over energie of circulair gebruik van grondstoffen. Het gaat ook om de relaties met elkaar. Een duurzame werkwijze zorgt voor vertrouwen in elkaar en in de uitvoering van ons werk.

Onze strategische uitgangspunten

In 2020 is onze strategie geactualiseerd en zijn onze missie 'kwaliteit van leven door duurzaam wonen' en onze kernwaarden: gastvrij, betrouwbaar, ondernemend en eenvoudig verder uitgewerkt tot strategische keuzes en richting. In het onderstaande schema is de nieuwe Strategie schematisch weergegeven.



De onderdelen opgenomen in de Strategie worden ook gebruikt voor de begroting, tertaalrapportages en het jaarverslag. Hiermee verantwoorden we transparant in welke mate onze doelen zijn bereikt. Door vast te houden aan deze indeling zijn de onderwerpen waar wij ons voor inzetten in alle verantwoordingsstukken herkenbaar. In dit jaarverslag wordt bij de vijf thema's de verbinding tussen Strategie, begroting en realisatie gelegd. Voor een verdere toelichting op de Strategie kunt u deze lezen op of downloaden van onze website.

Ons werkterrein

Onze woningen (woongelegenheden in eigendom) staan voornamelijk in de gemeente Oude IJsselstreek. Slechts een zeer beperkt deel van onze woningen bevindt zich in de gemeente Aalten. Samen met collegacorporaties in de Achterhoek leveren wij een bijdrage aan de regionale woonvisie. Hierin worden strategische uitgangspunten op het gebied van wonen voor de hele Achterhoek uitgewerkt, want wonen stopt niet bij de gemeentegrenzen. We dragen actief bij aan de ontwikkelingen in de regio, onder andere door deel te nemen aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie.

Onze kernwaarden

Gastvrij

We zijn een gastvrije organisatie. We kennen onze klanten, staan open voor een gesprek en zorgen ervoor dat iedereen op een laagdrempelige manier met ons in contact kan komen. We hebben aandacht voor mensen die minder zelfredzaam zijn en hierdoor ongewild buiten beeld blijven. Samen met onze partners ondersteunen we deze mensen in hun (hulp)vraag.

Betrouwbaar

We zijn een betrouwbare organisatie. Mensen weten wat ze aan ons hebben, omdat we zeggen wat we doen en doen wat we zeggen. We communiceren open en duidelijk en leggen helder uit hoe – en waarom – we iets doen. In alles wat we doen, staat het gemeenschappelijke belang van onze huurders voorop. Uiteraard kijken we ook breder naar de samenleving en hoe wij – met onze huurders – daarin een rol vervullen. Hierbij proberen we zo goed mogelijk in te spelen op hun individuele behoeften. Kunnen we niet aan een bepaalde behoefte voldoen? Dan geven we duidelijk aan waarom, en wat het alternatief is.

Ondernemend

We zijn een ondernemende organisatie. We kijken verder dan onze neus lang is en staan open voor verandering. We koesteren wat goed gaat, maar kijken altijd waar het beter kan. We stimuleren innovaties of innovatief gedrag, omdat we ervan overtuigd zijn dat dit ons helpt in het eerder of beter behalen van onze doelen of bij het reduceren van de kosten. Wij ondersteunen onze medewerkers hierbij en zorgen ervoor dat de kennis en capaciteiten in de organisatie voldoende aanwezig zijn om de complexiteit en veelheid van (nieuwe) taken op te kunnen pakken en behoeften van onze huurders professioneel te kunnen vertalen.

Eenvoud

In ons werk en dagelijks handelen zoeken we steeds naar eenvoud in onze oplossingen en informatievoorziening. We leven in een steeds complexere wereld, maar met veel mogelijkheden om het leven juist eenvoudiger te maken voor mensen. Dat betekent niet dat we de gemakkelijkste weg kiezen als het gaat om oplossingen. Voor huurders is de beste oplossing het doel, waarbij heldere en volledige informatie voorop staat. Onder andere bij het gebruik van woningen, de communicatie van diensten, de opdrachtverstrekking aan partners is eenvoud het uitgangspunt.

2. Terug- en vooruitblik 2020-2021



3. Besturen, wet- en regelgeving en risicomanagement

Compliance, Governance en Risk staan kortweg voor 'voldoen aan wet- en regelgeving, goed bestuur en risicobeheersing. Dit is wat de buitenwereld minimaal van ons verwacht bij het uitvoeren van onze volkshuisvestelijke taken'. Onder andere extern verankerd in de Woningwet, B.T.I.V., R.T.I.V. en de Aedes Governance code en intern in de procuratieregeling, het managementstatuut, diverse reglementen en het risicomanagement.

Coronavirus

Het jaar 2020 stond in het teken van het Coronavirus. Een virus dat de maatschappij heeft ontwricht en een grote impact heeft op de manier waarop we leven en werken. De maatregelen die zijn genomen om het virus in te dammen raken ons allemaal. Veel dingen die we voorheen nog de normaalste zaak van de wereld vonden bleken nu ineens heel wat minder vanzelfsprekend.

In onze organisatie zijn slechts enkele medewerkers ziek geweest als gevolg van het Coronavirus en gelukkig waren er geen opnames in ziekenhuizen of op de IC's. Na een hectische start in maart en veel aanpassingen in werkwijzen en gewoontes heeft iedereen een nieuwe modus gevonden. We kunnen constateren dat iedereen hier heel flexibel in is geweest, zowel in onze organisatie als onze huurders en samenwerkingspartners. Door de korte lijnen en de oplossingsgerichtheid hebben we ons snel weten aan te passen. Dankzij de inzet en flexibiliteit van de hele organisatie zijn zowel de reguliere processen als de noodzakelijke aanpassingen gerealiseerd.

Voor onze organisatie zijn de risico's door het Coronavirus in kaart gebracht en geconstateerd is dat er voor onze bedrijfsvoering op korte en langere termijn geen grote nadelige gevolgen zullen ontstaan.

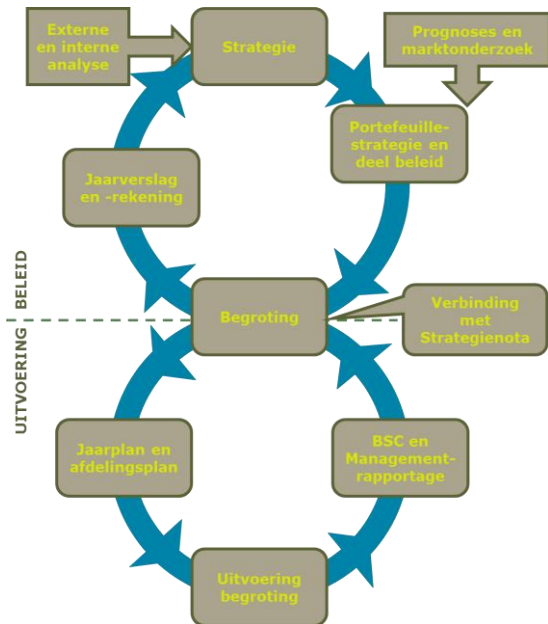
We hebben echter wel gezien dat onze huurders zowel financieel als geestelijk in sommige gevallen in de problemen komen. Voor hen was en is er extra aandacht als wij dit constateren of zij zich melden.

De maatregelen tegen het Coronavirus hebben echter ook positieve ontwikkelingen tot gevolg gehad. Zowel voor onze organisatie (versnelling digitalisering en nieuwe vergader- en bespreekmogelijkheden) als landelijk (minder verkeer en meer aandacht voor duurzaamheid).

De effecten van de pandemie blijven zeker nog merkbaar, maar we zullen onze dienstverlening zo goed als mogelijk blijven continueren en indien nodig zullen we aanvullende maatregelen nemen in lijn met het advies van het RIVM. We rekenen erop dat in de loop van 2021 de wereld er weer anders uitziet.

Besturen

Een belangrijke basis voor Wonion is de jaarcyclus die wij elk jaar doorlopen (zie de afbeelding hiernaast). Onderdeel is het jaarlijks beoordelen of de Strategie nog passend is bij de ontwikkelingen en inzichten die wij zien. De opzet van de Strategie is ook de basis voor de overige onderdelen in deze cyclus. De Strategie zorgt ervoor dat ook de hierop volgende onderdelen kritisch worden beoordeeld en waar nodig bijgesteld.



Ontwikkelingen om ons heen

Het jaar 2020 was door de Coronapandemie een bijzonder jaar en bij het schrijven van het jaarverslag is de pandemie nog in volle gang. Onze medewerkers hebben grotendeels vanuit huis gewerkt, maar terugkijkend kunnen we concluderen dat naast onze reguliere processen die gewoon zijn doorgegaan, er toch mooie resultaten zijn geboekt. Zie 'Belangrijke resultaten 2020' op pagina 11.

Ontwikkeling op het gebied van wet- en regelgeving

De ontwikkeling van nieuwe wet- en regelgeving wordt nauwkeurig gevolgd en de consequenties voor (het beleid van) Wonion worden in beeld gebracht. In 2020 is nieuwe wetgeving voorbereid waardoor huurders in een sociale huurwoning recht krijgen op een eenmalige huurverlaging wanneer ze te duur wonen. Vanuit Den Haag is extra aandacht voor de betaalbaarheid van de huren met als gevolg dat begin 2021 is besloten de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2021 een nieuw energielabel voor gebouwen en woningen waardoor de eisen die gesteld worden aan nieuwbouwwoningen zullen wijzigen.

Verhuurdersheffing

In 2020 is de druk op het afschaffen van de verhuurdersheffing verder toegenomen. De meeste politieke partijen constateren dat afschaffen verbetering kan brengen in de achterblijvende nieuwbouw van woningen en de verduurzaming. Ook regionale bestuurders van provincies en gemeenten geven steeds duidelijker aan dat de verhuurdersheffing zou moeten stoppen. Het is de vraag in hoeverre het nieuw te vormen Kabinet hierop gaat inspelen.

Opgaven en Middelen

Medio 2020 is het rapport van het onderzoek Opgaven en Middelen gepubliceerd. Deze gezamenlijke opdracht van de ministeries van Binnenlandse Zaken, Economische Zaken en Klimaat, Financiën en Aedes laat zien dat de opgaven waar de sector voor staat, met de huidige middelen gemiddeld in 2028 leiden tot het bereiken van de financiële grenzen. Het onderzoek zal de komende tijd een verdiepingsslag krijgen per regio. Met Aedes is hiervoor per regio een werkgroep ingesteld waaraan ook Wonion deelneemt. We hopen op die manier meer inzicht te krijgen in de mogelijkheden in de regio en de gevolgen voor de individuele corporaties. Wonion ziet dat voor 2030 de financiële signaleringgrenzen worden bereikt als we onze opgaven gaan realiseren. Zie verder hoofdstuk 7 Continuïteit.

Ontwikkeling woningmarkt

De druk op de woningmarkt is toegenomen, ook in de sociale huursector. Wonion heeft als doel om actief woningzoekenden gemiddeld binnen een jaar te huisvesten. Deze doelstelling wordt nog steeds gehaald, maar we zien dat de actieve zoektijd in 2020 is opgelopen naar tien maanden. Dit zien we ook terug in de groei van het aantal actief woningzoekenden op regionaal niveau.

Ontwikkelingen in de regio

Ook in 2020 is er in de Achterhoek samengewerkt tussen overheid, ondernemers en organisaties. Hierbij zijn de Achterhoekraad, Achterhoekboard en de thematafels van belang. De Achterhoekse woningcorporaties (ACo) leveren aan de thematafels en in projecten een actieve bijdrage om met elkaar de visie van de Achterhoek te realiseren. Zo neemt Wonion namens de ACo deel aan de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie.

Wonion heeft zich samen met de andere corporaties aangesloten bij de Cirkelregio Achterhoek. Dit initiatief is gestart vanuit de thematafel om circulariteit in de regio verder te brengen. Het gaat hierbij vooral om kennisdeling.

In opdracht van de Achterhoek Board is de Achterhoek Monitor gerealiseerd. Het doel is een overzicht te verkrijgen van betrouwbare en feitelijke informatie over de economie en het leven in de Achterhoek. Samengesteld door een team van onafhankelijke onderzoekers. Er worden steeds nieuwe rapportages aan toegevoegd, zodat een compleet beeld van de ontwikkelingen kan worden weergegeven.

Samenwerking met onze strategische partners

Gemeente Oude IJsselstreek

De gemeente en Wonion hebben structureel overleg op zowel ambtelijk als bestuurlijk niveau en daarnaast indien nodig over specifieke ontwikkelingen. In juni is tijdens een bijeenkomst met de burgemeester en wethouders het bod voor 2021 aan de gemeente gepresenteerd. In het bod zijn onze plannen en activiteiten voor het komende jaar vastgelegd.

Samen met de gemeente en Huurdersvereniging WijWonen zijn de plannen in de tweede helft van het jaar verder uitgewerkt in de Prestatieafspraken.

Huurdersvereniging WijWonen

Al vele jaren kent Wonion een goede verstandhouding met huurdersvereniging WijWonen. De positief kritische wijze waarop zij hun werk invullen is een toegevoegde waarde voor de resultaten die wij behalen. We hebben regelmatig overleg, zowel op strategisch als tactisch niveau. Ondanks de beperkingen door het Coronavirus heeft er in 2020 drie keer bestuurlijk overleg plaatsgevonden.

Onderwerp	Advies/Instemming/Informatie
Huurbeleid 2020-2023	Positief advies
Huurverhoging 2020	Positief advies
Herbenoeming huurderscommissaris J.D. de Boer	Voordracht voor nieuwe termijn
Bod aan gemeente 2021 (voorgenomen activiteiten)	Instemming
Jaarverslag 2019	Ter kennisgeving
Portefeuillestrategie	Mondeling advies
Begroting 2021	Ter kennisgeving
Prestatieafspraken met gemeente OIJS en Wonion	Instemming (medeondertekenaar)

Prestatieafspraken

Eind 2020 zijn de prestatieafspraken voor 2021 t/m 2023 met gemeente Oude IJsselstreek en WijWonen afgesloten. Voor het eerst is een langere termijn afgesproken dan één jaar. Aan de

afspraken is toegevoegd dat het binnen de looptijd mogelijk is om onderwerpen toe te voegen indien we dat willen. Elke partij kan dit in deze periode aangeven en dan wordt er gezamenlijk gezocht naar een aanvullende afspraak.

Gezien het geringe aantal woningen dat Wonion verhuurt in de gemeente Aalten is met de verantwoordelijk wethouder overeengekomen dat met deze gemeente geen prestatieafspraken opgesteld worden. Wel is aangegeven hoe Wonion tegen haar maatschappelijke opgave aankijkt in deze gemeente.

Belangrijkste besluiten in 2020

Bestuursbesluit
Visie Informatisering & Automatisering
Huurbeleid 2020-2023 en huurverhoging 2020
Initiatiefvoorstel 'Herbergier Pleintje Kaak' Terborg
VVE Klaproosstraat Varsseveld
Afkoop interieuronderhoud
Uitgangspunten fiscale positie
Investering proefwoning Emmastraat Terborg
BC renovatie Wijnwaarden Terborg/Prinses Irenestraat Varsseveld
Strategie 2020
Demarcatie standaard-, markgericht- en ZAV-mutatieonderhoud
Verkoop twee percelen grond voor het plaatsen van trafostations
Inwerktraject nieuwe medewerkers
Nieuw MJOB-programma VastWare
Kosten woon- werkverkeer in Coronatijd
DUV energietransitie 22 woningen Prinses Irenestraat en Wijnwaarden
Invulling appartementen en wijkcentrum complex De Lichtenberg
Portefeuillestrategie 2020
Business Intelligence bij Wonion
Ombouw 4 ^e slaapkamer naar badkamer
Normen en streefwaarden Wonion
IT outsourcing
Datamigratie naar 0365/Cloud
Klantvisie
Postverwerking
Begroting 2021
Treasury Statuut en Treasury Jaarplan 2021
Auditjaarplan 2021
Salderingsregeling zonnepanelen
Start sloop leegstaande woningen project Heuvelstraat Silvolde
BC Heuvelstraat Silvolde
Position Papers marktwaarde jaarrekening 2019, beleidswaarde jaarrekening 2019 en gevolgen Coronacrisis voor de continuïteit

Belangrijke resultaten in 2020

Onderwerp
Implementatie klantvisie
Belacties met onze huurders vanwege Corona (hoe gaat het met u?) en klantvisie
Overgang ICT naar nieuwe Cloud leverancier
Diverse oplossingen ter verbetering online en op afstand werken
Meerjarenonderhoudsbegroting over naar nieuw softwarepakket
Extra aandacht voor oplossen en voorkomen overlast
Maatwerk oplossingen voor huurders met betalingsproblemen in verband met Corona
Verlaging van de huurachterstanden
Ontwikkeling van Lean-begrotingsproces
Masterplan CO ₂ neutraal ontwikkelen en in de begroting verwerken
Realisatie circulaire oplossingen, zoals NoWaste (circulaire keukens), mos-sedum daken en vernieuwende warmtepomp oplossing
Verkrijgen subsidie voor Heuvelstraat om circulaire ambities te realiseren
Vier nieuwe medewerkers zijn snel ingewerkt
Opdrachten geleverd en begeleid voor ruim 20 studenten voor afstuderen, stage en projecten

Risicomanagement

Wonion vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen bedreigen. We streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Het denken in kansen en risico's hoort daarbij en we zorgen dat ons financieel beleid voldoet aan normen van onze externe toezichthouders (AW, WSW). Op strategisch niveau maakt Wonion keuzes in risicobereidheid. Onderdeel hiervan is dat onze kengetallen niet door de grenzen van de toezichthouders mogen zakken. Dit vormt ons financieel sturingskader.

Daarnaast willen wij compliant en in control zijn. Risicomanagement heeft om die reden een belangrijke rol in onze dagelijkse besturing en processen. We hebben het risicomanagement gekoppeld aan zowel het prestatie management (periodieke verslaglegging) als de interne controlecyclus. Deze integrale aanpak vergroot de borging van het risicomanagement. Om deze koppeling mogelijk te maken sluit ons risicomanagement aan op de structuur vanuit het prestatie management van Wonion. Ons document 'risicomanagement bij Wonion' vormt hierbij de basis en het kader voor de verdere professionalisering en borging van risicomanagement binnen Wonion.

We evalueren onze systematiek van risicomanagement periodiek en waar mogelijk optimaliseren wij onze werkwijze. In 2021 werken we verder om het 'zichtbaar in control' niveau te verbeteren. In verband met het vertrek eind 2020 van de businesscontroller als gevolg van het aanvaarden van een andere functie, is de rol van de business controller bezien. Gezien de omvang van Wonion bestaat er geen wettelijke verplichting om een onafhankelijke control-functie in te moeten richten. Echter, gezien de goede ervaringen en het belang dat wij hechten aan een onafhankelijke rol, wordt in 2021 een nieuwe business controller geworven.

Met het management gaan we aan de slag om de uitvoering en met name de vastlegging van de key controls verder te verbeteren.

Ontwikkelingen in 2020

In 2020 is de strategiekaart geactualiseerd. De strategische risico's zijn door het managementteam gekoppeld aan de doelstellingen op deze strategiekaart. Vanuit ons risicomanagement gaat de grootste focus uit naar de strategische risico's. Onze maatregelen behorende bij de risico's zijn erop gericht om het risiconiveau te verlagen en de geformuleerde doelstellingen te behalen. De belangrijkste strategische risico's voor Wonion zijn:

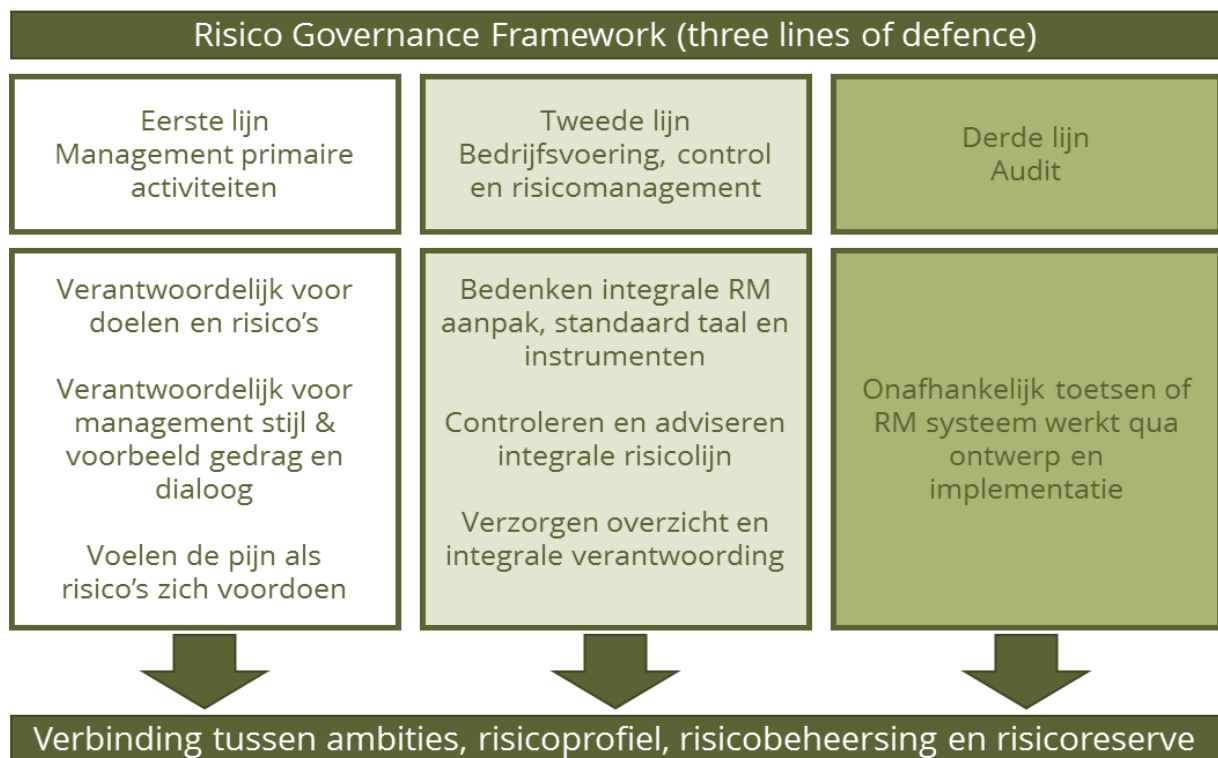
Soort risico	Omschrijving risico (onderwerp strategie) 1. Beheersmaatregelen
Strategisch	<p>De vastgoedtransformatie is niet binnen de financiële kaders te realiseren (Duurzaam vastgoed)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Masterplan verduurzaming' opgesteld en verwerkt in begroting 2. Actualiseren portefeuillestrategie 3. Wijze van aanbesteding (innovatie opdragen aan onderhoudspartner) 4. Thematafels; Groene Huisvesters; Groenfinanciering 5. Scenario's bij begrotingcyclus (nieuw) 6. Zoeken naar innovaties, alternatieven die binnen de financiële ruimte passen 7. De kansen en bedreigingen van verkoop niet-daeb afwegen
Extern	<p>Hoge standaarden & complexe technieken vormen mismatch met klantbehoefte (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ontzorgen vd klant door keuze voor eenvoudige techniek, bediening en monitoring 2. Vooraf meenemen en actief informeren van de bewoners in de keuzes 3. Andere communicatiemiddelen inzetten (bijv 'Coolblue' methode van uitleg)
Extern	<p>Onze doelgroep wordt financieel kwetsbaarder (betalingsproblemen) (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inzetten op maatwerk(oplossingen) 2. Huurverhoging beperken tot inflatie, mogelijkheid tot huurverlaging 3. Vroeg signalering 4. Optrekken met maatschappelijke instanties
Strategisch	<p>Wonion presteert onvoldoende (snel) naar de wens van de stakeholders (Maatschappijgedreven)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Intensiveren dialoog met stakeholders 2. Opstellen en monitoren prestatieafspraken
Strategisch	<p>Door complexiteit ontspoor het proces rondom Resultaat Gericht Samenwerken (Duurzaam vastgoed)</p> <p>Subrisico: wegvallen (één van de) onderhoudspartners</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minder afhankelijkheid vanwege meer dan één onderhoudspartner 2. Duidelijke afbakening van werkzaamheden 3. Veel contactmomenten en aandacht voor evaluatie als onderdeel van partnership 4. Binnen Wonion is bestaande kennis, kunde & capaciteit aanwezig bij uitvallen partner 5. Kredietwaardigheidstoetsen uitvoeren 6. Risicomanagement (ontwikkelen voor) in een netwerkorganisatie
Strategisch	<p>Toenemende druk op de leefbaarheid in wijken (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Actieve samenwerking met de gemeente. 2. Monitoren van leefbaarheidsdoelstellingen zoals opgenomen in prestatieafspraken. 3. Beperken huurverhoging en mogelijkheid tot huurverlaging 4. Maatwerk in specifieke gevallen (bij inkomensval) 5. Binnen incassobeleid inzetten op functioneren van 'vroegsignalering' en 'er op af'
Strategisch	<p>Uitstel/afstel van (nieuw)bouwprojecten door ontbreken afwegingskader (Presteren naar Vermogen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het opstellen van een afwegingskader
Strategisch	<p>Herverdeling van onze financiële middelen binnen de sector (Prettig Wonen)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lobbyen; de campagne 'scheef' onderschrijven

Risicocultuur & soft controls

Risicomanagement bevat 'harde' en 'zachte' maatregelen. Harde maatregelen zoals beleid, procedures en interne controles geven houvast en kaders voor ons handelen. De uiteindelijke kwaliteit van de interne beheersing wordt veelal bepaald door 'zachte' factoren, zoals leiderschapsstijl, voorbeeldgedrag en openheid in communicatie. Bij de invulling van ons risicomanagement hebben wij daarom aandacht voor cultuur, houding en gedrag omdat deze aspecten bepalend zijn voor de risicocultuur.

Interne beheersing

De interne beheersing is ingericht volgens het three lines of defence model. In dit model worden de risico's binnen Wonion beheerst vanuit drie lijncontroles:



De eerste lijncontrole wordt doorgaans gevormd door de medewerkers van de organisatie binnen hun verantwoordelijkheidsgebied. De tweede lijncontrole is verantwoordelijk voor de kaderstelling, facilitering, monitoring en rapportage op het gebied van risicomanagement. Doorgaans betreft dit het management samen met de interne controller. De business controller is verantwoordelijk voor de derde lijncontrole binnen Wonion. De business controller houdt toezicht op de opvolging van opmerkingen en de naleving van aanbevelingen vanuit zowel eigen interne onderzoeken als uit rapportages van de externe accountant en de externe toezichthouders.

Wonion heeft diverse controles voorhanden die ervoor moeten zorgen dat risico's zo vroeg mogelijk worden gedetecteerd zodat tijdig adequate beheersingsmaatregelen kunnen worden getroffen. Behalve de eerste drie lijncontroles spelen ook de RvC en externe controles een rol. Het betreft hier de externe accountant, het WSW en de Aw. De externe lijncontrole ligt feitelijk 'buiten' de organisatie en wij streven er naar dat deze lijncontroles niet noodzakelijk zijn voor het detecteren van risico's.

De verschillende lijncontroles moeten bewerkstelligen dat zich uiteindelijk geen onbekende risico's aandienen die een negatief of positief effect hebben op het bereiken van onze doelstellingen. Dit neemt niet weg dat risicomanagement mensenwerk is (en blijft) hetgeen op zichzelf gezien als een risico kan worden gezien. Om die reden is aandacht voor de cultuur binnen de organisatie een continu punt van aandacht voor het bestuur en het management aangezien cultuur het fundament van risicomanagement vormt.

Interne controle

Jaarlijks stellen wij een auditjaarplan op. Het auditjaarplan van Wonion is mede gebaseerd op het risicoprofiel. Met de audits toetsen we of de maatregelen die we hebben benoemd voldoende bijdragen aan het mitigeren van deze risico's. Het auditjaarplan wordt jaarlijks vastgesteld maar is geen statisch document. Daarom is het belangrijk om ruimte te houden in het auditjaarplan om bij te sturen. Door wijzigingen in de risico's kan het noodzakelijk zijn om het auditjaarplan aan te passen. Van iedere audit wordt een separaat toetsingsverslag opgesteld. In dit verslag worden de risico's benoemd, de wijze waarop de toetsing heeft plaatsgevonden, de bevindingen worden gerapporteerd en aan de bevindingen worden aanbevelingen gekoppeld. Monitoring en bespreking van de audits vinden periodiek plaats waarbij de directeur-bestuurder, interne-, business controller en manager financiën aanwezig zijn. Daarbij wordt tevens de opvolging van de bevinding bewaakt. Ten behoeve van de RvC wordt een risicoparagraaf opgesteld welke onderdeel uitmaakt van de tertaalrapportage. Hierin worden beknopt de bevindingen en de aanbevelingen opgenomen. Naast verantwoording van de audits wordt de ontwikkeling van de strategische risico's benoemd en toegelicht.

Externe toezichthouders

Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Ook in 2020 is de jaarlijks beoordeling door de Aw uitgevoerd. De door hen uitgevoerde basisbeoordeling geeft geen aanleiding om voor Wonion een verdiepende beoordeling uit te voeren. Zij constateerden op alle beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Met het WSW worden jaarlijks gesprekken gevoerd om de borging vanuit het WSW te waarborgen. In 2020 is evenals voorliggende jaren een borgingsplafond toegekend waarbinnen Wonion haar financieringsbehoefte kan realiseren.

Toewijzen binnen wet- en regelgeving

Ook in 2020 voldeed Wonion aan de door het Rijk gestelde toewijzingsnormen van 80-10-10 % en passend toewijzen.

Toewijzing woningen		2020 (≤ € 737,14)		2019 (≤ € 720,42)	
Inkomen	Percentage norm regelgeving	Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Primaire doelgroep	80%	269	95%	272	94%
Middeninkomens	10%	5	2%	7	2%
Vrij toewijsbaar	10%	10	3%	12	4%
Totaal	100%	284	100%	291	100%

Toewijzing woningen	2020 (> € 737,14)	2019 (> € 720,42)
	Aantal woningen	Aantal woningen
Laag inkomen	0	0
Hoog inkomen	6	6
Totaal	6	6

Passend toewijzen (huurders met recht op huurtoeslag)	Percentage norm regelgeving	2020		2019	
		Aantal woningen	Percentage score Wonion	Aantal woningen	Percentage score Wonion
Passend	95%	196	99%	202	99%
Niet passend	5%	1	1%	2	1%
Totaal	100%	197	100%	216	100%

Toewijzingen 2020			Huurklasse		
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	€ ≤ 432,52	>432,52 ≤ 619,01	>619,01 ≤ 737,14
Eenpersoons	Niet-ouderen	laag	20	67	0
		hoog	4	14	24
	Ouderen	laag	0	28	0
		hoog	0	3	6
<i>Totaal eenpersoons</i>			24	112	30
Tweepersoons	Niet-ouderen	laag	0	29	0
		hoog	0	0	19
	Ouderen	laag	0	21	1
		hoog	0	5	7
<i>Totaal tweepersoons</i>			0	55	27
Huishouden	Leeftijd	Inkomen	€ ≤ 432,52	>432,52 ≤ 663,40	>663,40 ≤ 737,14
Drie- en meer	Niet-ouderen	laag	0	31	0
		hoog	0	2	3
	ouderen	laag	0	0	0
		hoog	0	0	0
<i>Totaal drie- en meerpersoons</i>			0	33	3

4. Wonion geeft thuis

In contact

Onze huurders praten en beslissen graag mee over thema's die belangrijk voor hen zijn. Dit sluit aan bij wat wij willen. Door intensief contact leren we onze klanten steeds beter kennen en begrijpen. Hierdoor weten we wat hun behoefte is en kunnen we hierop inspelen. Zo maken we verwachtingen waar. Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is daarom structureel onderdeel van ons werk. Hierbij gaat het ook om mensen die minder zichtbaar zijn, maar wel behoefte hebben aan contact. We verliezen het individu niet uit het oog, komen achter de voordeur en leveren maatwerk als de situatie erom vraagt.

Ontwikkeling & opgave

Met de inwerkingtreding van de Woningwet en de ingeperkte taakomschrijving van de corporaties, is de blik in de corporatiesector de laatste jaren veelal intern gericht geweest. Voor de komende jaren is het de opgave om de blik meer naar buiten te richten en meer in gesprek te zijn en te blijven met de huurder, de woningzoekenden en partners.

Doelstelling

Huurders vragen stellen en betrekken bij wat we doen, is structureel onderdeel van ons werk. We hebben hierbij ook aandacht voor mensen die minder goed in staat zijn om dit zelfstandig te doen.

In contact: uitgevoerd 2020

Bewonerspanel 'Wonion Luistert'

Eén van de manieren waarop we wensen en ideeën van onze bewoners ophalen is via ons bewonerspanel 'Wonion Luistert'. Omdat we het juist in deze tijd belangrijk vinden te horen hoe het met onze huurders gaat en of onze dienstverlening hier (nog steeds) op aansluit hebben we in juni ingezoomd op het thema 'Corona en de dienstverlening van Wonion'. Uit de uitkomsten bleek dat de huurders zich over het algemeen goed redden. Een bepaalde groep gaf aan nu minder snel contact op te nemen met Wonion. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat huurders ons gewoon kunnen bereiken, met name voor reparaties. We hebben dit dan ook extra benadrukt in onze communicatie. Inmiddels is het aantal reparatieverzoeken weer op het niveau van voor de Coronacrisis. Tot slot vindt een deel van de respondenten dat wij begripvol en behulpzaam moeten zijn richting huurders die het nu (financieel) moeilijk hebben, zo ook met de huurverhoging. Dit is voor ons een bevestiging van de behoefte aan maatwerk. Wij willen het leveren van maatwerk voortzetten en nog beter toespitsen op de groep die hier behoefte aan heeft. Dit heeft er in 2020 in geresulteerd dat sommige huurders (tijdelijk) een huurverlaging of huurbevrozing kregen. Soms ging dit gepaard met een verhuisadvies.

In het najaar heeft de focus met name gelegen op de afronding van de klantvisie en is besloten om geen vragen te stellen aan het bewonerspanel. Het volgende bewonerspanel zal plaatsvinden in de eerste helft van 2021.

Klantvisie

Begin 2020 hebben we onze klantvisie verder vorm gegeven. We beschrijven hoe de klant onze dienstverlening wil ervaren en hoe we dit concreet gaan bereiken. Nadat we eerst onze eigen medewerkers hebben bevraagd, gingen we op 14 februari in gesprek met onze stakeholders. Tijdens een leuke en interactieve bijeenkomst haalden we waardevolle input op voor onze visie.

We hoorden hoe we onze dienstverlening nog verder kunnen verbeteren en ook wat we al goed doen. In april stond het gesprek met onze huurders gepland, maar dit is door de Coronamaatregelen verplaatst naar september. Door de opleving van het Coronavirus zijn we niet, zoals in eerste instantie de bedoeling was, bij de huurders thuis langsgegaan voor een interview, maar hebben we telefonisch contact opgenomen met circa 100 huurders. Hier heeft de hele organisatie aan meegewerkt, ook collega's die normaal gesproken minder of geen klantcontact hebben. Op deze wijze krijgt iedereen een indruk wat er bij onze huurders speelt in het kader van de dienstverlening.

De input van onze huurders, stakeholders en medewerkers is in onze klantvisie verwerkt; we hebben het wensbeeld van onze huurder geschetst en concrete actiepunten benoemd om deze te bereiken. Hier gaan we in 2021 mee aan de slag. Belangrijk hierbij is de grondhouding van Wonion die we koesteren: we denken vanuit de klant en nemen daarbij een probleemoplossende houding aan.

Diverse bijeenkomsten

Door de Coronamaatregelen waren we dit jaar beperkter in het organiseren van bijeenkomsten, maar toch hebben er diverse (digitaal) plaatsgevonden. Zoals al genoemd was er in februari een bijeenkomst in het kader van de klantvisie, een informatiebijeenkomst begin maart inzake het project 'Langer zelfstandig thuis wonen' voor huurders van 65 jaar en ouder in Gendringen en een digitale themabijeenkomst in oktober met diverse stakeholders over het thema 'Kwaliteit van leven door duurzaam wonen'.

Daarnaast werden informatiebijeenkomsten vervangen door persoonlijke gesprekken met onze (toekomstige) huurders over de voortgang van de diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten. Afhankelijk van de situatie soms live, maar ook digitaal of telefonisch. Op deze manier houden we verbinding, weten we wat er speelt en zorgen we ervoor dat onze producten en dienstverlening zo goed mogelijk zijn afgestemd op de wensen van de klant.

Extra aandacht voor kwetsbare groepen

Om te zien of ook de kwetsbare groepen zich redden, hebben we circa 75 oudere huurders waarvan we weten dat ze nog zelfstandig en soms ook alleen wonen, opgebeld. We vroegen hen hoe het ging en of wij iets voor hen konden betekenen. Uit deze leuke en waardevolle gesprekken bleek dat ouderen zich ondanks de Coronamaatregelen over het algemeen goed redden met hulp van vrienden, familie en burens. Toch werd het telefoontje en de persoonlijke aandacht door velen gewaardeerd.

Makkelijk bereikbaar

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. We zijn toegankelijk en laagdrempelig: onze deur staat open. We helpen onze klanten snel, vriendelijk en professioneel. De klant kiest zelf hoe hij het liefst contact met ons opneemt. Samen bekijken we hoe we onze dienstverlening continu verder kunnen verbeteren. Bij de keuzes die we hierin maken, zoeken we naar een balans tussen gemak voor de klant, efficiency, eenvoud en het gebruik van nieuwe ontwikkelingen.

Ontwikkeling & opgave

Er zijn veel nieuwe technologieën beschikbaar waarmee klanten sneller kunnen communiceren met organisaties. Hiermee kan de bereikbaarheid van organisaties worden verbeterd en vereenvoudigd. Toch zijn deze middelen niet voor iedereen weggelegd en blijft het belangrijk dat bereikbaarheid wordt afgestemd op verschillende doelgroepen.

Doelstelling

Klanten voelen zich prettig en welkom bij Wonion. Klanten waarderen onze dienstverlening, waaronder onze bereikbaarheid (het contact) met minimaal een 8.

Makkelijk bereikbaar: uitgevoerd 2020

Bezoek op kantoor

Ondanks dat ons kantoor fysiek gesloten was tijdens het begin van de Coronacrisis, ging onze dienstverlening op gepaste afstand gewoon door en bleven we goed bereikbaar. Dit gebeurde uiteraard zoveel mogelijk telefonisch of per e-mail, maar als de situatie erom vroeg gingen we naar onze klanten toe. Uiteraard met in achtname van de RIVM-maatregelen in verband met Corona. Inmiddels is ons kantoor aangepast en ontvangen we klanten enkel op afspraak.

Digitale kanalen

Steeds meer klanten willen graag digitaal door ons geholpen worden. Om hier op in te spelen hebben we ook in 2020 onze digitale dienstverlening verder uitgebreid. Zo is de jaarlijkse huurverhoging voor degenen die dat wilden dit jaar digitaal verstuurd. Net als vorig jaar maakt ongeveer 30% van onze huurders gebruik van deze digitale mogelijkheid. Door onze digitale dienstverlening steeds verder uit te breiden spelen we in op de behoefte van de klant, besparen we kosten én denken we aan ons milieu.

Telefoon

In 2020 is de snelheid waarmee binnenkomende telefoontjes worden opgenomen onderzocht en gebleken is dat de telefonische bereikbaarheid goed is. Dit vinden we belangrijk, zeker in deze Coronatijd.

Onze huurders kunnen alle reparatieverzoeken direct bij onze onderhoudspartners melden. Dit sluit aan bij onze nieuwe manier van resultaatgericht samenwerken bij dagelijks onderhoud. Door de intake direct door de uitvoerende partij te laten uitvoeren, wordt niet alleen tijd en geld bespaard, maar geloven wij ook dat de kwaliteit van de dienstverlening verder verbetert. Dit is een intensief proces waar we samen met onze partners dagelijks hard aan werken en ook in 2021 mee doorgaan.

Kwaliteit dienstverlening

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten vragen we middels een enquête aan de vertrekkende en nieuwe huurder, maar ook aan huurders waar we reparatieverzoeken hebben

uitgevoerd, wat ze vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening. Met de uitkomsten van deze enquêtes proberen we samen met onze partners continue onze dienstverlening aan te scherpen en te verbeteren. Ook nemen we contact op met huurders wanneer uit de enquête blijkt dat ze achteraf ontevreden zijn en/of nog met onbeantwoorde vragen zitten.

De klanttevredenheid is in 2020 op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven en ligt nog steeds boven onze norm van een 7,5. Zoals verwacht is de impact van de Coronacrisis op onze dienstverlening beperkt. Dit ondanks het feit dat onze dienstverlening soms anders of beperkter is. We merken (o.a. door na te bellen) dat er veel begrip en waardering is voor de oplossing die Wonion zoekt.

Wel zien we dat het aangepaste verhuurmutatieproces, als gevolg van het Coronavirus, vrijwel geheel digitaal én op afstand, door nieuwe en vertrekkende huurders lager is beoordeeld. Daarom hebben we dit proces, nu dit weer kan, aangepast en vindt er weer meer face-to-face contact plaats. Uiteraard binnen de geldende RIVM maatregelen.

De klanttevredenheid omtrent reparaties steeg iets, wellicht doordat we juist nu nog zorgvuldiger omgingen met het maken van afspraken en klanten ook veelvuldig na belden om te vragen of alles goed was gegaan.

Huurdersoordeel (Aedes Benchmark)	2020	2019
Nieuwe huurder	7,7	8,0
Reparatieverzoeken	8,1	8,0
Vertrokken huurders	7,6	8,0

Klachtenafhandeling

Wij streven naar een optimale dienstverlening, maar het kan zijn dat wij ergens in tekort schieten of dat huurders niet tevreden zijn. Klachten van huurders worden afgehandeld volgens een hiervoor ingestelde klachtenprocedure. Deze procedure is in de loop van 2019 aangescherpt, omdat we merkten dat niet altijd alle klachten werden geregistreerd.

In 2020 zijn 27 klachten gemeld, met name onderhoudsklachten. Het merendeel van de klachten is veelal naar tevredenheid van de huurders afgerond. Enkele (onderhouds)klachten lopen iets langer en worden in 2021 opgelost.

Indien huurders niet tevreden zijn over de klachtenafhandeling binnen Wonion, kunnen ze hun klacht neerleggen bij de onafhankelijke Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland. Indien de huurder ook niet tevreden is met het advies van deze commissie kan ze naar de Huurcommissie of Kantonrechter stappen. Met uitzondering van klachten over de huurverhoging en servicekosten, deze moeten rechtstreeks neergelegd worden bij de Huurcommissie.

In 2020 is één klacht van Wonion behandeld in een hoorzitting door de Geschillencommissie. Deze klacht was eind 2019 gemeld en is door de commissie ongegrond verklaard.

Eén van de huurders heeft haar klacht over krimp-scheuren in de woning bij de Huurcommissie gemeld. Door de Coronacrisis is deze nog niet door de Huurcommissie in behandeling genomen, aangezien zij als gevolg van de Coronapandemie niet/beperkt huisbezoeken doen.

Klachtenafhandeling	2020	2019
Klachten	27	17
Regionale Geschillencommissie	1	0
Huurcommissie	1	0

5. Prettig wonen

Differentiatie

De wens van Woning: buurten waar bewoners zich thuis voelen. Door differentiatie van woningbezit en flexibiliteit in de toewijzing proberen we ervoor te zorgen dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. De overheid vraagt ons om steeds meer kwetsbare inwoners op te vangen in de wijk. We zien het als een belangrijke opgave om ervoor te zorgen dat zij zich welkom voelen. Nieuwe bewoners zijn zich aan de andere kant ervan bewust dat zij onderdeel uitmaken van een bredere samenleving. Huurders moeten zich verantwoordelijk voelen voor hun woning en hun woonomgeving. We geven zelf het goede voorbeeld en stimuleren huurders die hieraan bijdragen.

Ontwikkeling & opgave

De leefbaarheid in buurten komt steeds meer onder druk. Diverse factoren, zoals een meer eenzijdiger instroom in de wijk door passend toewijzen, de opgave om meer kwetsbare mensen een zelfstandig huis te bieden en de beperktere taakomschrijving van corporaties om een bredere maatschappelijke bijdrage te leveren dragen hieraan bij.

Doelstelling

We zorgen ervoor dat buurten en woningen voor meerdere levensfasen en leefstijlen geschikt zijn en dat mensen er graag willen wonen. Dit doen we door uitvoering te geven aan de portefeuillestrategie en samen met partners te werken aan leefbare buurten.

Differentiatie: uitgevoerd 2020

Voldoende geschikte woningen

In het najaar van 2020 is de portefeuillestrategie vastgesteld. Deze dient als input voor de begroting van 2021. De hoofddoelstelling vanuit die portefeuillestrategie is het vergroten van betaalbare, duurzame en zorggeschikte woningen (onder de lage aftoppingsgrens), geschikt voor kleine huishoudens en/of voor (ouderen)zorg. De projecten en fasering hiervan worden toegelicht in hoofdstuk 6. Naast de verwerking van de meest actuele bevolkingsprognoses, is voor het eerst ook de klimaatdoelstelling van CO₂ neutraal in 2050 in de portefeuillestrategie opgenomen.

In 2020 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Wel zijn er twee renovatieprojecten opgeleverd: project Prinses Irenestraat in Varsseveld en project Wijnwaarden in Terborg. Ook waren er voorbereidingen voor diverse projecten, renovaties van woningen en projecten in uitvoering. Deze maken onderdeel uit van de portefeuillestrategie en sluiten aan bij de langetermijnvisie op ons vastgoed.

Overzicht opleveringen, sloop- verkoop, aankoop en nieuwbouw naar woningtype

Woningtype (exclusief Koopgarant)	Sloop	Verkoop	Aankoop	Nieuwbouw	Aantal eind 2020	%	Aantal eind 2019	%
Grondgebonden zorggeschikt					712	18%	712	18%
Grondgebonden niet zorggeschikt	-26	-9	10		2.350	58%	2.375	58%
Appartement zorggeschikt					719	18%	719	18%
Appartement niet zorggeschikt			1		256	6%	255	6%
Totaal	-26	-9	11	0	4.037	100%	4.061	100%

Woningtoewijzing

Bij onze woningtoewijzing proberen we zo min mogelijk regels te hanteren, zodat verschillende doelgroepen kunnen kiezen uit een breed aanbod van woningen. Daarbij kijken we naar wat mag volgens de wetgeving en wat verstandig is als het gaat om de kansen van de verschillende doelgroepen. In 2020 zijn de regels onveranderd gebleven ten opzichte van 2019.

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Via bemiddeling zoeken we naar de juiste plek en de juiste woning voor mensen die een urgente woonbehoefte hebben, maar daarbij ondersteund moeten worden. Het gaat hier vaak om kwetsbare huishoudens, zoals statushouders, uitstroom GGZ en gezinnen die kampen met problemen. Wonion wijst jaarlijks niet meer dan 25% van de vrijgekomen woningen toe aan deze doelgroep. In 2020 is 25% van de vrijgekomen woningen bemiddeld (in 2019 was dit 20%). Dit werd met name veroorzaakt door een aantal woningruilen, een aantal door de Coronacrisis uitgestelde bemiddelingen op het vlak van zorg en statushouders en de uitstroom van diverse cliënten uit het beschermd wonen traject.

Wonen met Zorg

In 2020 hebben er geen grote wijzigingen plaatsgevonden in de afspraken die met zorgpartijen zijn gemaakt. Wel hebben we met Azora overeenstemming bereikt over de afwikkeling van de zorginfracontracten. Ook is gekeken naar een andere invulling van woonzorgcomplex de Lichtenberg aan de Reeënstraat in Silvolde. Aangezien Estinea in 2021 met haar cliënten zal verhuizen naar nieuwbouwcomplex De Oevelgunne, komen de appartementen in dit complex leeg te staan. In 2020 zijn met Woonzorgnet de gesprekken gestart over verdere samenwerking en invulling van de Lichtenberg voor beschermd wonen in combinatie met aanvullende voorzieningen (zie ook onderdeel Multifunctionele accommodaties)

Samen met Stichting De Lichtenvoorde is een invulling gegeven aan de lege units aan de Roggestraat. De locatie is zeer goed geschikt voor een kleinschalige woonvorm voor jongeren met een licht verstandelijke beperking. De plaatsing van de cliënten heeft door de beperking in verband met Corona iets langer geduurd dan verwacht, maar eind 2020 waren alle eenheden verhuurd. In 2021 zal een evaluatie van deze woonvorm plaatsvinden.

Langer zelfstandig thuis wonen

In 2019 is het nieuwe WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) convenant met de gemeente afgesloten. Dit contract is in 2020 positief geëvalueerd en wordt ongewijzigd voortgezet. Voorheen hadden huurders de mogelijkheid om via de WMO van de gemeente, ook kleine aanpassingen in de woning uit te laten voeren, waardoor zij zo lang mogelijk zelfstandig thuis

konden blijven wonen. De gemeente is gestopt met het vergoeden van de kleine aanpassingen zoals beugels douchezitjes e.d. Dit betekent dat de kosten van deze aanpassingen voor rekening van de (ver)huurder komt. Omdat Wonion het belangrijk vindt dat haar huurders toch zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen is het pilotproject 'Langer zelfstandig thuis wonen' in samenwerking met ZlimThuis gestart. In dit project bieden we huurders van 65 jaar en ouder, gratis en naar behoefte extra betaalde, voorzieningen aan, die het mogelijk maken om comfortabel en veilig zelfstandig te wonen. Het pilotproject in Gendringen is inmiddels afgerond en begin 2021 wordt een tweede pilot in Varsseveld uitgerold.

Verder is de gemeente gestart met de Taskforce Woonzorg met als doel de ontwikkeling van de woonbehoefte van ouderen scherper in beeld te brengen in een visiedocument en daarvan de huisvestingsopgave af te leiden. Door partijen (gemeente, zorgleveranciers, corporaties) is de (toekomstige) woonbehoefte inmiddels in beeld gebracht.

Voor de projecten op dit gebied wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Duurzaam Vastgoed.

Leefbare woonomgeving en overlast

Om wijken leefbaar te houden besteedde Wonion in 2020 ruim 50 euro per verhuureenheid aan leefbaarheid. Naast dat dit vooral personele inzet is ter voorkoming van sociale problematieken in de wijk (als gevolg van bijvoorbeeld overlast of huurachterstanden), zijn het ook fysieke uitgaven van in totaal ongeveer 47.000 euro geweest. Dit bedrag is hoger dan begroot en wordt met name veroorzaakt door een grote besmetting van bedwantsen in één van onze wooncomplexen. Tezamen met bewoners en de gemeente is hier tot een passende (financiële) oplossing gekomen. Onder het leefbaarheidsbudget valt ook de bijdrage van ongeveer 7.500 euro aan SchuldHulpMaatjes.

Om woonoverlast te voorkomen werkten we ook in 2020 intensief samen met gemeente en politie. Eén van onze wijkconsulenten neemt maandelijks deel aan het 'woonoverlast overleg' dat tussen partijen plaatsvindt. Hierin worden ingewikkelde casussen besproken en een aanpak opgesteld om de overlast te beëindigen. Door de aandacht van diverse partijen voor Corona en de daarmee gepaard gaande beperkingen, is het convenant waarin we deze samenwerking met de gemeente en politie, ook formeel willen bekrachtigen, nog niet getekend.

De goede samenwerking en extra inzet laat, na jaren van een stijgende lijn in het aantal overlastmeldingen, voor het eerst een daling zien (aantal meldingen in 2020: 614 en in 2019: 698). Een mooi resultaat, ondanks dat we ons in een crisis begeven die veel impact heeft op het woongedrag en de leefomgeving. In 2021 gaan we verder met deze aanpak en willen we door middel van de samenwerking met de zorgpartijen nog verder verbeteren en intensiveren.

Uitstroom beschermd wonen

Op 1 januari 2020 is het uitvoeringsplan Huisvesting beschermd wonen, dat gedragen wordt door de Achterhoekse gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties, in werking getreden. Deze nieuwe werkwijze heeft als doel de uitstroom van cliënten vanuit een instelling naar zelfstandig wonen zo goed mogelijk te laten verlopen, waarbij het zelfstandig wonen ook op langere termijn slaagt. Om te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn, zijn ook hier regionaal afspraken over gemaakt. Wonion heeft in 2020 acht cliënten gehuisvest. De uitstroom verliep voor het merendeel deel van de cliënten succesvol. Slechts in één casus was er sprake van een terugval. Ook hebben we, mede door de goede samenwerking met gemeente en zorgpartijen, vrijwel geen klachten ontvangen. Ook de collegacorporaties hebben dezelfde ervaringen, waardoor er sprake was van een positieve evaluatie. De werkwijze wordt dan ook in 2021 gecontinueerd. Wel wordt er in de regio aandacht gevraagd voor meer spreiding. In sommige gemeenten is de druk (aantal aanvragen) hoog, bijvoorbeeld in Doetinchem en in andere gemeenten juist bijzonder laag bijvoorbeeld Montferland en Berkelland.

Multifunctionele accommodaties (MFA's)

Wonion vindt het belangrijk dat bewoners van een wijk een plek hebben waar zij kunnen samenkomen. Afhankelijk van de behoefte in een wijk wordt invulling gegeven aan het gebruik van de verschillende MFA's. Het kan gaan om verschillende combinaties van functies zoals ontmoeten, zorg, kinderopvang, scholen en sport. Wonion is hierbij de facilitator van het vastgoed. Helaas zijn door Corona de MFA's in 2020 beperkt gebruikt.

Woonzorgcomplex de Lichtenberg in Silvolde krijgt in 2021 met de cliënten van Woonzorgnet nieuwe bewoners, na het geplande vertrek van de cliënten van Estinea naar de Oevelgunne. Het servicecentrum in de Lichtenberg biedt hierin een ondersteuning in de vorm van dagbesteding en zal in samenwerking met de Stichting Streetbal een nog nadrukkelijker functie krijgen in de wijk.

Daarnaast wordt er nog gekeken naar een alternatieve invulling voor de multifunctionele ruimte in de Gent, aangezien de meeste partijen in 2021 hun intrek zullen gaan nemen in nieuwbouwcomplex De Oevelgunne.

Betaalbaar

Wat voor de één een betaalbare woning is, kan voor een ander onbetaalbaar zijn. En wat eens betaalbaar was, hoeft dat niet altijd te blijven. Dit betekent dat we niet alleen 'op papier' voldoende woningen moeten hebben voor onze belangrijkste doelgroepen. Het houdt ook in dat een huishouden aandacht verdient als het beleid en de praktijk niet (meer) op elkaar aansluiten, bijvoorbeeld door veranderde persoonlijke omstandigheden. We hebben oog voor deze oorzaken en zoeken samen met andere partijen naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Ontwikkeling & opgave

De betaalbaarheid in de huursector is in de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Door onder andere de verhuurdersheffing zagen corporaties zich steeds genoodzaakt in de crisisjaren forse huurverhogingen te vragen. In combinatie met maatregelen zoals bezuinigingen op de Huurtoeslag en stijgende energielasten moeten huurders daardoor een steeds groter deel van hun inkomen aan wonen besteden. Daarnaast is er een toenemend aantal huurders die onder de NIBUD-grenzen van 'niet veel maar toereikend' dreigen te raken.

Doelstelling

We hebben niet alleen 'op papier' voldoende woningen voor onze belangrijkste doelgroepen. We hebben ook oog voor (veranderde) persoonlijke situaties en zoeken samen met partners naar mogelijkheden om wonen betaalbaar te houden.

Betaalbaar: uitgevoerd 2020

Financieel bereikbaar

Het streven is jaarlijks om minimaal 80% van ons vrijgekomen aanbod bereikbaar te laten zijn voor huurders met huurtoeslag. In 2020 hebben we 85% van onze woningen aangeboden met een goedkope of betaalbare huurprijs. Hiermee is de doelstelling behaald.

Op het totale bezit heeft 83% van onze woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.

Woningbezit naar huurprijsklasse	2020		2019	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Goedkoop (t/m € 432,52)	271	7%	330	8%
Betaalbaar (t/m € 663,40)	3.000	76%	2.979	75%
Duur tot huurtoeslaggrens (t/m € 737,14)	538	14%	513	13%
Duur boven huurtoeslaggrens (boven € 737,14)	137	3%	145	4%
Totaal zelfstandige huurwoningen	3.946	100%	3.967	100%

Huurbeleid

Om de huren betaalbaar te houden zet Wonion al jaren in op een inflatievolgend huurbeleid, waarbij de prijs/kwaliteit van de woning (de streefhuur) bepalend is voor de huurverhoging. Gemiddeld hebben we de huren per 1 juli 2020 met 2,6 % (inflatie) verhoogd.

Huuraanpassing	2020	2019
Maximaal toegestane huurverhoging (alle inkomens)	5,1%	4,1%
Huurverhoging gevraagd door Wonion:	Tot 3,7%	
Kale huur lager dan streefhuur		0% tot 2,4 %
Kale huur hoger dan streefhuur	0,0%	0,0%
Huursomstijging 2020	2020	2019
Maximaal toegestane huursomstijging	2,6%	2,6%
Gerealiseerde huursomstijging	2,6%	1,8%

In 2020 is het nieuwe inflatievolgend huurbeleid vastgesteld. Ons beleid is op hoofdlijnen ongewijzigd gebleven, wel is er extra aandacht en (financiële) ruimte voor huurders die in betalingsproblemen zitten of dreigen te raken.

Hoewel het huurbeleid voor drie jaar is vastgesteld, zijn we in het najaar toch opnieuw met onze Huurdersvereniging WijWonen hierover in gesprek gegaan. Enerzijds ingegeven door nieuwe wetswijzigingen, waaronder de verplichte huurverlaging. Anderzijds omdat WijWonen heeft aangegeven dat de maximale huurverhoging van 3,7% in 2020 achteraf gezien toch wel als hoog werd ervaren. De gesprekken geven input voor een aangepast huurbeleid in 2021.

Huurachterstanden

De huurachterstanden laten ondanks de Coronacrisis een verdere daling zien. Echter is de gestelde norm van 0,9% van de jaarhuur (nog) niet gehaald. Daarom gaan we door met onze aanpak en intensiveren we de samenwerking in 2021. Zo gaat de gemeente, mede ingegeven door de nieuwe Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, persoonlijk contact zoeken met alle inwoners die meerdere (nieuwe) schulden hebben. Dit wordt mogelijk gemaakt doordat de gemeente per januari 2021, naast de huurachterstanden van Wonion, ook informatie van andere schuldeisers (o.a. zorgverzekeraars en nutsbedrijven) ontvangt over betalingsachterstanden van inwoners uit de gemeente. Op deze wijze komen betalingsproblemen eerder in beeld en kunnen problematische schulden en huisuitzetting als gevolg van huurachterstanden worden voorkomen. Uiteraard is hierbij grote aandacht voor de privacy van onze huurders.

Vorderingen op zittende huurders (in euro's)	2020	2019
Huur	264.000	299.000
Overig	40.000	33.000
Totaal	304.000	332.000

Vorderingen op vertrokken huurders (in euro's)	2020	2019
Huur	161.000	184.000
Overig	276.000	282.000
Totaal	437.000	466.000

Ontbonden huurovereenkomsten	2020	2019
Ontruimingen	3	6
Voortijdig woning verlaten	2	0
Tweede Kans huurcontract	8	20
Totaal	13	26

Huurders met een betalingsachterstand	2020	2019
Huurachterstand	295	312
Betalingsregeling	66	118

Noodfonds

Als uitvloeisel van het woonlastenonderzoek (2015) heeft Wonion samen met de gemeente Oude IJsselstreek een noodfonds ingesteld. Met dit fonds kunnen incidentele noodsituaties, waarvoor geen andere oplossing binnen de geldende kaders mogelijk is, ad hoc worden opgelost. In 2020 is hier éénmaal gebruik van gemaakt, om een huurder te ondersteunen in zijn woonbehoefte.

Lagere woonlasten

Wij stimuleren huurders al jaren om bewust met energie om te gaan en enthousiasmeren hen voor energiebesparende maatregelen aan de woning waarin zij wonen. We zien ook dat huurders hier steeds meer gebruik van maken (zie ook hoofdstuk 6 Duurzaam Vastgoed). We kijken niet alleen naar de huurlasten, maar juist ook naar de woonlasten. Om onze (toekomstige) huurders inzicht te geven in wat wonen kost zijn op www.thuisindeachterhoek.nl de woonlasten van een woning inzichtelijk via een woonlastenmonitor.

Beschikbaar

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroep. Wie in een kwetsbare positie verkeert en snel een woning nodig heeft, heeft onze grootste aandacht. Daarnaast zijn er heel veel mensen die een minder urgente vraag hebben, maar wel een veranderende woonbehoefte hebben. Wonion heeft zicht op die groepen en speelt zo gericht mogelijk op hun behoeften in.

Ontwikkeling & opgave

De vraag naar woningen is in de afgelopen twee jaar flink toegenomen. Het is een opgave om in te spelen op de toegenomen behoefte op de kortere termijn en tegelijkertijd voorbereid te zijn op de gevolgen van een minder gespannen markt in de toekomst. Dit stelt ons voor dilemma's waarbij we keuzes moeten maken.

Doelstelling

We staan voor het tijdig huisvesten van onze doelgroepen. We streven er naar dat kwetsbare woningzoekenden die urgent een woning nodig hebben binnen een periode van maximaal zes maanden een woning toe te wijzen. Voor de groeiende groep woningzoekenden die niet urgent, maar wel zoekende is, trachten we de zoektijden te beperken.

Beschikbaar: uitgevoerd 2020

Voldoende geschikte woningen

De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek en in onze gemeente is de laatste jaren flink toegenomen. We zien het gemiddeld aantal reacties per woning verder stijgen en ook de actieve zoektijd neemt iets toe. Toch lukt het huurders die actief reageren om gemiddeld binnen ongeveer tien maanden een woning te krijgen. We monitoren dit aan de hand van de actieve zoektijd. Dit is gerekend vanaf het moment waarop een woningzoekende voor het eerst op een vrijkomende woning heeft gereageerd tot en met de datum waarop de woningzoekende een woning accepteert. Indien een woningzoekende gedurende een periode van twaalf maanden niet reageert, dan vervalt de status van 'actief woningzoekende' en begint de zoektijd opnieuw. Dus hoewel de druk op de woningmarkt hoog is, kunnen woningzoekenden in onze gemeente nog steeds gemiddeld binnen een jaar een woning krijgen, mits ze actief reageren. Dit is ook het beeld in de rest van de Achterhoek. Als de vraagdruk echter in 2021 blijft oplopen, dan zal voor sommige doelgroepen de actieve zoektijd uitkomen tot boven een jaar. Om die reden zullen we in 2021 extra aandacht besteden aan manieren om die druk te verlichten, zonder daarbij de verwachte krimp op de lange termijn uit het oog te verliezen.

Kengetallen Wonion	2020	2019
Reacties per woning	105	76
Mutatiegraad	7,1%	7,2%
Actieve zoektijd in maanden	9,8	9,0

Woningmutaties en nieuwbouw

De mutatiegraad is dit jaar iets lager dan gebruikelijk. Dit wordt met name veroorzaakt door het lage aantal mutaties in de eerste helft van 2020, veroorzaakt door de Coronacrisis. In de tweede helft van het jaar is het aantal mutaties weer aangetrokken, waardoor er uiteindelijk 290 verhuisbewegingen zijn gerealiseerd. Een fractie onder de begroting van 300 en iets lager dan 2019 (297).

Woningaanbiedingen	2020		2019	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Aanbodmodel	131	45%	119	40%
Lotingmodel	3	1%	1	0%
Direct wonen	0	0%	0	0%
Bemiddeling	72	25%	60	20%
Zoekgerichte loting	84	29%	117	40%
Totaal	290	100%	297	100%

Bijzondere doelgroepen

Wonion wil ook klanten die tot een bijzondere doelgroep behoren een perspectief bieden. Zij worden zo snel mogelijk geholpen. Veelal is dit binnen enkele weken of maanden en vrijwel altijd binnen de gestelde zes maanden. In 2020 zijn 72 woningen rechtstreeks toegewezen aan woningzoekenden met een indicatie. Het grootste deel ging naar woningzoekenden met een indicatie voor verzorging of verpleging.

Bemiddeling/toewijzing bijzondere doelgroepen	2020	2019
Medische urgentie, zorgindicatie en WMO	33	33
Sociale urgentie	7	5
Herstructureringsurgentie	0	0
Lid van instantie (waaronder ook vergunninghouders)	8	3
Op voordracht van wijknetteam of aan instantie	2	4
Overig (ruiling, overname WMO indicatie)	9	5
Bijzondere bemiddeling door corporatie	13	10
Totaal	72	60

Verkoop

In 2020 zijn conform ons verkoopbeleid ook een aantal objecten verkocht en Koopgarant teruggekocht. Mede door de overspannen woningmarkt verkochten we vijf woningen meer dan begroot (negen in plaats van vier). Het aantal terugkopen lag nagenoeg in lijn met de begroting (11 in plaats van 12).

Reguliere verkoop	2020	2019
Zittende bewoners	1	5
Kopers	8	1
Derden		
Totaal verkoop woningen	9	6
Verkoop bedrijfsonroerend goed (BOG)	0	1
Terugkoop (Koopgarant)	2020	2019
Doorverkocht	2	3
Verhuurd	9	9
Leegstand	0	0
Totaal	11	12

6. Duurzaam vastgoed

Kwaliteit

Voor een goede kwaliteit van leven is een veilige, gezonde en comfortabele woning een belangrijke voorwaarde. Wij willen die kwaliteit voor elke woning bieden. Geen huis is echter hetzelfde en vanzelfsprekend hebben bewoners specifieke behoeften. Daarom willen we binnen onze mogelijkheden ook maatwerk leveren. Onze medewerkers – en die van onze partners – maken optimaal gebruik van de mogelijkheden om invulling te geven aan de behoeften van onze huurders.

Ontwikkeling & opgave

In een krimpregio is het van belang dat het woningbezit van een goede kwaliteit is, wil het (toekomst)waarde behouden. De verwachting is dat alleen woningen die voldoen aan de juiste kwaliteit toekomstbestendig zijn in een omgeving die te maken krijgt met vergrijzing, een veranderende huishoudenssamenstelling en mogelijk een afnemende vraag op termijn.

Doelstelling

Het woningbezit van Wonion voldoet aan de woonbehoefte en bestaat uit veilige, gezonde en comfortabele woningen.

Kwaliteit uitgevoerd in 2020

Vastgoedbeheer en vastgoedontwikkeling

Wonion zorgt ervoor dat haar woningbezit van goede kwaliteit is, maar ook toekomstbestendig blijft. Vanuit de portefeuillestrategie wordt de koers hiervoor bepaald. Verduurzaming van de woningvoorraad is daarbij, naast betaalbaarheid en zorggeschiktheid, essentieel. Daarvoor heeft Wonion in 2020 het Masterplan Verduurzaming opgesteld, waarbij in de periode tot 2050 de gehele voorraad CO₂-neutraal zal worden gemaakt. Met name deze verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is dus de komende jaren bij uitstek het thema dat, zowel bij geplande vernieuwbouw, de grote renovaties als bij op stapel staande beheeractiviteiten, prioriteit zal krijgen om onze doelstellingen waar te kunnen maken. Een goede en vanzelfsprekende samenwerking tussen de disciplines vastgoedontwikkeling en -beheer is daarbij een 'must'. Daarmee kunnen we beter afstemmen welke werkzaamheden door wie, wanneer en in welke vorm gebeuren moeten en kunnen we op een eenduidige, herkenbare manier opereren in de samenwerking met onze (vaste) marktpartijen.

Ook in de exploitatiefase is kwaliteit een speerpunt. Met onze nieuwe partners voor het interieuronderhoud (correctief onderhoud) zijn we de processen steeds verder aan het aanscherpen en verfijnen. Dat geldt ook voor de bewaking van de geleverde kwaliteit. De partner is zélf verantwoordelijk voor de geleverde kwaliteit en bewaakt dit ook actief. De geleverde kwaliteit is een van de vier prestatievelden uit de afspraken met onze partners waar Wonion op toetst en beoordeelt. Vanaf 2020 is de focus volledig gericht op de juiste interpretatie van de basiskwaliteit, handelend vanuit 'de bedoeling'. Er zijn diverse sessies geweest om de basiskwaliteit goed met elkaar af te stemmen. Ondanks dat we daar de eerste effecten van hebben gezien, hebben we in het laatste tertaal nogmaals een praktijksessie gehouden met onze partners om de interpretatie van de basiskwaliteit te synchroniseren.

Bij het onderhoud aan de schil van onze woningen (preventief onderhoud) gebeurt dit op dezelfde wijze als bij het correctief onderhoud en ook hier worden onze partners daarop jaarlijks beoordeeld. Voor het preventief onderhoud toetsen we aan de hand van de NEN2760.

Ontwikkeling

In 2020 zijn er verschillende projecten in ontwikkeling. Deze projecten passen binnen de portefeuillestrategie van Wonion, waarin de onderdelen duurzaamheid, zorggeschikt en betaalbaarheid een belangrijke plaats hebben. De projecten die daaraan bijdragen zijn het project De Oevelgunne (zorgwoningen) en De Heuvelstraat (betaalbare eengezinswoningen en levensloopwoningen). Daarnaast zijn er diverse renovatieprojecten in voorbereiding. Deze renovaties hebben tot doel het 40 jaar langer doorexploiteren van duurzame woningen (masterplan), waarvan een deel zorggeschikt voor senioren gemaakt zal worden. In 2020 zijn de renovatieprojecten Prinses Irenestraat en Wijnwaarden (duurzame, zorggeschikte woningen voor senioren) opgeleverd.

Stand van zaken projecten eind 2020	initiatief	ontwikkeling	voorbereiding	realisatie	ingebruikname
GENDRINGEN					
Woonzorgcentrum De Oevelgunne				X	
SILVOLDE					
De Heuvelstraat (sloop/nieuwbouw)			X		
Reeënstraat		X			
TERBORG					
Emmastraat		X			
Wijnwaarden (renovatie/energietransmissie)				X	
Herbergier		X			
VARSSEVELD					
P. Irenestraat (renovatie/energietransmissie)				X	

Realisatiefase

Project Woonzorgcentrum De Oevelgunne Gendringen (nieuwbouw)

Gezien de grote behoefte aan zorggeschikte woningen en zorgvoorzieningen, realiseren we samen met zorgpartner Azora een woonzorgcentrum. Binnen dit complex worden woningen gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag en deze woningen zullen verhuurd worden aan cliënten van Azora en Estinea. Hiervoor wordt een zeer energiezuinig pand gerealiseerd en de woningen worden NOM (Nul Op de Meter) uitgevoerd. In de realisatiefase is er, met name in de engineering van de installatietechniek, flinke vertraging opgelopen. Inmiddels is deze vertraging voor een deel ingelopen, maar het heeft er wel toe geleid dat de opleverdatum naar achteren is geschoven. Verwachte oplevering staat nu gepland in mei 2021.

Project Prinses Irenestraat Varsseveld en Project Wijnwaarden Terborg (renovatie/energietransitie)

Beide projecten zijn in de uitvoering zeer goed verlopen. De uitvoeringskosten zijn binnen budget gebleven. Op een paar kleine opleverpunten na zijn de projecten afgerond en kunnen ze geëvalueerd worden. Omdat de projecten 'uiteindelijk' gelabeld kunnen worden als 'uitgebreide renovatie' en daarmee minder ingrijpend dan in eerste instantie aangenomen is er geen grondinbreng geboekt.

Vorbereidingsfase

Project De Heuvelstraat Silvolde (sloop/nieuwbouw)

Vanwege de behoefte aan woningen voor kleine gezinnen en ouderen worden in dit project gezins- en levensloopbestendige woningen gebouwd. Een bijzonder en innovatief project dat nagenoeg alle duurzaamheidsthema's op het gebied van wonen en welzijn bij elkaar brengt. Het project wordt vormgegeven in nauwe samenwerking met de gemeente Oude IJsselstreek. Om het project financieel haalbaar te maken wordt aanspraak gemaakt op subsidies vanuit de Regiodeal en de Provincie. Daarnaast werken we samen met een aantal cofinanciers die, naast financiële inbreng, ook meedenken en doen in het project. In 2020 is de businesscase goedgekeurd door de RvC. Het innovatieve karakter van het project brengt risico's met zich mee. De RvC heeft ons daar terecht nog eens op gewezen en we zijn ons hier bewust van. We zullen daarom extra scherp kosten en risico's monitoren en tijdig terugkoppelen aan de RvC.

Eind 2020 is aangevangen met het 'oogsten' van de woningen uit fase 1. De start van de nieuwbouw staat gepland in het eerste kwartaal van 2021.

Ontwikkelingsfase

Herbergier Terborg (nieuwbouw)

Een kleinschalig woonzorgcomplex voor mensen met dementie. Circulariteit, biobased materialen en natuur-inclusief zijn belangrijke thema's binnen deze ontwerpogave. Het programma bestaat uit 16 zorgkamers voor dementerenden, een beheerdersappartement en algemene ruimten. De selectie van een bouwpartner heeft in december 2020 plaatsgevonden en de realisatie staat, onder voorbehoud van goedkeuring van de RvC, gepland voor het derde/vierde kwartaal van 2021.

Emmastraat Terborg (renovatie)

Dit project staat in de begroting opgenomen voor uitvoering in 2022. Met de onderhoudspartners is een nieuw concept ontwikkeld om deze woningen naar nul-op-de-meter te renoveren. Om die reden zijn er twee proefwoningen gerealiseerd. Momenteel worden deze twee woningen een jaar lang intensief gemonitord. Na monitoring en eventueel aanpassing van het basisconcept kan uitvoering in 2022 plaatsvinden.

Reeënstraat Silvolde (nieuwbouw)

Op deze locatie maken we plannen om acht NOM seniorenwoningen toe te voegen aan onze voorraad. Voor het resterende deel van deze locatie zal een bouwer/ontwikkelaar een combinatie van koop- en starterswoningen realiseren voor eigen risico. Planuitwerking en procedures vinden plaats in 2021 en de uitvoering is gepland in 2022.

Beheer

Correctief onderhoud	Begroting	Realisatie	In procenten van Begroting	Realisatie 2019
Reparatieverzoeken	540.000	615.000	114%	677.000
Mutaties	450.000	657.000	146%	627.000
Totaal correctief onderhoud	990.000	1.272.000	126%	1.304.000
Preventief onderhoud				
Interieur	2.060.000	1.490.000	72%	
Exterieur	1.285.000	1.228.000	96%	
Specifiek	1.507.000	1.205.000	80%	
Preventief onderhoud	4.852.000	3.923.000	81%	4.714.000

In de Strategie van Wonion wordt breed ingestoken op duurzame relaties met vaste partners. Samenwerkingsvormen die passen binnen deze Strategie vinden we vooral ook terug bij het technisch beheer van ons vastgoed. We kiezen voor langjarige samenwerkingsvormen met een resultaatgericht karakter, volgens de RGS-methode (Resultaat Gericht Samenwerken). In ons preventief onderhoud hebben we daar inmiddels, met veel succes, al zo'n acht jaar ervaring in opgedaan. De afgelopen twee jaar hebben we dezelfde methode ook geïntroduceerd in het correctief onderhoud (het reparatie- en mutatieonderhoud).

Correctief onderhoud

Reparatieonderhoud

Op het reparatieonderhoud zien we in 2020 een overschrijding van 13%. Deze overschrijding geeft echter een vertekend beeld. Omdat we een deel van dit onderhoud, namelijk het bouwkundig- en installatietechnisch interieuronderhoud, hebben afgekocht worden we eenmalig geconfronteerd met een overlooppost uit het voorgaande jaar die door de afkoop dit jaar niet meer plaatsvindt in het volgende jaar. Die eenmalige post is ongeveer 43.000 euro en maakt dat de 'echte' overschrijding uitkomt op 25.000 euro. Een overschrijding op het budget van een kleine 5%. Ondanks dat we zien dat er (met name installatietechnisch) meer, maar ook complexere componenten in onze woningen komen (denk aan bijvoorbeeld zonnepaneel-, en warmtepompinstallaties, maar ook inbraak werende sluitsystemen) is het nog te vroeg om te concluderen dat deze overschrijding structureel van karakter is. We blijven dit in 2021 scherp monitoren en de bijbehorende kosten bewaken.

Mutatieonderhoud

De overschrijding op mutatieonderhoud is behoorlijk, maar ook hier zien we een vervelende en forse overloop uit het vorige jaar die zorgt voor vertekende cijfers. Omdat mutatieonderhoud op regiebasis, dus 'achteraf', gefactureerd wordt, is een overloop van het ene naar het andere jaar logisch en ook geen probleem. Echter, de overloop vanuit 2019 (het eerste jaar met nieuwe partners volgens het RGS-contract) is uitzonderlijk hoog geweest. Als de 'normale' jaarlijkse overloop afgetrokken wordt van de totale overloop uit 2019 blijft er een 'teveel' aan overloop over van 130.000 euro. Dat betekent dat de 'echte' overschrijding 2020 uitkomt op 77.000 euro. Een overschrijding op het budget van 17%.

We zien dat deze overschrijding zowel in het basis- als het verhuurbevorderende mutatieonderhoud procentueel ongeveer gelijk is. De hoofdreden is tweeledig. Allereerst is de geleverde kwaliteit (die we in de basiskwaliteitsafspraken met onze partners hebben gemaakt)

hoog met een prijsconsequentie tot gevolg. Daarnaast merken we dat de huidige werkwijze (afrekenen op basis regie) de partners in de verleiding brengt om bij twijfel over te gaan tot vervanging in plaats van herstel of reparatie. Ten opzichte van 2019 heeft er in 2020 echter al een flinke verbetering plaatsgevonden. Vanaf 1 januari 2021 is het basismutatieonderhoud afgekocht. Hiermee is de trigger voor de onderhoudspartners, om bij twijfel te vervangen, weggenomen. We verwachten hiermee in 2021 nogmaals een daling op de gemiddelde kosten per mutatie te realiseren zónder onder de afgesproken basiskwaliteit te komen.

Door scherpere inspecties en toetsing op de basiskwaliteit samen met onze partners, constateren we dat er regelmatig ZAV's verwijderd moeten worden omdat de kwaliteit niet volstaat met de basiskwaliteit. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het verwijderen van steenstrips of plavuizen. Deze verwijderkosten zijn niet begroot in het mutatiebudget. Daarom is gevraagd om een extra budget van 45.000 euro.

Serviceonderhoud

Resultaat fondsen	Aantal deelnemers	Bijdrage huurders	Uitgaven	Resultaat voor toerekening overhead
Glasfonds	3845	32.529	35.226	-2.697
Service- en rioolfonds	4011	170.299	200.175	-29.876

De overschrijding op het servicefonds, waar huurders lid van kunnen worden, is qua opbouw te vergelijken met het reparatieonderhoud. De eenmalige post 'extra overloop' uit het vorige jaar is ongeveer 10.500 euro en maakt dat de 'echte' overschrijding uitkomt op 12.500 euro. Een overschrijding op het budget van 7%.

Sinds de introductie van het servicefonds in 2016 is met de Huurdersvereniging afgesproken dat we via een 'ingroeiconstructie' onze huurders lieten wennen aan het lidmaatschap van het servicefonds. De afgelopen vier jaar is, volgens afspraak, de abonnementsprijs van het servicefonds niet geïndexeerd. We zien dat de inkomsten en uitgaven niet meer geheel synchroon lopen en in 2021 gaan we in overleg met de Huurdersvereniging eventuele aanpassingen bezien.

Preventief onderhoud

Het preventief onderhoud is veelal complexgestuurd en wordt op basis van NEN2767-inspecties die als input dienen voor de onderhoudsscenario's vormgegeven. Deze onderhoudsscenario's vormen de input voor de begroting en maakt dat de jaarlijkse afwijking op dit budget gering is.

In 2020 is er voor het eerst 'zorgbudget' opgenomen in de begroting voor het zorggeschikt maken van een deel van onze woningen en gebouwen. Een klein deel van dit budget is gebruikt voor de eerste pilot ZlimThuis in Gendringen. Omdat deelname enigszins tegenviel, is het budget niet volledig gebruikt. Daarnaast zijn er weliswaar plannen gemaakt om gebouwaanpassingen (in algemene ruimtes, dus niet in de woningen zelf) door te voeren, maar heeft uitvoering hiervan vertraging opgelopen. Deze uitvoeringswerkzaamheden zijn doorgeschoven in de tijd.

In 2020 is de VVE Klaproosstraat ontbonden. Het hele complex is weer in handen van Wonion. Dat betekent dat er voor het onderhoud geen dotatie in het VVE-reserveringsfonds gestort is en bovendien is het deel van de dotaties die nog in beheer van de VVE waren teruggestort op het

project. Nu deze VVE ontbonden is wordt is dit complex vanaf 2021 weer 'gewoon' opgenomen in de MJOB.

Als laatste zien we een onderschijding op twee duurzaamheidsbudgetten. Het ene budget wordt gebruikt voor 'duurzame nieuwe initiatieven' en is in 2020 niet volledig gebruikt. Het andere budget was gereserveerd voor 'verplichte energetische verbeteringen' vanuit de overheid met betrekking tot vier woongebouwen van Wonion. De omgevingsdienst Achterhoek moet hier echter fiat voor geven alvorens de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. Dit is tot op heden nog niet gebeurd en dus is het budget in 2020 niet gebruikt en opnieuw in de begroting van 2021 opgenomen.

Wonen naar wens (onderdeel van preventief interieuronderhoud)

Begroot 2020	Gerealiseerd 2020	Percentage van begroot	Gerealiseerd 2019
1.551.000	982.000	63%	1.069.000

Wonion voert het renoveren van keukens, badkamers en toiletten klantgestuurd uit, het zogenaamde 'Wonen naar wens'-programma. Wanneer echter de klantvraag achterblijft bij de begrote aantallen renovaties benaderen we huurders actief. Dit doen we om te grote achterstand in renovaties te voorkomen.

Vanwege de restricties door het Coronavirus heeft dit onderhoud in 2020 voor langere tijd nagenoeg stil gelegen (op de renovaties in mutatiewoningen na). Na de zomer is een deel van dit onderhoud weer opgestart, maar toch bleven er nu ook veel huurders aangegeven, in verband met Corona, liever niet te willen renoveren, ondanks de aangekondigde zorgvuldige voorzorgsmaatregelen tijdens de uitvoering. We gaan analyseren of het noodzakelijk is om de opgelopen achterstand in de Coronaperiode te herstellen door extra renovaties op te nemen in de begroting van 2022.

Duurzaamheid

Wij zetten in op duurzaam en circulair woningbezit. We doen dit altijd in het belang van onze huurders en het beperkt zich niet tot de vier muren van een huis. Investerings leiden tot beter betaalbare woonlasten en een comfortabeler woonklimaat. Het gedachtengoed van The Natural Step is hierbij onze leidraad. Dit betekent dat we oog hebben voor het (her)gebruik van materialen, dat we afvalstromen beperken en streven naar zo veel mogelijk gebruik van schone energie.

Ontwikkeling & opgave

Voor de corporaties wacht een grote opgave als het gaat om de energietransitie in Nederland. Dit vraagt niet alleen grote financiële investeringen, maar ook kennis om de juiste keuzes te maken die bijdragen aan die opgave. In de komende jaren moeten corporaties inzichtelijk gaan maken welke invulling hieraan wordt gegeven en op welke manier dit wordt gedaan.

Doelstelling

Wonion zet in op duurzaam en circulair woningbezit, wat zal leiden tot beter betaalbare woonlasten en een comfortabeler woonklimaat. Wonion heeft de ambitie om in 2030 een energieneutraal woningbezit te hebben.

Duurzaamheid: uitgevoerd in 2020

Energieverbetering en transitie

Nog steeds zien we het gemiddelde energielabel van het woningbezit verbeteren. Echter naarmate de energie-index (EI) lager wordt, is het steeds moeilijker om nog 'grote sprongen' te maken. De ambitie is hoog en de opgave groot. Het doel is dat het Wonion-bezit in 2050 CO₂-neutraal is en we zijn op zoek naar normen die passen bij onze doelstellingen.

De gemiddelde EI is in 2020 wederom met 3% gedaald; van 1,32 naar 1,28. Deze verbetering komt onder meer door de renovatie van 22 seniorenwoningen. Deze woningen zijn gasloos geworden en zijn van een gemiddeld EI van 2,23 (label E) naar gemiddeld 0,12 (label A++) gegaan.

In 2020 zijn er 88 zonnepaneleninstallaties geplaatst op individuele woningen, waarvan 60 bij mutatie. Samen met de renovatieprojecten zijn er 113 installaties geplaatst met een gemiddelde grootte van 10 panelen. In totaal zijn er 1081 panelen geplaatst, welke in totaal circa 277.000 kWh per jaar opwekken.

Eind 2020 heeft 21% van onze woningen een eigen set zonnepanelen en wekken we jaarlijks 2.359 MWh aan duurzame energie op. Dit bespaart elke jaar 1085 ton CO₂.

Energieprestatie	2020		2019	
	Wonion	Landelijk	Wonion	Landelijk
Energieprestatie	1,28	1,45	1,32	1,52

Label (index gemiddelde)	Woningen 2020	In % 2020	Woningen 2019	In % 2019
A++ (<=0,6)	274	7%	252	6%
A+ (<=0,8)	77	2%	76	2%
A (<=1,2)	1342	33%	1.293	32%
B (<=1,4)	1072	26%	1.118	27%
C (<=1,8)	866	21%	849	21%
D (<=2,1)	247	6%	283	7%
E (<=2,4)	101	3%	110	3%
F (<=2,7)	35	1%	52	1%
G (> 2,7)	46	1%	50	1%
Onbekend (niet van toepassing)	6	0%	6	0%
Totaal *)	4066	100%	4.089	100%
Totaal label ABC (<=1,8)	3631	89%	3.588	88%

*) Betreft het aantal zelfstandige woningen van 3.946, 107 intramuraal en 12 beheerwoningen

Verduurzaming en circulariteit

In 2019 is gestart met het ontwerpen van een Masterplan Verduurzaming wat in 2020 definitief is afgerond. Dit omvangrijke plan, met een maatregelenpakket en bijbehorende kosten om ons woningbezit naar NOM te brengen en CO₂-neutraal te maken, was input voor onze begroting 2021, de technische werkpakketten en de interne en de externe benodigde werkcapaciteit. De uitvoering van het plan zal zoveel mogelijk plaats gaan vinden met vaste partners die de standaard maatregelenpakketten continu aanpassen naar de laatste stand van de techniek met steeds meer circulaire elementen, onderdelen en verwerkingsmethodes.

Met veel energie werken we nog steeds aan verschillende onderwerpen in het kader van circulariteit/duurzaamheid. Als lid van de thematafel Circulaire Economie en Energietransitie kan Wonion zich ook in de regio extra inzetten op dit onderwerp.

Project Heuvelstraat in Silvolde laat heel duidelijk de visie van Wonion zien met betrekking tot de ontwikkeling en transformatie van ons toekomstig vastgoed. Geënt op de principes van The Natural Step worden thema's als circulariteit en energiebeheer, maar ook biodiversiteit in de groenvoorziening en het sluiten van de waterkringloop, verregaand ontwikkeld. Daarbij is participatie van de bewoners van essentieel belang voor het laten slagen van het project. Er wordt samengewerkt met bekende partners, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oude IJsselstreek, maar ook met andere voor ons minder voor de hand liggende partijen, zoals waterbedrijven en netbeheerders.

7. Presteren naar vermogen

Continuïteit

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Ook op de lange termijn zijn de opgaven groot en willen we belangrijke investeringen kunnen blijven doen. We leven dus niet bij de waan van de dag. De toekomst is op veel vlakken onzeker. Wonion is flexibel en we kunnen inspelen op die veranderingen. We kennen onze risico's en schatten de impact ervan zo goed mogelijk in. We maken zoveel mogelijk gebruik van de ruimte die er is, met de mogelijkheid om tegenvallers op te vangen.

Ontwikkeling & opgave

De corporaties staan enkele grote opgaven te wachten die ook grote investeringen vragen over een langere periode. Op dit moment is er de druk op de woningmarkt, die vraagt om tijdige realisatie van woningbouw. Daarnaast zullen de energietransitie en de transformatie-opgave in onze regio veel investeringsvermogen vragen. Dat betekent dat continuïteit gevraagd wordt om goed in te kunnen spelen op de opgaven.

Doelstelling

Wonion voert een toekomstbestendig financieel beleid. Dat houdt in dat we niet alleen op de korte termijn, maar ook op de (middel)lange termijn grote maatschappelijke opgaven moeten kunnen oppakken.

Continuïteit: uitgevoerd in 2020

Financiële positie

Wonion is een financieel gezonde corporatie. Het eigen vermogen bedraagt eind 2020, 374 miljoen euro en het jaarresultaat na belastingen bedraagt 22 miljoen euro. Dit resultaat wordt voor ongeveer 27 miljoen euro positief beïnvloed door waardeinstijging in het vastgoed dat niet daadwerkelijk gerealiseerd is. De opgenomen belastinglatenties beïnvloeden het resultaat negatief met 12 miljoen euro. Deze twee mutaties leiden niet tot een kasstroom en vallen buiten de reguliere exploitatie. Het genormaliseerde resultaat na belasting (exclusief de genoemde posten) bedraagt 7 miljoen euro. De totale kasstroom uit operationele activiteiten bedraagt ruim 5 miljoen euro positief. Hiermee zijn nieuwe investeringen gefinancierd en is een deel van de leningenportefeuille afgelost. Voor een uitgebreide toelichting op de financiële positie wordt verwezen naar de jaarrekening.

In 2020 is gewerkt aan het beleid investeren en beoordelen. De behoefte voor een ander c.q. nieuw investeringsstatuut komt onder andere voort uit de overgang van bedrijfswaarde naar marktwaarde en beleidswaarde. Een belangrijke wijziging ten opzichte van eerdere jaren is het belang van het vaststellen van de projectenportefeuille en bijbehorende investeringen bij de begroting. Deze afweging en prioritering wordt jaarlijks opgenomen in de begrotingscyclus. Hiermee wordt tevens de continuïteit op de lange termijn getoetst. We zien dat we rond 2030 tegen onze interne signaleringsgrenzen aanlopen. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het opnemen van de duurzaamheidsplannen zoals opgenomen in het Masterplan (zie hoofdstuk 6). Dit beeld wordt ook bevestigd door de eerste doorrekeningen vanuit het onderzoek Opgaven en Middelen.

De toetsing en besluitvorming van individuele business cases voor projecten gaat dan meer om het voldoen aan de reguliere beleidsuitgangspunten (zoals bijvoorbeeld huurbeleid en duurzaamheidsbeleid) en de vergelijking met de investering zoals begroot. Het nieuwe beleid investeren en beoordelen en het afwegingskader zal medio 2021 gereed zijn.

Kasstromen

Door middel van de bewaking van de kasstromen kan worden vastgesteld of Wonion aan haar verplichtingen kan voldoen. Deze bewaking is tweeledig.

- 1 Bewaking van de kasstroomontwikkeling
Een onderdeel van de financiële meerjarenbegroting is het samenstellen van een meerjarenkasstroomoverzicht. Op deze wijze stelt Wonion vast of het door haar voorgenomen beleid betaalbaar is.
- 2 Budgetbewaking op basis van kasstromen
Een kasstroomoverzicht maakt ook onderdeel uit van de jaarrekening. Door middel van dit overzicht bewaakt zij continu of de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven aansluiten bij haar verwachtingen.

Hieronder een gecomprimeerde weergave van het kasstroomoverzicht zoals in de jaarrekening is opgenomen.

Kasstroomoverzicht directe methode (× € 1.000)	Begroting 2020	Realisatie 2020	Verschil Realisatie-Begroting	2019
Operationele activiteiten				
Ontvangsten	29.853	29.448	-405	29.704
Uitgaven	24.015	24.109	94	20.745
Saldo operationele activiteiten	5.838	5.339	-499	8.959
Investeringsactiviteiten				
Ontvangsten	882	2.010	1.128	1.561
Uitgaven	10.085	6.056	-4.029	-3.371
Saldo investeringsactiviteiten	-9.203	-4.046	5.157	-1.810
Financieringsactiviteiten				
Saldo financieringsactiviteiten	3.190	-2.990	-6.180	-6.532
Mutatie liquide middelen	-175	-1.697	-1.522	617

De huurinkomsten vormen de belangrijkste bron van inkomsten voor Wonion. In 2020 ontving Wonion ruim 28,1 miljoen euro aan inkomsten uit de verhuur. De totale huurderiving was ongeveer 1,2% van de jaarhuur.

Financiële kengetallen

Een tweede onderdeel waarop in het kader van de financiële continuïteit gestuurd wordt door Wonion, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zijn de financiële kengetallen.

In april 2020 hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) het gezamenlijke beoordelingskader met nieuwe normering bekend gemaakt en zijn de waarde-gerelateerde ratio's Solvabiliteit en Loan to Value (LTV) verruimd. Naar aanleiding

hiervan heeft Wonion besloten haar interne grenzen te herzien, omdat deze gebaseerd zijn op de externe normen met daarbovenop een veiligheidsmarge. Deze veiligheidsmarge is bedoeld om de volatiliteit van de beleidswaarde op te kunnen vangen en overschrijding van de externe normen te voorkomen. De nieuwe kengetallen met bijbehorende normen worden met ingang van de begroting 2021-2025 gehanteerd ter bewaking van de financiële positie van Wonion.

De belangrijkste kengetallen zijn:

- Solvabiliteit
De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen te delen door het totaal vermogen, waarbij de waardering van het vastgoed geschiedt tegen de beleidswaarde. Dit kengetal wordt getoetst om vast te kunnen stellen of de financiële weerbaarheid voldoende is om in de toekomst tegenvallende resultaten op te kunnen vangen. De signaleringsgrens van dit kengetal is door Wonion vastgesteld op 22% conform haar eigen financieel beleid. De externe toezichthouders hanteren een norm van 15%.
- Loan to value
De loan to value is een verhoudingsgetal waarbij het bedrag aan leningen wordt gedeeld door de waarde van het vastgoed gewaardeerd tegen de beleidswaarde. Door middel van dit kengetal wordt bewaakt of het vastgoed niet te ruim met vreemd vermogen gefinancierd wordt. Dit kengetal is met name van belang voor het WSW, omdat zij borg staat voor de leningen die verbonden zijn aan het sociaal vastgoed. Het WSW heeft een bovengrens vastgesteld van 85%. Wonion hanteert zelf een bovengrens van 78%. Op deze wijze wil zij bewerkstelligen dat zij altijd toegang houdt tot de kapitaalmarkt middels borging van het WSW.
- Intrest coverage ratio
De intrest coverage ratio geeft weer in hoeverre de rentelasten kunnen worden betaald vanuit het bedrijfsresultaat. Het kengetal wordt berekend door het bedrijfsresultaat te delen door de rentelasten. Door bewaking van het kengetal wordt voorkomen dat de corporatie te veel renterisico loopt. De norm is zowel door Wonion alsmede het Aw en het WSW vastgesteld op 1,4.
- Terugverdientijd leningenportefeuille
De terugverdientijd leningenportefeuille is een kengetal waarbij de nominale schuld van de leningen wordt gedeeld door de gemiddelde operationele kasstroom van de komende vijf jaren. Het geeft een indicatie van de betaalbaarheid van de leningen. Dit is een kengetal dat Wonion alleen intern bewaakt. Wonion heeft geen norm gesteld voor het kengetal, maar wil wel graag de ingezette trend kunnen volgen. Wonion presenteert en volgt dit kengetal uitsluitend op corporatieniveau. De ontwikkeling zal worden gevolgd bij de financiële meerjarenbegroting. Het WSW hanteert het kengetal ook bij de bewaking van de financiële posities van woningcorporaties, maar slechts als een indicator

Door middel van het bewaken van de kasstromen en de financiële kengetallen behoudt Wonion haar gezonde financiële positie waarbij een goede balans wordt gezocht tussen de inkomsten en uitgaven. Per einde boekjaar maar ook in de begroting voor de komende vijf jaren voldoet Wonion aan de hiervoor genoemde normen en streefwaarde.

Rendement

We zoeken altijd naar de balans tussen financieel en maatschappelijk rendement. Dit betekent dat investeringen voor Wonion binnen de acceptabele normen vallen, maar ook in de juiste verhouding moeten staan met het 'rendement' voor onze huurders. Daar waar investeringen (extra) groot zijn, zien we ook een belangrijke verbetering voor huurders terug.

Ontwikkeling & opgave

Gelet op enkele grote toekomstige maatschappelijke opgaven, zal Wonion keuzes moeten maken. Inhoudelijke keuzes tussen investeringen aan de ene kant en betaalbaarheid van het bezit en financiële continuïteit aan de andere kant. Die investeringen moeten niet alleen financieel verantwoord zijn, maar ook maatschappelijk.

Doelstelling

Investeringen voor Wonion vallen binnen de financiële normen en staan in de juiste verhouding met het 'rendement' voor onze huurders.

Rendement: uitgevoerd in 2020

De kernactiviteiten van Wonion bestaan voornamelijk uit de verhuur en het ontwikkelen van sociaal vastgoed. Investeren in kwalitatief goed en betaalbaar vastgoed voor haar doelgroep ziet Wonion als één van haar belangrijkste maatschappelijke taken. Deze investeringen leveren echter een laag financieel rendement op.

Voor onze organisatie zijn de risico's als gevolg van het Coronavirus in kaart gebracht en kunnen we constateren dat er voor onze bedrijfsvoering op korte en langere termijn geen grote nadelige gevolgen door zullen ontstaan.

Om haar financiële positie veilig te stellen, zodat Wonion ook in de toekomst nog kan investeren in sociaal maatschappelijk vastgoed toetst zij bij elke investering in nieuwbouw en bestaand vastgoed het financieel rendement.

Beslissingen vanuit financieel perspectief worden gewogen op basis van de 'dekkingsbijdrage' (ter vervanging van de IRR). Dit is een objectieve manier om vast te stellen of een investering gedaan moet worden, want het houdt rekening met de kasstromen van de toekomst die nu de investering onderbouwen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille van Wonion heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met 20 miljoen euro gegroeid naar een waarde van 518 miljoen euro. Dit betreft een waardegroei van 6,3%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m² van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

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

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.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Wonion bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging.
- 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.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de (toelichting bij de) jaarrekening.

8. Maatschappijgedreven

Samenwerken

Werken aan een maatschappelijke taak kunnen we niet alleen. Daarom werken we graag samen met anderen om onze doelen te bereiken. Elke organisatie heeft zijn expertise en verantwoordelijkheid. Het samenbrengen van deze kwaliteiten kan bijdragen aan de kwaliteit van leven van onze huurders. We steken graag tijd en energie in het komen tot zinvolle samenwerkingsverbanden.

Ontwikkeling & opgave

De woonopgave in onze regio wordt complexer. Ook Wonion heeft een aandeel in die opgave. Met de nieuwe samenwerkingsstructuur binnen de regio wordt intensief samengewerkt aan die opgave. We zijn een relatief kleine corporatie en qua capaciteit kennen we onze grenzen. Gelet op onze ideeën en projecten zijn we echter wel vaak betrokken als (sparings-)partner binnen die samenwerking. Het is de opgave om een positieve bijdrage te leveren in samenwerkingsverbanden en juist samenwerking op zoeken als we onze doelen niet zelfstandig kunnen bereiken.

Doelstelling

Wonion zet in op zinvolle samenwerking om daarmee onze doelstellingen beter te kunnen bereiken. Tegelijkertijd willen we als organisatie een positieve bijdrage leveren aan de opgaven die spelen in de regio.

Samenwerken: uitgevoerd in 2020

Samenwerking

De inrichting en inzet vanuit onze organisatie is gericht op een goede samenwerking met belanghouders en integratie van ketens. Zo werken we al jaren intensief samen met onze partners op het gebied van sociaal beheer, woonruimteverdeling, vastgoedbeheer, huurbetalingen en vele andere terreinen. De vormen van samenwerken wijzigen soms in de loop van jaren, maar de intentie om met elkaar op te trekken wordt door al onze partners als waardevol gezien.

In 2020 is besloten om het ProSiWo directeurenoverleg onder te brengen binnen het al bestaande ACo-overleg (Achterhoekse corporaties). Bij de ACo is naast ProWonen, Sité en Wonion ook de Woonplaats aangesloten en er is verbinding met Plavei waarmee op thema's die ons gezamenlijk raken wordt samengewerkt. Binnen de ACo zijn verschillende dwarsverbanden waar binnen wordt samengewerkt, zowel op bestuurlijk-, management- als medewerkersniveau. Zo is er regulier overleg tussen de bestuurders en tussen de managers Wonen en Vastgoed. Ook wordt vanuit de ACo de samenwerking met WoonTwente steeds meer gezocht en gevonden.

Voor het onderzoek naar Opgave en Middelen wordt samengewerkt en met Aedes en ABF/Ortec, en is een regionale versie van het landelijke rapport over Opgave en Middelen in ontwikkeling. Ook is een campagne gestart vanuit de regio's Noord- en Oost-Nederland: Scheef. Deze campagne is opgestart omdat veel beleid vanuit Den Haag is gestoeld op ervaringen en ontwikkelingen in het westen van het land. Dit beleid heeft soms een negatief effect voor onze woonopgaven. Hier willen we meer aandacht voor krijgen, want ook in onze regio's zijn er problemen die opgelost moeten worden. De campagne heeft al veel aandacht gekregen en is ook in Den Haag positief ontvangen door meerdere Kamerleden.

In 2020 is gestart met een andere invulling voor de Belanghoudersraad door meer met thema's te werken en belanghouders met specifieke kennis over de bepaalde thema's uit te nodigen. Begin 2020 is tijdens een interactieve bijeenkomst op deze manier input geleverd voor de klantvisie van Wonion. Door de Corona-maatregelen was het in 2020 vanaf maart echter niet meer mogelijk 'fysieke' bijeenkomsten te organiseren. Wel was er nog een digitale themabijeenkomst 'Kwaliteit van leven door duurzaam wonen'.

Overlegstructuren

Overlegstructuur	Frequentie	Aanwezig vanuit Wonion
Klanten en vertegenwoordigers		
Huurdersvereniging	6 x per jaar	Directie en management (4x), RvC (2x)
Dorps-, wijk- en complexvereniging of commissie	Divers	Diverse medewerkers
Buurtbemiddeling	Divers	Wijkconsulenten
SchuldHulpMaatjes	Wekelijks 2 x per jaar	Wijkconsulenten Management
VvE-beheer	4 x per jaar	Projectleider vastgoedbeheer
Huurincasso-overleg met gemeente	Maandelijks	Wijkconsulenten en management
Overlast-overleg met gemeente en politie	Maandelijks	Wijkconsulenten
Uitstroom beschermd wonen met gemeente	4 x per jaar	Wijkconsulenten en management
Overheid		
Gemeente Oude IJsselstreek: Bestuurlijk overleg	5 x per jaar	Directie en management
Gemeente Oude IJsselstreek: Ambtelijk overleg	5 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Prestatieafspraken en het Bod	2 x per jaar	Management en beleidsadviseur
Regionaal overleg wonen en vastgoed	Maandelijks	Beleidsadviseur
Thematafel Circulaire economie en energie	12 x per jaar	Directie
Samenwerking		
ACo (Achterhoeks Corporatie overleg)	5 x per jaar	Directie
ACo managers & Thuis in de Achterhoek (TidA)	8 x per jaar	Management
Groene Huisvesters	6 x per jaar	Directie en beleidsadviseur
Innovatiehub	Maandelijks	Directie en staf
Stekademy	4 x per jaar	Directie
Pioneering	Divers	Diverse medewerkers
Netwerken Financiën, Wonen, Duurzaamheid	Divers	Management en beleidsadviseur
Lokale partners Zorg, Welzijn en veiligheid	Dagelijks	Wijkconsulenten
Coöperatie Cirkelregio De Achterhoek	Divers	Directie

Convenanten en samenwerkingsovereenkomsten

Soort overeenkomst	Partij
Prestatieafspraken	Gemeente Oude IJsselstreek en HV WijWonen
Samenwerkingsovereenkomst tijdelijke huisvesting vergunninghouders	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst WMO	Gemeente Oude IJsselstreek
Samenwerkingsovereenkomst vroegsignalering	Gemeente Oude IJsselstreek en maatschappelijk werk (Sensire)
Samenwerkingsovereenkomst	Huurdersvereniging WijWonen
Convenant	Woon Advies Commissie (WAC)
Samenwerkingsovereenkomst	SchuldHulpMaatje
Hennepconvenant	Gemeente Oude IJsselstreek, politie en Nutsbedrijven
Experiment doorstartwoning	Gemeente Oude IJsselstreek
Convenant OGGZ	Gemeenten en Zorginstellingen
Onafhankelijke geschillenbehandeling	Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland
Woonruimteverdeelsysteem	TidA

Organisatieontwikkeling

In het afgelopen jaar hebben vier medewerkers afscheid genomen van onze organisatie: een medewerker heeft gebruik gemaakt van de pensioenregeling en drie medewerkers hebben een functie elders aanvaard. Ook hebben we vier nieuwe medewerkers mogen verwelkomen, deels als invulling van de vacante functies en deels als aanvulling op onze organisatie. Deze aanvulling is ook ingegeven als gevolg van het stoppen van de personele uitwisseling met Sité.

Omdat het merendeel van de medewerkers in 2020 grotendeels vanuit huis heeft gewerkt is er extra aandacht en tijd besteed aan het inwerken van deze nieuwe collega's. Zo kregen ze de eerste periode de gelegenheid dagelijks op kantoor te zijn, zodat ze zoveel mogelijk contact kunnen maken met de organisatie, zijn er meeloopdagen geregeld en hebben ze de training volkshuisvesting gevolgd. Uit enquêtes die gehouden zijn onder de nieuwe medewerkers, blijkt dat ze positief zijn over hun start en ervaringen bij Wonion. Daarnaast zijn er waardevolle opmerkingen gemaakt om toekomstige nieuwe medewerkers nog beter/sneller kennis te laten maken met Wonion.

Omschrijving	2020	2019	2018
Aantal fte ultimo	37,9	38,6	34,9
Aantal vhe/fte ultimo	111	110	121
Aantal medewerkers ultimo	42	42	39
Parttime factor ultimo	38%	38%	42%

In relatie tot optimaal functioneren, werkt Wonion met 'Happy'-gesprekken. Happy is een digitaal hulpmiddel om met elkaar in gesprek te komen aan de hand van stellingen. Tijdens deze 'Happy'-gesprekken worden ook de thema's integriteit, Arbo en opleiding besproken. Na een evaluatie in 2019 is geconstateerd dat de wijze van in gesprek komen met elkaar een meerwaarde is voor het functioneren en de afstemming, maar dat er verbeteringen nodig zijn in met name de verslaglegging van de gesprekken. Deze verbeteringen zijn in 2020 doorgevoerd.

In 2020 is gestart met het aanpassen van de functiebeschrijvingen die dateren uit 2010. De omschrijvingen zullen minder gedetailleerd worden en meer passend bij een flexibelere inzet van

de medewerkers. Naast de globale beschrijvingen blijven de werkafspraken die de managers maken met de medewerkers bestaan. Dit traject zal in 2021 afgerond worden.

In dit bijzondere jaar is op diverse manieren aandacht besteed aan de gevolgen van de Coronapandemie. Met name de thuiswerksituatie van de medewerkers en de wijze waarop samengewerkt wordt vanuit huis. De overgang van het werken op kantoor naar het werken thuis was abrupt, maar is goed verlopen en de digitalisering in onze organisatie is hierdoor versneld.

Omdat contact tussen personen belangrijk is zijn we gestart met een organisatiedeskundige om met elkaar het nieuwe samenwerken te verbeteren. Hoe benutten we de efficiënte afstemming digitaal én zorgen we voor kwalitatief persoonlijk contact, zodat het intern samenwerken geborgd blijft.

Ontwikkeling van medewerkers

Voor een ondernemende en innovatieve organisatie is het van belang dat medewerkers aangespoord worden om ondernemend en actief te zijn, dat ze daartoe de gelegenheid krijgen en dat ze zich blijven ontwikkelen. Ondanks de beperkingen als gevolg van de Coronapandemie zijn er ook in 2020 door veel medewerkers opleidingen en trainingen gevolgd en symposia bezocht. We merken dat er voldoende initiatief vanuit medewerkers en leidinggevendenden is om de juiste kennis en informatie op te doen tijdens deze bijeenkomsten die bijdrage aan de ontwikkeling van de medewerker en de organisatie.

In het kader van innovatieve en ondernemende organisatie heeft Wonion zich de laatste jaren steeds meer gericht op het aantrekken van studenten voor stages of (afstudeer)opdrachten. Door samen te werken met andere organisaties in de innovatiehub is er extra inzet mogelijk voor aantrekken en ondersteuning van studenten. We merken dat we op diverse gebieden aantrekkelijke opdrachten kunnen bieden. In 2020 hebben we voor ruim 20 studenten opdrachten geleverd voor afstuderen, stages en projecten.

I&A Ontwikkelingen

- In 2020 is de ICT-samenwerking met ProWonen en Sité gestopt. De gezamenlijke IT-infrastructuur is ontvlochten en ondergebracht bij een externe hostingpartij. Deze overgang is goed verlopen.
- De belangrijkste applicaties zijn ondergebracht in een SaaS-oplossing (Software as a Service). In 2021 zal dit verder worden uitgebreid.
- De inleen van het functioneelbeheerteam van Sité is gestopt. Bij Wonion is een nieuwe functionaris in dienst getreden voor functioneel beheer.
- Ten behoeve van de informatievoorziening van de medewerkers is een nieuw informatieportaal ontwikkeld, Wonionline. Dit portaal wordt nog steeds verder uitgebreid en doorontwikkeld.
- De mogelijkheid om documenten veilig digitaal te ondertekenen is uniform gemaakt.
- De medewerkers zijn gefaciliteerd in het werken vanuit huis en de digitale vergadermogelijkheden zijn verder geoptimaliseerd.
- Eind 2020 zijn voorbereidingen getroffen voor de opzet van een datawarehouse.

Integriteit

Wonion heeft een regeling inzake het omgaan met melden vermoeden misstand of integriteitsschending. Wonion zal medewerkers die een vermoeden van een misstand of onregelmatigheid te goeder trouw en naar behoren melden op geen enkele manier benadelen. Er zijn in 2020 geen meldingen gedaan in het kader van de Regeling omgaan met melden vermoedens misstand of integriteitsschending.

We merken al jaren dat er een positief beeld van de beleving, de houding en het gedrag ten aanzien van integriteit is te constateren. In 2020 is één melding geregistreerd betreffende de aanschaf van een keuken door een medewerker bij een keukenfabrikant waarmee ook Wonion zaken doet. Deze

melding is getoetst en geconstateerd is dat deze aanschaf past binnen ons integriteitsbeleid. Conclusie is dat in 2020 op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in ons integriteitsbeleid.

Soms ervaren werknemers hun werkplek als niet prettig of onveilig. Dan is het fijn dat er iemand luistert en op een deskundige manier ondersteunt en helpt. Wonion heeft hiervoor mevrouw Els Overduin van TheHumanWay als vertrouwenspersoon aangesteld. Medewerkers kunnen vertrouwelijk contact met haar opnemen. Zij brengt jaarlijks schriftelijk en anoniem verslag uit (aantal meldingen en aard van de klachten) aan de directeur-bestuurder. Hiervan is in 2020 geen gebruik gemaakt.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim is in 2020 uitgekomen op een gemiddelde van 3,6%. Dit is voor ons een hoger percentage dan eerdere jaren en wordt onder meer veroorzaakt door drie personen met een langdurige ziekte. Ondanks het oplopen van het verzuim hebben we in deze toch bijzondere tijd een ziekteverzuimpercentage welke onder de landelijke cijfers blijft. De landelijke norm schommelt in 2020 tussen de 4,4% en 5%.

In 2020 is een nieuwe bedrijfsarts aangesteld; de heer Jan Heinen van Heinen ArbeidsmedischAdvies.

Arbo

- De BHV-ers hebben met in achtname van de RIVM-maatregelen in verband met Corona een herhalingsstraining BHV inclusief eerste hulp, ontruiming en reanimatie gevolgd.
- Medewerkers (de niet BHV-ers) hebben in verband met Corona dit jaar geen herhalingscursus AED kunnen volgen.
- Er is aandacht besteed aan het verbeteren van de ventilatie, ook in verband met Corona, en de luchtvochtigheid in het kantoor.

Ondernemingsraad

In 2020 vonden vier reguliere overlegvergaderingen plaats tussen de Ondernemingsraad en de directeur-bestuurder. In deze vergaderingen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde: jaarverslag 2019, begroting 2021, ACo-samenwerking, ontvlechting ICT samenwerking, Arbo-zaken waaronder het klimaat in het kantoor, het thuiswerken en het faciliteren hiervan, maatregelen in verband met het Coronavirus en de nieuwe functiebeschrijvingen. De vergaderingen hebben plaatsgevonden op een positieve en constructieve wijze met respect voor elkaars positie ten aanzien van de organisatie en haar functioneren.

Informereren

Elkaar informeren over ons beleid, onze plannen en onze werkzaamheden is van groot belang. Binnen onze eigen organisatie, naar onze huurders toe, maar ook richting de organisaties waarmee wij samenwerken. Er is steeds meer te delen. Daarom is onze informatie op orde, werken we met een goede en veilige informatievoorziening en hebben we voldoende kennis en capaciteiten in huis. Wij zijn van mening dat op deze manier een professionele organisatie ontstaat die de vraag van de klant kan vertalen naar goede, moderne en werkbare oplossingen.

Ontwikkeling & opgave

Corporaties moeten steeds meer verantwoording afleggen over uiteenlopende onderwerpen. Ook individuele vragen en casussen worden steeds complexer. Deze ontwikkelingen vragen om een goede informatievoorziening. Er ligt een belangrijke opgave in het goed en consequent vastleggen van deze informatie om transparant, betrouwbaar en eenvoudig hierover te kunnen communiceren.

Doelstelling

Onze informatie is op orde, we werken met een goede en veilige informatievoorziening en hebben voldoende kennis en capaciteit in huis om ons handelen goed te verantwoorden en te communiceren.

Informereren: uitgevoerd in 2020

Onderwerpen die hierin aan de orde komen zijn de verbinding tussen strategie, begroting, rapportages en jaarstukken. Door hierin één structuur te hanteren is het steeds helder waarin is of wordt gewerkt en of de doelen worden behaald. Ook de data kwaliteit en de inrichting en het gebruik van informatiesystemen is hierin een belangrijk onderdeel. Het informatiebeleid wordt opnieuw opgesteld en de noodzakelijke kennis in de organisatie krijgt meer aandacht. We hebben al een goede basis staan in onze organisatie door onze manier van werken in de afgelopen jaren, maar we zien het belang hiervan groeien en zullen hierin ook moeten blijven investeren.

Vernieuwde verslaglegging

In 2020 is gestart met een nieuwe rapportagestructuur. Er wordt nu gewerkt vanuit twee maandelijkse rapportages die de basis zijn voor de tertaalrapportages. Daarnaast zijn de tertaalrapportages in lijn gebracht met de jaarverslaglegging en de begroting. Zo geven de drie tertaalrapportages de input voor het jaarverslag en de jaarrekening. Op deze wijze ontstaat een duidelijke lijn en geven alle rapportages de wijze weer waarop wij uitvoering hebben gegeven aan de strategie en de hieruit voortvloeiende begroting.

Ook is een lean-proces voor de begroting gestart en tijdens het lopende proces voor de begroting 2021 is een aantal verbeteringen aangebracht. Verdere verbeteringen worden verwerkt in het proces voor de begroting van 2022.

9. Bestuursverklaring

Als directeur-bestuurder van woningcorporatie Woning verklar ik hierbij dat alle uitgaven van Woning in het boekjaar 2020 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Daarnaast gebruiken we batige saldi uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting. Het bestuur van Woning heeft de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag over 2020 opgesteld, deze vormen samen het bestuursverslag. Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woning onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Onderdelen daarvan zijn integriteit en transparant handelen van de directeur-bestuurder, goed toezicht op het ondernemingsbestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid en het toezicht daarop. De directeur-bestuurder levert alle benodigde informatie aan bij de Raad van Commissarissen die zij nodig heeft om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Uft, 9 juni 2021

Gerrolt Ooijman
Directeur-bestuurder

Naam en functie	Aangesteld sinds	Relevante nevenfuncties
Gerrolt Ooijman (05-09-1965) Directeur-bestuurder	01-01-2019	Geen

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

Van de voorzitter

Het afgelopen verslagjaar is een bijzonder jaar geweest. Wie had gedacht dat we in Nederland een intelligente lockdown zouden krijgen en dat thuiswerken de norm is geworden. We hebben als Raad van Commissarissen met drie nieuwe leden elkaar één keer kunnen ontmoeten in een fysieke vergadering en daarna moesten we noodgedwongen overgaan op online vergaderen via MS Teams. Een nieuwe en bijzondere ervaring! Desondanks hebben we de overtuiging dat we onze toezichhoudende taak goed hebben kunnen uitvoeren. Dit was mede te danken aan de goed voorbereide documenten voor de RvC-vergaderingen en dat we bij Wonion gewend zijn om zaken in alle openheid met elkaar te bespreken. In het onderstaande verslag legt de RvC verantwoording af over de werkzaamheden van afgelopen jaar.

Toezicht en toetsing

Wonion heeft de rechtsvorm van een stichting. De stichting heeft twee organen: het bestuur, bestaande uit de directeur-bestuurder en de RvC. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur (de statutaire directie) van de stichting en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie. De Raad adviseert het bestuur daarnaast gevraagd en ongevraagd.

Toezichtvisie

De Raad heeft een toezichtvisie opgesteld, waarin hij duidelijk maakt waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De Raad geeft hierin een antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De Raad beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezichtkader

Het toezichtkader vormt het raamwerk, waarbinnen de RvC deze visie in de praktijk wil brengen. Het externe toezichtkader bestaat uit diverse wetten en ministeriële besluiten, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Governancecode Woningcorporaties. Het interne toezichtkader bestaat uit de statuten, het reglement RvC met onder andere de profielschets RvC, de reglementen remuneratiecommissie en auditcommissie, het bestuursreglement en het reglement voordracht huurderscommissaris. Verder het treasurystatuut, het investeringenstatuut, het reglement financieel beleid en beheer, waarin onder andere bepalingen met betrekking tot beleggingen zijn opgenomen, het verbindingenstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. In de statuten en het reglement RvC is bepaald welke (voorgenomen) besluiten van het bestuur ter voorafgaande goedkeuring aan de Raad moeten worden voorgelegd.

Toetsingskader

Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie. De besturingskaders bestaan uit de regelmatig geactualiseerde strategie, het strategisch voorraadbeleid, huurbeleid, verkoopbeleid en financieel beleid. Tot het besturingskader behoren ook het jaarlijkse activiteitenplan en de samen met de huurdersorganisatie WijWonen afgesloten prestatieafspraken

met de gemeente Oude IJsselstreek. De beheersingskaders bestaan voornamelijk uit de financiële (meerjaren)begroting met de daarin opgenomen kasstroombegroting en het treasuryjaarplan.

Toetsingsinformatie

De toetsingsinformatie is de informatie aan de hand waarvan de RvC het functioneren van Wonion toetst. Die is voornamelijk opgenomen in de periodieke rapportages van de directeur-bestuurder en in zijn schriftelijke en mondelinge rapportages over specifieke afzonderlijke onderwerpen. Ook de antwoorden op vragen vanuit de RvC horen daarbij. Daarnaast gebruiken de leden van de Raad informatie uit diverse andere bronnen om de gang van zaken binnen de woningcorporatie te kunnen beoordelen. Hiertoe behoren onder andere de informatie uit contacten met huurdersorganisatie WijWonen, de ondernemingsraad, de medewerkers, met name de MT-leden en andere belanghouders.

De RvC ontleent zijn informatie verder aan de jaarlijkse oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties en de beoordeling door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Daarnaast neemt de RvC kennis van de jaarlijkse Aedes-benchmarkgegevens, accountantsverslagen en managementletters, alsmede van de mondelinge toelichting daarop door de accountant.

Commissies

In het reglement Raad van Commissarissen is opgenomen dat de Raad werkt met afzonderlijke commissies. De commissies hebben ook eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet. De RvC kent een remuneratiecommissie en een auditcommissie. De remuneratiecommissie houdt zich niet alleen bezig met de functionering en beloning van de directeur-bestuurder maar ook van die van de Raad. De commissies stellen een verslag op van elke vergadering. Dat verslag wordt ingebracht in de eerstvolgende vergadering van de voltallige Raad. Samenvattingen van de activiteiten van de commissies, met daarin opgenomen het aantal gehouden vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die aan de orde zijn gekomen zijn verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Toepassing van de Governancecode Woningcorporaties

Eind 2019 is de Governancecode woningcorporaties 2020 vastgesteld. De RvC toetst zijn functioneren met enige regelmaat aan de Governancecode en zal dit in 2020 op basis van de nieuwe Governancecode ook doen. De Governancecode Woningcorporaties omvat vijf principes die leidend moeten zijn voor iedereen die betrokken is bij het bestuur van en toezicht op een woningcorporatie. De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Een aantal van die bepalingen moet per se opgevolgd worden, een aantal andere niet, mits daarvoor een verklaring wordt gegeven ("pas toe of leg uit"). Wonion voldoet volledig aan alle in de code opgenomen bepalingen.

Belet of ontstentenis van de gehele RvC

Om te voldoen aan art 30 lid 11a van de Woningwet is in de nieuwe statuten van Wonion (art 15, lid 3) opgenomen dat de RvC jaarlijks twee personen van buiten haar kring aanwijst die bij belet of ontstentenis van de gehele RvC tijdelijk de functie van commissaris op zich nemen en die zo snel mogelijk voorzien in de benoeming van een voltallige RvC. In het reglement van de RvC is bepaald dat hiervoor in voorkomende gevallen twee oud-commissarissen gevraagd zullen worden. De twee oud-commissarissen die om hun eventueel noodzakelijke medewerking zijn gevraagd hebben daarin toegestemd.

Samenstelling en functioneren van de RvC

Profielschets

De RvC heeft een profiel opgesteld, met daarin de eisen waaraan de Raad en zijn leden behoren te voldoen. In het profiel zijn opgenomen de taken van de Raad en de eisen aan de samenstelling ervan, verder de onafhankelijkheid van de leden (vastgelegd in de onafhankelijkheidscriteria), ook de specifieke taken van de voorzitter, eisen rond kennis, vaardigheden, deskundigheid en persoonskenmerken van de leden. Ook is beschreven hoe de voordracht van kandidaten door de huurdersvereniging is geregeld. De profielschets wordt gehanteerd bij de werving en selectie van nieuwe leden en de discussie over herbenoeming van zittende leden van de Raad. De leden van de RvC functioneerden in 2020 onafhankelijk van Wonion. Er deden zich in het verslagjaar in de zin van de Woningwet en de Governancecode Woningcorporaties geen tegenstrijdige belangen voor. De Raad is van oordeel dat er sprake is van volledige onafhankelijkheid van zijn leden.

Mutaties binnen de Raad van Commissarissen

Op 31 december 2019 zijn John Seegers en Paul van Waning regulier afgetreden. Naar aanleiding hiervan zijn met ingang van 1 januari 2020 drie nieuwe leden benoemd: Harry Minkhorst (voorzitter), Jeroen Jorna en Guus Berkhout. Vanuit Huurdersvereniging WijWonen, die bij de gehele selectie van de drie nieuwe leden betrokken is geweest, is Harry Minkhorst voorgedragen als huurderscommissaris. Ook is in 2020 op voordracht van Huurdersvereniging WijWonen, Jan Dirk de Boer herbenoemd als huurderscommissaris voor een tweede termijn van vier jaar.

Guus Berkhout is met ingang van 1 januari 2021 benoemd tot directeur-bestuurder van woningcorporatie Harmonisch Wonen en heeft als gevolg daarvan zijn functie als commissaris bij Wonion per 31 december 2020 neergelegd. De RvC bestaat als gevolg hiervan vanaf 1 januari 2021 uit vijf leden. Op 1 januari 2022 eindigen de benoemingstermijnen van zowel Marcia van Dooremalen en Ingrid Canter Cremers. Zij zijn niet herbenoembaar en in 2021 zal gestart worden met een werving- en selectietraject voor twee nieuwe leden.

Deskundigheidsbevordering

De leden van de Raad zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningbouwcorporaties). Zij houden zich op diverse manieren op de hoogte van actuele ontwikkelingen die belangrijk zijn voor het toezicht. Zij krijgen hun informatie van Wonion, bijvoorbeeld in de vorm van een selectie van relevante publicaties uit de media en via andere nieuwskanalen. Zij nemen deel aan bijeenkomsten van de VTW en van andere partijen in de sector zoals Aedes, de Aw, het WSW en accountantskantoren. Alle leden zijn geabonneerd op Aedes magazine, de uitgave van de branchevereniging. Binnen de Raad wordt onderling afgestemd welk lid aan welke bijeenkomsten en cursussen deelneemt. Voor de leden van de RvC van Wonion geldt het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Dit reglement houdt onder andere in dat commissarissen per kalenderjaar minimaal 5 PE-punten moeten behalen. Als gevolg van het Coronavirus zijn in 2020 bijeenkomsten gecancelled en/of doorgeschoven naar 2021, waardoor niet alle commissarissen het benodigde aantal punten behaald hebben. De vereiste PE-punten zijn inmiddels in het eerste kwartaal 2021 ingehaald.

	Aantal behaalde PE punten in 2020
Ingrid Canter Cremers	7
Marcia van Dooremalen	14
Harry Minkhorst	1
Jeroen Jorna	8
Jan Dirk de Boer	1
Guus Berkhout	49

De Raad van Commissarissen bestond in 2020 uit zes personen en kende de volgende samenstelling:

Naam en functie	Deskundigheid	Commissaris sinds	Hoofdfunctie/beroep	Relevante nevenfuncties
Harry Minkhorst 26-09-1958 Huurderscommissaris Voorzitter RvC Lid Remuneratiecommissie	Governance, Risicomanagement Visie op regio Achterhoek	01-01-2020 Aftredend 01-01-2024 Herkiesbaar (aftredend uiterlijk 01-01-2028)	Directeur/eigenaar HM Consultancy & Interim-management	Lid RvC Rabobank Noord- en Oost-Achterhoek Lid RvT ROC Graafschap College Doetinchem Lid RvT Riwis Apeldoorn
Jan Dirk de Boer 02-05-1951 Huurderscommissaris Lid RvC Contactpersoon Ondernemingsraad	Huurderparticipatie Volkshuisvestelijk algemeen Ruimtelijke en stads- /wijkgerichte ontwikkeling	01-04-2016 Aftredend 01-04-2020 Herkiesbaar (aftreden uiterlijk 01-04-2024)	Gepensioneerd adviseur volkshuisvesting	Voorzitter Energie Coöperatie Veenwouden
Jeroen Jorna 17-07-1983 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financiën Governance Risicomanagement	01-01-2020 Aftredend 01-01-2024 Herkiesbaar (aftredend uiterlijk 01-01-2028)	Teammanager Business Control Tauw Group BV Deventer	--
Marcia van Dooremalen 27-01-1974 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financieel-economisch Risicomanagement	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Stafmanager controlling & kwaliteit Rijn IJssel (ROC in Arnhem)	--
Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp 19-04-1962 Vicevoorzitter RvC Voorzitter Remuneratiecommissie Contactpersoon Ondernemingsraad	Duurzaamheid Maatschappelijke aangelegenheden	01-01-2014 Aftredend 01-01-2022 Niet herkiesbaar	Strategisch omgevingsmanager bij Vitens	--
Guus Berkhout 16-11-1962 Lid RvC Lid Auditcommissie	Financiën Vastgoedinvesteringen Duurzaamheid	01-01-2020 Aftgetreden 31-12- 2020 als gevolg van zijn benoeming tot directeur-bestuurder woningcorporatie	Met ingang van 1-1-2021 directeur-bestuurder woningcorporatie Harmonisch Wonen	Lid Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem Bestuurslid Lizzy Breman Stichting Bestuurslid Charivari Stichting

Onverenigbaarheden

Artikel 30 van de Woningwet noemt een aantal zogenaamde onverenigbaarheden: lid 6, sub i: Hierin wordt aangegeven dat het lidmaatschap van de raad van toezicht (waar onze RvC aan gelijk te stellen is) onverenigbaar is met een functie als ambtenaar bij het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap en enige andere functie, indien de aan die functie verbonden werkzaamheden met zich meebrengen dat een betrokkenheid ontstaat of kan ontstaan bij de werkzaamheden van de toegelaten instelling of bij de ontwikkeling of de uitvoering van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting. Deze onverenigbaarheden hebben zich in het afgelopen jaar niet voorgedaan.

Zelfevaluatie

De Governancecode bepaalt dat de Raad haar eigen functioneren en dat van haar individuele leden tenminste eenmaal per jaar in een zelfevaluatie bespreekt en eens per twee jaar dient dit te gebeuren onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatiebijeenkomst 2020 heeft plaatsgevonden op 15 januari 2021 onder begeleiding van Bart de Lange van GovernanceQ. De bijeenkomst bestond uit twee delen: het eerste deel met alleen de RvC en het tweede deel met de RvC en de directeur-bestuurder. In het eerste deel van de bijeenkomst zijn de punten die uit de interviews, die voorafgaand aan de bijeenkomst onder de deelnemers zijn gehouden, naar voren kwamen besproken in relatie tot de RvC-rollen (toezichthouder, werkgever, klankbord en netwerkrol). In het tweede deel van de bijeenkomst is dit toegelicht aan de directeur-bestuurder en is gezamenlijk gekomen tot een actie- en aandachtspuntenlijst.

Onderwerpen en Activiteiten 2020

Reguliere vergaderingen

De Raad kwam in 2020 vijfmaal bijeen voor een reguliere vergadering met de directeur-bestuurder en éénmaal voor een besloten vergadering. Alle leden hebben deze bijeenkomsten bijgewoond. De juni-vergadering werd bijgewoond door de accountant voor de bespreking van het Accountantsverslag 2019 en de Managementletter 2019. In de vergadering van februari is het onderwerp integriteit aan de orde geweest en vastgesteld is dat op geen enkele manier iets is gebleken van schending van de regels zoals vastgesteld in de Integriteitscode. De vergaderplanning volgde de jaarcyclus.

In de besloten vergadering is, aan de hand van het verslag van de remuneratiecommissie van het voorafgaande eindejaarsgesprek met de directeur-bestuurder, gesproken over diens functioneren.

Themabijeenkomsten

De Raad is in 2020, naast de vergaderingen, twee keer bij elkaar geweest om nadere aandacht te besteden aan bepaalde onderwerpen. Aan beide themabijeenkomsten namen ook de leden van het Management Team deel. De themabijeenkomst die gepland stond voor het voorjaar is als gevolg van de beperkingen in verband met Corona doorgeschoven naar het eind van de zomer.

De themabijeenkomst op 18 september had als thema van Strategie naar Begroting waarin gesproken is over onder meer prettig wonen, duurzaam vastgoed en presteren naar vermogen. Hierbij waren ook medewerkers van verschillende afdelingen aanwezig.

De themabijeenkomst van 16 oktober ging over risicomanagement: risicomanagement in het algemeen, risicomanagement bij Wonion en risicomanagement binnen een netwerkorganisatie. Hierbij waren ook de businesscontroller, de senior medewerker planning en control en Erik van Marle van Naris aanwezig.

(Goedkeuring van) Besluiten

De Raad heeft in 2020 de volgende besluiten genomen:

Datum	Onderwerp
20-02-2020	Herbenoeming J.D. de Boer
20-02-2020	Zitting commissies nieuwe RvC leden
24-06-2020	Jaarverslag en jaarrekening 2019
24-06-2020	Decharge verlenen aan directeur-bestuurder voor in 2019 gevoerde beleid
26-11-2020	Aanbestedingstraject keuze accountant

De Raad heeft in 2020 haar goedkeuring gegeven aan de volgende bestuursbesluiten:

Datum	Onderwerp
20-02-2020	Huurbeleid 2020-2023
20-02-2020	Initiatiefvoorstel 'Herbergier Pleintje Kaak Terborg'
16-04-2020	Strategie Wonion 2020
16-04-2020	Businesscase renovatie Wijnwaarden Terborg / Prinses Irenestraat Varsseveld
29-09-2020	Portefeuillestrategie 2020
26-11-2020	Begroting 2021
26-11-2020	Treasurystatuur en Treasuryjaarplan 2021
26-11-2020	Auditjaarplan 2021
26-11-2020	Normen en streefwaarden Wonion
26-11-2020	Businesscase Heuvelstraat Silvolde

Auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2020 uit Marcia van Dooremalen, Jeroen Jorna en Guus Berkhout, met Marcia van Dooremalen als voorzitter. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de Raad voor met betrekking tot financiële aangelegenheden. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De auditcommissie richt zich met name op de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, de financiële informatieverschaffing door de corporatie, het beleid van de corporatie ten aanzien van financiële sturing en belastingplanning, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de externe accountant, de relatie met de externe accountant en de financiering van de corporatie. De auditcommissie vergaderde in 2020 tweemaal (juni en november) met de directeur-bestuurder, de manager Financiën en de businesscontroller. Bij de bijeenkomst in november was ook (deels) de accountant aanwezig. Onderwerpen die in deze gesprekken aan de orde kwamen waren: het accountantsverslag en het jaarverslag/jaarrekening 2019, beoordelingskader investeringen, financiële impact Corona, financiële koers en verruiming normen, de begroting, de treasuryrapportage en het treasuryjaarplan, het auditjaarplan, de managementletter, het risicomangement, de jaarlijkse beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties, de financieringsstrategie, het investeringsstatuut en de evaluatie van de accountant. Bij de bijeenkomst in november was een medewerker van Deloitte aanwezig om een toelichting te geven op de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. De voorzitter van de auditcommissie voerde in 2020 tweemaal telefonisch overleg met de accountant over controle doelstellingen, het controle proces en de bevindingen daarbij. Daarnaast dienden de één-op-één telefoongesprekken om eventuele zachtere signalen te kunnen bespreken. Van zulke signalen was evenwel in 2020 geen sprake.

Beoordeling accountant

In 2019 zijn door Wonion kritische kanttekeningen geplaatst bij de samenwerking met BDO. In het voorjaar van 2020 is geconcludeerd dat de samenwerking met BDO verbeterd is door de veranderde samenstelling van het controleteam. Naar aanleiding hiervan is afgesproken om het contract met een jaar te verlengen, ook omdat nog voor controlejaar 2020 wisselen van accountant verder bemoeilijkt zou worden door de onzekerheid rondom Corona en de extra werkzaamheden die dit met zich meebracht in de korte tijd die hiervoor nog resteerde. Tegelijkertijd is afgesproken om in september 2020 te starten met een nieuw aanbestedingstraject voor de externe accountant. Enerzijds omdat de Raad van Commissarissen er waarde aan hecht om periodiek te inventariseren of een nieuwe (frisse) blik wenselijk is en daarnaast om te onderzoeken welke voordelen het eventueel kan bieden om door een niet-OOB kantoor gecontroleerd te worden. De Raad van Commissarissen heeft selectiecriteria vastgesteld en vier organisaties, waaronder BDO, uitgenodigd om deel te nemen. Dit aanbestedingstraject, dat betrekking heeft op het contracteren van een accountant vanaf de 2021 controle, loopt nog. Besluitvorming volgt naar verwachting in april 2021.

Business controller

De Woningwet schrijft een onafhankelijke controlfunctie voor. Sinds 2018 is een (parttime) externe controller aangetrokken. De externe controller rapporteert rechtstreeks aan de directeur-bestuurder. Hij kan rechtstreeks contact leggen met de voorzitter van de RvC respectievelijk de auditcommissie indien daar aanleiding toe is. De onafhankelijke externe controller wordt ondersteund door de interne control functionaris. Bij belangrijke financiële besluiten die aan de RvC worden voorgelegd door de bestuurder wordt door de externe controller een toetsingsverslag opgesteld en aan de RvC aangeboden.

Eind 2020 heeft de businesscontroller aangegeven te zullen stoppen met zijn werkzaamheden voor Wonion in verband met het aanvaarden van een nieuwe functie. Naar aanleiding hiervan is een procedure gestart voor een opvolger.

Relaties met belanghouders

De Raad vindt het van belang rechtstreeks van belanghouders te horen hoe zij tegen Wonion en het functioneren van de woningcorporatie aankijken. In 2020 is gestart met een andere invulling voor de Belanghoudersraad door meer met thema's te werken en belanghouders met specifieke kennis over de bepaalde thema's uit te nodigen. Begin 2020 is tijdens een interactieve bijeenkomst op deze manier input geleverd voor de klantvisie van Wonion. Daarna was het door de Coronamaatregelen echter niet meer mogelijk 'fysieke' bijeenkomsten te organiseren met de belanghouders. Wel waren de belanghouders in het najaar nog betrokken bij de digitale themabijeenkomst 'Kwaliteit van leven door duurzaam wonen'. Bij beide bijeenkomsten waren ook leden van de Raad betrokken.

Huurdersvereniging WijWonen

De door de huurdersvereniging voorgedragen commissarissen hebben in 2020 vanwege de Coronapandemie beperkt contact gehad met het bestuur van de huurdersvereniging. In de zomer hebben we een fysiek overleg gehad met het voltallige bestuur. Die bijeenkomst is gebruikt om kennis met maken met de nieuwe huurderscommissaris Harry Minkhorst. Verder is gesproken over huurbeleid, de woningvraag in het licht van bevolkingskrimp, renovatie van de Heuvelstraat en het contact met Wonion. Verder heeft het bestuur van WijWonen ons bijgepraat over thema's die in hun klachtensprekuren aan de orde kwamen.

Regionale Geschillencommissie Oost Gelderland

De RvC heeft in haar vergadering van 29 september 2020 het jaarverslag 2019 van de Regionale Geschillencommissie behandeld. In 2019 heeft de commissie één geschil van Wonion ontvangen, welke begin 2020 is behandeld. De Raad heeft zich ervan vergewist dat dit geschil naar behoren is opgelost.

Ondernemingsraad

In 2020 waren Ingrid Canter Cremers en Jan Dirk de Boer vanuit de RvC contactpersonen voor de Ondernemingsraad. Ondanks de beperkingen van Corona hebben zij dit jaar tweemaal met de OR-vertegenwoordiging van gedachten gewisseld over de onderwerpen die de OR bezighielden. Vanzelfsprekend was een belangrijk onderwerp thuiswerken en het houden van binding met de organisatie en de huurders. Het was goed om te horen dat de meeste medewerkers zich snel aangepast hebben aan de nieuwe situatie. De lopende zaken konden met de nodige creativiteit doorgang. Daar waar nodig werden lastige situaties adequaat opgepakt door het management. Andere onderwerpen waar over is gesproken waren de uitrol van de nieuwe strategie, de klantvisie en de samenwerking met gemeente en andere partijen.

Visitatie

Conform de Governancecode laat Wonion zich eens in de vier jaar visiteren, waarbij een gestructureerd oordeel wordt gegeven over het volkshuisvestelijk en maatschappelijk presteren van de woningcorporatie. Visitatie is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van bestuur en RvC. De laatste visitatie heeft plaatsgevonden in 2019 met zeer goede resultaten.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestond in 2020 uit Ingrid Canter Cremers (voorzitter) en Harry Minkhorst. De commissie bereidt de besluitvorming van de RvC voor, voor wat betreft alle aspecten van het werkgeverschap van de Raad van de directeur-bestuurder, waaronder diens functioneren en bezoldiging. Voor de evaluatie van de bestuurder is in 2020 voor het eerst gebruik gemaakt van de 360-graden feedback methode waarbij ook met interne- en externe belanghebbenden is gesproken. Daarnaast adviseert de commissie de Raad over de honorering en samenstelling van de Raad zelf en bereidt zij de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad voor. Zij neemt nadrukkelijk geen beslissingen namens de Raad. De gesprekken tussen de remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder verlopen volgens de cyclus: planningsgesprek in januari/februari, voortgangsgesprek in juni en eindejaargesprek (tevens beoordelingsgesprek) in november.

Het jaar 2020 kenmerkte zich enerzijds door de bestending van de ingezette koers van de bestuurder en anderzijds door het managen van een de door Corona ontstane situatie. In de gesprekken met de bestuurder is daarom zowel stilgestaan bij de onderwerpen die een goed beeld geven van het functioneren van de bestuurder en de verdere ontwikkeling van Wonion. Daarnaast was de wijze waarop de bestuurder de vraagstukken als gevolg van Corona vertaalde naar een voor de organisatie werkbare situatie, een belangrijk onderdeel van de gesprekken.

Honorering van de directeur-bestuurder

Voor de beloning van de directeur-bestuurder van Wonion geldt de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). Bij de aanstelling van de nieuwe bestuurder is de beloning binnen wet en regelingen vastgesteld. Informatie over de hoogte van zijn beloning 2020 is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Permanente educatie directeur-bestuurder

Vanaf 2015 dienen directeur-bestuurders 108 PE punten te halen over een periode van drie jaar, gemiddeld 36 per jaar. Aangezien de functie van bestuurder door Gerrolt Ooijman pas in 2019 is gestart zal het totaal van 108 punten pas na 3 jaar bereikt hoeven te worden.

Aantal behaalde PE punten	2020	2019	Totaal
Gerrolt Ooijman	50,5	29,5	80

Honorering van de Raad van Commissarissen

Voor de honorering van de commissarissen van Wonion geldt, zoals voor de directeur-bestuurder, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), de Aanpassingswet WNT (de zogenaamde WNT-2) en de verbijzondering van de WNT voor de woningcorporatiesector: de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (de zogenaamde WNT-staffel). De hoogte van de honorering van commissarissen hangt samen met de bezoldigingsklasse waarin de corporatie wordt ingedeeld. De bestuurder en dus ook de toezichthouders van Wonion vallen op basis van het aantal vhe's van Wonion en het aantal inwoners van de gemeente Oude IJsselstreek in bezoldigingsklasse E. Vanaf mei 2015 geldt, in afwijking van de WNT-staffel, een voor alle VTW-leden bindende beroepsregel, op basis waarvan de maximumgrenzen voor toezichthouders van corporaties die vallen in bezoldigingsklasse E voor wat betreft 2019: 14.200 euro per jaar (voor gewone leden) en 21.300 euro per jaar (voor de voorzitter) bedragen. De commissarissen van Wonion hanteren al jaren een terughoudend beleid in haar eigen beloning. De werkelijke bezoldiging (exclusief belaste en onbelaste kostenvergoedingen) van de commissarissen van Wonion bedroeg in 2020: 8.000 euro per jaar voor de leden en 11.200 euro per jaar voor de voorzitter (40% meer). Dat is ongeveer 56% respectievelijk 53% van de maxima volgens de VTW-beroepsregel. Een overzicht van de honorering 2020 van de leden van de RvC is te vinden in de toelichting op de jaarrekening.

Tenslotte

De RvC heeft geconstateerd dat Wonion het afgelopen Coronajaar initiatiefrijk en creatief heeft opgepakt. De taken van de woningcorporatie zijn volgens plan uitgevoerd op een manier die past bij onze waarden en normen.

De Raad wil vanaf deze plaats alle medewerkers bedanken en de waardering uitspreken voor hun enorme inzet en getoonde flexibiliteit. Dit geeft ons het volste vertrouwen in een waardevol 2021!

Namens de Raad van Commissarissen
Harry Minkhorst, voorzitter

11. Financiële verslaglegging

Jaarrekening

BALANS per 31 december		2020	2019
ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming			
VASTE ACTIVA			
1	Vastgoedbeleggingen		
1.1	DAEB Vastgoed in exploitatie	482.366	451.391
	Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	36.000	36.180
1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.590	23.709
1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.825	520
		544.781	511.800
2	Materiële vaste activa		
2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.824	5.194
3	Financiële vaste activa		
3.1	Latente belastingvorderingen	1.470	1.608
3.2	Overige vorderingen	2	2
		1.472	1.610
	TOTAAL VASTE ACTIVA	551.077	518.604
VLOTTENDE ACTIVA			
4	Vorraden		
4.1	Overige voorraden	2.991	2.839
5	Vorderingen		
5.1	Huurdebiteuren	384	435
5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	2	46
5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.875	1.115
5.4	Overige vorderingen	366	315
5.5	Overlopende activa	418	113
		3.045	2.024
6	Liquide middelen	810	2.507
	TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	6.846	7.370
	TOTAAL VAN A C T I V A	557.923	525.974

BALANS per 31 december		2020	2019
	PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming		
7	Eigen vermogen		
7.1	Overige reserve	60.970	52.573
7.2	Herwaarderingsreserves	290.320	270.434
7.3	Resultaat van het boekjaar	22.257	28.282
		373.547	351.289
8	VOORZIENINGEN		
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.404	638
9.2	Latente belastingvoorziening	11.656	0
8.3	Overige voorzieningen	55	54
		13.115	692
9	LANGLOPENDE SCHULDEN		
9.1	Schulden kredietinstellingen	135.369	136.463
9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	24.788	24.489
9.3	Overige schulden	6.112	6.090
		166.269	167.042
10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen	594	2.490
10.2	Schulden aan leveranciers	581	701
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen	715	549
10.4	Overlopende passiva	3.102	3.211
		4.992	6.951
	TOTAAL PASSIVA	557.923	525.974

	WINST- EN VERLIESREKENING	2020	2019
	<i>in duizenden euro's</i>		
11	Huuropbrengsten	28.545	28.521
12	Opbrengsten servicecontracten	773	650
13	Lasten servicecontracten	-807	-691
14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.955	-2.715
16	Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.095	-6.883
17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.655	-3.683
	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.839	15.232
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.818	1.561
19	Toegerekende organisatiekosten	-11	-10
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-1.349	-1.439
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	458	112
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-2.641	207
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.350	19.126
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	580	301
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.289	19.634
24	Opbrengsten overige activiteiten	315	403
25	Kosten overige activiteiten	-51	-179
	Netto resultaat overige activiteiten	264	224
26	Overige organisatiekosten	-901	-854
27	Leefbaarheid	-245	-214
28	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	11
29	Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.038	-5.267
	Saldo financiële baten en lasten	-5.038	-5.256
	RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	36.666	28.878
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-14.409	-596
	RESULTAAT NA BELASTINGEN	22.257	28.282

KASSTROOMOVERZICHT ENKELVOUDIG (in duizenden euro's)	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	28.163	28.208
Vergoedingen	745	827
Overheidsontvangsten	40	33
Overige bedrijfsontvangsten	500	607
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	30
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.717	-2.715
Onderhoudsuitgaven	-5.640	-5.708
Overige bedrijfsuitgaven	-4.504	-3.897
Betaalde interest	-4.744	-5.076
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-20	-23
Verhuurderheffing	-3.059	-2.177
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-50	-33
Vennootschapsbelasting	-3.375	-1.115
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.339	8.961
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.769	1.524
Verkoopontvangsten grond	241	33
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.839	-1.098
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.297	-432
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.473	-1.208
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-323	-481
Investeringen overig	-124	-152
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.046	-1.814
FVA		
Ontvangsten overig	0	3
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	3
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-4.046	-1.811
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	20.000	5.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-22.990	-11.532
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.990	-6.532
Mutatie liquide middelen	-1.697	618

Toelichting behorende tot de jaarrekening 2020

Algemene toelichting

Wonion is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting', statutair gevestigd in de gemeente Oude IJsselstreek en kantoorhoudende aan de Hutteweg 115 in Ulft (inschrijfnummer KvK 09051283). Conform de statuten is de stichting uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting.

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving

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

Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van een verslaggevingsperiode van een kalenderjaar (2020).

Continuïteit

Uit de financiële meerjarenbegroting 2021 – 2025 blijkt dat Wonion financieel gezond is en blijft. Wonion heeft daarom de jaarrekening opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten. Zoals bij gebeurtenissen na balansdatum is toegelicht zal als gevolg van de Coronapandemie de continuïteit zeer waarschijnlijk niet in gevaar komen.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst- en verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economische potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economische

potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen, vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengst wordt verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten.

De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritiek voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Onroerende zaken in exploitatie: voor wat betreft de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de marktwaarde. De uitgangspunten van de marktwaarde zijn gebaseerd op het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde;
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (onder materiële vaste activa en onder vastgoedbeleggingen): bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC). Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling en haar verbonden partijen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige belanghouders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en transformatieprojecten. Tevens is dit het moment dat het onrendabele deel van de investering wordt genomen. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (aanvraag en verkrijging bouwvergunning). De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers en daadwerkelijke verkoopprijzen;
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie): dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen alsmede de voor

de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

Schattingswijziging

Indien de marktwaarde van het vastgoed hoger is dan de fiscale boekwaarde van het vastgoed dan moet dit waardeverschil tot uitdrukking worden gebracht in de voorziening latente belastingverplichting indien de belastinglatenties nominaal worden gewaardeerd. Wonion heeft dit waardeverschil in de jaarrekening 2020 per vastgoedobject beoordeeld. Eind 2019 heeft Wonion ook dit waardeverschil beoordeeld, echter op basis van haar totale vastgoedbezit.

Vanzelfsprekend heeft deze schattingswijziging ook invloed op het resultaat, omdat mutaties in de voorziening latente belastingverplichtingen via de resultaatrekening worden verwerkt. Hieronder volgen enkele cijfermatige overzichten waaruit de invloed op de vermogensposities en het resultaat blijkt. De cijfers na schattingswijziging, zoals deze zijn verwerkt in de jaarrekening 2020, zijn als uitgangspunt genomen. Vervolgens wordt de invloed van de schattingswijziging weergegeven waardoor tot slot het bedrag ontstaat dat zou zijn opgenomen in de jaarrekening als de schattingswijzigingen niet hadden plaatsgevonden.

Voorziening latente belastingverplichtingen		
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	Niet-DAEB
Voorziening latente belastingverplichting jaarrekening 2020:	10.798	858
Invloed schattingswijziging(en) :		
Waardering per vastgoed object in plaats van portefeuilleniveau	-7.675	-858
Voorziening latente belastingverplichting zonder schattingswijziging:	3.123	0

Invloed op het resultaat		
<i>in duizenden euro's</i>	DAEB	Niet-DAEB
Belastingen resultaat jaarrekening 2020:	13.475	934
Invloed schattingswijziging(en)		
Gewijzigde waardering vastgoed op objectniveau in plaats van portefeuilleniveau	-7.675	-858
Belastingen resultaat zonder schattingswijziging:	5.800	76

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handels-schulden, afgeleide financiële instrumenten en overige te bepalen posten.

Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Deze worden gescheiden van het basiscontract en apart verantwoord indien de economische kenmerken en risico's van het basiscontract en het daarin besloten derivaat niet nauw verwant zijn, indien een apart instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat aan de definitie van een derivaat zou voldoen en het gecombineerde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

Financiële instrumenten, inclusief de van de basiscontracten gescheiden afgeleide financiële instrumenten, worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering. In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden in overeenstemming verwerkt met het basiscontract. Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode. De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

Afgeleide financiële instrumenten

Afgeleide instrumenten worden gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedge model wordt toegepast.

Indien kostprijs hedge accounting wordt toegepast vindt eerste waardering plaats tegen reële waarde. Zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst- en verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst -en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, worden de afdekkingsrelaties beëindigd. De cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst- en-verliesrekening was verwerkt, wordt als overlopende post in de balans opgenomen totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst- en verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. Dan wordt het financiële instrument tegen kostprijs of lagere marktwaarde verwerkt.

Stichting Wonion documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat de kritische kenmerken waaronder omvang, looptijd, coupon data, interest basis van de afgedekte toekomstige transacties overeenstemmen met de kritische kenmerken van het afgeleide instrument.

Indien de kritische kenmerken aan elkaar gelijk zijn, is geen sprake van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken niet overeenstemmen, kan sprake zijn van ineffectiviteit. De mate van ineffectiviteit wordt vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Grondslagen van waardering onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden
Eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden
Parkeerplaatsen en garages;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Wonion hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen gebaseerd op marktomstandigheden te bepalen (discounted cash flow methode).

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

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan

een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurl of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf 2019 wordt er verschil gemaakt tussen normen voor instandhoudingsonderhoud in het doorexploiteerscenario en normen in het uitpondscenario. Mutatieonderhoud is in de normen voor instandhoudingsonderhoud opgenomen. Bij het berekenen van de eindwaarde in het doorexploiteerscenario wordt geen verouderingsopslag gebruikt. Bij het berekenen van de eindwaarde in het uitpondscenario wordt wel gerekend met een verouderingsopslag van 100%. De verouderingsopslag houdt in dat de kasstroom voor instandhoudingsonderhoud vanaf het 16e jaar met 100% wordt verhoogd.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40	1,60	1,80	2,00
Loonstijging (beheerkosten)	1,40	1,95	2,50	2,50
Bouwkostenstijging (instandhouding en mutatie)	3,00	2,50	2,50	2,50
Leegwaardestijging	4,80	2,00	2,00	2,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2019, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeldatum 1 januari 2019	0,08	0,08	0,08	0,08
Verhuurderheffing als percentage van de WOZ	0,53	0,53	0,50	0,50
Boveninflatoire huurstijging	1,20	1,20	1,00	0,50
Huurderving als percentage van de huursom	1,00	1,00	1,00	1,00
Verkoopkosten bij uitponen als percentage van de leegwaarde	1,30	1,30	1,30	1,30

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,1%	7,3%	18,5%
Exit yield	5,0%	6,5%	16,0%
Leegwaarde	54.909	169.179	294.883
Markthuur	294	751	1160
Mutatiekansen	5,0%	8,5%	15,0%

Bij parameters die per marktwaardecomplex zijn bepaald zijn de gemiddelden gepresenteerd. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens is de nieuwe huur de markthuur. Voor juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 544 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% per 31-12-2020 van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40	1,60	1,80	2,00
Instandhoudingsonderhoud /m2 bvo				
BOG excl btw	5,80	5,80	5,80	5,80
MOG incl btw	7,00	7,00	7,00	7,00
ZOG incl btw	9,30	9,30	9,30	9,30
Mutatiekosten /m2 bvo				
BOG excl btw	9,70	9,70	9,70	9,70
MOG incl btw	11,80	11,80	11,80	11,80
ZOG incl btw	11,80	11,80	11,80	11,80
Mutatiekosten marketing in% marktjaarhuur	14,00	14,00	14,00	14,00
Beheerkosten in % vd markthuur				
BOG	3,00	3,00	3,00	3,00
MOG	2,00	2,00	2,00	2,00
ZOG	2,50	2,50	2,50	2,50
BOG-MOG: Belastingen en verzekeringen (excl OZB) uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019	0,12	0,12	0,12	0,12
ZOG: Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019	0,34	0,34	0,34	0,34

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	5,1%	8,0%	12,3%
Exit yield	6,3%	9,3%	14,0%
Markthuur per m2	3	88	151

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeervoorzieningen	2021	2022	2023	2024 ev
Prijsinflatie	1,40	1,60	1,80	2,00
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	54,00	54,00	54,00	54,00
Instandhoudingsonderhoud garagebox	179,00	179,00	179,00	179,00
Beheerkosten parkeerplaats	28,00	28,00	28,00	28,00
Beheerkosten garagebox	39,00	39,00	39,00	39,00
Belastingen en verzekeringen uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019	0,23	0,23	0,23	0,23

De eigen inschatting van de taxateur o.b.v. marktreferenties bedraagt:	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Disconto	6,5%	8,9%	12,6%
Exit yield	7,9%	10,5%	14,6%
Leegwaarde	3.500	14.969	50.000
Markthuur	15	80	150

Voor de juridische splitsingskosten is een norm gehanteerd van 544 euro per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inzet taxateur

Per eind 2018 zijn alle onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). In 2019 en 2020 heeft de taxateur een markttechnische update verricht. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Indien de berekening van de marktwaarde op basis van de standaardparameters geen realistische marktwaarde oplevert kan de taxateur een aantal parameters per marktwaardecomplex beïnvloeden. Bij een aantal marktwaardecomplexen is gebruik gemaakt van de toepassing van vrijheidsgraden. De uiteenzetting van deze vrijheidsgraden is vastgelegd door de taxateur in het taxatiedossier. Het handelt zich hier om de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Seperate kasstromen specifiek tonen	EPV vergoedingen
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Gekoppeld aan prijsinflatie	Niet van toepassing
Exit yield	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Leegwaarde	Op basis van WOZ-waarde	Op basis van marktreferenties
Leegwaardestijging	Gedifferentieerd naar provincie en G4	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties
Mutatie- en verkoopkans	Corporatie levert 5jrs historie aan	Op basis van marktreferenties
Instandhoudingsonderhoud	Modelmatig vastgesteld	Op basis van marktreferenties (uitponden)
Technische splitsingskosten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Niet in basisvariant opgenomen	Niet van toepassing
Erfpacht	Corporatie levert aan	Niet van toepassing
Exploitatiescenario	Resultante	Niet van toepassing

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

Jaarlijks wordt op de balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Deze aanpassingen alleen gelden voor zelfstandige en onzelfstandige wooneenheden.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15¹.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie

Op 4 juli zijn door het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties 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 vanaf de jaarrekening 2019.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan op de waarde peildatum een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille'.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de toegelaten instelling een terugkooprecht of -plicht kent worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste verwerking). De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze schuld is een inschatting, gebaseerd op de reële waardeontwikkeling van het achterliggende actief. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden.

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden beide rechtstreeks in de winst- en verliesrekening in de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV' verantwoord.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende afschrijvingspercentages worden hierbij gehanteerd:

Casco:	40 jaar
Installaties:	10 - 20 jaar
Overige roerende zaken:	5 - 10 jaar

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd indien zij de gebruiksduur van het object verlengen. Indien er geen sprake is van verlenging van de gebruiksduur worden de onderhoudsuitgaven (ineens) ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaande uit de latente belastingvorderingen, de interne financiering tussen DAEB en niet-DAEB en de overige vorderingen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Flottende activa

Overige voorraden

Voorraad grond- en ontwikkelposities

De voorraad grondposities wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de reële waarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grondposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

Belastinglatenties

Een voorziening voor latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en verplichtingen en hun belastinggrondslag. Hierbij wordt rekening gehouden met het feit in hoeverre er sprake is van (voorwaartse) verrekenbare verliescompensatie. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

Latente belastingvorderingen, met inbegrip van die voortvloeiend uit voorwaartse verliescompensatie, worden in de balans opgenomen indien het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut, alsmede wanneer realisatie waarschijnlijk wordt geacht. Belastinglatenties worden op nominale waarde gewaardeerd.

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

Waarderingsverschillen voor vastgoed in exploitatie zijn bepaald op verhuurobjectniveau.

Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover Wonion bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Onderhoudsmaterialen

De voorraad materialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere actuele waarde. Bij de waardering van de voorraad materialen wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreffen de investeringen in bouwterreinen en bouwwerken bestemd voor verkoop.

In de waardering van onderhanden projecten worden de kosten die direct betrekking hebben op het project (zoals personeelskosten voor werknemers direct werkzaam aan het project, kosten van constructiematerialen, kosten van grond en terreinen en afschrijving van installaties en uitrusting die bij de uitvoering van het project worden gebruikt), de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project (onder meer verzekeringskosten, kosten van ontwerp en technische assistentie en overheadkosten van projectactiviteiten en rente op schulden over het tijdvak dat aan het project kan worden toegerekend) en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, begrepen. De toerekening van opbrengsten, kosten en winstneming op

onderhanden projecten geschiedt naar rato van de verrichte prestaties bij de uitvoering van het werk ('percentage of completion'-methode) per balansdatum op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden worden als activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Verwachte verliezen op onderhanden projecten worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening als last verwerkt. De gedeclareerde termijnen worden in mindering gebracht op het onderhanden projecten. Indien op projectniveau de gedeclareerde termijnen de geactiveerde kosten overschrijden wordt het project per saldo opgenomen onder de kortlopende schulden aan de creditzijde van de balans.

Vorderingen

Vorderingen worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen de geamortiseerde (afgeloste) kostprijs op basis van de effectieve-rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt. Geen van de vorderingen heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Eigen vermogen

Overige reserve

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst- en verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat worden opgenomen in het eigen vermogen als ongerealiseerde waardeveranderingen. De ongerealiseerde waardeveranderingen voor het vastgoed worden gevormd per marktwaardecomplex en zijn niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen en de boekwaarde op basis van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen hetzij de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen, hetzij de contante waarde van die uitgaven.

Een voorziening wordt in de balans opgenomen, wanneer:

- Er sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden én;
- Een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van die verplichting én;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

Voor de toelichting van de waarderinggrondslag voor het bepalen van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen wordt verwezen naar de post 'vastgoed in

ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie'. Indien op projectniveau de opgenomen voorziening de geactiveerde kosten overschrijden wordt het project per saldo opgenomen onder de post voorziening onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige voorzieningen

De voorziening voor jubileumuitkering wordt gepresenteerd onder de overige voorzieningen. Deze is gevormd ten behoeve van in de toekomst aan medewerkers ter gelegenheid van een jubileum uit te keren bedragen, gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post 'Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden' wordt verwezen naar hetgeen onder 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is opgenomen. De onder de overige langlopende schulden opgenomen lumpsum is gewaardeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

De waardering van kortlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Geen van de kortlopende schulden heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Nog te betalen pensioenpremie

Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd: verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

Presentatie winst- en verliesrekening: functionele indeling

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting stelt het voor woningcorporaties verplicht om hun winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. Vanuit SBR-Wonen is een handleiding opgesteld welke richting geeft aan het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening binnen de regelgeving en de Richtlijn voor de Jaarverslaggeving 645 inzake de Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Deze handleiding is toegepast voor de functionele indeling van de winst- en verliesrekening over 2020.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten worden lineair in de winst- en verliesrekening

opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van de toegelaten instelling.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders ter dekking van gemaakte servicekosten en huurdersabonnementen. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de verhuur en het beheer van het vastgoed;
- Algemene kosten ten behoeve van de verhuur- en beheeractiviteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Dit betreft de onderhoudskosten die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie. Het bedrag is inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit zijn de overige kosten die samenhangen met het exploiteren van vastgoed die niet direct te relateren zijn aan de sub activiteiten verhuren, beheren en onderhouden. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan:

- Onroerendzaakbelasting;
- Waterschapslasten;
- Vastgoed gerelateerde verzekeringskosten;
- Verhuurderheffing.

Opbrengst verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit is de omzet die samenhangt met verkoopprojecten.

Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit zijn de kosten die toegerekend zijn aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Toegerekende organisatiekosten (verkocht vastgoed in ontwikkeling)

Hieronder worden de indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan de verkoopprojecten in ontwikkeling.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Hier wordt de omzet verantwoord die wordt behaald met de verkoop van bestaand bezit en verkopen van vastgoed uit voorraad.

Toegerekende organisatiekosten (verkoop vastgoedportefeuille)

Hier worden de indirecte kosten zoals lonen en salarissen en overige organisatiekosten opgenomen die zijn toe te rekenen aan het verkochte vastgoed uit de vastgoedportefeuille.

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop

Dit is de marktwaarde van het verkochte vastgoed op de verkoopdatum.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post worden de waardeverminderingen en de eventuele terugname van waardeverminderingen verantwoord als gevolg van aangegane verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbeteringen en herstructurering.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder wordt de mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie verantwoord. Het vastgoed is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden gesaldeerd met de waardeverandering van de verplichting met betrekking tot het vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt onder dit onderdeel verantwoord.

Opbrengsten overige activiteiten

De opbrengsten uit overige activiteiten bestaan uit verhuur van energievoorzieningen en de verhuuropbrengsten van vastgoed in beheer voor derden.

Kosten overige activiteiten

De kosten van de overige activiteiten bestaan uit de huur van het vastgoed in beheer en de exploitatielasten van de verhuur van de energievoorzieningen.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten betreffen de kosten die niet in te delen zijn op basis van één van de overige categorieën in de functionele indeling. Deze worden hier opgenomen.

Leefbaarheid

Dit zijn de kosten die betrekking hebben op de leefbaarheid inclusief de toe te rekenen personeelskosten en algemene kosten .

Waardeveranderingen financiële vaste activa en van effecten

De waardeveranderingen van eventuele leningen uitgegeven gelden, deelnemingen en beleggingen worden bij dit onderdeel verantwoord.

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

Opbrengsten zoals rente van leningen uitgegeven gelden, dividend en dergelijke worden hier verantwoord.

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Het bedrag aan renteopbrengsten op liquide middelen, waaronder bankrekeningen en bijvoorbeeld deposito's wordt hier weergegeven.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Dit zijn de rentekosten van leningen ontvangen gelden en eventuele overige financieringskosten.

Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en de mutatie in de latente belastingen die ten gunste of ten laste van het resultaat wordt gebracht.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode. Bij deze methode worden de inkomsten en uitgaven gepresenteerd zoals zij zijn voortgekomen uit operationele activiteiten.

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de specifieke bepalingen zoals deze zijn opgenomen in RJ360.

In het kasstroomschema wordt het verloop van de liquide middelen verantwoord over de verslagperiode. Deze liquide middelen bestaan uit:

- Kasmiddelen;
- Tegoeden op bankrekeningen;
- Direct opeisbare deposito's;
- Op korte termijn zeer liquide activa.

Het kasstroomoverzicht wordt ingedeeld in drie activiteitencategorieën:

- Kasstromen uit operationele activiteiten;
- Kasstromen uit investeringsactiviteiten;
- Kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Door de indeling in deze activiteitencategorieën wordt een goed inzicht verkregen in de achterliggende bronnen die de ingaande en uitgaande kasstromen hebben veroorzaakt.

Bepaling reële waarden financiële instrumenten

Een aantal grondslagen en toelichtingen in de jaarrekening van de toegelaten instelling vereist de bepaling van de reële waarde van zowel financiële als niet-financiële activa en verplichtingen. Ten behoeve van waarderings- en informatieverschaffingsdoeleinden is de reële waarde op basis van de hierna genoemde methoden bepaald. Indien van toepassing wordt nadere informatie over de uitgangspunten voor de bepaling van de reële waarde vermeld bij het onderdeel van deze toelichting dat specifiek op het betreffende actief of de betreffende verplichting van toepassing is.

Derivaten

De reële waarde van renteruilcontracten wordt bepaald door de verwachte kasstromen, gediscoteerd tegen actuele rentes.

Toerekening naar DAEB en niet-DAEB activiteiten

Kostenverdeling vindt plaats op basis van boekingen op kostenplaatsen. De direct toewijsbare kosten worden hierbij rechtstreeks op de verhuureenheid geboekt of naar rato via cluster/complex verdeeld. Voor de niet toewijsbare indirecte kosten wordt een verdeelsleutel toegepast die gebaseerd is op het gewogen aantal vhe's.

Toelichting op balans

1.1	Vastgoed in exploitatie	2020	2019
	Historische kostprijs	230.185	235.930
	Herwaardering	257.386	231.810
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	487.571	467.740
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings, initiële verkrijgingen	427	522
	- Herclassificaties van onroerende zaken VOV	1.613	1.174
	- Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	1.597	37
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (sloop)	-1.011	-101
	- Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkoop)	-1.233	-933
	- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	29.402	19.132
	Saldo mutaties boekjaar	30.795	19.831
	Historische kostprijs	226.614	230.185
	Herwaardering	291.752	257.386
	Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	518.366	487.571

Marktwaarde in verhuurde staat

De actuele waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt 518,4 miljoen euro (2019: 487,6 miljoen euro). De marktwaarde in verhuurde staat is gebaseerd het 'handboek modelmatig waarderen marktwaarde actualisatie peildatum 31-12-2020'. De vastgoedportefeuille is 'full' getaxeerd mede omdat Wonion actief is in de krimpregio Achterhoek. De op de markt, waarop de toegelaten instellingen actief zijn, gebaseerde aannames en uitgangspunten zijn tot stand gekomen in samenwerking met een extern taxateur. De getaxeerde waarden zijn ontleend aan het taxatierapport gedateerd 1 april 2021, opgesteld door Capital Value, gebaseerd op de discounted cashflow methode en waarbij gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden welke in de grondslagen bij de jaarrekening zijn toegelicht.

De taxaties zijn gebaseerd op beschikbare marktgegevens met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

De waardering is tot stand gekomen na het object te hebben opgenomen en rekening houdend

- Prijspeil per balansdatum;
- Stand, ligging en bestemming;
- Bouw aard en constructie;
- Staat van onderhoud, voor zover met het oog waarneembaar;
- Het huidige gebruik;
- Alle overige bekende waarde bepalende factoren.

Wonion herkent de ontwikkeling van de marktwaarde van haar eigen portefeuille ten opzichte van de algemene en regionale ontwikkelingen op de woningmarkt.

Waardering MFA De Rietborgh

De getaxeerde waarde van de MFA De Rietborgh (1,9 miljoen euro, netto boekwaarde) is verhoogd met de onder de langlopende schulden opgenomen waarde van de vooruit ontvangen huur voor het gebruiksrecht (lumpsum ad 6,1 miljoen euro) tot een balanswaarde van 8,0 miljoen euro (bruto boekwaarde).

Waardering complex Heuvelstraat

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie is het complex 'Heuvelstraat'. Dit project ziet toe op sloop/nieuwbouw van 36 woningen. In 2020 zijn inmiddels 26 van deze woningen gesloopt. Voor de sloop van de resterende 10 woningen is met een aannemer een sloopovereenkomst aangegaan. Deze 10 woningen worden per balansdatum nog verhuurd. Voor de waardering per jaareinde is dit complex getypeerd als een sloopcomplex. De sloopovereenkomst met de aannemer is wel geformaliseerd maar niet onomkeerbaar. In het onwaarschijnlijke scenario dat de woningen alsnog verkocht worden en van sloop wordt afgezien, bedraagt de waardering van deze woningen 0,8 miljoen euro hoger dan de huidige waardering.

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 is in totaal 290,3 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2019: 270,4 miljoen euro) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt Wonion gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het Wonion beleid.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Wonion heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie 298,6 miljoen euro en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit 518,4 miljoen euro en bedraagt 219,8 miljoen euro.

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

Verloopstaat van marktwaarde naar beleidswaarde	2020	2019
<i>in miljoenen euro's</i>		
Marktwaarde verhuurde staat	518,4	487,6
Afslag beschikbaarheid (door exploiteren)	-10,5	-4,5
Afslag betaalbaarheid (huren)	-133,6	-122,4
Afslag kwaliteit (onderhoud)	-45,1	-33,1
Afslag beheer (beheerkosten)	-30,6	-26,9
Totaal van afslagen	-219,8	-186,9
Beleidswaarde	298,6	300,7

Dit impliceert dat circa 59% (2019: 53%) 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. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor Beleidswaarde	2020	2019
Disconteringsvoet	6,3%	6,5%
Streefhuur per woning per maand in euro	610	596
Lasten onderhoud per woning per jaar in euro	2.022	1.790
Lasten beheer per woning per jaar in euro	1.039	1.002

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde	Effect op beleidswaarde <i>in miljoenen euro</i>
Disconteringsvoet 0,5% hoger	25,8 Lager
Disconteringsvoet 0,5% lager	30,8 Hoger
Streefhuur per maand 25 euro hoger	22,7 Hoger
Streefhuur per maand 25 euro lager	20,5 Lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar 100 euro hoger	11,3 Lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar 100 euro lager	11,2 Hoger

Hypothecaire zekerheden

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborg Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het WSW een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie, die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar bestaande obligoverplichting is onder de 'niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen' opgenomen.

1.2	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2020	2019
	Contractprijs (verkochte woningen)	25.954	27.338
	Cumulatieve waardeveranderingen	-2.245	-3.300
	Boekwaarde begin boekjaar	23.709	24.038
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings		
	- Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-983	-1.014
	- Desinvestering verkoop	-218	-370
	- Waardeveranderingen verantwoord in winst- en verliesrekening	2.081	1.055
	Saldo mutaties boekjaar	880	-329
	Contractprijs (verkochte woningen)	24.755	25.954
	Cumulatieve waardeveranderingen	-165	-2.245
	Boekwaarde einde boekjaar	24.590	23.709
	Teruggekocht en in exploitatie genomen	9	9
	Teruggekocht en doorverkocht	2	3
	Cumulatief saldo koopgarant verkochte eenheden	210	221

De onder de 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' opgenomen woningen betreft de Koopgarant verkoopconstructie met een maximale korting van 25%, waarbij een terugkoopverplichting geldt voor Stichting Wonion.

1.3	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2020	2019
	Aanschafprijs	1.562	632
	Cumulatieve waardeverminderingen	-1.680	-1.856
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	638	1.536
	Boekwaarde begin boekjaar	520	312
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings	5.045	967
	- Onrendabele top	-2.908	176
	- Overboekings van en naar voorraden en vastgoed in exploitatie	-1.597	-37
	- Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	765	-898
	Saldo mutaties boekjaar	1.305	208
	Aanschafprijs	4.917	1.562
	Cumulatieve waardeverminderingen	-4.496	-1.680
	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.404	638
	Boekwaarde einde boekjaar	1.825	520

2.1	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2020	2019
	Boekwaarde begin boekjaar	5.194	5.545
	Mutaties boekjaar:		
	- Investerings gereed	126	127
	- Desinvesteringen	-33	0
	- Afschrijvingen	-463	-478
	Saldo mutaties boekjaar	-370	-351
	Aanschafwaarde	9.629	9.578
	Cumulatieve afschrijvingen	-4.805	-4.384
	Boekwaarde einde boekjaar	4.824	5.194

Toelichting latente belastingvorderingen

3.1	Latente belastingvorderingen	2020	2019
	Saldo begin boekjaar	1.608	3.557
	Mutatie boekjaar	-138	-1.949
	Saldo einde boekjaar	1.470	1.608

Woningcorporaties zijn integraal vennootschapsbelastingplichtig. De wet op de vennootschapsbelasting 1969 is van toepassing, aangevuld met regelgeving die is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO2) die door het merendeel van de woningcorporaties is afgesloten met de Belastingdienst.

Latente belastingvorderingen	DAEB	NIET DAEB
<i>in duizenden euro's</i>		
Latente belastingvordering per 1-1-2020	1.476	132
Mutatie latente belastingvordering	-125	-13
Latente belastingvordering per 31-12-2020	1.351	119

De post latente belastingvordering van 1.470.000 euro betreft de tot waardering gebrachte verrekenbare tijdelijke verschillen. Per eind 2020 zijn alle fiscale verliezen verrekend en maakt de voorwaartse verliesverrekening geen onderdeel meer uit van de latente belastingvordering. De latente belastingvordering is nominaal gewaardeerd. Voor de berekening van de tijdelijke verschillen wordt een horizon van 5 jaar gehanteerd.

Nadere toelichting per onderdeel van de belastinglatentie inzake tijdelijke verschillen:

- Het tijdelijke verschil veroorzaakt door de afwaardering van vastgoed waarvan wordt verwacht dat dit in de komende vijf jaar wordt gesloopt is tot uitdrukking gebracht in de actieve belastinglatentie. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 118.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake de leningenportefeuille bedraagt circa 456.000 euro. De gewaardeerde latente belastingvordering bedraagt 114.000 euro.
- Het tijdelijke verschil inzake het fiscale afschrijvingspotentieel is berekend voor de komende vijf jaar en bedraagt 1.227.000 euro.

- Het tijdelijke verschil veroorzaakt door verkoop van vastgoed, waarbij de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de commerciële boekwaarde in de komende vijf jaar, bedraagt 11.000 euro.

Het deel van de latente belastingvordering dat als kortlopend beschouwd kan worden (< 1 jaar) bedraagt respectievelijk voor de DAEB en de niet-DAEB tak 335.000 euro en 28.000 euro

Sinds 2019 is de Anti Tax Avoidance Directive (ATAD) regeling in werking getreden. Bij deze regeling mogen de rentelasten tot een maximum van 30% van de fiscale EBITDA ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht. Bij Wonion heeft dit in 2020 geleid tot een rente aftrek beperking van 920.000 euro (2019: 394.000 euro).

Indien de fiscale EBITDA het in de toekomst toelaat dan mogen deze rentelasten alsnog met het fiscale resultaat verrekend worden. Op dit moment zijn de hiervoor genoemde bedragen niet opgenomen onder de latente belastingvordering omdat niet verwacht wordt dat de komende vijf jaar verrekening gaat plaatsvinden.

3.2	Overige vorderingen	2020	2019
	B Waarborgsom AGEM	2	2
	Saldo einde boekjaar	2	2

4.1	Overige voorraden	2020	2019
4.1.1	Grond- en ontwikkelposities		
	Saldo begin boekjaar	2.767	2.716
	Mutaties boekjaar:		
	Desinvestering verkoop grond	-115	0
	Herwaardering	323	51
	Totaal mutaties	208	51
	Saldo einde boekjaar	2.975	2.767
4.1.2	Onderhoudsmaterialen	16	16
4.1.3	Overig (woontoolbox)	0	56
4.1	Totaal overige voorraden	2.991	2.839

Toelichting overige voorraden

De post grond- en ontwikkelposities betreft de grondlocatie ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen marktwaarde aangezien deze lager is dan de historische kostprijs. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt alsmede kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen, et cetera.).

De onderhoudsmaterialen zijn de materialen die Wonion op voorraad heeft ten behoeve van het onderhoud van haar vastgoed. De onderhoudsmaterialen worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs.

5	Vorderingen	2020	2019
5.1	Huurdebiteuren		
	Huursaldo zittende huurders	264	299
	Huursaldo vertrokken huurders	161	184
	Af: voorziening oninbare vorderingen	-41	-48
	Totaal huurdebiteuren	384	435

5.2	Gemeente Oude IJsselstreek	2	46
-----	-----------------------------------	----------	-----------

5.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Vennootschapsbelasting	1.875	1.115
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.875	1.115

5.4	Overige vorderingen		
	Overige vorderingen op zittende huurders	39	33
	Overige vorderingen op vertrokken huurders	277	282
	Overige	113	41
	Totaal overige vorderingen	429	356
	Af: Voorziening oninbare vorderingen	-63	-41
	Saldo overige vorderingen	366	315

	Verloop voorziening oninbare vorderingen:		
	Saldo begin boekjaar	89	125
	Bij: Dotatie	69	103
	Af: Onttrekkingen, alsnog ontvangen posten (per saldo)	-54	-139
	Saldo voorziening oninbare vorderingen	104	89

5.5	Overlopende activa		
	Nog te ontvangen rente interne lening	227	0
	Vooruitbetaalde verzekeringspremies	50	1
	Vooruitbetaalde contracten en licenties	82	60
	Overig	59	52
	Totaal overlopende activa	418	113

6	Liquide middelen	2020	2019
	Kasgelden	2	1
	Vrij opneembare banktegoeden	808	2.506
	Totaal liquide middelen	810	2.507

7	EIGEN VERMOGEN	2020	2019
7.1	Overige reserve		
	Saldo begin boekjaar	52.573	44.407
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2019 en 2018	7.187	8.166
	Realisatie herwaardering	2.771	0
	Correctie cumulatieve herwaardering voorgaande jaren	-1.561	0
	Saldo einde boekjaar	60.970	52.573

7.2	Herwaarderingsreserves		
	Saldo begin boekjaar	270.434	266.951
	Uit resultaatbestemming respectievelijk 2019 en 2018	21.096	3.483
	Realisatie herwaardering	-2.771	0
	Correctie cumulatieve herwaardering voorgaande jaren	1.561	0
	Saldo einde boekjaar	290.320	270.434

7.3	Resultaat van het boekjaar		
	Resultaat boekjaar (exclusief herwaardering)	-2.834	7.186
	Resultaat boekjaar herwaardering	25.091	21.096
	Saldo einde boekjaar	22.257	28.282

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is rekening gehouden met verschuldigde belastingen bij realisatie van herwaarderingsreserves, behalve voor zover deze reserve betrekking heeft op 'Activa verkocht onder voorwaarden'.

Herwaarderingsreserve voor resultaatbestemming per eind 2020	DAEB	NIET DAEB	Totaal
<i>in duizenden euro's</i>			
Activa in exploitatie	269.107	6.964	276.071
Activa verkocht onder voorwaarden	14.210	38	14.248
Totaal	283.317	7.002	290.319

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming: in de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020:

De directeur-bestuurder stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 in zijn geheel ten gunste te brengen aan de reserves, gesplitst naar overige reserves (-2.834.000 euro) en herwaarderingsreserve (25.091.000 euro). Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019:

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8	VOORZIENINGEN	2020	2019
8.1	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
	Saldo begin boekjaar	638	1.536
	Bij: toevoeging nieuwbouw	1.404	0
	Af: besteding gedurende het boekjaar	-638	-898
	Saldo einde boekjaar	1.404	638

8.2	Latente belastingvoorziening		
	Saldo begin boekjaar	0	1.353
	Mutatie	11.656	-1.353
	Saldo einde boekjaar	11.656	0

8.3	Overige voorzieningen		
	Voorziening jubileumuitkering		
	Stand begin boekjaar	54	52
	Mutatie	1	2
	Stand einde boekjaar	55	54

Toelichting Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat geheel uit een voorziening voor het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Hierboven staat een verloop weergegeven van de voorziening.

Toelichting voorziening latente belastingverplichtingen

Wonion heeft een latente belastingverplichting opgenomen op haar balans. De samenstelling is als volgt (in duizenden euro's):

Latente belastingverplichting	DAEB	Niet-DAEB
<i>In duizenden euro's</i>		
Voorziening latente belastingverplichting per 01-01	0	0
Mutatie latente belastingverplichting	10.798	858
Voorziening latente belastingverplichting per 31-12	10.798	858

De post voorziening latente belastingverplichting bestaat uit tot waardering gebrachte belastbare verrekenbare tijdelijke verschillen. De voorziening latente belastingverplichting is nominaal gewaardeerd.

Per einde 2020 bedraagt de voorziening latente belastingverplichtingen 11,7 miljoen euro. De latente belastingverplichting bestaat uit belastbare tijdelijke verschillen met betrekking tot de materiële vaste activa in exploitatie. Het betreft hier de vastgoedobjecten waarbij de commerciële boekwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde per eind 2020.

De voorziening heeft een langlopend karakter. Naar verwachting worden er geen bedragen binnen een jaar aan de voorziening onttrokken.

9	LANGLOPENDE SCHULDEN	2020	2019
9.1	Schulden kredietinstellingen		
	Saldo begin boekjaar	138.953	145.486
	Mutaties boekjaar:		
	Bij: Nieuw opgenomen leningen	20.000	5.000
	Terugstorting/Opname uit Roll-over	-500	-2.700
	Af: Geheel afgelost	-21.643	-8.000
	Af: Reguliere aflossingen (daeb, WSW geborgd)	-847	-833
	Saldo mutaties	-2.990	-6.533
	Saldo schulden kredietinstellingen einde boekjaar	135.963	138.953
	Af: Aflossingsverplichting komend boekjaar	594	2.490
	Saldo langlopende leningen	135.369	136.463

	TOELICHTING SCHULDEN KREDIETINSTELLINGEN	2020	2019
	Looptijd van		
	< 1 jaar	0	1.902
	1-5 jaar	32.690	20.912
	> 5 jaar	103.273	116.139
		135.963	138.953
	De leningenportefeuille bestaat uit de volgende soorten leningen:		
	Vastrentende leningen	70.163	72.653
	Variabel rentende leningen	45.800	46.300
	Basisrenteleningen	20.000	20.000
		135.963	138.953
	Tegenpartijrisico		
	De leningen zijn afgesloten bij de volgende instellingen:		
	N.V. Bank Nederlandse Gemeenten:	81.813	95.136
	Nationale Waterschapsbank N.V.	35.700	24.965
	Overige bankinstellingen	18.450	18.852
		135.963	138.953

De rente van de vastrentende leningen is dan wel voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de nieuwe rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
- De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

De rente van de variabel rentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) zijn gebaseerd op 1-maands en 3-maands Euribor. De rente van de roll-over leningen kent een spread variërend van 7 tot en met 34,5 punten boven Euribor.

Het renterisico van de roll-over leningen is voor 40 miljoen euro afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2019 beliep het saldo van de rentelast inzake de renteswaps 2,1 miljoen euro (2019: 2,1 miljoen euro). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille van 2,5 miljoen euro (2019: 2,7 miljoen euro) bedraagt de effectieve vermogenskostenvoet 3,35% (2019: 3,41%).

De basisrentelening heeft een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd 5 jaar bedraagt. Na 5 jaar dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedragen 0,10% en 0,06%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Wonion is erop gericht niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. De geldende norm van het WSW is eveneens 15% van de restant hoofdsom van de leningen bij aanvang van het jaar.

Het renterisico (in % van de restant hoofdsom aan het begin van het jaar) wordt berekend als de som van:

- het bedrag aan eindaflossingen van leningen in een jaar, vermeerderd met;
- de restant hoofdsom van rente typische langlopende financiering die in een jaar een renteaanpassing krijgen, en;
- de restant hoofdsom van rente typische kortlopende financiering (zijnde variabel rentende leningen) die in een jaar minimaal één renteaanpassing krijgen.

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat het tegenpartijrisico is geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en Nederlandse Waterschapsbank N.V (NWB). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De provincies en de staat zijn houder van de helft van de aandelen. De andere helft is in handen van gemeenten en hoogheemraadschap. NWB is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Het tegenpartijrisico is hiermee gemitigeerd.

Nagenoeg alle leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds sociale Woningbouw. Het totaal van de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen bedraagt 140.162.953 euro. Naar verwachting zullen voor de komende vijf jaar van de leningenportefeuille ultimo boekjaar de volgende eindaflossingen/conversies plaatsvinden.

Jaar	Eindaflossing	Conversie	Totaal
2021		10.000	10.000
2022	3.000		3.000
2023	3.500	2.419	5.919
2024	13.302		13.302
2025	7.000		7.000
Totaal	26.802	12.419	39.221

Looptijd

De gewogen gemiddelde restant looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 14 jaar (2019: 16 jaar).

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille, waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd.

Rentederivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van 4 renteswaps.

Renteswaps

De reële waarde van de effectieve renteswaps per 31 december 2020 bedraagt -/- 28,0 miljoen euro en is opgenomen in punt 13 'Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen'.

9.2	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
	Saldo begin boekjaar	24.488	25.118
	Mutaties boekjaar:		
	Af: Verminderingen als gevolg van terugkoop	-983	-1.014
	Af: Vermindering agv definitieve verkoop	-218	-370
	Bij: Waardemutatie terugkoopverplichting	1.501	755
	Saldo mutaties boekjaar	300	-629
	Saldo einde boekjaar	24.788	24.489
	Tot en met het boekjaar zijn verkocht onder voorwaarden :	210	221
9.3	Overige schulden		
	Lumpsum brede school Terborg:		
	Saldo begin boekjaar	6.085	6.056
	Mutaties boekjaar:		
	Af: toerekening aan exploitatie brede school Terborg	-342	-335
	Bij: Rente	365	363
	Saldo mutaties boekjaar	23	28
	Saldo einde boekjaar Lumpsum	6.108	6.084
	Waarborgsommen	4	6
	Totaal overige schulden	6.112	6.090

10	KORTLOPENDE SCHULDEN		
10.1	Schulden aan kredietinstellingen		
	Bankkrediet		
	Kortlopend deel langlopende schulden	594	2.490
	Saldo einde boekjaar	594	2.490
10.2	Schulden aan leveranciers		
	Handelscrediteuren	581	701
10.3	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
	Omzetbelasting	606	471
	Loonheffing en sociale premies	68	78
	Pensioenpremie	41	0
	Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	715	549
10.4	Overlopende passiva		
	Niet vervallen rente op leningen	2.653	2.489
	Vooruitontvangen huur	203	204
	Nog te ontvangen projectfacturen	1	0
	Af te rekenen servicekosten	60	154
	Nog te betalen personeelskosten	0	2
	Verplichting Tida	20	54
	Overig nog te ontvangen facturen	165	308
	Totaal overlopende passiva	3.102	3.211

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Reële waarde

De reële waarde van de in de balans verantwoorde financiële instrumenten zoals vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

De reële waarde van de schulden aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2020 173,0 miljoen euro (2019: 170,4 miljoen euro) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille (exclusief interestderivaten) gebaseerd op actuele markttrentes voor vergelijkbare leningen). De boekwaarde bedraagt ultimo 2020 140,2 miljoen euro (2019: 142,7 miljoen euro).

Renterisico

Wonion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Wonion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Wonion risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden heeft Wonion interest derivaten afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vaste rente. Voor een nadere toelichting van de renterisico's derivaten wordt verwezen naar het onderdeel 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Kredietrisico

Wonion heeft geen significante concentraties van kredietrisico.

Valutarisico

Wonion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	2020	2019
<i>in duizenden euro`s</i>		
Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (volgens opgave WSW)	5.300	5.396
Aangegane verplichtingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.534	4.247
Nog op te nemen uit roll-over leningen	4.200	3.700

Prestatieafspraken

Wonion heeft met de gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperkende mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, renovatie en aankoop van woningen tot een bedrag van 2.533.932 euro.

Onderhoudscontracten

- *CV-onderhoud*

Wonion heeft op 20 december 2017 een Onderhoudsovereenkomst afgesloten met Geas voor het preventief en correctief onderhouden van individuele cv-installaties en vervangen van cv-ketels in de bestaande woningen.

De overeenkomst is per 1 januari 2018 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Voor het aflopen van de overeenkomst zal in een evaluatiegesprek worden besproken en vastgelegd óf en op welke wijze de overeenkomst wordt verlengd.

De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de overeenkomst.

- *Exterieuronderhoud*

Wonion heeft op 10 februari 2015 een Raamovereenkomst afgesloten met De Variabele, Lenferink, Temebel en Rudie Jansen Schilders & Totaalonderhoud. De raamovereenkomst is aangegaan voor een onbepaalde tijd per 10 februari 2015.

Van ieder onderhoudsinterval wordt per complex een Aannemingsovereenkomst aangegaan met één van bovengenoemde partijen, o.b.v. de eenheidsprijzen zoals overeengekomen in de raamovereenkomst.

De overeengekomen eenheidsprijzen worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

- *Interieuronderhoud*

Wonion heeft op 19 maart 2019 een Raamovereenkomst en een Aannemingsovereenkomst afgesloten met De Naobers Vastgoedonderhoud en De Variabele/Acel voor het interieuronderhoud.

De overeenkomst is per 1 januari 2019 aangegaan voor een periode van 5 jaar. Indien de samenwerking voldoet aan de gestelde prestatie-eisen zal de samenwerking met opdrachtnemer vanaf 1 januari 2022 (zijnde de datum waarop het 4^e jaar van de looptijd van de aannemingsovereenkomst ingaat) tussentijds verlengd worden. Steeds met een jaar, zodanig dat er bij goed functioneren continue 3 jaar contracttermijn in zicht is.

De overeengekomen afkoop- en uurtarieven worden jaarlijks geïndexeerd conform de indexeringsmethode zoals vastgesteld in de raamovereenkomst. Periodiek wordt getoetst op marktconformiteit.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligo uit hoofde van geborgde leningen door de borgsteller bedraagt ultimo 2020: 5,3 miljoen euro (2019: 5,4 miljoen euro). Dit obligo is opeisbaar indien blijkt dat het totale garantievermogen van het WSW niet voldoende is om de afspraken op het WSW te dekken.

Derivaten

Wonion heeft renterisico's afgedekt door het afsluiten van de volgende interest derivaten:

Hoofdsom	Derivaat	Vaste rente in %	Variabele rente	Startdatum	Einddatum	Marktwaaarde inclusief opgelopen rente	Hedge
<i>in duizenden euro`s</i>							
10.000	swap	4,6790	euro 3M	01-07-2008	03-07-2028	-4.132	Ja
10.000	swap	5,0125	euro 3M	01-06-2009	01-06-2032	-6.422	Ja
10.000	swap	4,9825	euro 3M	03-08-2009	01-08-2035	-7.813	Ja
10.000	swap	4,9375	euro 3M	01-12-2009	01-12-2039	-9.618	Ja
40.000						-27.985	

Claims

Tegen Wonion zijn geen claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Vestia-deal

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

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

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing.

Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

Huurbevroezing sociale huurwoningen

Op 9 februari 2021 heeft de Tweede Kamer ingestemd met een voorstel tot het maximeren van de huurverhoging in de gereguleerde sector op 0% voor 2021. Dat betekent dat komend jaar voor het gereguleerde deel van het bezit geen huurverhoging doorgevoerd kan worden. Hiertegenover staat het voornemen van de minister deze inkomstenderving te compenseren door een vermindering van de verhuurderheffing.

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

Coronapandemie

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). We hebben 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.

Dit heeft de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie maar zijn vooralsnog beperkt gebleken. Wonion verwacht dat de impact op haar financiële weerbaarheid beperkt zal zijn. De continuïteit lijkt zeer waarschijnlijk niet in gevaar te komen. Dit neemt echter niet weg dat Wonion de ontwikkelingen omtrent het coronavirus nauwlettend volgt en haar bedrijfsvoering er op af zal stemmen indien dit gewenst of noodzakelijk is.

DAEB/niet-DAEB gescheiden balans 2020

Toelichting op de aard van DAEB/niet-DAEB activiteiten.

Wonion bezit de volgende verhuureenheden:

DAEB activiteit	Aantal vhe 2020	Aantal vhe 2019
Huurwoningen in exploitatie	3749	3760
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	14	14
Maatschappelijk vastgoed	15	16
Intramuraal zorgvastgoed	107	107
Totaal	3885	3897

Niet-DAEB activiteit	Aantal vhe 2020	Aantal vhe 2019
Huurwoningen in exploitatie	197	210
Parkeerplaatsen	85	96
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	27	27
Maatschappelijk Vastgoed	2	2
Totaal	311	335

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, doordat dit past binnen de doelstellingen van de corporatie.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

TOELICHTING WINST- EN VERLIESREKENING		2020	2019
<i>in duizenden euro's</i>			
11	Huuropbrengsten		
	Te ontvangen nettohuur	28.534	28.549
	Af: Derving		
	- wegens leegstand	-280	-335
	- wegens oninbaarheid	-51	-28
	Subtotaal huuropbrengsten	28.203	28.186
	Toerekening lumpsum aan exploitatie 'Brede School de Rietborgh'	342	335
		28.545	28.521

12	Opbrengsten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	581	458
	Glasfonds	33	33
	Servicefondsen, rioolfonds	170	169
	Af: Derving wegens leegstand en oninbaarheid	-11	-10
		773	650

13	Lasten servicecontracten		
	Levering goederen en diensten	-572	-450
	Glasfonds	-35	-32
	Servicefondsen, rioolfonds	-200	-209
		-807	-691

14	Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	33	33
-----------	--	-----------	-----------

15	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
	Toegerekende organisatiekosten	-2.955	-2.715
	Zie verderop: Aanvullende informatie categorale kostensoorten		
		-2.955	-2.715

16	Lasten onderhoudsactiviteiten		
	Reparatie onderhoud	-650	-792
	Mutatie onderhoud	-648	-660
	WMO onderhoud	-12	-11
	Planmatig onderhoud	-4.069	-4.789
	Toegerekende organisatiekosten	-900	-853
	Doorbelaaste onderhoudskosten	184	222
		-6.095	-6.883

17	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
	Belastingen	-1.146	-1.105
	Verzekeringen	-134	-145
	Verhuurderheffing	-3.059	-2.177
	Contributie Aedes	-30	-29
	Overige directe exploitatiekosten	-221	-91
	Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	0	-75
	Bijdragen aan huurdersvereniging, VVE's en bewonerscie's	-65	-61
		-4.655	-3.683

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
18	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
	Verkoopopbrengst bestaand bezit	1.631	1.547
	Verkoopkosten bestaand bezit	-21	-19
	Verkoopopbrengst overige activa	218	33
	Verkoopkosten overige activa	-10	0
		1.818	1.561
19	Toegerekende organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten bestaand bezit	-11	-10
		-11	-10
20	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		
	Boekwaarde bestaand bezit	-1.233	-1.344
	Boekwaarde overige activa	-116	-95
		-1.349	-1.439
	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	458	112

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
21	Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-2.908	155
21	Overige waardeveranderingen grondposities vastgoedportefeuille	267	52
22	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.350	19.126
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	2.081	1.055
23	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-1.501	-754
		27.289	19.634

24	Opbrengsten overige activiteiten		
	Opbrengsten zonnepanelen	173	153
	Opbrengsten WKO	3	97
	Opbrengsten EPV, SDE en energie-exploitatie Hutten Zuid	113	121
	Opbrengsten serviceovereenkomst Azora Debbeshoek	6	6
	Woningen in beheer: Huuropbrengsten	76	75
	Woningen in beheer: Huurlasten	-56	-49
		315	403
25	Kosten overige activiteiten		
	Kosten uit WKO	1	-113
	Terugkoopactiviteiten VOV (incl toegerekende organisatiekosten)	-52	-66
		-51	-179
	Netto resultaat overige activiteiten	264	224

26	Overige organisatiekosten		
	Toegerekende organisatiekosten	-640	-608
	Raad van Commissarissen	-63	-89
	Externe controle en taxaties	-126	-122
	Personeel&Organisatie, Ondernemingsraad, Personeelsvereniging ea.	-52	-12
	Heffing saneringssteun Waarborgfonds Sociale Woningbouw	0	0
	Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-20	-23
		-901	-854

27	Leefbaarheid		
	Directe kosten leefbaarheid	-47	-31
	Toegerekende organisatiekosten	-198	-183
		-245	-214

	Financiële baten en lasten		
28	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
	Rente op liquide middelen	0	11
		0	11

29	Rentelasten en soortgelijke kosten		
	Toegevoegde rente overige langlopende schulden	-365	-363
	Rente langlopende schulden (leningen OG)	-2.481	-2.735
	Rente langlopende schulden (derivaten)	-2.127	-2.102
	Overige financieringslasten	-65	-67
		-5.038	-5.267
	Saldo financiële baten en lasten	-5.038	-5.256
30	Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		
	Berekende belastinglast boekjaar	-2.615	0
	Mutatie latente belastingen:		
	- mutatie compensabele verliezen	-159	-124
	- mutatie tijdelijke verschillen	-11.635	-472
	Subtotaal mutatie latente belastingen	-11.794	-596
	Saldo belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-14.409	-596

Toelichting belastinglast in winst- en verliesrekening	DAEB	NIET DAEB
Acute belastingen:	-2.405	-63
Mutatie compensabele verliezen	-147	0
Subtotaal: Berekende belastinglast	-2.552	-63
Mutatie tijdelijke verschillen	-10.923	-871
Saldo belastinglast in de winst- en verliesrekening	-13.475	-934

Acute belastingen

Dit is de vennootschapsbelasting die naar verwachting betaald gaat worden over het fiscale resultaat 2020.

Mutatie compensabele verliezen

Dit is de mutatie van de compensabele fiscale verliezen tot en met 2020. Per eind 2020 resteert geen verrekenbaar fiscaal verlies.

Mutatie tijdelijke verschillen

Onder dit onderdeel wordt de mutatie in de tijdelijke verschillen verantwoord die ontstaan als gevolg van de volgende posten:

- Afschrijvingen;
- Tijdelijke verschillen materiële vaste activa in exploitatie;
- Herwaardering leningen OG;
- Woningverkopen;
- Te slopen woningen.

Mutatie tijdelijke verschillen	DAEB	NIET DAEB
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	33.647	3.019
Permanente en tijdelijke verschillen:		
- Afschrijvingen	-1.394	-193
- Waardeveranderingen materiële vaste activa	-22.442	-1.842
- Fiscaal investering in plaats van onderhoudskosten	78	3
- Fiscaal onderhoudslasten in plaats van investering	-327	0
- Verkoopresultaat bestaand bezit	-218	-734
- Fiscaal toegerekende rente vastgoedprojecten in ontwikkeling	28	0
- Beperking fiscale rentelasten	920	0
- Overige verschillen	-18	0
Belastbaar bedrag ter bepaling van de vennootschapsbelasting	10.274	253
Verrekening met fiscale verliezen voorgaande jaren:	-588	0
Acute belastingen boekjaar	2.405	63

Na 2020 is er geen sprake meer van een resterend verrekenbaar fiscaal verlies.

In de aangifte vennootschapsbelasting 2013 en verdere jaren heeft Wonion de afwaardering naar lagere WOZ-waarde toegepast. Op het moment dat de WOZ-waarden van de woningen verder dalen dient een aanvullende afwaardering te worden meegenomen. Indien de waarde stijgt dient het verlies terug te worden genomen door middel van een opwaardering van de waarde stijging tot maximaal de oorspronkelijk fiscale waarde voor afwaardering.

Op dit moment heeft Wonion een meningsverschil met de Belastingdienst over het initieel afwaarderen van woningen op basis van de lagere WOZ-waarden met ingang van 2014. Onlangs is dit geschil behandeld door de rechtbank te Arnhem en is Wonion in het gelijk gesteld.

De Belastingdienst is in hoger beroep gegaan tegen de uitspraak.

Effectieve belastingdruk

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 24,95% (2019: 24,96%), waarbij het gewogen gemiddelde tarief is berekend op basis van de resultaten voor belastingen in de verschillende belastingjurisdicties. De belastinglast in de winst- en verliesrekening over 2020 bedraagt 14.409.000 euro, ofwel 39,30% van het resultaat voor belastingen (2019: 2,06%).

In het boekjaar 2020 heeft ten opzichte van 2019 een schattingswijziging plaatsgevonden, zoals beschreven in 'de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling'. Zonder deze schattingswijziging had de belastinglast 5.876.000 euro bedragen en de effectieve belastingdruk 16,03%.

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

De volgende cijfermatige aansluiting tussen het toepasselijke en het effectieve tarief kan worden gegeven:

Effectieve belastingdruk	Bedrag x € 1.000	Percentage
Resultaat voor belastingen:	36.667	
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	9.150	24,95%
Belastingeffect van:		
Verschillen belastinglast 2019:		
Niet aftrekbare kosten	2	0,01%
Afschrijvingskosten	-396	-1,08%
Verkoopresultaten	-238	-0,65%
Herwaardering en overige waarderingsverschillen vastgoed in exploitatie	-6.064	-16,54%
Overige verschillen	161	0,44%
<i>Mutaties in latenties:</i>		
Verrekenbare verliezen voorgaande jaren	159	0,43%
Afschrijvingspotentieel	14	0,04%
Woningverkoop	-11	-0,03%
Sloop	-16	-0,04%
Waardering leningen OG	-8	0,02%
Waardering activa in exploitatie	11.656	31,79%
Belastinglast	14.409	39,30%

Per eind 2020 zijn de fiscaal verrekenbare verliezen uit het verleden volledig verrekend. Eind 2019 bedroeg het restant fiscaal verrekenbaar verlies 588.000 euro

WNT-verantwoording 2020 Stichting Wonion

Het voor Stichting Wonion toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 147.000 euro (het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E). De bezoldiging van de directeur-bestuurder voldoet hiermee aan de wettelijke vereisten.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, ter beschikkingstelling van auto- en presentiegelden);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittrekking, zoals VUT en prepensioen);
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband;
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Leidinggevende Topfunctionaris (Bedragen x € 1)	2020	2019
Naam topfunctionaris	De heer G.C. Ooijman	De heer G.C. Ooijman
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	106.682	98.271
Beloningen betaalbaar op termijn	21.074	18.238
Subtotaal	127.756	116.509
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	147.000	142.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	127.756	116.509

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020						
bedragen x € 1	H. Minkhorst	I. Canter Cremers-Rijsdorp	M. van Dooremalen	J.D. de Boer	J. Jorna	G. Berkhout
Functiegegevens	Voorzitter	vice Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	11.376	8.164	8.000	8.354	8.000	8.116
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	14.700	14.700	14.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.376	8.164	8.000	8.354	8.000	8.116
Gegevens 2019						
bedragen x € 1	N.v.t.	I. Canter Cremers-Rijsdorp	M. van Dooremalen	J.D. de Boer	N.v.t.	N.v.t.
Functiegegevens	N.v.t.	vice Voorzitter	Lid	Lid	N.v.t.	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging						
Bezoldiging	N.v.t.	8.240	8.000	9.346	N.v.t.	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	14.200	14.200	14.200	N.v.t.	N.v.t.

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

Kosten externe accountant

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten voor de externe accountant en de accountantsorganisatie, genoemd in artikel 1 eerste lid, onder a en e van de Wet toezicht accountantsorganisaties, zijnde BDO Audit & Assurance BV, zijn als volgt:

Kosten externe accountant	2020	2019
Controle van de jaarrekening	79.552	77.293
Andere controlewerkzaamheden	12.100	9.559
Meerwerk controle van de jaarrekening voorgaand boekjaar	15.278	0
Andere niet controlediensten	0	0
Totaal	106.930	86.852

Alle accountantskosten die gemaakt moeten worden om de jaarrekening over een boekjaar te controleren worden toegerekend aan dat boekjaar, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

Aanvullende informatie categorale kosten

Personeelskosten	2020	2019
Lonen en salarissen	-2.110	-2.006
Sociale lasten	-342	-346
Pensioenlasten	-362	-329
Totaal personeelskosten	-2.814	-2.681
Overige personeelskosten	-312	-502
Doorbelaste personeelskosten	24	193
Geactiveerde productie eigen bedrijf	103	77
Huisvesting	-209	-149
ICT	-591	-524
Vervoermiddelen	-107	-109
Afschrijvingen (on)roerend goed voor eigen gebruik	-496	-478
Overig algemeen	-355	-241
Ontvangen vergoedingen (dekking admin.kosten SSK, ed.)	24	18
Totaal indirecte kosten	-4.734	-4.396

De totale indirecte kosten zijn als volgt toegewezen:	2020	2019
Toerekening aan verhuur- en beheeractiviteiten	2.955	2.715
Toerekening aan onderhoudsactiviteiten	900	853
Toerekening aan verkoopactiviteiten	11	10
Toerekening aan overige activiteiten	30	27
Toerekening aan overige organisatiekosten	640	608
Toerekening aan leefbaarheidsactiviteiten	198	183
Totaal	4.734	4.396

Gemiddeld aantal werkzame werknemers		
Directeur-bestuurder	1,0	1,0
Managers	3,0	3,0
Staf	6,2	6,6
Afdeling Wonen	9,2	8,5
Afdeling Bedrijfsvoering	9,0	8,1
Afdeling Vastgoed	9,6	8,4
Gemiddeld aantal FTE	38,0	35,6
Gemiddeld aantal personen	42,3	38,8

De medewerkers van woningcorporaties in Nederland hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende afspraken en rechten vindt uitsluitend plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe

ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van afspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst. Per 31 december 2020 bedroeg de geschatte dekkingsgraad van SPW 109,4%. De minimumvereiste dekkingsgraad volgens DNB is 126,6%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsen maatregelen treffen. In 2019 heeft SPW een nieuw herstelplan ingediend. De verwachting is dat de dekkingsgraad in 2027 127% bedraagt. Op grond van het herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

Scheiding DAEB en niet-DAEB balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

BALANS DAEB per 31 december	2020	2019
ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie	482.366	451.391
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie		
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.687	20.127
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.825	520
	504.878	472.038
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.567	4.822
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	1.351	1.476
Overige vorderingen	2	2
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	29.651	27.566
Vorderingen op groepsmaatschappijen	7.400	12.400
	38.404	41.444
TOTAAL VASTE ACTIVA	547.849	518.304
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	1.789	1.573
Vorderingen		
Huurdebiteuren	365	412
Gemeente Oude IJsselstreek	2	46
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.728	1.088
Overige vorderingen	363	307
Overlopende activa	405	351
	2.863	2.204
Liquide middelen	321	70
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	4.973	3.847
TOTAAL VAN A C T I V A	552.822	522.151

BALANS DAEB per 31 december	2020	2019
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	DAEB	DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	60.970	58.267
Herwaarderingsreserves	290.320	264.740
Resultaat van het boekjaar	22.257	28.282
	373.547	351.289
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	1.404	638
Latente belastingvoorziening	10.798	0
Overige voorzieningen	51	51
	12.253	689
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden kredietinstellingen	135.369	136.463
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	20.845	20.770
Overige schulden	6.110	6.088
	162.324	163.321
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	594	2.490
Schulden aan leveranciers	558	676
Belastingen en premies sociale verzekeringen	702	524
Overlopende passiva	2.844	3.162
	4.698	6.852
TOTAAL PASSIVA	552.822	522.151

BALANS niet DAEB per 31 december	2020	2019
ACTIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB Vastgoed in exploitatie		
Niet DAEB Vastgoed in exploitatie	36.000	36.180
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.903	3.582
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	39.903	39.762
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	257	372
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	119	132
Overige vorderingen	0	0
	119	132
TOTAAL VASTE ACTIVA	40.279	40.266
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	1.202	1.266
Vorderingen		
Huurdebiteuren	19	23
Belastingen en premies sociale verzekeringen	146	27
Overige vorderingen	3	8
Overlopende activa	13	8
	181	66
Liquide middelen	489	2.437
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	1.872	3.769
TOTAAL VAN A C T I V A	42.151	44.035

BALANS niet DAEB per 31 december	2020	2019
PASSIVA in duizenden euro's voor resultaatbestemming	niet DAEB	niet DAEB
Eigen vermogen		
Overige reserve	20.563	18.736
Herwaarderingsreserves	7.002	5.694
Resultaat van het boekjaar	2.086	3.136
	29.651	27.566
VOORZIENINGEN		
Latente belastingvoorziening	858	0
Overige voorzieningen	4	3
	862	3
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	7.400	12.400
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.943	3.718
Overige schulden	2	3
	11.345	16.121
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	22	25
Belastingen en premies sociale verzekeringen	13	25
Overlopende passiva	258	295
	293	345
TOTAAL PASSIVA	42.151	44.035

WINST- EN VERLIESREKENING DAEB	2020	2019
in duizenden euro's	DAEB	DAEB
Huuropbrengsten	26.516	26.439
Opbrengsten servicecontracten	700	583
Lasten servicecontracten	-748	-627
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	31	33
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.664	-2.404
Lasten onderhoudsactiviteiten	-5.821	-6.442
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.429	-3.460
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.585	14.122
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.233	490
Toegerekende organisatiekosten	-10	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-915	-485
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	308	-4
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	-2.689	180
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.588	17.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	484	245
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	25.383	17.442
Opbrengsten overige activiteiten	295	375
Kosten overige activiteiten	-45	-164
Netto resultaat overige activiteiten	250	211
Overige organisatiekosten	-842	-796
Leefbaarheid	-231	-200
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	227	256
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.034	-5.263
Saldo financiële baten en lasten	-4.807	-5.007
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	33.646	25.768
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-13.475	-622
Resultaat uit deelnemingen	2.086	3.136
RESULTAAT NA BELASTINGEN	22.257	28.282

WINST- EN VERLIESREKENING niet DAEB	2020	2019
in duizenden euro's	niet DAEB	niet DAEB
Huuropbrengsten	2.029	2.082
Opbrengsten servicecontracten	73	67
Lasten servicecontracten	-59	-64
Overheidsbijdragen, tijdelijke huisvesting asielzoekers	2	0
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-291	-311
Lasten onderhoudsactiviteiten	-274	-441
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-226	-223
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.254	1.110
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	585	1.071
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-434	-954
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	150	116
Overige waardeveranderingen investeringen vastgoedportefeuille	48	27
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.762	2.109
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	96	56
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.906	2.192
Opbrengsten overige activiteiten	20	28
Kosten overige activiteiten	-6	-15
Netto resultaat overige activiteiten	14	13
Overige organisatiekosten	-59	-58
Leefbaarheid	-14	-14
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-231	-250
Saldo financiële baten en lasten	-231	-249
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	3.020	3.110
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-934	26
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.086	3.136

Kasstroomoverzicht DAEB (in duizenden euro's)	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	26.145	26.117
Vergoedingen	669	752
Overheidsontvangsten	38	33
Overige bedrijfsontvangsten	476	559
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	246	275
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-2.536	-2.529
Onderhoudsuitgaven	-5.412	-5.335
Overige bedrijfsuitgaven	-4.199	-3.612
Betaalde interest	-4.740	-5.041
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-19	-21
Verhuurderheffing	-2.947	-2.078
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-49	-32
Vennootschapsbelasting	-3.192	-1.089
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.480	7.999
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1390	455
Verkoopontvangsten grond	35	33
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-1.841	-1.100
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-2.281	-388
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-3.103	-1.801
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-323	-150
Investeringen overig	-116	-142
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.239	-3.093
FVA		
Ontvangsten overig	5.000	1.036
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	5.000	1.036
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-1.239	-2.057
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	20.000	5.000
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-22.990	-11.532
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.990	-6.532
Mutatie liquide middelen	251	-590

Kasstroomoverzicht niet-DAEB (in duizenden euro's)	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	2.018	2.091
Vergoedingen	76	75
Overheidsontvangsten	2	0
Overige bedrijfsontvangsten	24	48
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	1
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-181	-186
Onderhoudsuitgaven	-228	-373
Overige bedrijfsuitgaven	-305	-285
Betaalde interest	-250	-281
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1	-2
Verhuurderheffing	-112	-99
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	-1	-1
Vennootschapsbelasting	-183	-26
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	859	962
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.178	1.662
Verkoopontvangsten grond	206	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	2	2
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-16	-44
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-169	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-331
Investeringen overig	-8	-10
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.193	1.279
FVA		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	2.193	1.279
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand: Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand: Aflossing geborgde leningen	-5.000	-1.033
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-5.000	-1.033
Mutatie liquide middelen	-1.948	1.208

De jaarrekening is opgemaakt en vastgesteld te Uft d.d. 9 juni 2021:

Gerrolt Ooijman, directeur-bestuurder

Verklaring van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft in haar vergadering van 9 juni 2021 kennis genomen van de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag van Stichting Wonion.

De Raad van Commissarissen heeft op 9 juni 2021 kennis genomen van de bevindingen van de accountant middels het accountantsverslag en de bespreking van de bevindingen met de accountant in de AC van 28 mei 2021 en de RvC van 9 juni 2021.

De Raad van Commissarissen stelt overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2020 vast.

Uft, 9 juni 2021

Namens de Raad van Commissarissen:

Harry Minkhorst, voorzitter

Ingrid Canter Cremers-Rijsdorp, vicevoorzitter

Marcia van Dooremalen

Jan Dirk de Boer

Jeroen Jorna

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatbestemming. De toegelaten instelling stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



T: +31 (0)74 276 42 00
E: hengelo@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 275, 7550 AG Hengelo
Mosweg 42, 7556 PG Hengelo
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wonion

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Wonion te Ulft gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wonion 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 enkelvoudige balans per 31 december 2020;
2. de enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2020; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Wonion 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.

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd, een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.



Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen
- ▶ Overige gegevens.

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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



gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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



- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 9 juni 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA



Contactgegevens Wonion

Huurders van Wonion kunnen 24 uur per dag, 7 dagen per week online zaken regelen via de persoonlijke pagina MijnWonion.

Wonion

Telefoon (0315) 69 60 00
E-mail info@wonion.nl

Bezoekadres

Hutteweg 115, 7071 BV Ulft

Postadres

Postbus 145, 7070 AC Ulft

Openingstijden

Maandag t/m vrijdag van
08.30 - 17.00 uur telefonisch
en op afspraak

U vindt ons ook online

-  www.wonion.nl
-  [@Wonion_](https://twitter.com/Wonion_)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.facebook.com/WooncorporatieWonion)
-  [WooncorporatieWonion](https://www.youtube.com/WooncorporatieWonion)
-  [company/wonion](https://www.linkedin.com/company/wonion)

wonion. duurzaam in wonen