



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Bestuurs- en Volkshuisvestelijk Verslag 2020





Het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag van De Zes Kernen over het jaar 2020 is digitaal beschikbaar op onze website: www.dezeskernen.nl.

Contactpersoon: Anja van der Sijde [Anja@dezeskernen.nl] en Gisela Kraaijenbrink [Gisela@dezeskernen.nl]

Publicatiedatum : 1 juli 2021

De Zes Kernen
Gemeenlandsedijk Zuid 12 A
3216 AH ABBENBROEK



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG 2020

Voorwoord	1
Hoofdstuk 1: Doelstellingen	2
Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit	3
Hoofdstuk 3: Kengetallen	12
Hoofdstuk 4: Governance	13
Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen	19

VOLKSHUISVESTELIJKVERSLAG 2020

Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie	1
Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen	4
Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen	8
Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	12
Hoofdstuk 5: Leefbaarheid	14
Hoofdstuk 6: Wonen en zorg	16
Verklaring Raad van Commissarissen	18
Slotverklaring directeur-bestuurder	19
Slotverklaring Raad van Commissarissen	20

JAARREKENING 2020

OVERIGE GEGEVENS

- Controleverklaring



BESTUURSVERSLAG 2020



woonstichting De Zes Kernen

Buitengewoon wonen in Bernisse

Voorwoord

In 2020 domineerde de Coronacrisis het jaar. Persoonlijk leed en zorgen om de mate van robuustheid van het zorgstelsel hadden grote invloed op het publieke en private leven en de economie werd zwaar getroffen. De foto die ons jubileum in 2019 op positieve wijze weergaf, zou in 2020 een weergave van een verboden groepsbijeenkomst zijn geweest.



De woningnood nam in 2020 alleen maar toe en maatregelen om deze te bestrijden zullen niet op korte termijn tot gewenste resultaten leiden, al leveren onze inspanningen wat nieuwbouw betreft daar een bijdrage aan.

Toch kan, ondanks alle kommer en kwel, teruggekeken worden op een succesvol jaar, zowel voor huurders als voor de organisatie. Voor onze huurders troffen we extra maatregelen.

Ons dagelijkse werk met verhuur, onderhoud, sociaal beheer en huuradministratie, alsmede het brede spectrum van verantwoording, werden, deels in aangepaste vorm, uitgevoerd. De dienstverlening bleef goed en vindingrijk doordraaien.

We pasten in recordtempo de organisatie aan en konden volledig gefaciliteerd thuiswerken. Veel contacten verliepen telefonisch of via de email en bij huisbezoeken werden de coronamaatregelen strikt in acht genomen.

We zorgden voor maatwerk voor huurders die door de economische gevolgen met betalingsachterstanden werden getroffen.

Het nieuwbouwproject in Zuidland 'Koninginnenhof' naderde (ondanks de Coronacrisis) eind 2020 de oplevering van de koopwoningen, die allemaal zijn verkocht.



De samenwerking met collega-corporaties in en buiten de regio leverden ook in 2020 resultaten op.

De kwantitatieve en zeker ook kwalitatieve normen en taakstellingen werden voor het merendeel gehaald en daar waar dat niet lukte, lag dat aan externe omstandigheden.

De lokale verankering blijft ons bestaansrecht voeden. De samenwerking met actieve bewoners, verenigingen, de gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, onderwijs, wijk-agenten en vele vrijwilligers kreeg in 2020 de nodige tijd en aandacht en leverde tastbare resultaten op die de leefbaarheid van de kernen ten goede komen.

We kunnen terugkijken op een bijzonder jaar met twee gezichten.

Abbenbroek, 6 juni 2021

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anja van der Sijde'.

Anja van der Sijde
directeur-bestuurder

Hoofdstuk 1: Doelstellingen

De Zes Kernen is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling volkshuisvesting’. Zij heeft specifieke toelating in de regio Haaglanden/Midden Holland/Rotterdam en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De statutaire vestigingsplaats is Abbenbroek en de feitelijke vestigingsplaats is eveneens Abbenbroek. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het dorpse karakter van de zes kernen maakt het Bernisser-woongebied tot een uniek gebied, waarin het prettig wonen en leven is. De kleinschaligheid, de landelijke ligging, de rust en de ruimte worden zeer gewaardeerd. Elke kern heeft een eigen lokale kleur, die bewoners van de kernen willen behouden. Velen wonen er immers al generaties. Met ons woningbezit en activiteiten in al deze kernen zijn we hierin een belangrijk onderdeel. We kiezen er bewust voor om als lokaal verankerde corporatie, met de inzet op de vitaliteit van elke kern, toegevoegde waarde te leveren. Hierin ligt ons bestaansrecht besloten.

Missie ‘Vitale kernen’

Wij bieden nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de Bernisser kernen. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen, waar we samen met onze huurders trots op kunnen zijn.

Kernwaarden

Als organisatie hanteren we de volgende kernwaarden, die we samen delen en waarop we aanspreekbaar zijn. We zijn sociaal, laagdrempelig en betrokken. We voelen ons verbonden met de mensen die op onze dienstverlening rekenen. We denken oplossingsgericht en leveren, indien nodig en mogelijk, maatwerk.

Bedrijfsplan

Onze drie thema’s betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid, zijn nog steeds actueel. Aan de doelstelling ‘betaalbaarheid’ is in 2020 met name bijgedragen middels:

- het huurbeleid met een maximum redelijke huur van 75%
- de matiging van de huurverhoging per 1 juli voor alle inkomensgroepen en in het bijzonder de laagste inkomensgroep
- het aftoppen van huren van een aantal mutatiwoningen tot onder de huurtoeslaggrens
- de uitgevoerde duurzaamheidsprojecten waarbij met name de isolatiewerkzaamheden bijdragen aan een lager energieverbruik

Aan de doelstelling ‘duurzaamheid’ is in 2020 met name bijgedragen middels:

- het project Wilhelminastraat in Zuidland
- het isoleren en verbeteren van mutatiwoningen
- het aanbrengen van spouwmuurisolatie



Aan de doelstelling ‘leefbaarheid’ is in 2020 met name bijgedragen middels:

- de aangebrachte voorzieningen in woningen in het kader van langer thuis wonen
- het bijdragen aan het handhaven van de ontmoetingsplekken in de kernen
- het leveren van een bijdrage aan activiteiten die speciaal op de leefbaarheid zijn gericht
- het bijdragen aan de verbetering van de veiligheid van de woon(omgeving) zoals de bijdragen aan buurtpreventie Zuidland en Abbenbroek, de bijdrage aan de verlichting van achterpaden en het vervangen van hang- en sluitwerk

Hoofdstuk 2: Financiële continuïteit

Algemeen

Het beleid van woonstichting De Zes Kernen blijft gericht op het verwezenlijken van de ondernemingsdoelstellingen, zonder de continuïteit van de corporatie in gevaar te brengen. Vanuit een gezonde financiële positie kijken we naar onze ambities en opgaven.

De verhuurderheffing blijft, ondanks een afdrachtvermindering van € 475.000,- voor 19 woningen in het nieuwbouwproject Koninginnenhof met een huur onder de laagste aftoppingsgrens van € 633,25 (prijsspeil 2021), een zware wissel trekken op de financiële positie van onze organisatie. In het boekjaar 2020 is een bedrag van € 1.147.000,- afgedragen. Dit bedrag wordt als gevolg van de verwachte WOZ-waarde stijgingen de komende jaren verder verhoogd tot zo'n € 1,7 miljoen in het jaar 2030. Hierbij dient nog te worden aangetekend dat wij slechts met jaarlijkse WOZ-waardestijging van 2% hebben gerekend.

De bijdragen als percentages van de WOZ-waarde zijn voor 2021/2022: 0,563% en vanaf 2023: 0,537%.

Daarnaast is er sprake van een forse belastingdruk. Woonstichting De Zes Kernen is vanaf het belastingjaar 2018 namelijk vennootschapsbelasting verschuldigd, dit als gevolg van het feit dat alle in het verleden ontstane compensabele verliezen inmiddels zijn aangewend. Over het boekjaar 2020 is een bedrag aan vennootschapsbelasting verschuldigd van € 1.277.000,-.

Tenslotte is per 1 januari 2019 de renteaftrek op vreemd vermogen beperkt met de Nederlandse implementatie van de Europese antimisbruikregeling Anti Tax Avoidance Directive (ATAD 1). Deze maatregel houdt in dat rente aftrekbaar is tot maximaal 30% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Er geldt een drempel van € 1 miljoen rente; tot dit bedrag is de renteaftrek niet van toepassing. Voor de jaren 2019 en 2020 betekent dit een extra belastingdruk van € 173.000,-. Voor komende jaren verwachten wij een jaarlijkse aanslag van gemiddeld zo'n € 1 miljoen.

In ons bedrijfsplan is onder andere de betaalbaarheid tot speerpunt gemaakt. In lijn daarmee zijn de huurverhogingen per 1 juli 2020 gematigd. De toegestane huurverhoging op de laagste inkomens- en de uitzonderingsgroep bedroeg 5,1% (2,6% inflatie + 2,5%), terwijl de toegestane huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep 6,6% bedroeg (2,6% inflatie + 4%). Voor de laagste inkomens- en de uitzonderingsgroep hebben wij een afslag van 0,7% op het inflatiepercentage toegepast waardoor voor hen de huur-verhoging uitkwam op 1,9%. Vanwege het feit dat de hoogste inkomensgroep in omvang beperkt is en wij deze groep huurders graag willen behouden, is ervoor gekozen de huurverhoging voor deze groep te beperken tot het inflatiepercentage van 2,6%.



In het boekjaar was geen bijdrage aan saneringssteun verschuldigd.

Operationele kasstroom

De operationele kasstroom geeft aan in hoeverre normale bedrijfsuitgaven zoals onderhoud, zakelijke lasten, heffingen en kosten van beheer kunnen worden gedekt uit huurinkomsten en overige vergoedingen. De operationele kasstroom laat ondanks de forse verhuurderheffing en vennootschapsbelasting een positieve uitkomst zien van € 985.000,- en komt daarmee € 105.000,- lager uit dan in 2019. Deze afname is voornamelijk het gevolg van onderhoudsfacturen uit 2019 die begin 2020 betaald zijn en de hogere verhuurderheffing.

De inkomsten waren € 169.000,- hoger dan vorig jaar, voornamelijk als gevolg van hogere huuropbrengsten.

Verkoop

In het boekjaar zijn vier woningen uit bestaand bezit verkocht. De totale verkoopopbrengst hiervan bedroeg € 820.500,-. Daarnaast is een teruggekochte koopgarantwoning voor € 225.000,- verkocht. Tenslotte is de koopgarantkorting van een in het verleden verkochte koopgarantwoning, door de eigenaar voor een bedrag van € 25.250,- afgekocht.

De marktwaarde van de vijf verkochte objecten bedroeg € 898.000,-. Na aftrek van de verkoopkosten, de toegerekende personeelskosten en de boekwaarde van de teruggekochte koopgarantwoning was er sprake van een positief verkoopresultaat van € 124.000,-.

Tenslotte staat één teruggekochte koopgarantwoning nog als te verkopen voorraad nog op de balans. De koopgarantportefeuille is als gevolg van al deze transacties afgenomen van 23 naar 20 objecten.

Vastgoedwaardering

Het jaar 2020 kenmerkt zich opnieuw door een stijgende aantrekking van de woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van woonstichting De Zes Kernen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde met 4,3% geleid.

Al het vastgoed, zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed, is in de jaarrekening gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat geeft het bedrag aan dat het vastgoed zal opbrengen in de markt, waarbij de koper de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten overneemt.

De berekeningswijze van de marktwaarde in verhuurde staat is vastgesteld in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', zoals in bijlage twee is opgenomen bij de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Op 30 oktober 2020 heeft het ministerie van BZK een nieuwe versie van het handboek gepubliceerd.

Deze marktwaarde is bepaald door het berekenen van zowel een uitpond-, als een (door)exploiteer scenario, waarna het vastgoed wordt gewaardeerd tegen de hoogste van deze twee scenario's. Van het vastgoed van woonstichting De Zes Kernen zijn alle 1.331 woningen gewaardeerd volgens het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat voor alle objecten is per ultimo 2020 berekend op € 201,1 miljoen; € 192,8 miljoen DAEB vastgoed en € 8,3 miljoen Niet-DAEB vastgoed. Dit betekent een waarde-toename opzichte van 2019 van € 7,7 miljoen, voornamelijk als gevolg van een stijging van de marktwaarde en uitgevoerde investeringen.

Naast het begrip 'marktwaarde in verhuurde staat', bepalend voor de balanswaardering van de jaarrekening, worden ten aanzien van vastgoedwaardering nog verschillende andere waarde begrippen gehanteerd.

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hanteren in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader sinds 2018 een nieuw waarde begrip; de beleidswaarde. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer, aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

De berekende beleidswaarde is zodoende de berekende marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het (door)exploiteer scenario (dus niet uitponden) en uitgaande van de beleidsmatige streefhuur. Deze beleidsafslag op de marktwaarde in verhuurde staat wordt berekend omdat corporaties de volledige marktwaarde niet vrij beschikbaar hebben gelet op de publieke taakuitoefening van corporaties als sociale verhuurder.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed tezamen € 201,1 miljoen.

Om tot de beleidswaarde te komen zijn de volgende afslagen toegepast:

- Beschikbaarheid € 2,3 miljoen
- Betaalbaarheid € 74,9 miljoen
- Kwaliteit € 4,6 miljoen
- Beheer € 13,4 miljoen



Beschikbaarheid

Bij de vaststelling van de marktwaarde worden twee scenario's doorgerekend, te weten het (door)exploiteer- en het uitpondscenario. Per waarderingscomplex wordt nagegaan welke van beide scenario's tot de hoogste waarde leidt. De marktwaardeberekening geeft als uitkomst dat alle 1.331 woningen tegen het uitpondscenario moeten worden gewaardeerd.

De Zes Kernen heeft als beleid mutatiewoningen opnieuw te verhuren en niet te verkopen. Dit betekent dat de hogere waarde als gevolg van uitponden op de marktwaarde moet worden gecorrigeerd. Deze correctie komt neer op een bedrag van € 2,3 miljoen.

Betaalbaarheid

Volgens het waarderingshandboek Modelmatig Waarderen Activa worden de huren bij mutatie opgetrokken naar de markthuur c.q. de maximale huur. Woonstichting De Zes Kernen kent een gematigd huurbeleid. In de regel wordt veelal de huur bij mutatie vastgesteld op 75% van de maximale huur c.q. de hoge en lage aftoppingsgrenzen conform het passend toewijzen. Dit betekent dat de hogere marktwaarde als gevolg van het optrekken van de huurprijs moet worden gecorrigeerd en in overeenstemming worden gebracht met het eigen beleid. Er is derhalve sprake van een correctie van € 74,9 miljoen.

Kwaliteit

Het waarderingshandboek gaat uit van een onderhoudsnorm per woning die lager is dan de onderhoudsnorm van onze woonstichting. In de beleidswaarde hanteren wij een onderhoudsnorm van € 1.714,- per woning per jaar, één en ander conform onze meerjaren onderhoudsbegroting. Deze hogere onderhoudsnorm leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 4,6 miljoen.

Beheer

Hieronder zijn alle beheerskosten, waaronder zakelijke lasten en verhuurderheffing, verantwoord. Voor woonstichting De Zes Kernen komt het bedrag per woning neer op € 1.123,- per jaar. Dat is hoger dan de norm uit het waarderingshandboek. Dit hogere bedrag aan beheerskosten leidt tot een correctie op de marktwaarde van € 13,4 miljoen. De beleidswaarde komt na deze afslagen per ultimo 2020 uit op een bedrag van € 105,9 miljoen; € 99,2 miljoen aan DAEB vastgoed en € 6,7 miljoen Niet-DAEB vastgoed.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor beleidswaarde	2020
Gemiddeld streefhuurpercentage	71,17%
Lasten onderhoud per woning per jaar	€ 1.714
Lasten beheer per woning per jaar	€ 1.123

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Gemiddeld streefhuurpercentage	1,0% lager	€ 1.619.000 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 86 hoger	€ 3.332.000 lager
Lasten beheer per jaar	€ 77 hoger	€ 2.923.000 lager

Aanschafwaarde, ook wel verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De aanschafwaarde van het bezit vertegenwoordigt de prijs waarvoor het bezit destijds is gebouwd. De aanschafwaarde voor zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed bedraagt per 31 december 2020 € 86,9 miljoen.

Fiscale boekwaarde

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Sindsdien zijn zij verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Eén en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO), zoals specifieke bepalingen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De, op grond van de fiscale regels, berekende boekwaarde bedraagt per 31 december 2020 (DAEB en niet DAEB totaal) € 184,2 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit is het bedrag waarvoor de gemeente het vastgoedbezit heeft getaxeerd, indien de woningen in de vrije verkoop, vrij van verhuurverplichtingen, aangeboden zouden worden. Dit is de leegwaarde. De WOZ-waarde van het vastgoedbezit in de in het boekjaar ontvangen belastingaanslagen met waarde peildatum 1 januari 2019 bedraagt € 239,1 miljoen.



Ontwikkeling jaarresultaat

Het afgelopen jaar heeft woonstichting De Zes Kernen een positief jaarresultaat behaald van € 9,2 miljoen. Van dit resultaat is € 2,4 miljoen ten gunste van de overige reserves geboekt en is € 6,8 miljoen ten gunste van de herwaarderingsreserve geboekt.

Naar resultaatgebied geven wij het volgende overzicht:

Resultaten	Bedragen x duizenden euro's	
	2020	2019
Exploitatieresultaat vastgoedportefeuille	4.627	4.503
Verkoopresultaat vastgoedportefeuille	124	314
Resultaat overige activiteiten en leefbaarheidsbijdragen	-/- 147	-/- 163
Renteresultaat	-/- 1.585	-/- 1.667
Vennootschapsbelasting	-/- 1.152	-/- 71
Jaarresultaat vóór waarde correcties	1.867	2.916
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.377	6.594
Jaarresultaat volgens W&V rekening	9.244	9.510

Jaarresultaat vóór waarde correcties

Het jaarresultaat vóór waarde correcties is ten opzichte van vorig jaar met € 1.049.000,- afgenomen. Dit wordt veroorzaakt door de hogere vennootschapsbelasting. Deze is hoger uitgevallen doordat in 2019 nog sprake was van het vrijvallen van de passieve belastinglatentie terwijl daarvan in 2020 geen sprake meer was.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Ten behoeve van het bepalen van deze marktwaarde heeft de minister de door corporaties aan te houden berekeningsmethodiek verankerd in de Wet. Op 30 oktober 2020 heeft het ministerie van BZK een nieuwe versie van het handboek gepubliceerd. De waardeverandering is sterk afhankelijk van de gekozen (rendements-)uitgangspunten in het door het ministerie gepubliceerde handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Beleggings- en Treasurystatuut

Het Beleggings-en Treasurystatuut is in 2019 geactualiseerd.

Financieringen

Middels de softwareapplicatie Treasury Kasstromen van leverancier Aareon, wordt aan de hand van de gerealiseerde liquiditeitsstromen de liquiditeitsprognose per maand geactualiseerd. In het verslagjaar is voor een totaalbedrag van € 2.975.000,- aan leningen afgelost en zijn er 4 nieuwe leningen met een totaalbedrag van € 6.000.000,- afgesloten. De rentepercentages van deze nieuwe leningen variëren van 0,455 tot 0,125% en hebben looptijden van 20 respectievelijk 15 jaar.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van de ingediende DPI 2020 heeft het WSW in de brief van 15 april 2020 nieuwe borgingsplafonds voor de jaren 2020, 2021 en 2022 afgegeven. Voor deze jaren bedragen de borgingsplafonds € 45.176.000,-, € 53.211.000,- en respectievelijk € 53.386.000,-. Deze borgingsplafonds zijn voor die drie jaren voldoende om, op grond van de meerjarenbegroting, in onze financieringsbehoefte te kunnen voorzien.

Onlangs heeft het WSW het risicoprofiel van woonstichting De Zes Kernen geactualiseerd op basis van 24 business risk vragen. De conclusie uit deze actie luidt dat het risicoprofiel laag blijft. In 2019 voldeed onze (I)nterest (C)overage (R)atio niet aan de norm van 1,4. De hoge afdracht aan vennootschapsbelasting speelde hierin een rol. Vanwege het incidentele karakter verbindt het WSW hier geen consequenties aan.



In de brief van 15 april 2020 verklaart het WSW dat wij conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming voldoen aan de eisen die het WSW aan een corporatie als deelnemer stelt.

Liquiditeit

De liquiditeit bedraagt per jaar ultimo € 1.496.000,- en zal tezamen met de operationele kasstroom van 2021 worden aangewend voor een gedeeltelijke aflossing van lopende leningen ter grootte van € 792.000,- en voor investeringsuitgaven. Afhankelijk van het investeringsmoment zullen voor nieuwbouw- en herstructureringsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetrokken. De current ratio bedraagt per 31 december 2020 0,79 (2019: 0,35). De toename wordt voornamelijk veroorzaakt doordat in 2019 nog een aflossingsverplichting van € 2.975.000,- als kortlopende schuld was opgenomen terwijl die voor 2020 nog maar € 792.000,- bedraagt.

Solvabiliteit (op basis van marktwaarde)

De toename van het eigen vermogen over 2020 bedraagt € 9.244.000,- (2019: toename € 9.510.000,-) waarmee dit vermogen uitkomt op een bedrag van € 161.528.000,-. Deze toename wordt grotendeels veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille als gevolg van gewijzigde parameters in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De niet gerealiseerde herwaardering van de vastgoedportefeuille bedraagt € 114.174.000,-.

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor € 117.708.000,-. Het verschil wordt veroorzaakt door complexen waarbij geen sprake is van een herwaardering maar van een onrendabele top (ORT). Deze ORT is wel in mindering gebracht op de herwaardering van het vastgoed, maar wordt niet in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve. Op 31 december 2020 bedraagt de solvabiliteit 77,1% en ligt daarmee nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2019.

Visie bestuur op ongerealiseerde herwaardering

Per 31 december 2020 bedraagt de ongerealiseerde herwaardering uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in totaal zo'n € 114 miljoen (2019: € 107 miljoen). De waardering van het 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 het jaarverslag. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van woonstichting De Zes Kernen.

Daarnaast zijn de mogelijkheden om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen.

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 95,1 miljoen. Dit impliceert dat 59,0% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar zal zijn.

Indicatieve bestedingsruimte (IBW)

De IBW cijfers geven maximale bedragen aan die naast de in de dPi reeds voorgenomen toekomstige bestedingen per doel mogelijk zijn:

Woonstichting De Zes Kernen	Nieuwbouw	Verbetering	Huurmatiging
2020	€ 15.200	€ 12.300	€ 518
2019	€ 18.000	€ 15.500	€ 760

De daling ten opzichte van 2019 kan worden verklaard door het definitief inrekenen van het duurzaamheidprogramma, de voorgenomen nieuwbouwproductie uit het Regio Akkoord, de effecten van de toegenomen belastingdruk en de afgenomen huurstijging (inflatievolgend).

De reeds ingerekende projecten en te verwachten bestedingen zijn:

- Nieuwbouw Koninginnenhof - Zuidland
- Overname woningen Vestia in Zwartewaal (onder voorbehoud van goedkeuring)
- Wasastraat - Abbenbroek
- Nieuwbouw De Akkerranden - Oudenhorn
- Nieuwbouw Hamburgterrein - Abbenbroek
- 3 sloop/nieuwbouwprojecten in Geervliet, Heenvliet en Simonshaven
- 10 jaren plan duurzaamheid
- Huurstijging
- Asbestsanering: stelpost begroot op € 121.000,-

In de periode 2020 tot 2030 is de regionale woonvisie leidend voor ons werkgebied. Het op 30 januari 2019 gesloten regio-akkoord betekent een opgave op het gebied van de beschikbaarheid. Inzet is het verminderen van de woningnood en het meer evenwicht aanbrengen in het aandeel sociale huurwoningen in de gehele regio Rotterdam. Dat vereist in zowel Nissewaard als Hellevoetsluis nieuwbouw. De haalbaarheid van de handelings-perspectieven hangt af van een aantal factoren, met name geschikte bouwlocaties. Reeds in 2019 hebben we bepaald welke aantallen en projecten we als een haalbaar handelingsperspectief kunnen typeren. Daartoe zijn we in gesprek gegaan met beide gemeenten en hebben deze afspraken vastgelegd in de prestatieafspraken en in 2020 smarter en meerjarig gemaakt. De IBW is daarbij niet expliciet aan de orde geweest.

Verbindingen

Er zijn geen verbindingen.

Wet- en regelgeving

- **De integrale vennootschapsbelasting (VPB)**
Invoering van belastingplicht heeft een nadelige invloed op ons resultaat en daarmee op onze mogelijkheden om te investeren. In de meerjarenbegroting wordt hiermee rekening gehouden.
- **De verhuurderheffing**
De ingevoerde verhuurderheffing tast direct onze mogelijkheden tot investeren aan. Deze bedraagt voor onze corporatie inmiddels € 1 miljoen per jaar.
- **Passend toewijzen**
De nieuwe woningwet legt beperkingen ten aanzien van het toewijzen van woningen op. Dit legt ook beperkingen aan de hoogte van de huren op.
- **Waarderen van vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat**
Als gevolg van de waardering van het vastgoed in marktwaarde in verhuurde staat is er sprake van een hoge solvabiliteit. Hoewel in de financiële positie niets is veranderd, wordt toch de indruk gewekt dat deze sterk verbeterd is. Dit kan tot een verkeerde beeldvorming bij diverse belanghebbenden leiden.

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 4.627.000,- en ligt daarmee € 124.000,- boven het niveau van 2019 (€ 4.503.000,-). Naast de hogere huuropbrengsten zijn ook de kosten lager dan in 2019.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de overheidsbijdragen in 2019 onder deze post zijn verantwoord, terwijl deze in 2020, groot € 117.000,-, in mindering op de investeringsuitgaven zijn gebracht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille komt uit op een bedrag van € 7.377.550,- positief terwijl deze post vorig jaar € 6.594.079,- bedroeg. Deze posten bestaan nagenoeg geheel uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De niet gerealiseerde waardeveranderingen zijn het gevolg van herwaarderingen van de vastgoedportefeuille vanwege aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen activa. De post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille', zijnde € 9.214,- is de gerealiseerde herwaardering als gevolg van aan- en verkopen van koopgarantwoningen. Tenslotte is hieronder opgenomen het saldo van de waardeontwikkeling van de portefeuille verkopen onder voorwaarden en de terugkoopverplichting, zijnde € 20.064,-.

Financiële baten en lasten

De rentelasten zijn ten opzichte van het jaar 2019 met € 68.000,- afgenomen, ondanks de toename van de leningenportefeuille. De afname is het gevolg van de zeer lage rente op de nieuw afgesloten leningen variërend van 0,455% tot 0,125% waardoor de gemiddelde rente van 4,05% in 2019 daalde naar 3,71% in 2020.

Meerjarenperspectief

De financiële gevolgen van het bedrijfsplan zijn becijferd en verwerkt in de meerjaren prognose. De uitkomsten van deze informatie biedt bij ongewijzigd beleid een betrouwbare indicatie van het verwachte verloop van de reserves en dergelijke op de middellange termijn.

Bedragen x 1.000 euro	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Operationele kasstroom*	2.063	2.103	1.882	2.115	2.169	2.919
Gewogen Interest Coverage Ratio**	2.21	2,19	2,26	2,43	2,63	2,90

* De operationele kasstroom geeft het saldo van de reguliere bedrijfsvoeringactiviteiten aan.

** De gewogen Interest Coverage Ratio (ICR) geeft aan in hoeverre woonstichting De Zes Kernen aan haar kortlopende betalingsverplichtingen kan voldoen. De ondergrens van deze, door het WSW bepaalde norm, bedraagt 1,4.

De voornaamste uitgangspunten, die aan de financiële meerjaren-prognose ten grondslag liggen, zijn:

- Prijsinflatie : 2021: 1,3% 2022: 1,0% 2023: 1,0% 2024: 1,5% 2025 e.v.: 2,0%
- Loonstijging : 2021: 1,4% 2022: 1,9% 2023: 1,9% 2024: 1,9% 2025 e.v.: 2,5%
- Bouwkostenstijging : 2021: 3,0% 2022: 2,5% 2023: 2,0% 2024: 2,0% 2025 e.v.: 2,5%
- Rente nieuwe financieringen: 2021: 0,55% 2022: 0,55% 2023: 0,95% 2024: 1,25% 2025 e.v.: 1,6%
- Leegwaardestijging : 2021 e.v.: 2,00%
- Huurderving als gevolg van leegstand en oninbaarheid: 1,25%
- De meerjaren onderhoudsprognose is gebaseerd op een inventarisatie van de onderhouds-behoefte van ons woning- bezit voor de komende 25 jaar.
Jaarlijks worden op basis van een inspectie c.q. een schouw de uitkomsten geactualiseerd.
- De te verwachten nieuwbouw-, renovatie-, verbeterings- en duurzaamheidsprojecten.

Coronacrisis 2020



De Corona crisis, die zich begin 2020 openbaarde, heeft weliswaar een serieuze impact, maar leidt niet tot ernstige twijfel over de continuïteit van de onderneming. Maatregelen die getroffen zijn hebben betrekking op het beperken van het contact met huurders in alle primaire processen.

Daardoor is het onderhoud in bewoonde staat beperkt tot noodzakelijk voor de bewoning en/of in verband met veiligheid of de gezondheid. Dat betekent dat de kosten voor klachtenonderhoud met name in het tweede kwartaal van 2020 zijn afgenomen, maar deze kosten, verderop in de tijd, nog wel gemaakt zijn c.q. worden.

De effecten voor de huurbetalingen bleken in 2020 mee te vallen. De doelgroep senioren heeft een pensioen c.q. een AOW uitkering die ook tijdens deze crisis doorloopt. Dit is een groot deel van onze populatie. Voor ZZP-ers en mensen met een baan in de getroffen sectoren als horeca en recreatie, zijn noodmaatregelen getroffen vanuit de rijksoverheid. Niet meer dan 10 huurders werden economisch getroffen en geholpen met betalingsuitstel en betalingsregelingen. Kwijtschelding daarentegen vond niet plaats.

Verwacht mag worden dat de betalingsachterstanden wel enigszins gaan oplopen, mede gelet op de tweede lockdown en de doorloop in 2021.

Wat de verhuringen betreft stond het proces tijdens de eerste lockdown stil. Financiële effecten waren ook voor dit onderdeel beperkt. Het mutatieproces kon 1 tot 2 maanden zonder consequenties doorlopen, omdat mutatieonderhoud in lege woningen nog steeds uitgevoerd kon worden. Bovendien was er onder bewoners minder behoefte om te verhuizen. Tijdens de tweede lockdown werd op afstand verhuurd, hetgeen redelijk zonder problemen verliep, mede dankzij de acceptatie van klanten en de goede communicatie.

In het eerste kwartaal van 2021 zijn er nog geen zichtbare financiële effecten van de coronacrisis. Betalingsachterstanden en verhuur ontwikkelen zich in hetzelfde patroon als vorig jaar. De langere termijn effecten van de krimp van de economie en mogelijke effecten op de werkgelegenheid kunnen zich in de rest van het jaar 2021 nog gaan voordoen. Dit is niet voorspelbaar.

Controle

De controle van de jaarrekening 2020 is uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V. te Middelburg, die op donderdag 17 juni 2021 de controleverklaring hebben afgegeven.

Hoofdstuk 3: Kengetallen

Aantal verhuureenheden in exploitatie	2020	2019	2018	2017
Woningen	1.331	1.334	1.337	1.341
Garages	13	13	13	13
Overige gebouwen	5	5	5	5
Totaal	1.349	1.352	1.355	1.359
Mutaties verhuureenheden in boekjaar	2020	2019	2018	2017
Aankoop	1	1	-	3
Nieuwbouw	-	-	-	-
Verkoop	4	4	4	7
Sloop	-	-	-	28
Aantal woningen per huurklasse (2020)	2020	2019	2018	2017
Goedkoop <=432,51	106	106	105	109
Betaalbaar > 432,51 tot <= 619,01	659	665	677	697
Duur tot HT-grens > 619,01 <= 737,14	447	428	427	436
Duur > 737,14	119	135	128	99
Gemiddelde waarden per VHE (x 1.000 euro)	2020	2019	2018	2017
WOZ waarde	177	167	165	159
Marktwaaarde	149	143	137	125
Beleidswaarde	78	66	55	57
Kwaliteit bezit (uitgaven x 1.000 euro)	2020	2019	2018	2017
Klachtenonderhoud	180	182	208	123
Mutatieonderhoud	886	1.028	824	1.067
Planmatig onderhoud	1.343	1.221	1.313	1.028
Verhuur & incasso	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad in %	4,4	5,8	5,6	7,4
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,35	0,51	0,61	0,67
Huurderving in % van de jaarhuur	1,5	1,2	1,1	1,2
Gemiddelde huurverhoging in %	1,9	1,6	1,6	1,0
Gemiddeld netto maandhuurprijs per woning	597	585	578	563
Balans en W&V-rekening per VHE	2020	2019	2018	2017
Eigen vermogen	119.739	112.636	105.368	94.206
Leningen	32.672	30.362	30.590	32.266
Opbrengsten	8.222	8.328	7.838	7.775
Salarissen, sociale lasten en pensioenen	495	501	437	422
Lasten onderhoud	1.741	1.798	1.730	1.632
Overige bedrijfslasten	1.691	1.711	1.701	1.796
Saldo rentelasten/rentebaten	1.175	1.233	1.289	1.341
Jaarresultaat	6.835	7.034	10.883	-/- 7.466
Financiële continuïteit	2020	2019	2018	2017
Solvabiliteit (o.b.v marktwaaarde) in %	77,1	76,7	74,5	71,4
Liquiditeit (current ratio)	0,96	0,35	0,61	0,75
Kostenvoet vreemd vermogen (RVV)	3,7	4,0	4,1	4,1
Personele bezetting in FTE	2020	2019	2018	2017
Directie	1,0	1,0	1,0	1,0
Technisch personeel	2,0	2,0	2,0	2,0
Administratief personeel	5,3	5,7	4,9	5,1

Hoofdstuk 4: Governance

Woonstichting De Zes Kernen is lid van de branchevereniging Aedes, vereniging voor woningcorporaties. De bestuurder is binnen Aedes ook lid van de Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland en het MKW platform. De Zes Kernen hanteert altijd de geldende Governancecode Woningcorporaties. De bestuurder heeft de principes en uitwerkingen, zoals opgenomen in de Governancecode Woningcorporaties 2020 ook dit jaar opgevolgd. Er zijn geen afwijkingen die toegelicht moeten worden.



Bestuur

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen bestaat geheel 2020 uit één directeur-bestuurder: mevrouw A. (Anja) van der Sijde. Het toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder vindt mede plaats aan de hand van de volgende onderdelen:

- de (maatschappelijke) doelstellingen, zoals deze benoemd zijn in het jaarplan 2020
- de financiële resultaten, die gevolgd worden aan de hand van de kwartaalrapportages
- de externe risico's die in kaart zijn gebracht in de risicoanalyse. Deze is mede gebaseerd op de risicopunten, die de externe toezichthouder hanteert bij het beoordelen van een noodzakelijke solvabiliteit

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie, in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen, bij de woningcorporatie betrokkenen, af. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. In 2020 werd gerapporteerd aan de directeur-bestuurder en aan de RvC op basis van een tertiaire rapportage (3 voortgangsrapportages per jaar).

Woonstichting De Zes Kernen kent, gezien haar omvang, geen aparte controllersfunctie. De manager Bedrijfsvoering voert de control-taken uit. Het vier-ogen principe met de directeur-bestuurder is hierbij in procedures en procesbeschrijvingen vastgelegd.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten van woonstichting De Zes Kernen omschreven, alsmede in het bestuursreglement, die gepubliceerd zijn op de website. Alle reglementen en statuten zijn in 2016 en 2017 op grond van de nieuwe Woningwet vernieuwd. In 2018 zijn, op basis van de nieuwe Veegwet, de statuten aangepast. In 2019 is het beleggings- en investeringsstatuut geactualiseerd.

De primaire uitvoeringsprocessen staan beschreven in het handboek Administratieve Organisatie. Dit is in 2018 nog aangevuld met onder andere de procesbeschrijving 'marktwaardebepaling' en 'bepaling beleidswaarde'.

Belanghebbenden

De bestuurder heeft regelmatig zowel formeel als informeel overleg met belanghebbenden:

1. de Huurdersvereniging Bernisse
2. de vijf kernplatforms en de werkgroep bewoners Oudendoorn
3. de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis
4. zorginstellingen Careyn, woonboerderij Westenrijck en Bernisser Handen
5. ouderenbonden SVerB, PCOB en het Servicebureau Ouderen (SBO)
6. diverse verenigingen en actieve bewoners, waaronder de Stichting Buren van Botlek

1. Huurdersvereniging Bernisse

Met de Huurdersvereniging Bernisse vonden in 2020 vier formele overleggen plaats. Bij alle vier de overleggen is een, door de Huurdersvereniging voor benoeming voorgedragen, lid van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest. Naast de advisering inzake de huurverhoging was in 2020 de inhoud en totstandkoming van de prestatieafspraken onderwerp van gesprek. Met de andere drie huurdersorganisaties, alsmede via een tripartiete overleg met De Zes Kernen en de wethouder Wonen in de gemeente Nissewaard, werden de Prestatieafspraken 2021 met de beide gemeenten mede ondertekend door de Huurdersvereniging Bernisse. In 2020 werd, gezamenlijk met RvC leden de kern Geervliet bezocht, waarbij geschiedenis, typering en ontwikkelingen in de kern Geervliet, besproken werden met actieve bewoners.



2. Kernplatforms

De vijf kernplatforms en de werkgroep bewoners Oudendoorn zetten zich in voor wonen, zorg, welzijn, veiligheid, groen, milieu en verkeer. De samenstelling, actiepunten en intensiteit variëren. Vanwege de eigenheid van de kernen is er vanuit De Zes Kernen geen jaarlijkse bijeenkomst met alle kernen, maar wordt met elk kernplatform of vertegenwoordigers daarvan, apart overlegd. Wel is er jaarlijks een gezamenlijke bijeenkomst van alle zes kernplatforms, waar ook De Zes Kernen bij aanwezig is. De Zes Kernen is bij het overleg van de platforms op afroep beschikbaar voor overleg en afstemming, al naar gelang het onderwerp.

Het Dorpscentrum in Abbenbroek is na de ingrijpende renovatie toekomstbestendig voor de komende jaren. De werkgroep bewoners in Oudendoorn stelde in de gemeente Hellevoetsluis een aantal heikele onderwerpen bij de gemeente aan de orde, zoals de 'Patatweg', het zonnepanelenveld naast Farm Frites en de uitbreiding van het bedrijventerrein Kickersbloem 3. Hierover werd in 2020 weinig voortgang bereikt; alle drie de onderwerpen hebben nog inhoudelijke en/of procesmatige bestuurlijke besluitvorming te doorlopen.

3. Gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis

Op 27 november 2019 zijn de prestatieafspraken voor 2020 in Hellevoetsluis getekend. Op 9 december 2019 volgde Nissewaard. Ondertekenaars waren de gemeenten (de verantwoordelijke wethouders), de bestuurders van de corporaties en de voorzitters van de huurdersverenigingen, waaronder de Huurdersvereniging Bernisse.

Met de wethouder Wonen van de gemeente Nissewaard is er vier keer per jaar bilateraal overleg. In het Platform Wonen wordt, onder voorzitterschap van de wethouder Wonen, met de drie corporatiecollega's, zes maal per jaar overleg gevoerd over beleidsonderwerpen en uitvoeringszaken. Aan de wethouders RO en Wonen van Hellevoetsluis werd te kennen gegeven dat de samenwerking is verbeterd.

Tot slot worden de gemeenten door de bestuurder incidenteel geïnformeerd over zaken die politiek/bestuurlijk van belang kunnen zijn. In 2020 betrof dat onder andere de afhandeling van een urgentieverzoek en de niet bevredigende afstemming met en prestatie van Stedin in het nieuwbouwproject Koninginnehof in Zuidland.

Gemeentelijke fusie op Voorne

Belangrijk voor de toekomst van het eiland, maar zeker ook voor bewoners en organisaties is het door de drie gemeenten Brielle, Westvoorne en Hellevoetsluis genomen besluit om te gaan fuseren per 1.1.23. Een kans voor een versterking van de positie van meer landelijke kleine kernen.

Gemeente Brielle

De bestuurder nam in 2020 deel aan de bestuurlijke tafel, die door BZK voor de volkshuisvestelijke opgave in Brielle werd ingesteld. Onder begeleiding van de door BZK aangestelde bestuurlijk regisseur vonden een aantal overleggen plaats. Door de voorgenomen terugtrekkende beweging van Vestia komt het, in samenhang met het conform het regioakkoord in 2030 gewenste aantal sociale huurwoningen, onder druk te staan. In dit streven speelt overigens de daarvoor noodzakelijke nieuwbouwopgave ook een grote rol. In 2019 vond de verkenning plaats; in 2020 is deze verkenning verder gegaan. In 2021 wordt een definitief besluit verwacht.

4 en 5. Zorginstellingen en ouderenbonden

Het overleg door de bestuurder met de zorginstellingen en de ouderenbonden vond in 2020 door de Coronacrisis slechts één keer plaats. In deze overleggen worden diverse onderwerpen besproken zoals de toenemende vergrijzing, de effecten van de scheiding tussen wonen en zorg, de woonruimtebemiddeling en de stand van zaken van diverse projecten en het huurbeleid. Specifiek kwam het aanbod van de gemeente voor de school in Heenvliet aan de orde. Ook hier zorgde de Coronacrisis voor vertraging, zodat dit onderwerp niet in 2020 kon worden afgerond.

Samenwerking met collega-corporaties

Bij kleine corporaties zoals de onze krijgt de kwetsbaarheid terecht veel aandacht. Daartoe zijn vele maatregelen bedacht en ingesteld teneinde de dienstverlening goed te houden en de klanttevredenheid idem, met een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. De samenwerking die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, heeft ook in 2020 tot tastbare resultaten geleid. Voorop de inkoop samenwerking die ook in 2020 tot het gezamenlijk inkopen van een aantal productgroepen op het gebied van onderhoud heeft geleid. Het traject heet echter niet voor niets: Beter, Boeiend en Betaalbaar: er wordt ook kennis gedeeld, zoals over de inkoopvoorwaarden en de inhoud van contracten.

Kennisdeling staat ook voorop in de Directeurenkring van kleine corporaties. Specifiek werden de onderwerpen 'Overheidsbeleid' en 'Belastingen' onderling besproken en plannen en resultaten van de individuele corporaties met elkaar vergeleken. Incidenteel wordt op deelonderwerpen samengewerkt.

De bestuurder nam in 2020 ook deel aan de strategische klankbordgroep 'Veiligheid en nieuwbouw' van Aedes. De inzet van Aedes leidde tot het uitstel van het invoeren van de verplichte verwijdering van asbestdaken, ook voor particuliere huiseigenaren.

Klachten

Het bestuur rapporteerde in 2020 eenmaal aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten. In totaal werden in 2020 vier klachten ingediend. Bij deze 4 klachten waren de indieners men tevreden over de afhandeling. Geen van de behandelde klachten leidde tot verdere stappen van de klager richting Geschillencommissie Wonen, noch tot bijstelling van het beleid.

Risicomanagement

Het bestuur van woonstichting De Zes Kernen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's, en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Op strategisch niveau zijn wet- en regelgeving van de overheid een hoog risico waar we geen invloed op kunnen uitoefenen. De verhuurderheffing en de VPB (inclusief ATAD) tasten onze investeringsruimte direct aan. Naar verwachting wordt deze gehandhaafd en wellicht ook nog verhoogd.

In 2020 werd het risicomanagement geëvalueerd en werden de risicofactoren aangesloten op de doelstellingen. In 2020 is tevens de frauderisicoanalyse geactualiseerd. In de tertiaire rapportages van 2020 is gerapporteerd over deze risico's.

De risicofactoren zijn:

Doelstelling	Risico bereidheid	Beheersmaatregelen
 Beschikbaarheid	We zijn bereid te investeren in de uitbreiding van de sociale voorraad, mits dat niet leidt tot huurverhogingen boven de prijsindex en onze aanpak van de duurzaamheidsopgave gehandhaafd kan blijven. We investeren de komende jaren vooral in nieuwbouwwoningen voor senioren en één- en tweepersoons-huishoudens. We hebben een gering aanbod voor middeninkomens.	Lidmaatschap Aedes (lobby). Onderhouden sociale en politieke netwerken door bestuurder. Bij investeringsbesluiten risicoparagraaf opnemen met o.a. strategisch voorraadbeleid (SVB) uitgangspunten.
 Betaalbaarheid	Betaalbaarheid is voor onze met name onze financieel kwetsbare huurders van groot belang. We willen de primaire en secundaire inkomensgroep bedienen. We streven ernaar de huurverhoging voor de primaire en secundaire doelgroep op het niveau van de prijsindexatie te houden, mits de continuïteit van de organisatie niet in gevaar komt. We voeren een sociaal én streng incassobeleid en leveren maatwerk.	Monitoring, afstemming tussen verhuur en onderhoud, huurprijs-aanpassing, samenwerking met de gemeente inzake schuldhulpbemiddeling, scenario huurverhoging meerjarig doorrekenen.
 Duurzaamheid	We kiezen voor de huurder: comfortverbetering en energiebezuiniging, hetgeen ook de doelstelling van de betaalbaarheid dient. Daarin zijn we ambitieus, blijven volger wat technische ontwikkelingen betreft en laten wat de warmtebron betreft het initiatief bij de gemeente. We kiezen voor een persoonlijke aanpak, dichtbij de bewoners.	Strategisch voorraadbeleid op basis van no regret maatregelen.
 Leefbaarheid	We streven naar zelfredzame buurten waarin mensen meedoen. We werken kerngericht en onderhouden per kern een netwerk van actieve bewoners en verenigingen. Met de gemeenten hebben we prestatieafspraken per kern. Onze bijdragen staan vooral in het licht van (het ondersteunen van) de ontmoetingsfunctie, de vitaliteit en langer thuis wonen. Er is ruimte voor het ondersteunen van initiatieven van bewoners, actieve vrijwilligers en/of verenigingen. Pure sponsoring doen wij niet.	Maatregelen afgestemd op de ruimte binnen de wettelijke kaders. Kerngerichte aanpak, leefbaarheidsbeleid, samenwerking met zorgpartijen en lokale voorrang woonruimtebemiddeling.

(Vervolg tabel vorige bladzijde)

Doelstellingen	Risico-bereidheid	Beheersmaatregelen
 Kwaliteit	De kwaliteit van onze voorraad voldoet in ieder geval aan het minimumniveau/conditie; onze ambitie is dat de voorraad boven het minimumniveau scoort; hetgeen nu ook het geval is. Klanten mogen rekenen op een goed dienstverleningsniveau, onder andere via het service-abonnement. Op het gebied van 'langer thuis wonen' doen wij een stapje extra door voorzieningen aan te brengen die bewoners zelf hebben aangeschaft, dan wel op medische indicatie waarbij wij ook de aanschaf voor onze rekening nemen. We doen dat in afstemming met de gemeente.	Strategisch voorraadbeleid, meerjarenbegroting onderhoud, minimum kwaliteitsniveau, inspecties bezit, asbestinventarisatie vooraf waar vereist bij onderhoud en projecten.
 Continuïteit organisatie	Deze moet te allen tijde gewaarborgd worden. We voldoen aan de normen van de toezichthouders; intern en extern (Aw en WSW). We zijn bereid op de korte termijn de normen dicht te benaderen, mits we aan de normen voldoen en we niet boven het borgingsplafond uitkomen. Onze dienstverlening is passend bij onze lokale verankering, dichtbij de kernen en bewoners. We willen dat de klanttevredenheid op het niveau van de kleine corporaties scoort en dus hoger dan het landelijk gemiddelde; boven de 7,5 dus (resultaat 2019: 8,1; 7,8 en 6,9=7,6). We hebben een efficiënte bedrijfsvoering. Onze bedrijfslasten passen bij onze aard en omvang van de organisatie. We accepteren dat de bedrijfskosten in de Aedes benchmark op een C uitkomen. We digitaliseren waar wenselijk en mogelijk onze dienstverlening.	Interne vervangbaarheid, externe inhuur, arbobeleid, leiderschap(stijl), cultuur. Back-up en recovery procedures, ICT uitbesteding, senioriteit, AO handboek Planning & control cyclus Liquiditeitsplanning Investeringsstatuut We hanteren voor de LTV als bovengrens 75%.

De effecten van passend toewijzen, het toenemen van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens en vergrijzing zijn de belangrijkste ontwikkelingen waarmee we rekening moeten houden. Hier komen de afspraken in het kader van de regionale woonvisie bij, die om toename van de beschikbaarheid vraagt.

Het huurbeleid van de rijksoverheid en het tussen Aedes en de Woonbond gesloten huurakkoord beperken de huurstijging. Dat doen ook de extra maatregelen rondom de eenmalige huurkorting en huurbefrozing bij de primaire doelgroep die een huur boven de sociale huurgrens heeft bereikt.

De passendheid is vanuit diezelfde betaalbaarheid een begrijpelijke maatregel. In samenhang met de vereisten van nieuwe verhuringen met hantering van de 80 en 95% grens beperkt dit ook de potentiële huurstijging. Het leegstandsrisico is nog steeds laag.

Operationeel zijn onze risico's gemiddeld tot laag, behalve de kwetsbaarheid van de organisatie in het algemeen. Deze scoort hoog en is inherent aan de keuze om klein te blijven en dicht bij de huurder te staan en vereist permanent aandacht.

Voor de financiële/administratieve functies wordt gewerkt met een flexibele schil, die bij langdurige afwezigheid wegens vakantie of calamiteiten voor externe inzet zorgt en daarmee continuïteit.

Vanaf 2018 is deze inzet uitgebreid met de externe inzet op de invoering van de Prospectieve informatie (dPi) en de Verantwoordingsinformatie (dVi), teneinde uitvoering en controle beter te scheiden. Ook voor de balie/receptie werd een nieuwe vaste invalkracht geworven voor de vervanging tijdens ziekte en vakanties, die in december in vaste dienst werd genomen.

Toezichthouders

- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt in haar brief van 6 november 2020 vast dat wij voldoen aan de eisen van kredietwaardigheid en een laag risicoprofiel hebben. We kunnen daarom gebruik blijven maken van de voor De Zes Kernen vrijgegeven borgingsfaciliteiten.
- ~~De Autoriteit woningcorporaties constateerde in haar basisbeoordeling van 2 juni 2020 en de beoordeling rechtmatigheid van 30 november 2020 van de op alle door haar beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader met het WSW geen verhoogd risico. Er werden geen interventies opgelegd. Wel werden kanttekeningen geplaatst bij de besteding van een deel van de leefbaarheidsmiddelen. Na discussie en uitleg aan de Aw werd door de Aw ingestemd met het handhaven van deze doelen in 2020 en zullen deze specifieke doelen in 2021 niet meer worden opgenomen, tenzij de gewijzigde regelgeving op grond van de evaluatie van de Woningwet 2015, daar wel ruimte voor gaat bieden. Dat betreft voor ons met name de ontmoetingsfunctie in de dorpen, waar een gemengde bewoning van huurders en kopers in combinatie met een niet specifiek alleen op huurders gerichte dorpsactiviteiten nu eenmaal de omgangsvorm in de kernen is.~~

RECTIFICATIE VAN BOVENSTAANDE

De Autoriteit woningcorporaties heeft in de Toezichtbrief 2020 d.d. 2 juni 2020 geconstateerd dat Woonstichting De Zes Kernen op het merendeel van door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico liet zien. Bij onder andere het onderdeel rechtmatigheid; leefbaarheidsbijdragen, constateerde de Aw een overtreding van art. 48 lid 1a en art. 51 lid a van het BTIV. Er was sprake van bijdragen aan meerdere activiteiten. In dit kader is de volgende toezichtafpraak door de Aw met Woonstichting De Zes Kernen gemaakt:

- Alle bijdragen in strijd met art. 48 lid 1a en art. 51 lid 1a van het BTIV worden per direct stopgezet.
- De Aw wordt meegenomen in de communicatie met de betrokken partijen.

Gelet op het feit dat een aantal toezeggingen over bijdragen in 2020 reeds waren gedaan, heeft de RvC en het bestuur in haar reactie van 29 juni 2020 aan de Aw aangegeven de bijdragen per 1 januari 2021 te zullen stopzetten. Hiermee heeft de Aw op 14 juli 2020 ingestemd en is deze toezichtafpraak vervolgens deels uitgevoerd. De bijdragen zijn per 1 januari 2021 stopgezet en alle betrokken belanghebbenden zijn geïnformeerd, waarvan een aantal naast schriftelijk ook mondeling. De Aw is in 2021 volledig meegenomen in de communicatie met de betrokken partijen.

Bij de beoordeling rechtmatigheid over 2019 heeft de Aw in haar brief van 30 november 2020 geconstateerd dat er geen sprake was van onrechtmatigheden op de onderdelen staatssteun, passen toewijzen, huursombenadering, WNT, de toetsing verlicht regime en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen (Woningwet hfst.5.1. dVi 2019).

Hoofdstuk 5: Verslag van de Raad van Commissarissen

“De goede samenwerking met zowel gemeenten als aan de kernen lokaal verankerde belanghebbenden kenmerkt nog steeds de relatie met de woonstichting. De missie en doelstellingen van de organisatie en de inzet van de RvC om haar taken naar behoren uit te oefenen werd onverminderd doorgezet”

- De heer S. Duijmaer van Twist, voorzitter van de RvC

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij woonstichting De Zes Kernen. Ook staat de RvC het bestuur met raad en advies terzijde. Ten slotte vervult de RvC voor de directeur- bestuurder de werkgeversrol.

Profielschets RvC

De Raad van Commissarissen heeft, in verband met het vertrek van de voorzitter per 31 december 2020 wegens het bereiken van de maximale zittingsduur een procedure opgestart voor de vervulling van deze vacature. Uit eigen gelederen werd een nieuwe voorzitter aangesteld en op 27 november 2020 werd door de Aw een positieve zienswijze afgegeven voor het nieuwe lid. De voor deze procedure opgestelde profielschets is gebruikt om ervoor de zorgen dat de nieuwe leden complementair aan elkaar zijn.

Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden

Door de RvC wordt onder meer toezicht gehouden op:

- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie
- de realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven
- de strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie
- de opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- het kwaliteitsbeleid
- de kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- het financieel verslaggevingsproces
- de naleving van wet- en regelgeving

In 2020 is gewerkt met de bestaande reglementen en statuten.

In het kader van een eventuele afwezigheid van de volledige Raad van Commissarissen, zijn wederom twee leden van de Raad van Commissarissen van De Leeuw van Putten bereid gevonden om, mocht zich dat voordoen, tijdelijk waar te nemen met de opdracht een nieuwe RvC te werven, conform artikel 15 van de statuten. De Leeuw van Putten kan in een dergelijk geval ook een beroep doen op twee leden van de Raad van Commissarissen van De Zes Kernen. Dit besluit werd op 28 september 2020 door de RvC genomen.

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

In het door de Raad van Commissarissen opgestelde interne beleidsstuk 'Visie op Besturen en Toezicht', dat in afstemming met de bestuurder tot stand is gekomen, geeft de RvC aan hoe ze het toezicht bij De Zes Kernen specifiek invulling geeft.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de RvC:

- de Woningwet, de Veegwet, het BTiV en de Governancecode 2020
- de door haar goedgekeurde missie, visie en doelstellingen
- het bedrijfsplan
- het jaarplan
- de (meerjaren)begroting
- het strategisch voorraadbeleid
- de risicobeheersingsfactoren
- de integriteitscode
- inkoop- en aanbestedingsbeleid De Zes Kernen
- de concrete (kwalitatieve en kwantitatieve) normen voor de financiële continuïteit
- (prestatie)afspraken met de gemeente en externe belanghebbenden

Bovenstaand toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in het verslagjaar gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van corporatiedoelstellingen. Belangrijk punt hierbij is de nadrukkelijke positionering van woonstichting De Zes Kernen als ondernemende woningcorporatie, die midden in de lokale samenleving staat en aanspreekbaar is. De raad is hierbij op verschillende tijdstippen en manieren nadrukkelijk betrokken geweest. Het toezichtkader is gepubliceerd op de website van De Zes Kernen.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling, dan wel schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad van Commissarissen van De Zes Kernen is lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties.



Samenstelling RvC

Bij de samenstelling, de benoeming van nieuwe leden en de afspraken over permanente educatie, wordt gebruik gemaakt van de geschiktheidsmatrix van de Aw. Deze matrix geeft zicht op de kwaliteiten van de vier individuele leden en in welke mate deze aanwezig zijn binnen de nieuwe raad. Daarnaast zullen de leden affiniteit moeten voelen met de samenleving in de Bernisser kernen. De matrix wordt vervolgens mede leidraad voor te maken afspraken over educatie en bij beslissingen over in te huren expertise en advies.

Naam	Functie	Benoemd per
Mw. M.M.C. Lansbergen-Kerklaan	Voorzitter	1 januari 2013 Herbenoemd per 1 januari 2017
Dhr. G.P. Labouchere	Vicevoorzitter en lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 augustus 2014 Herbenoemd per 1 augustus 2018
Dhr. R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	1 april 2018
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	Lid	1 april 2018

Rooster van aftreden per 31 december 2020

Naam	Aangetreden in	Aftredend in	Herbenoembaar
Mw. M.M.C. Lansbergen-Kerklaan	2013	2021	nee
Dhr. G.P. Labouchere	2014	2022	nee
Dhr. R.C.W. Geelhoed	2018	2022	ja
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	2018	2022	ja

Honorering RvC

Naam	Functie	Honorering 2020
Mw. M.M.C. Lansbergen-Kerklaan	Voorzitter vanaf 1 april 2018	€ 8.480
Dhr. G.P. Labouchere	Vicevoorzitter vanaf 1 januari 2018 Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 7.420
Dhr. R.C.W. Geelhoed	Lid op voordracht Huurdersvereniging Bernisse	€ 6.360
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	Lid	€ 6.360

Nevenfuncties

Raad van Commissarissen	
Mw. M.M.C. Lansbergen-Kerklaan	- Manager bedrijfsvoering van de resultaatverantwoordelijke eenheid Erasmus MC. en van de afdeling Research & Development bij Rijndam Revalidatie - bestuurslid Stichting hersenletsel Zuid-Holland - Lid RvC Patrimonium Barendrecht (sinds 1 juli 2020)
Dhr. G.P. Labouchere	- Zelfstandig business coach en sparringpartner Labouchere Consultancy - bestuurslid Vrienden SBO - lid RvT Service Bureau Ouderen Hellevoetsluis - bestuurslid Droogdok Jan Blanken
Dhr. R.C.W. Geelhoed	- Partner bureau Geelhoed en Peekstok - DGA Ruud Geelhoed advies & management BV en Ruud Geelhoed Holding BV - lid RvC Brabant Wonen - lid RvC Rendom Wonen - lid RvC Woningstichting Gouderak - lid klankbordgroep afdeling Vastgoed Gemeente Rotterdam
Dhr. A. L. Duijmaer van Twist	Gemeentesecretaris en algemeen directeur gemeente Maassluis

Beoordelingsbeleid directeur-bestuurder

Het beoordelingsbeleid ten aanzien van het bestuur van De Zes Kernen is gebaseerd op het meten van behaalde prestaties. Hiertoe zijn ook in 2020 met de directeur-bestuurder concrete prestatieafspraken gemaakt. Over het jaar 2020 heeft er een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden. Dit gesprek is gevoerd door de remuneratiecommissie en teruggekoppeld aan de RvC. De beoordeling was positief.

Beoordelingsbeleid RvC - zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen heeft haar functioneren over 2020 met externe begeleiding door de corona beperkingen in de tweede helft van 2021 geëvalueerd. Op basis van deze zelfevaluatie zijn aandachtspunten geformuleerd die in 2020 zijn opgevolgd en gemonitord.

Beloningsbeleid RvC en bestuurder

De bezoldiging voor de RvC leden is over het jaar 2020 gehandhaafd op 6% van bezoldigingsklasse B (het bezoldigingsmaximum van die klasse was in 2020 € 106.000,-) voor de leden, 7% voor de vicevoorzitter en 8% voor de voorzitter. Daarmee blijft de beloning onder de (maximale) normen die de VTW haar leden adviseert.

De Zes Kernen is per 1 januari 2015 door de gemeentelijke herindeling bij de vorming van de gemeente Nissewaard, van een B- naar een C-status gegaan. Dit label is gekoppeld aan een hogere beloning van zowel de directeur-bestuurder als de Raad van Commissarissen. De directeur-bestuurder en de commissarissen hebben ook in 2020 van deze hogere beloningsklasse afgezien.

Overige arbeidsrechtelijke afspraken

De directeur-bestuurder krijgt geen vaste onkostenvergoeding. De door haar gemaakte zakelijke onkosten worden gedeclareerd.

Belanghebbendendialoog

De RvC heeft zich in het verslagjaar via de informatievoorziening van de bestuurder, door middel van de deelname door de twee door de Huurdersraad voorgedragen leden aan de vergaderingen van de Huurdersraad en op basis van eigen waarnemingen op de hoogte gehouden van wat er speelt in het speelveld van woonstichting De Zes Kernen. Maandelijks en incidenteel wordt de voorzitter van de RvC door de bestuurder geïnformeerd over lopende zaken die van belang zijn.



Prestatieafspraken

De RvC heeft ingestemd met de prestatieafspraken, die met de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis en de Huurdersvereniging in december 2020 zijn gesloten.

Integriteit

De RvC van woonstichting De Zes Kernen waakt ervoor dat de leden onafhankelijk zijn conform de in de Governancecode Woningcorporaties aangeduide criteria. Het thema integriteit is als onderdeel van de vergadering van de Raad van Commissarissen opgenomen als vast agendapunt.

Door de Zes Kernen wordt een integriteitscode gehanteerd, die voor de medewerkers, bestuurder en voor de leden van de Raad van Commissarissen geldt. Ook is voor de medewerkers een klokkenluiderregeling voorhanden.

In 2020 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de RvC betrokken waren, noch is er sprake geweest van een integriteitskwestie. Aan de leden van de RvC werd geen lening verstrekt, noch werden door de leden activiteiten ondernomen in strijd met de Governancecode. Nieuwe nevenfuncties werden gemeld en staan in het jaarverslag. Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur.

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Professioneel inkoopbeleid en opdrachtgeverschap zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en bedoeld om onze middelen doelmatig en rechtmatig in te zetten en een optimale prijskwaliteitverhouding te realiseren. De Zes Kernen geeft jaarlijks, buiten investeringen in nieuwbouw of verduurzaming, meer dan € 1 miljoen uit aan leveringen, diensten en onderhoud. Daarnaast achten we het vanuit Governance belangrijk transparant in te kopen en op te dragen. Onze visie en hoe we invulling geven aan inkoop en opdrachtgeverschap, is vastgelegd in het inkoop- en aanbestedingsbeleid van De Zes Kernen, versie 2020.

De Zes Kernen gaat op een professionele wijze om met inkoop en leveranciers, waarbij zij zorgt voor een sobere en doelmatige besteding van maatschappelijke gelden. In ons inkoopproces streven we naar een optimale prijs-, uitvoerings-, en proceskwaliteitverhouding. Dit tegen beheersbare risico's.

Door invulling te geven aan deze bedoeling wordt een bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen, goed onderhouden woningen, duurzame en energiezuinige woningen, een leefbare woningomgeving en efficiënte en effectieve bedrijfsvoering.

Kernwaarden zijn hierbij: betrokkenheid, betrouwbaarheid, Integriteit en transparantie. De Zes Kernen hanteert de hoofdbeginselen van aanbesteden: gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Essentieel voor goede inkoop is professioneel opdrachtgeverschap. Het is niet meer vanzelfsprekend om alleen naar de inkoop van vastgoed gerelateerde zaken te kijken, waarbij vooral de prijs leidend was. Ten eerste is dit inkoopbeleid breder en daarnaast zijn er meerdere varianten van inkoop ontstaan die, passend bij de uitvraag, effectiever zijn. Wij streven naar een zo gunstig mogelijke prijs-kwaliteitverhouding, waarbij we uitgaan van Total Cost of Ownership en eveneens rekening houden met de interne kosten en tijd voor toezicht op en begeleiding van de opdracht.



Bij planmatig onderhoud van cyclische, herhalende werkzaamheden zoals schilderbeurten wordt bij voorkeur de aannemer geselecteerd die de vorige opdracht(en) heeft uitgevoerd. De meerwaarde die dit oplevert is de kennis en ervaring van het complex en de bewoners. Tevens is het streven om hierdoor de faalkosten te beperken, alsmede het aantal garantiekwesties. Met de schilders wordt bij voorkeur resultaatgericht samengewerkt. De Zes Kernen werkt aan de hand van een inkoopportfolio model. Naast deze vorm van inkoopstrategie is er een model dat meer uitgaat van regisserend opdrachtgeverschap. Hierbij wordt er globaal omschreven wat het resultaat moet zijn en de markt wordt vervolgens uitgedaagd hier een antwoord op te geven. Dit in tegenstelling tot inkopen, waarbij, zwart-wit gezien, de opdrachtgever het wat, waarom en hoe bepaalt. Kortom een mix van meer traditionele en nieuwe vormen.



De Zes Kernen werkt op basis van goede ervaring, klanttevredenheid, kwaliteit, het hebben van een 'klik' met de organisatie, klanttevredenheid en betrouwbaarheid, met een lijst van bedrijven met wie zij regelmatig werkt. Waaruit zij ook put bij de aanvraag van offertes al dan niet bij enkel of meervoudige aanbestedingen. De Zes Kernen werkt al langer op basis van (keten)samenwerking met enkele partijen, waarbij of op basis van regie (vooral bij reparaties) of op basis van kosten-kengetallen en technische eisen (vooral bij mutaties) werkzaamheden in woningen worden uitgevoerd. Hierbij wordt gekozen voor langdurige samenwerking met vaste leveranciers. Evaluatie vindt jaarlijks plaats.

De Zes Kernen geeft waar mogelijk de voorkeur aan zaken doen met regionale ondernemers. Hier zijn meerdere redenen voor. Ten eerste kan het ertoe leiden dat de werkgelegenheid in onze eigen regio wordt bevorderd en onze huurders meer kansen hebben op de arbeidsmarkt. Ten tweede blijkt dat vooral plaatselijke leveranciers een grotere betrokkenheid met het werk hebben dan die partijen die hun bedrijf ver weg hebben. Bovendien is de lokale kennis van woongebied en huurders in een dorps setting van belang. Ten derde spelen er ook nog aspecten vanuit duurzaamheid. Denk hierbij aan uitstoot, files e.d. die bij regionaal gevestigde partijen minder zullen zijn. Regionaal wil zeggen de Metropoolregio Den Haag - Rotterdam en daarbinnen bij voorkeur de regio Rijnmond. Het commerciële belang wordt daarbij niet uit het oog verloren en de voorkeur mag een gezonde marktwerking niet in de weg staan.

Permanente Educatie (PE)

Onderstaand een overzicht van de educatieve activiteiten en de behaalde PE punten in 2020:

Raad van Commissarissen	Opleidingen/workshops/symposia /bijeenkomsten 2020	PE-Punten
Mw. M.M.C. Lansbergen- Kerklaan	▪ Videoseminar: Opgaven en middelen van de corporatiesector (SOM) ▪ VTW Online Live regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering (VTW) ▪ Innovaties in externe verslaglegging (SOM)	6
Dhr. G.P. Labouchere	▪ Innovaties in externe verantwoording bij woningcorporaties (SOM) ▪ Huurbeleid en betaalbaar wonen (SOM)	8
Dhr. R.C.W. Geelhoed	▪ Rapport Opgave en Middelen Corporatiesector (VTW) ▪ Financieel Beleid Woningcorporaties (SOM) ▪ Jaarcongres Portefeuille en Assetmanagement (Corporatiestrategie) ▪ Toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector (VTW) ▪ Comenius Maatwerkprogramma Bestuurders en Commissarissen Lente Corporaties 'Samen Slim' (St. academische opleidingen) ▪ Strategisch partnerschap tussen bestuur en intern toezicht (VTW) ▪ Ledenbijeenkomst voor commissarissen bij woningcorporaties < 1.000 vhe (VTW) ▪ Bouwopgaven & realisatiegraad corporaties (VTW) ▪ Ontwikkelingen vastgoedsturing (Finance Ideas)	27,5
Dhr. A.L. Duijmaer van Twist	▪ Scenarioplanning (VTW) ▪ VTW Online Regiobijeenkomst Toezicht op Digitalisering (VTW)	7

Directeur/Bestuurder	Opleidingen/workshops/symposia/bijeenkomsten 2020	Punten
Mw. A. van der Sijde	▪ Seminar Innovaties in Externe verantwoording bij WoCo's ▪ Themabijeenkomst Duurzaamheid ▪ Themabijeenkomst Inkoop ▪ Themabijeenkomst Wonen en Zorg ▪ Seminar Woningcorporaties tijdens de coronacrisis ▪ Tweedaagse themabijeenkomst Energietransitie ▪ Seminar Huurbeleid en betaalbaar wonen ▪ Seminar Opgave en middelen van de corporatiesector	29

Vanwege de tweede lockdown, waardoor een aantal live bijeenkomsten en/of seminars niet door konden gaan, moeten een aantal educatiebijeenkomsten (en dus PE punten) nog wel in 2021 door de bestuurder worden ingehaald. De registratie van de punten van de bestuurder wordt bijgehouden in het Aedes PE portal. De leden van de RvC gebruiken hiertoe de registratie van de VTW.

Vergaderingen

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad en advies ter zijde. In het verslag van de RvC zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop de RvC hieraan in 2020 invulling heeft gegeven. In het verslagjaar heeft de RvC zes keer vergaderd en één werkbezoek afgelegd aan Abbenbroek. Het gehele jaar werd door de bestuurder met de vicevoorzitter de RvC vergaderingen voorbereid. Eenmaal per kwartaal werd door de voorzitter met de bestuurder afgestemd.

Gespreksonderwerpen

De Raad van Commissarissen heeft in het verslagjaar onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- projecten
- woonvisie Nissewaard
- regioakkoord
- duurzaamheid
- prestatieafspraken
- lokale verankering
- Vestia Brielle
- ontwikkelingen rondom Bernissesteyn
- ontwikkelingen rondom Nieuwe Sluis
- (fraude) risicomanagement
- tertiaire rapportages

Goedgekeurde besluiten 2020

De volgende besluiten zijn door de bestuurder aan de Raad van Commissarissen voorgelegd en door de raad goedgekeurd:

- voorstel voor de huurverhoging 2020
- vier investeringsbesluiten
- bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2019 en jaarrekening 2019
- het bod aan en de prestatieafspraken 2021 gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis
- jaarplan en begroting 2021

De bestuurder legde in 2020 vier bestuursbesluiten aan de RvC ter informatie voor.

Het bestuur heeft eenmaal aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd over de in 2020 ingediende vier klachten, de wijze van afhandeling, de klanttevredenheid over de (wijze van) afhandeling en eventuele gevolgen voor het beleid.

Advies en klankbord

De advies- en klankbordfunctie is in 2020 voornamelijk ingevuld door de vicevoorzitter tijdens de voorbereiding van de Raad van Commissarissen vergaderingen. Er vond, bij een aantal onderwerpen, advisering / klankborden plaats, zowel tijdens de behandeling van een agendapunt, dan wel buiten de vergadering.

Werkgeversrol RvC

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering, buiten aanwezigheid van het bestuur, het functioneren van het bestuur besproken. Jaarlijks wordt een beoordelingsgesprek gehouden met de directeur- bestuurder. Dit gesprek wordt gevoerd door twee leden van de remuneratiecommissie. Zij voerden tevens (minimaal) tweemaal per jaar een gesprek met de medewerkersvertegenwoordiging.

Beloning bestuurder

<i>Naam</i>	<i>Functie</i>	<i>Salaris 2020</i> <i>(incl. vakantiegeld en eindejaarsuitkering)</i>	<i>Klasse</i>
Mw. A. van der Sijde	directeur-bestuurder	€ 111.549	B

Selectie- en remuneratiecommissie

Taken en bevoegdheden

De taken van de commissie staan beschreven in het ‘reglement selectie- en remuneratiecommissie woonstichting De Zes Kernen’ dat op de website is gepubliceerd.

Samenstelling

De remuneratiecommissie is van 1 januari tot en met 31 december 2020 samengesteld door:

- De heer A.L. Duijmaer van Twist (voorzitter)
- De heer G.P. Labouchere (lid)

Inhoud en vergaderingen

De selectie- en remuneratiecommissie heeft vergaderd zo vaak als dit vanuit de opgedragen taak noodzakelijk was. Voorbespreking, advisering, en terugkoppeling door de commissie vond plaats in de reguliere vooroverleggen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen. Voor 2020 betreft dit specifiek de ten behoeve van de door de Raad van Commissarissen voorgenomen invulling van de vacature voor een nieuw RvC lid bestuurder per 1 januari 2021. De vereiste procedure van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) werd doorlopen. Op 27 november 2020 gaf de Aw haar positieve zienswijze over de voorgenomen herbenoeming af.

Externe accountant

Nadat het controleproces en de kwaliteit van de jaarrekening 2019 door de bestuurder en Raad van Commissarissen zijn geëvalueerd, is door de Raad van Commissarissen besloten Deloitte ook voor het boekjaar 2020 in te zetten als accountant.

De managementletter is, na de uitvoering van de tussentijdse controle, door de bestuurder en de manager bedrijfsvoering besproken met de accountant en vervolgens is de managementletter met de verwerkte resultaten van dit overleg voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In de Raad van Commissarissen zijn de actiepunten besproken en door de organisatie in het proces rondom de jaarstukken opgenomen.

Door middel van de procedures, de interne controle, de controle van de accountant en de rapportage over de bevindingen, heeft de Raad van Commissarissen adequaat toezicht kunnen houden op de interne risico- en controlesystemen. De externe accountant is over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening bevraagd door de Raad van Commissarissen.

Dankwoord van de voorzitter van de RvC

“Ik bedank de accountant voor het deskundig, en in goede afstemming en samenwerking met de organisatie, uitvoeren van de controlewerkzaamheden.

Ik bedank ook alle medewerkers en de directeur-bestuurder voor de grote inzet in het afgelopen jaar en de behaalde resultaten.

We rekenen erop dat de goede samenwerking met de Huurdersvereniging Bernisse, de gemeenten en de vele belanghebbenden in het netwerk van De Zes Kernen, wordt voortgezet”

VOLKSHUISVESTELIJK VERSLAG 2020



Hoofdstuk 1: Een betrokken organisatie

Woonstichting De Zes Kernen is op 7 april 1994 opgericht en uitsluitend werkzaam op het gebied van de volkshuisvesting in het Bernissergebied van de gemeenten Nissewaard en Hellevoetsluis. We hebben bezit in de zes kernen Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhorn, Simonshaven en Zuidland. Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. Prettig wonen houdt niet op bij de voordeur. Een schone, hele en veilige woonomgeving is net zo belangrijk. Daar werken we actief aan, samen met onze klanten, met instellingen voor zorg en welzijn, gemeente en anderen.

Een goede dienstverlening staat bij ons hoog in het vaandel. We zijn bereikbaar, toegankelijk en betrokken en leveren, waar mogelijk c.q. wenselijk, maatwerk. De Zes Kernen is een kleine organisatie die kwalitatief goed is uitgerust. Door de relatief kleine omvang zijn wij wel kwetsbaarder en daarom voeren wij een personeelsbeleid dat erop gericht is de samenwerking, de (onderlinge) betrokkenheid en het welbevinden op peil te houden. Ook is het van belang dat de werkprocessen inzichtelijk en controleerbaar zijn.

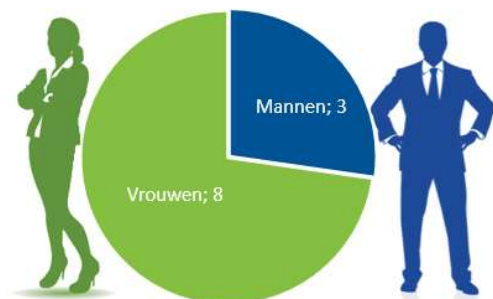
Vrijwel alle primaire werkzaamheden kunnen door twee of meer medewerkers uitgevoerd worden. Om kwalitatief goed te opereren moet er, bij uitval van personeel, alert worden gereageerd. We hebben voor de financieel-administratieve functie een flexibele externe werkschil en voor de balie een invalkracht.

Organogram

Binnen de organisatie is een tweelagenstructuur, de Raad van Commissarissen (RvC) en de directeur-bestuurder. Het organogram van woonstichting De Zes Kernen per 31 december 2020 staat op de volgende pagina.

Medewerkers

Per 31 december 2020 werken er 11 medewerkers bij woonstichting De Zes Kernen. De personeelssterkte kan worden uitgedrukt in 8,17 FTE. De beleidswerkzaamheden werden na het vertrek van de vaste kracht door een inhuurkracht uitgevoerd.



Jaarlijks vinden met iedere werknemer plannings-, voortgangs- en beoordelingsgesprekken plaats. Hierdoor is het mogelijk om de medewerkers te begeleiden en te sturen. Ook worden, waar nodig, afspraken gemaakt omtrent scholing of training. In 2020 zijn er diverse cursussen gevolgd.

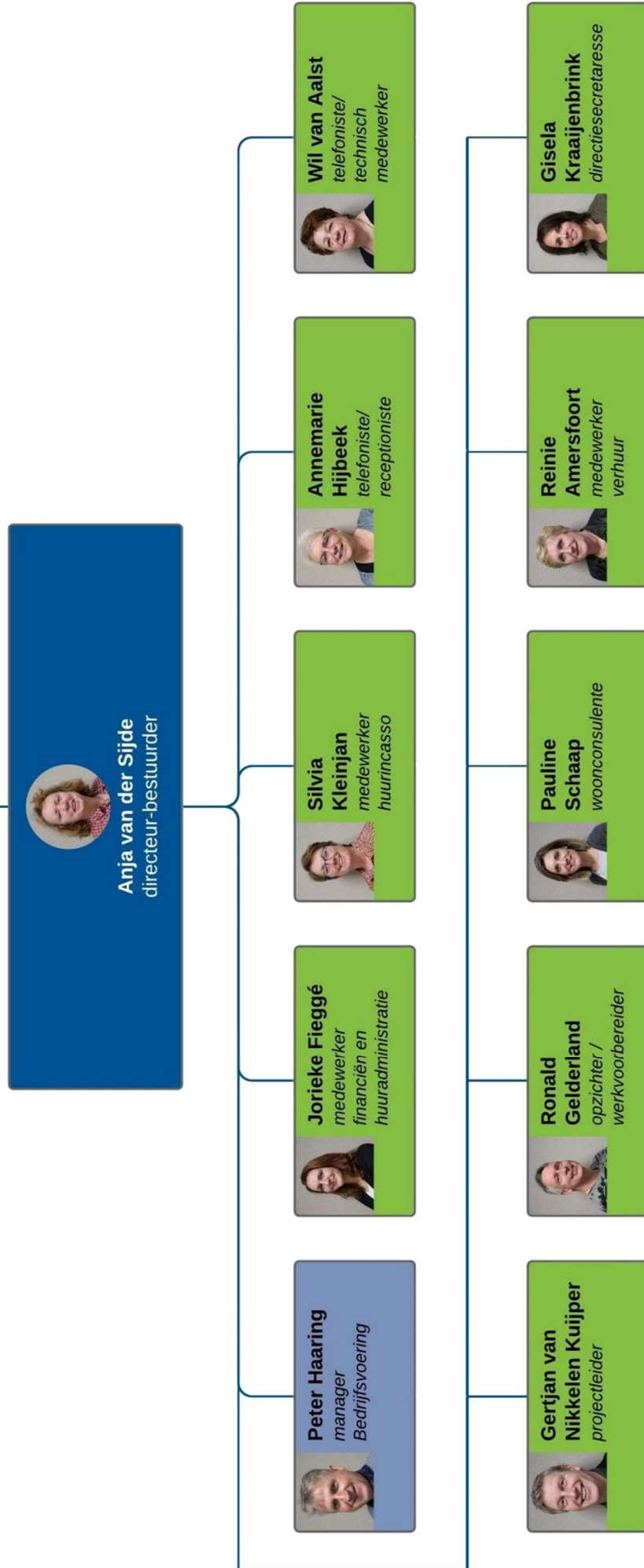
Integere organisatie

Binnen onze organisatie zijn integriteit en integer werken vanzelfsprekend. In de integriteitscode 'Onze manier(en)' wordt beschreven hoe wij om gaan met onze klanten, leveranciers, bedrijfseigendommen en met elkaar. Het formaat van onze organisatie maakt dat we van elkaar weten wie we zijn en wat we doen.

Elke vorm- en schijn van belangenverstrengeling tussen woonstichting De Zes Kernen en de bestuurder wordt vermeden. Aan de bestuurder en/of personeelsleden werd in 2020 geen lening verstrekt, noch werden door de bestuurder activiteiten ondernomen in strijd met de Governancecode. In 2020 is binnen de organisatie van De Zes Kernen geen sprake geweest van een integriteitskwestie.

Organogram De Zes Kernen

Raad van Commissarissen
Woonstichting De Zes Kernen



Welzijn medewerkers

Woonstichting De Zes Kernen heeft een klokkenluiderregeling. Deze heeft tot doel iedere medewerker de mogelijkheid te bieden een overtreding intern te melden en, wanneer dit te goeder trouw gebeurt, daarbij bescherming te bieden. Daarnaast is er een externe vertrouwenspersoon waar medewerkers terecht kunnen. In 2020 is er geen gebruik gemaakt van de klokkenluiderregeling.

Bij het aanstellen van een nieuwe medewerker en in bijzondere omstandigheden, wordt een integraal werkplek-onderzoek uitgevoerd door de Arbodienst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage over 2020 bedraagt 1,97%. In 2019 was dit 0,97%. Ondanks de cijfermatige stijging is een ziekteverzuimpercentage van 1,97% nog steeds laag. Daarbij kunnen we aangeven dat dit niet werk-gerelateerd was.

Bedrijfshulpverlening

In de Arbowet staat dat werkgevers verplicht zijn om doeltreffende maatregelen te nemen op het gebied van Bedrijfshulpverlening. De Zes Kernen voldoet hieraan met drie Bedrijfshulpverleners, zodat er altijd een BHV-er op kantoor aanwezig is. In ons kantoor is ook een AED aanwezig, die in 2020 buiten is gehangen om ook voor het dorp beschikbaar te zijn buiten kantooruren. Om de twee jaar wordt er een herhalingstraining voor alle personeelsleden georganiseerd; deze heeft in 2020 vanwege de corona niet kunnen plaatsvinden.

Stagiaires

In 2020 hebben we één verzoek ontvangen voor een stageplaats. Dit verzoek hebben we af gewezen omdat we vanwege de Coronamaatregelen allemaal thuis werkten. We zijn en waren van mening dat we een stagiair onder deze voorwaarden niet goed kunnen begeleiden.

Lidmaatschappen

Woonstichting De Zes Kernen is lid van:

- Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Directeurenkring Aedes kleine corporaties Zuid Holland
- Zuid-Hollandse Vereniging voor Kleine Kernen (ZHVKK)
- Aedes, vereniging voor woningcorporaties
- MKW platform Aedes
- Ondernemersvereniging Nissewaard

Bereikbaarheid kantoor

Voor spoedklachten zijn we 24/7 telefonisch bereikbaar, ook tijdens de twee lockdowns in 2020. Huisbezoeken werden tijdens de eerste lockdown beperkt tot de hoogst noodzakelijke. Voor de inzet van aannemers bij onderhoud in bestaande woningen werd het veiligheidsprotocol gehanteerd, dat bij de laatste lockdown nog werd uitgebreid. Bezoek aan ons kantoor door (potentiële) huurders was vanaf de eerste lockdown tot 1 januari 2021 niet mogelijk, maar dat leverde geen belemmering op.

Automatisering

In 2020 werd de geplande vervanging van zowel de hardware als delen van de software (het primaire systeem) in maart vervroegd uitgevoerd, teneinde volledig thuiswerken te faciliteren. Bovendien was het uitplaatsen van de servers en het 'in de cloud laten opnemen' van pakketten vanuit het cybersecurity-onderzoek aanbevolen.

Hoofdstuk 2: Kwaliteit van de woningen

De Zes Kernen is trots op het goede onderhoudsniveau van de woningen en op het feit dat er heel gericht geïnvesteerd wordt in het bezit. In de komende jaren wordt extra ingezet op maatregelen in het kader van duurzaamheid. De voorstellen voor het doorvoeren van energetische maatregelen leveren een bijdrage aan de vitalisering van onze woningen. Bij de nieuwbouw wordt al direct rekening gehouden met het onderhoud dat in de toekomst uitgevoerd moet worden en de duurzaamheidsambitie.

Investeren in woningen

Comfortabel wonen is van groot belang voor onze klanten. De Zes Kernen heeft een minimaal pakket van eisen gedefinieerd waaraan onze woningen moeten voldoen. Hierdoor worden woningen, zowel bij mutatie als projectmatig, op het gewenste kwaliteitsniveau gebracht. Voorzieningen in de woningen zoals keukens, badkamers en toilet worden zoveel mogelijk op het moment van mutatie verbeterd. Dit om de overlast, die het geeft in bewoonde staat, te beperken. In 2020 zijn 49 woningen verbeterd en aangepast aan de norm 'basiskwaliteit woningen'.

Ook de klanten investeren in de woning, zodat deze voldoet aan de persoonlijke woonwensen. De Zes Kernen vindt dit belangrijk en daarom is het toegestaan om veranderingen aan te brengen in de woning. Hiervoor zijn een aantal voorwaarden opgesteld. In 2020 zijn in totaal 14 aanvragen ontvangen. De aanvragen hadden betrekking op het aanbrengen van vloertegels, airco, zonnepanelen, rolluiken, kattenluiken of overkappingen. Alle aanvragen zijn gehonoreerd.

Onderhoudsbegroting en kosten

Ieder jaar wordt de meerjarenbegroting geactualiseerd op basis van de bevindingen uit het klachtenonderhoud, specifieke inspecties en de jaarlijkse schouw van het totale bezit. Voor de komende jaren wordt eveneens aan de hand van ons strategisch voorraadbeleid bepaald hoe de woningen er op termijn uit moeten zien.

Onderhoudsbegroting opgedeeld in verschillende onderhoudskostensoorten:

	Begroot	Kosten
Dagelijks onderhoud	€ 185.130,-	€ 180.800,-
Mutatie onderhoud/kwaliteitsinvestering	€ 838.800,-	€ 826.902,-
Planmatig onderhoud	€ 1.017.220,-	€ 917.644,-
Contractonderhoud	€ 190.575,-	€ 158.151,-
Investeringen	€ 1.996.499,-	€ 1.009.550,-
Asbest/veiligheid	€ 121.000,-	€ 10.474,-
Overig onderhoud	€ 298.460,-	€ 264.935,-
Totaal 2020	€ 4.647.684,-	€ 3.368.456,-
Doorberekend aan huurders*		€ 9.649,-

(* dit betreft o.a. door huurders gevraagde extra voorzieningen of door huurders veroorzaakte schade)

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is uitbesteed aan vaste aannemers. De kwaliteit van het geleverde werk wordt beoordeeld door de onderhoudsopzichter. Het uitgangspunt is dat de klanten, die contact opnemen over herstelwerkzaamheden, in één keer goed worden geholpen.

Eerst wordt gekeken of een reparatieverzoek valt onder de kleine herstelwerkzaamheden. Hiervoor is het (al langere tijd) mogelijk om een serviceabonnement af te sluiten.

Herstelwerkzaamheden aan de woning, die voor rekening van De Zes Kernen zijn, zoals het onderhoud dat is omschreven in het Burgerlijk Wetboek, kunnen worden doorgegeven aan de onderhoudsopzichter. In 2020 zijn er 780 reparatieverzoeken geregistreerd die vallen onder dagelijks onderhoud. Per woning zijn de kosten gemiddeld € 231,-.

Mutatieonderhoud en basiskwaliteit

Bij een huuropzegging gaat het mutatieproces van start. Het controleren, of de woning voldoet aan de basiskwaliteit, is een onderdeel van het mutatieproces. Aan de hand van het strategisch voorraadbeleid wordt bepaald welke maatregelen worden uitgevoerd. Vanaf de eerste lockdown zijn er geen fysieke inspecties uitgevoerd, maar is de vertrekkende huurder telefonisch en schriftelijk uitgebreid geïnformeerd over de regels. Doorgaans is dit goed verlopen, mede door het begrip voor de situatie en onze klantbenadering.

Het aantal mutaties in 2020	74 woningen
------------------------------------	-------------

De gedefinieerde basiskwaliteit is een minimaal pakket aan verbeteringen en functionaliteiten waaraan een woning moet voldoen. Dit pakket is per woningtype verschillend en de kwaliteits-investeringen zijn te onderscheiden in investeringen zonder huurverhoging en investeringen met huurverhoging. Een investering met huurverhoging heeft altijd een puntenverhoging in het puntenwaarderingstelsel tot gevolg.

Aantal investeringen zonder huurverhoging	22 woningen
Aantal investeringen met huurverhoging	27 woningen

Planmatig onderhoud

Ieder jaar wordt er, om de kwaliteit en veiligheid van het bezit te waarborgen, planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betreft in het algemeen onderhoud aan de buitenzijde van de woningen. In 2020 is 2950 m2 voegwerk en 1310 m2 dakbedekking vervangen. Voor het schilderen is er 61 liter verf gebruikt. Tenslotte zijn er 159 cv-ketels vervangen. In 2020 is € 917.644,- uitgegeven aan planmatig onderhoud. We zijn binnen de begroting gebleven, met name door de scherpste bij de opdrachtverlening voor de verschillende werken en het doorschuiven van lift vervanging naar 2021.

Planmatige onderhoudswerkzaamheden 2020

- herstel houtrot in verband met schilderwerk
- schilderwerk
- vervangen van voegwerk
- vervangen van dakbedekking
- vervangen van cv-installaties
- vervangen van gevelbekleding
- vervangen van golfplaten

Asbest

De Zes Kernen vindt het belangrijk om op een juiste wijze met aanwezig asbest en de hierdoor ontstane gevaren voor de volksgezondheid om te gaan. Vanaf 1993 is het gebruik van asbest wettelijk verboden. Voor projecten zoals renovatie en goot onderhoud, dan wel voor vervangingswerkzaamheden, wordt een standaard inventarisatie gedaan. De aannemer kan daarnaast nog incidenten melden, waar direct op wordt geacteerd, hetzij door het stilleggen van het werk, hetzij door extra schoonmaakwerkzaamheden en/of een aangepaste aanpak.

Projectontwikkeling

Duurzaamheid

Bij bestaande bouw worden 'no regret' maatregelen toegepast. De doelstellingen zijn gericht op comfortverbetering en energiebesparing; een zeer belangrijk aandachtspunt, omdat dit ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woonlasten en dus ook voor een belangrijk deel aan de huurder.

Isolerende maatregelen worden als regel bij mutatie uitgevoerd. Beglazing wordt vervangen door HR++ glas en cv-installaties door HR-ketels. Bij grote eengezinswoningen worden zowel de voor- en achtergevel voorzien van een voorzetwand met 10 cm isolatie. Ook het dak wordt aan de binnenzijde tegen het dakbeschot aan geïsoleerd. Door het uitvoeren van deze werkzaamheden gaat de huurprijs van de woning omhoog, maar de energielasten zullen aanzienlijk dalen.



De samenwerking in de planmatige en complexmatige aanpak met aannemer Willems werd in 2019 gecontinueerd. De aanpak wordt nog steeds doorontwikkeld en levert onder andere steeds snellere productietechnieken en methoden op, hetgeen zich vertaalt in minder overlast voor bewoners.

Bij het ontwikkelen van plannen voor nieuwbouw is duurzaamheid een steeds belangrijker aspect en een goede bijdrage aan de samenleving. Bij nieuwbouw is gasloos het uitgangspunt en minimaal de BENG norm.

Wilhelminastraat Zuidland

In vervolg op het succes van het verbeteren van de woningen in diverse complexen, was in 2020 de Wilhelminastraat in Zuidland aan de beurt. Grootschalig onderhoud werd gecombineerd met duurzaamheidsmaatregelen. Om de woonlasten te verlagen en het woongenot te verhogen zijn voor- en achtergevel aan de buitenzijde geïsoleerd. De kozijnen zijn vervangen door kunststofkozijnen met HR++ glas. Het dak is voorzien van geïsoleerde stalen dakplaten met daarop aan de voorzijde zonnepanelen. Ook is er een ventilatiewarmtepomp aangebracht. De 6 woningen waren voorzien van label E. Door het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden hebben de woningen nu label A++.



Binnen isolatie van grote woningen

Bij grote eengezinswoningen die muteren wordt een isolatiepakket aan de binnenzijde van de woning aangebracht. Voor- en achtergevel (en bij de hoekwoningen ook de kopgevel) worden dan voorzien van 10 cm isolatie met een hoge isolatiewaarde. Ook bij het dak wordt isolatie aangebracht. Samen met de HR++ beglazing zorgt dit voor een goed geïsoleerde schil waardoor er weinig warmte verloren gaat. Daarnaast wordt de woning ook nog voorzien van een ventilatiewarmtepomp, waardoor een zeer energiezuinige woning wordt gerealiseerd.

In de meeste gevallen wordt het label met vier of vijf stappen verhoogd tot label A+. We hebben deze maatregelen in 2020 slecht bij één woning toe kunnen passen, omdat er geen mutaties van dit type waren.

Spouwmuurisolatie

Spouwmuurisolatie wordt sinds 1975 in alle nieuwbouwwoningen toegepast om het energieverlies via de gevels te beperken. Bij een groot aantal woningen die gebouwd zijn voor 1975 is dus geen spouwmuurisolatie aangebracht. In Abbenbroek, Oudendoorn en Zuidland zijn in 2020 complexmatig door een vaste, hierin gespecialiseerde aannemer in totaal 131 eengezinswoningen voorzien van spouwmuurisolatie.

Ventilatiewarmtepompen

Op vrijwillige basis worden, vanwege de goede resultaten met de proef, waarbij 35% gasreductie wordt bereikt, in 2020 zijn weer 56 woningen voorzien van een ventilatiewarmtepomp.

Nieuwbouw in voorbereiding

- Wasastraat

Eind 2020 is onderzoek gestart of er een andere aannemer/ontwikkelaar kan worden gevonden die deze drie voorgenomen nieuwbouwwoningen voor senioren voor een acceptabeler bedrag kan realiseren.

- Koninginnenhof

Na de afronding van de procedures startte de bouw en werd gestaag toegewerkt naar de oplevering in 2021. De koopwoningen voor rekening en risico van de ontwikkelaar en aannemer werden alle 17 vrijwel direct verkocht.



Hoofdstuk 3: Verhuur van woningen

Woonstichting De Zes Kernen beheert woningen in het groene Bernisser woongebied van de gemeente Nissewaard. De woonstichting ontleent haar naam aan het woongebied met de middeleeuwse plaatsjes Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Oudenhoorn, Simonshaven en Zuidland, de zes kernen van de (voormalige) gemeente Bernisse. Woonstichting De Zes Kernen spant zich in om goede, betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden.

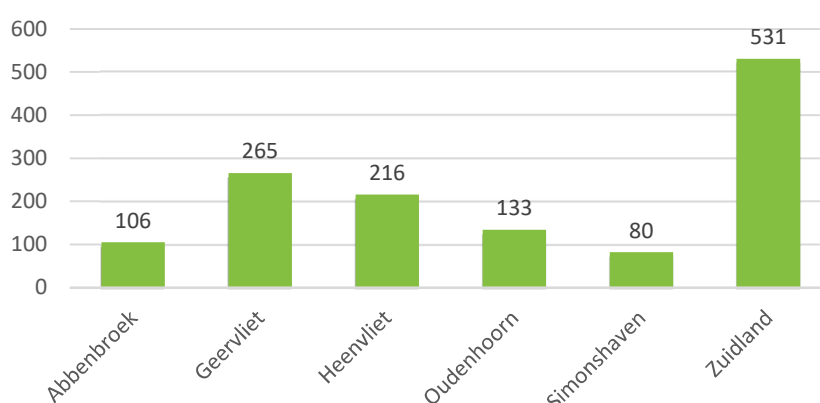
Marktpositie

In algemene zin is onze marktpositie goed. Wel komen bij een krimpende markt de duurdere huurwoningen eerder in de gevarenzone dan de goedkopere woningen. Onze huurprijzen zijn, mede gelet op de grootte van de woningen, relatief laag. De interesse van potentiële huurders van buiten Bernisse neemt toe, mede vanwege het passend toewijzen.

Naast de huur zijn ook de woonomgeving en het voorzieningenniveau van belang. Leefbaarheid is dan ook een belangrijk onderwerp voor ons. Dit draagt bij aan het gevoel dat het goed wonen is in Bernisse. Wel zien we dat het aantal voorzieningen in de dorpen terugloopt. Waar mogelijk dragen wij ons steentje bij om de voorzieningen in stand te houden, zoals in Oudenhoorn.

Omvang woningbezit

Eind 2020 bedroeg de omvang van het woningbezit, in eigendom van onze woonstichting 1.331 wooneenheden. Daarnaast bezitten wij 13 garages en vijf overige gebouwen.



De verdeling van ons bezit per kern is als volgt:

Samenstelling woningbestand

Het woningbestand van woonstichting De Zes Kernen bestaat uit vrijwel allemaal grondgebonden woningen in diverse woningtypen van zeer uiteenlopende ligging, indeling, bouwjaar, enzovoorts. Kortom het woningbestand, hoewel in meerderheid grote eengezinswoningen met tuintjes voor en achter, kent nog veel variatie. In de zestiger en zeventiger jaren zijn de meeste woningen gebouwd. Dit gold voor alle destijds nog zelfstandige gemeenten.

Huurbeleid

In ons huurbeleid hanteren we bij mutatiwoningen als maximale redelijke huur een percentage van 75%, tenzij aftopping onder de huurtoeslaggrens wenselijk is. Jaarlijks wordt nagegaan of het huurbeleid, naar aanleiding van nieuwe regelgeving en de financiële situatie, moet worden herijkt.

Uit het verslagjaar lag de huur van 106 woningen onder de grens van € 424,44 per maand. Onder deze grens (peildatum 1 januari 2019) kunnen jongeren onder de 23 jaar huurtoeslag aanvragen. In totaal ligt de huurprijs van 771 woningen onder de aftoppingsgrens, voor één- en twee persoonshuishoudens van € 607,46 per maand. Dat is 57,8% van het totale woningbestand.

In totaal hebben 951 woningen een huur onder de aftoppingsgrens voor drie- en meerpersoons huishoudens van € 651,03, wat neer komt 71,3% van het totale bezit. 1.199 woningen (89,94% van het totale woningbezit) hebben een huur onder de huurtoeslaggrens van € 720,42. Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningen bereikbaar is voor huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035; de primaire doelgroep. Van ons totale woningbezit zijn 41 woningen zogenaamde geliberaliseerde woningen.



Huurverhoging

Uit hoofde van betaalbaarheid hebben wij voor het jaar 2020 besloten de huurverhoging te matigen. De toegestane huurverhoging op de laagste inkomens- en de uitzonderingsgroep bedroeg 5,1% (2,6% inflatie + 2,5%), terwijl de toegestane huurverhoging voor de hoogste inkomensgroep 6,6% bedroeg (2,6% inflatie + 4%). Voor de laagste inkomens- en de uitzonderingsgroep hebben wij een afslag van 0,7% op het inflatiepercentage toegepast waardoor voor hen de huurverhoging uitkwam op 1,9%. Vanwege het feit dat de hoogste inkomensgroep in omvang beperkt is en wij deze groep huurders graag willen behouden, is ervoor gekozen de huurverhoging voor deze groep te beperken tot het inflatiepercentage van 2,6%.

Huursparen

Het aantal deelnemers aan huursparen per 31 december 2020 bedroeg 227 huurders. Dat is ten opzichte van 2019 een afname van vijf huurders.

Woningtoewijzing

Woningzoekenden moeten ingeschreven staan bij Woonnet Rijnmond. Woonstichting De Zes Kernen heeft ook in 2020 het criterium 'lokale binding' aan de kernen gehanteerd. De inschrijfduur bepaalt de volgorde van de kandidaten voor een lege huurwoning. De mutatiegraad, zijnde het aantal nieuwe verhuringen ten opzichte van de totale woningvoorraad, is uitgekomen op 4,4 %.

Huisvesten primaire doelgroep

In het verslagjaar hebben 58 huishoudens een woning aanvaard. Van deze woningen werden er vier met voorrang aan inwoners van het woongebied Bernisse verhuurd, conform de gemaakte afspraken met de gemeente Nissewaard, die in de Huisvestingsverordening zijn opgenomen. Van de verhuringen in 2020 werden er 16 woningen aan midden- en hogere inkomens verhuurd.

Huisvesten statushouders

In 2020 hebben wij geen woningen beschikbaar gesteld voor het huisvesten van statushouders. De taakstelling werd niet gehaald, omdat er geen geschikte kandidaten passend bij de vrijgekomen woning geleverd konden worden door het COA. Dit werd aan de gemeente verantwoord en gelet op de omstandigheden akkoord bevonden. Ook de coronacrisis zorgde voor vertragingen bij het koppelen van statushouders. In het eerste kwartaal van 2021 kon deze achterstand worden ingehaald.

Passendheid

Het percentage passend toewijzen is uitgekomen op 97,37 procent. Hiermee voldoen wij aan de minimale norm van 95%.

Betalingsachterstanden

Daar waar we primair belast zijn met het huisvesten van een doelgroep met een lager inkomen, vinden we het ook onze taak inspanningen te doen om zoveel mogelijk te voorkomen dat mensen/huishoudens bij financiële problemen op straat komen te staan.

Als huurachterstanden oplopen wordt het regelen ervan immers steeds moeilijker en vaak is er sprake van een multi-problematiek, zowel financieel als sociaal.

Om die redenen voeren we een strikt én sociaal huur incassobeleid. Snel optreden en persoonlijk contact zijn wenselijke middelen. Er wordt tot het uiterste geprobeerd een regeling te treffen, waarvoor ook de medewerking van instanties en werkgevers wordt gezocht, indien dat kansen biedt.

Ook is in 2020 met SoZaWe afgesproken om bij ernstige schuldenproblematiek en mogelijk dreigende huisuitzetting preventief de lopende huur in te houden op de uitkering en rechtstreeks over te maken aan de verhuurder. Het Lokaal Zorgnetwerk (LZN) wordt waar nodig geraadpleegd, daar waar de sociale problematiek breder ligt. Uitzonderingen zijn structurele ernstige overlast, hennep en wanbetaling. In die gevallen volgt wel een huisuitzetting c.q. een beëindiging van de huurovereenkomst. Bij een hennepkwekerij wordt een 'zero tolerance' beleid gehanteerd, hetgeen in een convenant met alle corporaties, gemeente en politie is vastgelegd.



Eind 2020 werd met de Gemeente Nissewaard een pilot 'Grip op je huis' geëvalueerd, waarbij het Leger des Heils extra ondersteuning en begeleiding biedt bij betalingsachterstanden. Kenmerk van dit project is de persoonlijke benadering middels huisbezoeken en het, zeker in het begin, niet loslaten van de bewoner totdat er overzicht is van de totale schuld- en sociale problematiek en er regelingen getroffen zijn, alsmede -als dat noodzakelijk is- schuldbemiddeling dan wel schuldsanering door de Gemeente. In 2020 was het niet nodig om huurders door te zetten naar het Leger des Heils, maar 1 bewoner die in 2019 was aangemeld hebben ze in heel 2020 nog begeleid totdat de schuldbemiddeling rond was.

Zo'n 20% van onze huurders betaalt de huur via een automatische incasso en ongeveer 8% via een maandelijkse huurnota. De overige huurders betalen hun huur via internetbankieren of periodieke overschrijving.

De resultaten spreken voor zich en zijn af te lezen uit het relatief lage percentage betalingsachterstanden en geen huisuitzettingen. De huurachterstanden blijven laag in vergelijking met de benchmark. De specifiek aan corona gelieerde achterstanden leden niet tot deurwaarderskosten noch tot ontruiming.

Per 31 december 2020 hadden 14 zittende huurders een huurbetalingsachterstand. In 2020 werd voor één huurder een ontruimingsvonnis aangevraagd, maar de ontruiming is niet doorgezet.

Woonfraude

Bij vermoeden van woonfraude wordt door ons een onderzoek ingesteld en waar nodig c.q. wenselijk gemeld bij de afdeling burgerzaken van de gemeente. In 2020 ontvingen wij 1 melding van mogelijke woonfraude en werd een onderzoek ingesteld. De huurovereenkomst van deze woning is vrijwillig opgezegd.



Hennep

Woonstichting De Zes Kernen voert een strikt beleid ten aanzien van de Opiumwet. In 2020 hebben wij één melding ontvangen over hennepplanten in een tuin. De rechter oordeelde dat huurder een laatste kans contract kreeg.

Sociaal beheer

Er is inspanning verricht om de zelfredzaamheid van de bewoners aan te spreken omdat steeds meer bewoners een melding doen van overlast, zonder eerst zelf te proberen het op te lossen. Foldermateriaal en voorlichting zijn daarop aangepast.

Door Covid-19 was het niet altijd mogelijk om op huisbezoek te gaan, waardoor telefonisch contact en email in dit coronajaar intensiever werden ingezet.

De klachten worden steeds complexer, onder andere omdat er sprake kan zijn van psychosociale problematiek of een psychische stoornis bij de veroorzaker. In samenwerking met externe partijen zoals Antes/ Careyn, politie en gemeente, wordt de casus besproken en behandeld. In 2020 hadden we één casus waar we huurder een laatste kans contract hebben aangeboden. Verplichte afname van zorg is opgenomen in het laatste kans contract.

De toename van overlast en burenruzies, alsmede een goed sociaal beheer van de woningvoorraad, maakten dat de inzet op dit gebied groter werd.

Het buurtpreventieteam, een initiatief van het kernplatform in samenwerking met de gemeente en De Zes Kernen, opereert nu drie jaar in Zuidland en voor het tweede jaar in Abbenbroek. Dit initiatief wordt door de gemeente en ons gefinancierd. De vrijwilligers doen meldingen aan corporatie, politie, gemeente, boa's of aan het gemeentelijk beheer van de buitenruimte. Als een signaal met onze woningen en/of bewoners te maken heeft, zorgen we voor snelle opvolging. Het aantal meldingen in 2020 aan Woonstichting De Zes Kernen was slechts twee, welke zijn opgelost. Twee maal per jaar vindt er een overleg plaats met het buurtpreventieteam. Wegens Covid-19 zijn de overleggen in 2020 niet doorgegaan.



Over heel 2020 zijn 27 meldingen van overlast gemeld waar een overlastdossier voor is aangemaakt. Dit zijn inclusief de dossiers van woonfraude en hennep. Totaal zijn 19 dossiers afgehandeld. De overige dossiers lopen nog of worden nog aangehouden. Meldingen waar geen dossier voor is opgebouwd, zijn vaak met één telefoontje afgehandeld. Klachten over tuinonderhoud worden apart geregistreerd en afgehandeld. Ook dit soort klachten neemt toe op grond waarvan we nu, los van de individuele klachtafhandeling, een schouw plus vervolgaanpak hebben ingesteld die tweemaal per jaar wordt uitgevoerd.

Verkoop van woningen

In ons verkoopbeleid hebben we vastgesteld om jaarlijks een paar woningen voor verkoop aan te bieden. Deze zijn, conform de afspraken met de gemeente, niet versnipperd, maar geconcentreerd in een aantal, mede op basis van het strategisch voorraadbeleid, vastgestelde complexen. Dit wordt jaarlijks geactualiseerd, onder andere op basis van de regionale en lokale woonvisies, de marktontwikkelingen, de verkoopresultaten en de evaluatie met de makelaar.

Met ingang van het boekjaar 2015 zijn wij gestopt met het product Koopgarant. Per jaar-ultimo bedroeg de portefeuille koopgarantwoningen 20 stuks. Als gevolg van de terugkoop van een tweetal woningen en één door de eigenaar afgekochte koopgarantverplichting betekende dit een afname van deze voorraad met drie stuks.

Hoofdstuk 4: Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Voor De Zes Kernen is de Huurdersvereniging Bernisse de gesprekspartner voor alle onderwerpen van beheer en beleid, die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, onder voorwaarde dat:

- de Huurdersvereniging Bernisse alle huurders van de woningen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten
- het bestuur van de Huurdersvereniging Bernisse wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die ze vertegenwoordigt
- de Huurdersvereniging Bernisse de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling.

De Zes Kernen praat met de Huurdersvereniging Bernisse over regionale, lokale en algemene zaken die de bewoners aangaan. Van de Huurdersvereniging Bernisse zijn alle huurders van woonstichting De Zes Kernen automatisch lid. Jaarlijks worden de begroting en de jaarrekening besproken. Ook worden algemene beleidszaken zoals het huurbeleid besproken.

Huurdersvereniging
BERNISSE



In het verslagjaar vergaderde de Huurdersvereniging Bernisse vier keer. Bij deze vergaderingen was de directeur-bestuurder aanwezig en één van de twee door de Huurdersvereniging voorgedragen Commissarissen.

De volgende zaken zijn onder meer in deze vergaderingen besproken:

- huurverhoging 2020
- het Bod aan de gemeenten
- de monitoring van de prestatieafspraken Nissewaard 2020
- de prestatieafspraken Nissewaard en Hellevoetsluis 2021
- de ontwikkeling van diverse projecten
- bezoek met RvC leden aan Abbenbroek in het kader van de lokale verankering

Klanttevredenheid

In 2020 werd, onder andere vanwege de coronacrisis, geen klanttevredenheidsonderzoek gedaan. Op basis van het vorige onderzoek werd het proces 'vertrokken huurders' verbeterd. Vanwege de coronacrisis kon echter niet worden getoetst of de verbeteringen een stijging van de klanttevredenheid tot gevolg heeft gehad.

Klanttevredenheid in projecten woningverbetering en duurzaamheid

Bij woningverbetering, waarbij grootschalig onderhoud wordt uitgevoerd inclusief duurzaamheid maatregelen, is draagvlak onder de bewoners van vitaal belang. We doen het immers voor de verbetering van het woongenot, de verlaging van het energieverbruik en de toename van het comfort van huurders. Deze effecten blijken ook daadwerkelijk op te treden, zo is de ervaring in de reeds uitgevoerde projecten.



De maatregelen worden zo goed mogelijk gepland en door de toegepaste werkwijze nemen de werkzaamheden niet al te lang in beslag, maar desondanks heeft het wel impact. Belangrijk is (van minimaal 70% van de bewoners) instemming te krijgen en tevens te inventariseren of er maatwerk aan de orde is, (bijzondere) wensen van bewoners zijn en/of er omstandigheden zijn zoals medische beperkingen waar rekening mee moet worden gehouden.

Om daar goed zicht op te krijgen wordt, voorafgaand aan de uitvoering, per woning een huisbezoek afgelegd; een werkwijze die meer tijd kost aan de voorkant, maar wel zorgt voor betere afstemming met en minder overlast voor de individuele bewoner. Deze werkwijze wordt door de bewoners uit de afgeronde projecten zeer gewaardeerd en zorgt voor een hoge klanttevredenheid (8+). Ook in 2020 was dat het geval bij het planmatig onderhoud en duurzaamheidsproject in de Wilhelminastraat.

Crisismanagement/calamiteiten

Woonstichting De Zes Kernen heeft een crisis- en calamiteitenprotocol. Voor onze huurders zijn we 24/7 bereikbaar voor calamiteiten, ook buiten kantooruren. In geval van calamiteiten en ernstige situaties in de woningen moeten soms brandweer of politie worden ingeschakeld. Dit heeft zich in 2020 gelukkig niet voorgedaan.

Serviceabonnement

De Zes Kernen vindt het belangrijk dat haar huurders zorgeloos kunnen wonen en dat woningen goed onderhouden worden. 94% van onze bewoners heeft dan ook een serviceabonnement.

Veranderingen aan de woning

Op grond van bewonerswensen kunnen bewoners zelf veranderingen aanbrengen, zoals een extra toilet. In de meeste gevallen moet wel van tevoren toestemming worden gevraagd en zijn aan een aantal voorzieningen een huurverhoging verbonden.

Extra service

Woonstichting De Zes Kernen helpt huurders, woningzoekenden en (toekomstige) klanten, waar nodig bijvoorbeeld voor de inschrijving als woningzoekende bij Woonnet Rijnmond. Ook bieden wij onze bewoners, als extra service, een aantal apparaten aan om in bruikleen te gebruiken. In 2020 werd daar 17 keer gebruik van gemaakt.

Communicatie algemeen

Op www.dezeskernen.nl staat het laatste nieuws en ook alle informatie die nodig is over het huren of kopen van een woning bij De Zes Kernen. Iedereen kan zich aanmelden voor digitale informatie of apart opgeven voor berichten over het woningaanbod in één of meerdere kernen. Online kan ook een reparatieverzoek worden ingediend. Daarnaast voorzien we onze huurders via het bewonersblad



BuitengeWOON van informatie. In 2020 werd de website vernieuwd en werd een Facebookpagina actief in gebruik genomen. Van Twitter maken we slechts sporadisch gebruik voor bijzondere activiteiten of gebeurtenissen.

Hoofdstuk 5: Leefbaarheid

We richten ons op het leveren van bijdragen aan specifieke kleinschalige initiatieven voor jongeren en ouderen die ten goede komen aan de vitaliteit van de dorpen, de verbetering van het woonmilieu, langer thuis wonen en de bewoners. Bij de meeste activiteiten worden vrijwilligers ingeschakeld, die allen woonachtig zijn in de kernen. Ook zijn er een aantal fysieke ingrepen in de woonomgeving gepleegd.

Beleid leefbaarheid

De bestedingen zijn bepaald aan de hand van de regelgeving en op basis van afspraken met de gemeente, waaronder kerngericht werken. Met de gemeente Nissewaard en de Huurdersvereniging Bernisse werden onze activiteiten inzake leefbaarheid besproken en vastgelegd in de prestatieafspraken.

We begeven ons met deze bijdragen niet op het terrein van de gemeente en/of andere partners, noch levert de bijdrage concurrentie op voor commerciële partijen. Gemeente Nissewaard stemde in met onze doelen en er werd ook in 2020 synergie gezocht met de gemeente, zoals de gemeentelijke actie rond de achterpadverlichting en de buurtpreventie in Zuidland en Abbenbroek, die we samen met de gemeente ondersteunen.

De Autoriteit woningcorporaties was van mening dat een deel van onze ondersteuning zich niet uitsluitend op huurders richtte. Dit deel werd, vanwege de al lopende afspraken, in 2020 gecontinueerd en per 2021 stopgezet.

Kerngericht werken

Woonstichting De Zes Kernen is een corporatie die dichtbij het leven in de kernen, de bewoners en de woningen staat. Vanuit deze positie horen en zien wij zaken die voor ons, en dus voor onze huurders, belangrijk zijn en kunnen we hierop inspelen. Met name vergrijzing is een belangrijke demografische ontwikkeling, die van invloed is op de vitaliteit van de kernen. Het behoud van voorzieningen, zoals winkels en basisscholen, maar ook ontmoetingsplekken en het verenigingsleven, is voor alle kernen van groot belang. Door de coronacrisis is bereikbaarheid belangrijker geworden dan aanwezigheid.



Zodoende is kerngericht werken voor De Zes Kernen al tijden leidraad voor het werken met bewoners. Ook de gemeente Nissewaard en Hellevoetsluis werken kerngericht, waarbij initiatieven van en participatie door bewoners centraal staan. De kernplatforms zijn per kern gevormd, waarbij de inzet per kern verschillend is.

Het overleg met de gemeente Nissewaard vindt op diverse manieren plaats. Vanuit de werkorganisatie is er, samen met de drie andere corporaties Maasdelta, De Leeuw van Putten en Woonbron, ambtelijk overleg over het beleid inzake statushouders, urgent woningzoekenden en sociaal beheer/overlast/veiligheid. De Zes Kernen is bij alle overleggen aanwezig, maar als er uitsluitend zaken uit Spijkenisse aan de orde zijn, wordt het overleg, met instemming van de deelnemers, overgeslagen. Het overleg met de gemeente Hellevoetsluis verliep in 2020 beter, al moet de afstemming nog meer gestructureerd worden; daar werd eind 2020 al een aanzet toe gedaan.

Met de beide wijkagenten in Nissewaard is goed en regelmatig overleg en afstemming over individuele zaken. Met de wijkagent in Hellevoetsluis is dit inmiddels ook gelukt, maar meer incidenteel van karakter.

De nu al geruime tijd in gebruik zijnde brede school in Zuidland is tevens een versterking van de marktpositie van de kern Zuidland. Door de nog toegevoegde nieuwbouw van eengezinswoningen in de Kreen van Nibbeland stijgt het leerlingenaantal nog steeds. Met de schooldirectie en andere partners zijn de mogelijkheden binnen het bestaande gebouw in 2020 volledig benut. In 2021 moet de gemeente nog een oplossingsrichting voor een extra peuterlokaal bepalen, bij voorkeur ín, maar mogelijk ook, buiten het schoolgebouw.

In Oudenhoorn bleef de winkel annex ontmoetingsplek Ouden-Heijn, een initiatief van woonboerderij Westenrijck, Albert Heijn Heenvliet en De Zes Kernen, goed functioneren. Er is duidelijk behoefte aan en de club richt vele extra activiteiten in voor de kern.

Met de doelstelling dat senioren langer thuis moeten (kunnen) blijven wonen, wordt een bijdrage gegeven aan het SBO (samen met de gemeente) die daardoor met de inschakeling van vrijwilligers begeleiding kan bieden bij het zelfstandig boodschappen doen door senioren, het aanvragen van een paspoort en het bezoeken van activiteiten voor senioren bijvoorbeeld in Bernissesteyn. Gelet op het ontbreken, dan wel de geringe aanwezigheid van winkels in de kernen, is dit voor sommige senioren een hele onderneming, waarbij ondersteuning welkom is.

Eveneens in het kader van de doelstelling 'langer thuis wonen' werd een bijdrage gegeven aan de Open Tafel die in 2020 in de Haveling werd georganiseerd voor senioren uit alle zes de kernen. Deze bijdragen worden in 2021 niet gecontinueerd, tenzij de nieuwe wetgeving daar ruimte voor biedt.

Projecten en activiteiten

Bij sterke en stabiele kernen hoort natuurlijk ook een goede, schone en veilige woonomgeving. In dit kader investeren wij samen met de gemeente in het opnieuw inrichten van de woonomgeving. Ook aan de gemeentelijke actie om bewoners te stimuleren de achterpadverlichting te verbeteren en zo de veiligheid te verhogen, werd financieel bijgedragen in de vorm van de aanschafkosten te vergoeden door gemeente en corporatie. Hier werd in 2020 slechts door een enkeling gebruik van gemaakt. Voor Abbenbroek maakt de Buurtpreventie een plan; medewerking door bewoners wordt in 2021 gezocht.

Aan de Oranjeverenigingen van Zuidland, Abbenbroek en Heenvliet werden bijdragen verstrekt voor de organisatie van vervangende activiteiten rond Koningsdag en de 5 mei viering in de kernen. Door Corona was de gebruikelijke vorm en inhoud niet mogelijk. Ook deze bijdrage vindt volgend jaar niet langer plaats.

Sociaal-medisch centrum 'De Nieuwe Sluis' in Heenvliet voorziet in de huisvesting van een aantal paramedische voorzieningen en er worden ruimtes verhuurd aan diverse (senioren)-verenigingen. De verhuurbaarheid bleef ook in 2020 onder druk staan. Voor de mogelijkheid voor een dienstwoning werd een vergunning verworven. In 2021 wordt de definitieve bestemming bepaald.



Hoofdstuk 6: Wonen en zorg

In de missie van woonstichting De Zes Kernen staat dat wij nu en in de toekomst betaalbaar en goed wonen voor jong en oud in de Bernisser kernen bieden. We denken en werken oplossingsgericht mee aan vraagstukken op het brede terrein van wonen.

Op 31 december 2020 waren er 364 nul-treden woningen in ons bezit. In verband met de betaalbaarheid houden we het merendeel van deze woningen onder de grens van de passendheid. De veranderingen in de zorg beperkt de gewenste doorstroming van een doelgroep die meer verzorging nodig heeft en minder zelfstandig kan wonen. Ook is er een toename merkbaar van mensen met psychische problemen. De Zes Kernen signaleert, verwijst en/of schakelt (zelf of via het LZN) een zorgpartij in.

Thuis in de wijk

Dit concept dat informatie, advies en begeleiding dichterbij de burger moet brengen betekent een herinrichting van het sociaal domein. Dit heeft de naam 'Thuis in de wijk' gekregen. Een aantal themabijeenkomsten vonden plaats, maar ook in 2020 slaagde de gemeente er door diverse omstandigheden niet in om dit concept goed te implementeren. We hebben dit gesignaleerd bij zowel de verantwoordelijke afdeling als de wethouders. In 2021 worden door de gemeente plannen van aanpak gemaakt voor zowel de ingang (vraagwijzer en basis dienstverlening) als de toegang (gespecialiseerde hulpverlening en geïndiceerde zorg).

WMO

Langer thuis wonen is op dit moment een maatschappelijk gegeven. Door de gemeentelijke bezuinigingen en de veranderde wetgeving zijn echter niet alle daarbij van pas komende voorzieningen meer (om niet) beschikbaar. In het zogenaamde 'keukentafelgesprek' wordt door de gemeente bepaald welke voorzieningen nodig zijn en wordt berekend wat de kosten hiervan voor de bewoner zijn. Wij geven aan wat wij voor onze rekening kunnen bieden en wat de bijdrage van de bewoner daarin is.

Woonboerderij Westenrijck

In de Kreken van Nibbeland in Zuidland huurt woonboerderij Westenrijck, onder de naam 'Woongroep de Kreken', een twaalfstal woningen van De Zes Kernen. In zes rijwoningen wonen cliënten die intensieve zorg nodig hebben. De zes patiowoningen zijn bewoond door cliënten die redelijk zelfstandig kunnen wonen.

Bernisser Handen

Ook met dit kleinschalige begeleidingsproject is een afspraak gemaakt over het beschikbaar stellen van woningen voor jongeren die aan zelfstandige huisvesting toe zijn. Per 31 december 2020 waren twee woningen aan voormalige bewoners uit dit project verhuurd, waarvoor ze dan ook zelf vanuit de woonvoorziening Bernisser Handen de toewijzing mogen bepalen en zelf de doorstroming zullen verzorgen.

Lokaal Zorgnetwerk

De Zes Kernen heeft in 2020 incidenteel contact gehad met het Lokaal Zorg Netwerk Bernisse. Hierin worden probleemsituaties besproken en een behandeltraject en/of acties afgesproken, maar rechtstreeks overleg met zorgverleners is meer passend en levert meer op, zodat het LZN langzaam aan wordt afgebouwd.

Hart van Zuidland

In totaal zijn er 32 woningen, waarvan er vier in gebruik zijn als huiskamer. Careyn bepaalt op basis van de (zware) zorgindicatie wie de woning krijgt toegewezen. Hiertoe is één overall huur-overeenkomst voor alle woningen met Careyn afgesloten voor een periode van vijftien jaar.



De locatie naast Bernissesteyn is gunstig; de zorg kan daardoor vanuit twee locaties gecombineerd worden en ook voor andere bewoners van de kernen is doorstroming naar deze woningen met zorg, een potentieel perspectief.

De positieve uitkomsten van de maatschappelijke kosten-baten analyse voor met name (toekomstige) bewoners en mantelzorgers, dragen bij aan een positieve waardering van het Hart van Zuidland.

Careyn gaf in 2020 te kennen Bernissesteyn nog drie jaar te willen handhaven en ging met ons in gesprek over de toekomst. In 2021 zal dit wellicht al leiden tot een keuze voor de strategie voor wonen en zorg in de kernen, waarbij we onze positionering zullen bepalen ten aanzien van de strategie voor de bestemming van dit complex c.q. de locatie in relatie tot de zorgbehoefte en onze volkshuisvestelijke opgaves.

Verklaring Raad van Commissarissen

Het bestuur heeft het bestuurs- en volkshuisvestelijk verslag 2020 en de jaarrekening 2020 opgesteld. Deloitte heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad van Commissarissen kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad van Commissarissen stelt de jaarrekening vast.

De middelen van woonstichting De Zes Kernen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

Op het gebied van beleggen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad van Commissarissen en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld conform de hiertoe ondertekende integriteitsverklaring.

Abbenbroek, 17 juni 2021

Dhr. A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter

Dhr. G.P. Labouchere
vicevoorzitter
lid op voordracht van de Huurdersvereniging Bernisse

Dhr. R.C.W. Geelhoed
lid op voordracht van de Huurdersvereniging Bernisse

Mevr. M. Mulder
lid

Slotverklaring directeur-bestuurder

In het voorafgaande zijn wij ingegaan op de prestatievelden genoemd in het BTIV. Wij menen dat wij aan de hand van de prestatievelden duidelijk gemaakt hebben dat onze stichting door haar functioneren een actieve bijdrage levert aan de volkshuisvesting in het Bernissergebied van de gemeente Nissewaard.

Het bestuur verklaart dat het door middel van zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting'.

Het bestuur verklaart tevens dat het financiële beleid en beheer gericht zijn op financiële continuïteit en dat batige saldi uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn ingezet.

A. van der Sijde
directeur-bestuurder

Slotverklaring Raad van Commissarissen

In dit verslag treft u het jaarverslag aan, bestaande uit een bestuurs- en een volkshuisvestingsverslag, alsmede de jaarrekening 2020, zoals vastgesteld door de Raad van Commissarissen en gecontroleerd door Deloitte accountants. In de bijeenkomst van de Raad van Commissarissen op 17 juni 2021 heeft de Raad van Commissarissen kennisgenomen van de bevindingen van Deloitte en de jaarstukken 2020 goedgekeurd.

Deze goedkeuring strekt tot décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid. Het verslagjaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 9.244.459,-. Hiervan wordt € 1.896.187,- ten gunste van de overige reserves van de woonstichting gebracht. Het niet gerealiseerde resultaat, zijnde € 7.348.272,- positief is ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht. In het verslagjaar zijn meerdere volkshuisvestelijke- en maatschappelijke resultaten geboekt.

Goedgekeurd te Abbenbroek, 17 juni 2021

A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2020

Inhoudsopgave

Inhoud	1
Balans	2
Winst- en verliesrekening	4
Kasstroomoverzicht	5
Grondslagen	6
Bestemming resultaat	14
Toelichting balans	15
Niet in balans opgenomen	25
Toelichting winst en verliesrek	26
Toelichting kasstroomoverzicht	32
Gebeurtenissen na balansdatum	33
Ondertekening	35
Overige gegevens	

Balans per 31 december 2020

	31 december 2020	31 december 2019
ACTIVA		
1. Vastgoedbeleggingen		
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	192.775.550	185.425.602
1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.305.005	7.915.727
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.572.165	2.789.362
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.204.932	5.826
Totaal van vastgoedbeleggingen	206.857.652	196.136.517
2. Materiële vaste activa		
2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de eigen exploitatie	568.085	577.403
Totaal van materiële vaste activa	568.085	577.403
3. Financiële vaste activa		
3.1 Latente belastingvordering	92.210	267.261
Totaal van financiële vaste activa	92.210	267.261
Totaal van vaste activa	660.295	844.664
4. Voorraden		
4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	219.879	196.605
Totaal van voorraden	219.879	196.605
5. Vorderingen en overlopende activa		
5.1 Huurdebiteuren	20.458	25.542
5.2 Overige vorderingen	29.518	10.809
5.3 Overlopende activa	138.184	126.620
Totaal van vorderingen	188.160	162.971
6. Liquide middelen		
6.1 Direct opvraagbaar	1.495.972	1.360.134
Totaal van vlottende activa	1.495.972	1.360.134
Totaal van vlottende activa	1.904.011	1.719.710
Totaal van activa	209.421.958	198.700.891

Balans per 31 december 2020

	31 december 2020	31 december 2019
PASSIVA		
7. Eigen vermogen		
7.1 Overige reserves	43.820.432	41.399.459
7.2 Herwaarderingsresreve	<u>117.708.124</u>	<u>110.884.637</u>
Totaal van eigen vermogen	161.528.556	152.284.096
8. Voorzieningen		
8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstr.	-	543.708
8.2 Latente belastingverplichtingen	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van voorzieningen	-	543.708
9. Langlopende schulden		
9.1 Schulden aan overheid	2.000.000	2.000.000
9.2 Schulden aan banken	41.283.332	36.075.000
9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	<u>2.629.405</u>	<u>2.875.880</u>
Totaal van langlopende schulden	45.912.737	40.950.880
10. Kortlopende schulden		
10.1 Schulden aan gemeente	13.836	2.576.597
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.526.046	1.206.111
10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	59.232	286.064
10.4 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verz.	192.546	679.115
10.5 Overlopende passiva	<u>189.005</u>	<u>174.320</u>
Totaal van kortlopende schulden	1.980.665	4.922.207
Totaal van passiva	<u>209.421.958</u>	<u>198.700.891</u>

Winst en verliesrekening over 2020

	2020	2019
11.1 Huuropbrengsten	9.815.212	9.667.855
11.2 Opbrengsten servicecontracten	205.683	212.188
11.3 Lasten servicecontracten	-231.192	-259.811
11.4 Overheidsbijdragen	-	142.800
11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-516.146	-525.291
11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.517.382	-2.591.411
11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.128.810	-2.143.271
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.627.365	4.503.059
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.070.750	1.378.950
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-48.719	-58.861
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-898.189	-1.005.847
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123.842	314.242
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.214	7.466
13.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.348.272	6.578.221
13.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	20.064	8.392
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.377.550	6.594.079
14. Overige organisatiekosten	-124.886	-134.331
15. Kosten omtrent leefbaarheid	-22.215	-29.550
16.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.124	1.534
16.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.600.422	-1.668.449
Totaal van financiële baten en lasten	-1.585.298	-1.666.915
Totaal van resultaat voor belastingen	10.396.358	9.580.584
17. Belastingen	-1.151.899	-70.421
Totaal van resultaat na belastingen	9.244.459	9.510.163

Kasstroomoverzicht

	2020	2019
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen	9.140.629	8.970.420
- Intramuraal	252.413	247.245
- Maatschappelijk onroerend goed	451.985	445.248
- Bedrijfmatig onroerend goed	7.500	6.416
- Parkeervoorzieningen	11.939	11.693
Vergoedingen	175.131	186.894
Overige bedrijfsontvangsten	2.016	3.713
Ontvangen interest	955	2.268
Saldo ingaande kasstroom	10.042.568	9.873.897
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-681.289	-673.374
Onderhoudsuitgaven	-2.730.793	-2.393.647
Overige bedrijfsuitgaven	-1.401.590	-1.383.734
Betaalde interest	-1.635.660	-1.702.870
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-1.147.395	-1.053.257
Leefbaarheid	-18.655	-31.044
Vennootschapsbelasting	-1.442.629	-1.546.322
Saldo uitgaande kasstroom	-9.058.011	-8.784.248
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	984.557	1.089.649
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	820.500	1.378.950
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	250.250	
Verkoopkosten	-39.023	-36.567
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA	1.031.727	1.342.383
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-3.598.464	-127.360
Verbeteruitgaven	-934.417	-1.589.532
Aankoop	-372.565	-772.294
Totaal van verwervingen van MVA	-4.905.446	-2.489.186
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.873.719	-1.146.803
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	6.000.000	1.500.000
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.975.000	-1.900.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.025.000	-400.000
Toename (afname) van geldmiddelen	135.838	-457.154
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.360.134	1.817.288
Netto kasstroom	135.838	-457.154
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.495.972	1.360.134

Grondslagen voor de financiële verslaggeving

Algemeen

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

Gedurende het gehele jaar 2020, is Nederland getroffen door het "Corona-virus" Covid-19, waarin de Nederlandse regering haar bevolking maatregelen heeft opgelegd. Dit is nog steeds een ingrijpende gebeurtenis voor geheel Nederland en dus ook voor alle werknemers, bewoners en andere betrokkenen van woonstichting De Zes Kernen. Intern is een crisisteam actief dat dagelijks de ontwikkelingen volgt en besluiten neemt om de impact zo beheersbaar mogelijk te houden. Hierin worden ook de risico's besproken en de daarbij behorende beheersmaatregelen ingevoerd om deze risico's te mitigeren en om op een zo goed mogelijke manier klaar te kunnen blijven staan voor al onze stakeholders. De totale gevolgen zijn momenteel nog steeds niet geheel overzien. Wel kunnen we aangeven dat de gevolgen voor woonstichting De Zes Kernen in 2020 beperkt zijn geweest en de huurachterstanden zelfs niet zijn opgelopen. Naar verwachting zal er in 2021 wel een beperkt effect zichtbaar zijn, al is dat zeer afhankelijk van de steunmaatregelen van de overheid en de te verwachten effecten van werkloosheid. Met betrokkenen zullen zoveel als mogelijk maatwerkafspraken worden gemaakt. Naar verwachting zal de coronacrisis geen effect hebben op de waarde van ons vastgoed. Derhalve zal de coronacrisis, en bijbehorende maatregelen, geen invloed hebben op de going concern uitgangspunten op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld.

Activiteiten

De activiteiten van woonstichting De Zes Kernen, statutair gevestigd op de Gemeenlandsdijk Zuid 12A, te 3216 AH Abbenbroek met KvK inschrijvingsnummer 41134270 zijn erop gericht om goede en betaalbare woningen in een aantrekkelijke leefomgeving te bieden. De meest actuele statuten dateren van 29 november 2018 welke ten kantore van Verzijl Notarissen te Hellevoetsluis zijn verleden.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening 2020 is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Beleidsregels toepassing Wet normering Topinkomens (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 van de jaarverslaggeving.

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

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

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de normen uit dit handboek, wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Vastgoed in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Woonstichting De Zes Kernen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen voor woongelegenheden, BOG, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de getaxeerde actuele waarde.

Verwerking integrale belastingplicht vanaf 1 januari 2008

Toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn met ingang van 1 januari 2008 integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij aanvang van deze belastingplicht heeft woonstichting De Zes Kernen een fiscale openingsbalans opgemaakt waarvoor specifieke fiscale waarderingsregels gelden. Voor het verschil tussen de waardering op de fiscale balans (fiscale boekwaarde) en de waardering op de commerciële balans (commerciële boekwaarde) dient woonstichting De Zes Kernen een belastinglatentie te vormen indien en voor zover er sprake is van verrekenbare tijdelijke verschillen. Een latente belastingvordering moet worden gevormd in het geval dat de commerciële waardering (op het niveau van kasstroom genererende eenheid) lager is dan de fiscale waardering; een passieve latentie in het omgekeerde geval. De actieve latentie dient te worden gevormd voor het bedrag waarvan het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Financiële instrumenten

Woonstichting De Zes Kernen loopt renterisico ten aanzien van de huidige leningenportefeuille (conversie en fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. De risico's worden zoveel mogelijk beperkt door een spreiding toe te passen voor de looptijden van de verschillende leningen. In het Beleggings- en Treasurystatuut zijn de limieten voor renterisicobeheer vastgelegd.

Wet Normering Topinkomens

Voor de toelichting in de jaarrekening is uitgegaan van de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) die in 2013 in werking is getreden. Op 26 februari 2014 heeft BZK het normenkader WNT gepubliceerd. Dit normenkader is toegepast.

Vreemde valuta

De vennootschap gebruikt de Euro als valuta, waardoor er geen sprake is van omrekeningsverschillen.

Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst- en verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woonstichting De Zes Kernen volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB)

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezins- en meergezinswoningen);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (garages).

Het vastgoed in exploitatie is op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekeninghoudend 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 bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed, niet zijnde maatschappelijk vastgoed. Ultimo 2020 bedraagt de huurliberalisatiegrens € 737,14 (2019: € 720,42).

Woonstichting De Zes Kernen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

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.

Waardering na eerste verwerking

Na de 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 (RTV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering- of vermeerdering van de kostprijs als gevolg van waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of – vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet gerealiseerde waardeverandering 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 cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van 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 markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-perioden en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum. 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. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteren van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg 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. De eindwaarde wordt bepaald door het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Groot onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geadministreerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen. Uitgaven verband houdende met duurzaamheid worden volledig geactiveerd. Kosten groot onderhoud uit hoofde van periodiek planmatig onderhoud en mutatieonderhoud worden als onderhoudskosten verantwoord. Bij het onderscheid tussen onderhoud en investeringen is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de conceptuele kaders en de fiscale definities die nader zijn uitgewerkt in de 'fiscale praktijkhandleiding onderhoud en verbetering woningcorporaties'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op 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 waarderingscomplexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings-of vervaardigingsprijs overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de 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 lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de winst- en verliesrekening verantwoord onder "Onrendabele investeringen projecten".

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

Alle onder koopgarant verkochte woningen worden in de jaarrekening verwerkt als financieringstransactie. Deze onder voorwaarden verkochte woningen worden gewaardeerd tegen de actuele waarde. Jaarlijks wordt de marktwaarde van deze woningen opnieuw bepaald op basis van de WOZ-waarde ontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille, onder aftrek van de contractueel overeengekomen korting.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik

De onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Voor in de toekomst te verrekenen belastingen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen is een latente belastingvordering gevormd ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering van het vastgoed en de langlopende schulden in de jaarrekening en de fiscale waardering. De te verrekenen bedragen zijn contant gemaakt naar balansopmakingsmoment waarbij voor toekomstige afschrijvingen tegen een gemiddelde rentevoet van 2,78% waarbij rekening is gehouden met een belastingtarief van 25,0%.

Vorraden en onderhanden werk

De voorraad teruggekochte en nog niet verkochte koopgarantwoningen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Dit is de actuele taxatieprijs onder aftrek van in het verleden verstrekte koopgarantkorting en met verrekening van een eventuele waardeontwikkeling conform de geldende koopgarantbepalingen.

Vlottende activa

Vorderingen

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

Voorzieningen

Latente belastingverplichtingen

Na een aanpassing door de Raad voor de Jaarverslaggeving van de bepalingen van RJ272 Belastingen naar de winst, is voor woningcorporaties meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop met latente belastingen voor vastgoed in exploitatie moet worden omgegaan. Deze aanpassing is van toepassing voor boekjaren die aanvangen op of na 1 januari 2019. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat de latente belastingverplichting die gevormd was voor toekomstige terugnamen van eerdere fiscale afwaarderingen, derhalve ten gunste van het resultaat is vrijgevallen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Projecten

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de 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. Wanneer de marktwwaarden van de onroerende zaken in ontwikkeling lager zijn dan de berekende marktwwaarden, vindt afwaardering naar lagere waarde plaats. Indien het bedrag van de afwaardering groter is dan de historische uitgaven, dan wordt er een voorziening voor het verschil tussen beide bedragen gevormd.

Langlopende passiva

De langlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Onder deze balanspost is begrepen de herberekende terugkoopverplichting uit hoofde van verkopen onder het verkoopconcept "Koopgarant". De omvang van de terugkoopverplichting wordt jaarlijks aan de hand van de WOZ-waardeontwikkeling van de totale vastgoedportefeuille vastgesteld.

Kortlopende passiva

De kortlopende passiva worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

De bepaling van het resultaat vloeit voort uit de eerder omschreven waardering van de activa en passiva. Voor de resultaatbepaling geldt dat de kosten en ontvangsten in principe zijn verantwoord in het jaar waarop zij betrekking hebben. De waarderingmethoden ter bepaling van het resultaat zijn gelijk aan welke in de balans worden toegepast.

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed, verminderd met de huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer-activiteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op het onderhoud van het vastgoed. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten van de twee medewerkers van de technische dienst. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Overige directe operationele kosten

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die niet betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- Onroerend zaakbelasting;
- Verzekeringskosten;
- Saneringssteun en verhuurderheffing.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte woningen, de verkoopkosten en de toegerekende organisatiekosten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn opgenomen gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen V(erkopen) (O)nder (V)oorwaarden, niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille en onrendabele investeringen projecten. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan zijn door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en afschrijvingen verantwoord. De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. Daarnaast zijn hieronder verantwoord de kosten van de Raad van Commissarissen en de kosten voor controle van de jaarrekening.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Daarnaast heeft ten gunste van de belastingen over het resultaat een onttrekking aan de voorziening voor latente belastingverplichtingen plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonstichting De Zes Kernen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellings-overeenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Woonstichting De Zes Kernen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. Dit betekent dat het overzicht ontleend is aan de individuele bankmutaties die naar hun aard zijn geclassificeerd. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten.

In de toelichting op het kasstroomoverzicht is een uitsplitsing gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB kasstromen. Gezien het feit dat woonstichting De Zes Kernen onder het verlicht regime valt, worden geen gescheiden administraties gevoerd. Inkomsten en uitgaven waarbij sprake is van een directe relatie met het object, zijn toegerekend aan DAEB-respectievelijk niet-DAEB activiteiten. Daar waar van een dergelijke directe relatie geen sprake is, heeft toerekening op basis van de huurinkomsten plaatsgevonden zijnde 95,805% voor DAEB en 4,195% voor niet-DAEB.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar

Het bestuur stelt aan de raad van Commissarissen voor het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020, zijnde € 1.896.187 positief ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat, zijnde € 7.348.272 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020 is in de jaarrekening verwerkt.

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Activa

1. Vastgoedbeleggingen	2020	2019
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie	192.775.550	185.425.602
1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.305.005	7.915.727
1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.572.165	5.826
1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.204.932	2.789.362
	<u>206.857.652</u>	<u>196.136.517</u>
1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie		
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	81.180.987	79.760.010
Cumulatieve herwaarderingen	107.667.709	101.329.085
Cumulatieve afwaarderingen	-3.423.094	-3.433.330
Boekwaarde per 31 december	<u>185.425.602</u>	<u>177.655.765</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringsbestaand bezit	1.009.550	1.850.225
Aankopen	156.464	140.288
Subsidies	-116.550	-
Aanschafwaarde desinvesteringen	-114.472	-569.537
Desinvesteringen herwaarderingen	-589.390	-910
Herwaarderingen	7.092.533	6.339.534
Afwaarderingen	-88.187	10.236
Saldo mutaties	<u>7.349.948</u>	<u>7.769.836</u>
Saldo per 31 december		
Aanschafwaarde	82.115.979	81.180.987
Cumulatieve herwaarderingen	114.170.852	107.667.709
Cumulatieve afwaarderingen	-3.511.281	-3.423.094
Boekwaarde per 31 december	<u>192.775.550</u>	<u>185.425.602</u>

Er is sprake van een waardetoeename van € 7,3 miljoen, waarvan € 7,1 miljoen aan waardeveranderingen. Ten opzichte van de waarde van vorig jaar komt dit neer op een stijging van 3,83% en ligt daarmee 2,61% lager dan de gemiddelde WOZ-waardestijging over het jaar 2018. De gemiddelde discontovoet is afgenomen van 7,03% naar 6,68% hetgeen een positief effect op de marktwaarde heeft. Aan duurzaamheid van 6 woningen is een bedrag uitgegeven van € 412.649. Bij 51 woningen is een warmtepomp geïnstalleerd voor een totaalbedrag van € 224.995. Daarnaast is € 371.906 aan kwaliteitsverbeteringen bij mutaties uitgegeven. De desinvesteringen betreffen vier verkochte woningen waarvan één in Geervliet, één in Oudenhorn en twee in Zuidland.

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening worden de standaard parameters uit het Handboek modelmatig waarden gebruikt. De belangrijkste posten zijn:

Prijsinflatie: 2020: 1,4% - 2021: 1,40% - 2022: 1,6% - 2023: 1,8% - 2023 e.v.: 2,0%

Loonstijging: 2020: 2,5% - 2021: 1,40% - 2022: 1,95% - 2023 e.v.: 2,5%

Bouwkostenstijging: 2020: 3,5% - 2021: 3,0% - 2022 e.v.: 2,5%

Norm instandhoudingsonderhoud doorexploiteren per EGW en MGW per jaar: variërend van € 1.091 tot € 1.810.

Norm instandhoudingsonderhoud uitponden per EGW en MGW per jaar: variërend van € 434 tot € 730.

Norm beheerskosten 2020: Eengezinswoning € 458; Meergezinswoning: € 450.

Verhuurderheffing in % van de WOZ-waarde: 2021: 0,562% - 2022: 0,527%; - 2023: 0,501% - 2024: 0,502% - 2025 t/m 2036: 0,502% - 2037 e.v.: 5,01%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 99.289.511. De afslagen als gevolg van de beleidskeuzen zijn als volgt:

Beschikbaarheid: 2.372.112;

Betaalbaarheid: 73.585.260;

Kwaliteit: 4.530.876;

Beheer: 12.997.791.

Herclassificatie

In het boekjaar zijn géén woningen geherclassificeerd.

Zekerheden

Het WSW heeft een volmacht ontvangen om het totale bezit met hypothecaire zekerheid te belasten.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde bedroeg op peildatum 1-1-2019 € 230.548.000 (peildatum 1-1-2018: € 216.600.000). Er is sprake van een stijging van 6,44%.

Verzekering

De onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verhuur zijn op indexbasis verzekerd tegen het risico van brand-, vlieg- storm- en waterschade, waarbij onderverzekering is uitgesloten.

1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2020	2019
Saldo per 1 januari		
Aanschafwaarde	4.745.443	4.741.723
Cumulatieve herwaarderingen	3.342.248	3.101.173
Cumulatieve afwaarderingen	-171.964	-159.339
Boekwaarde per 1 januari	<u>7.915.727</u>	<u>7.683.557</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	45.352	3.720
Herwaarderingen	320.343	241.076
Afwaarderingen	23.583	-12.625
Saldo mutaties	<u>389.278</u>	<u>232.171</u>
Saldo per 31 december		
Aanschafwaarde	4.790.795	4.745.443
Cumulatieve herwaarderingen	3.662.591	3.342.248
Cumulatieve afwaarderingen	-148.381	-171.964
Boekwaarde per 31 december	<u>8.305.005</u>	<u>7.915.727</u>

De boekwaarde van 41 woningen bedraagt € 8.028.996; dat van het overig niet-DAEB vastgoed, zijnde een bedrijfspand en 13 garages € 276.009.

Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt € 6.599.728. De afslagen als gevolg van de beleidskeuzen zijn als volgt:

Beschikbaarheid: -/- 82.922;

Betaalbaarheid: 1.318.427;

Kwaliteit: 99.052;

Beheer: 370.720.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde bedroeg op peildatum 1-1-2019 € 8.557.000 (peildatum 1-1-2018: € 8.528.000).

Toelichting bij onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB): sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020
Gemiddeld streefhuurpercentage	71,17%
Lasten onderhoud per jaar (in €)	1.714
Lasten beheer per jaar (in €)	1.123

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

	Mutatie	Effect
Gemiddeld streefhuurpercentage	1% lager	-/-1.618.838
Lasten onderhoud per jaar (in €)	€ 86 hoger	-/-3.332.109
Lasten beheer per jaar (in €)	€ 77 hoger	-/-2.922.858

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

2020

2019

Boekwaarde per 1 januari	2.789.362	3.384.651
Mutaties in het boekjaar:		
Aankopen onder voorwaarden	-367.589	-682.828
Niet gerelieerde waardeverandering	150.392	87.539
Saldo mutaties	-217.197	-595.289
Boekwaarde per 31 december	<u>2.572.165</u>	<u>2.789.362</u>

Per ultimo 2020 bestaat de koopgarantportefeuille uit 20 woningen (2019:23). Koopgarant houdt in dat degene die de woning heeft gekocht, bij voorgenomen vervreemding, verplicht is de woning te koop aan te bieden aan de corporatie. Het risico van stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde van de woning wordt gedeeld tussen koper en de corporatie. De corporatie garandeert dat de woning wordt teruggekocht. Van één koopgarantwoning is deze constructie door de eigenaar onder betaling van een afkoopsom afgekocht. Daarnaast is één teruggekochte koopgarantwoning weer aan onze exploitatievoorraad toegevoegd. Tenslotte is één teruggekochte woning opgenomen onder de balanspost Voorraden en onderhanden werk. De balanspost "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" zal in de toekomst verder worden afgebouwd.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Boekwaarde per 1 januari	5.826	5.826
Mutaties in het boekjaar:		
Investerings	3.742.814	133.101
Overboeking naar onroerende zaken in exploitatie	-	-
Overboeking naar voorziening projecten	-543.708	-133.101
Afboeking onrendabel ten laste van het resultaat	-	-
Saldo mutaties	<u>3.199.106</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>3.204.932</u>	<u>5.826</u>

De onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hebben voornamelijk betrekking op het nieuwbouwproject Koninginnenhof in Zuidland. Omdat er nog sprake was van een voorzieningen voor projecten, zijn een deel van de investeringen in dit project ten laste van deze voorziening gebracht. Dit project behelst de realisatie van 32 nieuwbouwwoningen waarvan de start in de loop van dit boekjaar heeft plaatsgevonden. Naar verwachting zullen de woningen in het tweede kwartaal 2021 worden opgeleverd.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de eigen exploitatie	2020	2019
Aanschafwaarde	1.190.042	1.184.310
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-612.639</u>	<u>-591.938</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>577.403</u>	<u>592.372</u>
Mutaties in het boekjaar:		
Investeringen	14.295	7.230
Aanschafwaarde desinvesteringen	-35.607	-1.498
Afschrijvingen	-23.613	-22.199
Afschrijvingen desinvesteringen	<u>35.607</u>	<u>1.498</u>
Saldo mutaties	<u>-9.318</u>	<u>-14.969</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.168.730	1.190.042
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-600.645</u>	<u>-612.639</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>568.085</u>	<u>577.403</u>

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie betreffen het in gebruik zijnde kantoorpand, een bedrijfsauto, de kantoorinrichting en de kantoorautomatisering. De investeringen hebben betrekking op de aanschaf van nieuwe telefoons en een computer server. Met deze aanschaffingen zitten zowel de telefoniediensten als de automatiseringsomgeving volledig in een cloudomgeving.

De afschrijvingsmethoden en -termijnen bedragen respectievelijk voor:

Grond: geen afschrijving

Kantoorpand: 40 jaar / lineair

Zonnepanelen: 15 jaar / lineair

Vergaderruimte: 10 jaar / lineair

Inventaris kantoor: 5 jaar / lineair

Kantoorautomatisering: 3 jaar / lineair

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	267.261	269.042
Mutaties in het boekjaar:		
Latente belastingvordering voor compensabele verliezen	-	-
Actieve latentie voor toekomstige afschrijvingen	-169.792	6.270
Actieve latentie vanwege disagio leningen	-5.259	-8.051
Saldo mutaties	-175.051	-1.781
Boekwaarde per 31 december	92.210	267.261

Er is nog slechts sprake van een actieve belastinglatentie voor toekomstige afschrijvingen en vrij te vallen disagio op leningen. Van de Belastingdienst zijn de beschikkingen tot en met het belastingjaar 2018 ontvangen. De toekomstige afschrijvingen zijn contant gemaakt tegen de gemiddelde kostenvoet vreemd vermogen van 3,71% onder aftrek van een belastingtarief van 25,0%. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 105.509. Van de actieve belastingvordering heeft een bedrag van € 50.974 een looptijd van één jaar. De gemiddelde looptijd is 2,35 jaar.

4. Voorraden

Boekwaarde per 1 januari	196.605	-
Mutaties in het boekjaar:		
Aankopen	219.879	772.294
Verkopen	-196.605	-435.401
Overboeking naar onroerende zaken in expolitatie (DAEB)	-	-140.288
Saldo mutaties	23.274	196.605
Boekwaarde per 31 december	219.879	196.605

De per ultimo 2019 teruggekochte koopgarantwoning is in het begin van het boekjaar verkocht. Daarnaast is in het boekjaar opnieuw een woning door ons teruggekocht en inmiddels in verkoop genomen. Op de terugkoop prijs is de in het verleden door de koper ontvangen koopgarantkorting in mindering gebracht. Omdat de teruggekochte woning niet meer onder koopgarant zal worden aangeboden, betekent dit dat de werkelijk te realiseren verkoopprijs hoger zal zijn dan de balanswaarde. De taxatieprijs van de te verkopen woning bedraagt € 260.000.

5. Vorderingen en overlopende activa

5.1 Huurdebiteuren	20.458	25.542
5.2 Overige vorderingen	29.518	10.809
5.3 Overlopende activa	138.184	126.620
	188.160	162.971
5.1 Huurdebiteuren		
Huurachterstanden	35.416	50.702
Voorziening dubieuze debiteuren	-14.958	-25.160
Boekwaarde per 31 december	20.458	25.542

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

De hoogte van de voorziening is per einde boekjaar vastgesteld door een per openstaande vordering ouder dan twee maanden te beoordelen of de vordering al dan niet nog inbaar is.

De huurachterstand kan als volgt naar tijdsduur worden gespecificeerd:	2020	2019
Achterstand: vanaf 0 t/m 1 maand	9.658	9.862
vanaf 1 t/m 2 maanden	2.559	1.775
vanaf 2 t/m 3 maanden	-	1.380
vanaf 3 t/m 4 maanden	-	-
vanaf 4 t/m 5 maanden	-	558
vanaf 5 maanden en meer	23.199	37.127
Huurachterstand per 31 december	<u>35.416</u>	<u>50.702</u>

De betalingsachterstand inclusief de ex-huurders bedraagt per ultimo boekjaar 0,35% (2019: 0,51%) van de te ontvangen huren en vergoedingen. Op de voorziening voor oninbare vorderingen is wegens oninbaarheid een bedrag afgeboekt van € 29.666, bestaande uit vier vorderingen. Per jaarultimo is voor een bedrag van € 16.126 aan de voorziening toegevoegd. Van de huurachterstand vanaf 5 maanden en meer heeft een bedrag van € 7.312 betrekking op vertrokken huurders. Voor een bedrag van € 4.525 is hiervoor een voorziening voor dubieuze debiteuren gevormd.

Overige vorderingen

Overige huurdebiteuren	13.384	34.279
Overige debiteuren	22.972	10.694
Voorziening dubieuze debiteuren	-6.838	-34.164
Boekwaarde per 31 december	<u>29.518</u>	<u>10.809</u>

Voorziening dubieuze huurdebiteuren

Voor het risico van oninbare overige vorderingen is een voorziening getroffen. De hoogte van de voorziening is per einde boekjaar vastgesteld op het totaal van de dubieuze overige huurvorderingen en hebben voornamelijk betrekking op vertrokken huurders. De overige debiteuren in deze post hebben een looptijd korter dan één jaar.

5.3 Overlopende activa

Vooruitbetaalde en nog te ontvangen bedragen	137.933	124.959
Nog te ontvangen rente	251	1.267
Vooruitgefactureerde verzekeringspremie	-	394
Boekwaarde per 31 december	<u>138.184</u>	<u>126.620</u>

De overlopende activa hebben voor een bedrag van € 128.744 een looptijd korter dan één jaar en bestaat uit vooruitbetaalde kosten en nog te rekenen servicekosten. De afgekochte huurkoopovereenkomst van 31 warmtepompen heeft voor een bedrag van € 9.440 een looptijd van langer dan één jaar.

6. Liquide middelen

6.1 Direct opvraagbaar

Rabobank rekening-courant NL70RABO0375927727	340.972	13.134
Rabobank Doelreserveren NL15RABO3317721340	905.000	847.000
Rabobank Vermogenssparen NL05RABO3034810223	250.000	500.000
Boekwaarde per 31 december	<u>1.495.972</u>	<u>1.360.134</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de woonstichting.

Passiva**7. Eigen vermogen**

2020

2019

7.1 Overige reserves

Boekwaarde per 1 januari	41.399.459	38.554.704
Jaarresultaat	9.244.459	9.510.163
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	589.389	910
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed	-7.348.272	-6.578.221
Overige mutaties	(64.605)	-88.097
Boekwaarde per 31 december	<u>43.820.432</u>	<u>41.399.459</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

Boekwaarde per 1 januari	110.884.637	104.219.225
Gerealiseerde herwaardering a.g.v. verkopen	-589.389	-910
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed	7.348.272	6.578.221
Overige mutaties	64.604	88.101
Boekwaarde per 31 december	<u>117.708.124</u>	<u>110.884.637</u>

De gerealiseerde herwaardering als gevolg van verkopen bestaat uit de gerealiseerde herwaardering van de vier verkochte woningen waarvoor een herwaarderingsreserve was gevormd. Bij de vaststelling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

8. Voorzieningen**8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstr.**

Boekwaarde per 1 januari	543.708	676.809
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling (DAEB)	-543.708	-133.101
Toevoeging ten laste van het resultaat	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>543.708</u>

De voorziening voor het nieuwbouwproject project Koninginnenhof in Zuidland is geheel ten laste van de balanspost Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vrijgevallen.

8.2 Latente belastingverplichtingen

Boekwaarde per 1 januari	-	1.737.835
Onttrekking/toevoeging ten gunste/laste van het resultaat	-	-1.737.835
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

9. Langlopende schulden

2020

2019

9.1 Schulden aan overheid

Boekwaarde per 1 januari	4.500.000	4.500.000
Bij: nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingsverplichtingen 2020 respectievelijk 2019 opgenomen onder kortlopende schulden	-2.500.000	-
Saldo per 31 december	2.000.000	4.500.000
Af: aflossingsverplichtingen 2021 respectievelijk 2020 opgenomen onder kortlopende schulden	-	-2.500.000
Langlopend deel per 31 december	2.000.000	2.000.000

Van het saldo per 31 december 2020 staat € 0 (2019: € 0) langer uit dan vijf jaar.

De samenstelling van de boekwaarde van de schulden/leningen overheid aan het einde van het verslagjaar is als volgt:

Leningnummer	Aflossing	Hoofdsom	%	Restant looptijd
Lening 2381205	15-11-2022	2.000.000	5,12	1<2 jaar
		2.000.000		

9.2 Schulden aan banken

Boekwaarde per 1 januari	36.550.000	36.950.000
Bij: nieuwe leningen	6.000.000	1.500.000
Af: aflossingsverplichtingen 2020 respectievelijk 2019 opgenomen onder kortlopende schulden	-475.000	-1.900.000
Saldo per 31 december	42.075.000	36.550.000
Af: aflossingsverplichtingen 2021 respectievelijk 2020 opgenomen onder kortlopende schulden	-791.668	-475.000
Langlopend deel per 31 december	41.283.332	36.075.000

Van het saldo per 31 december 2019 staat € 31.125.000 (2019: € 31.125.000) langer uit dan vijf jaar.

De samenstelling van de boekwaarde van de leningen aan kredietinstellingen aan het einde van het verslagjaar is als volgt:

Leningnummer	Aflossing	Saldo	%	Restant looptijd
Lening 40.101251	1-8-2021	150.000	3,650	<1 jaar
Lening 40.103113	31-3-2023	1.000.000	4,830	2<3 jaar
Lening 40.104799	3-6-2024	2.500.000	4,335	3<4 jaar
Lening 40.100316	1-9-2024	1.000.000	3,700	3<4 jaar
Lening 40.104800	1-10-2025	2.500.000	4,395	5<6 jaar
Lening 40.104801	2-11-2026	2.000.000	4,450	5<6 jaar
Lening 40.104802	1-12-2027	2.000.000	4,480	6<7 jaar
Lening 40.104803	3-1-2028	1.000.000	4,500	7<8 jaar
Lening 40.107654	1-3-2029	1.000.000	3,750	8<9 jaar
Lening 40.106127	2-2-2032	3.000.000	4,730	11<12 jaar
Lening 40.106128	1-4-2033	2.500.000	4,740	12<13 jaar
Lening 40.106129	1-8-2034	1.000.000	4,750	13<14 jaar
Lening 40.106130	1-10-2035	2.500.000	4,760	14<15 jaar
Lening 40.107653	4-1-2038	2.600.000	3,950	17<18 jaar
Lening 40.108300	3-6-2038	1.500.000	3,700	17<18 jaar
Lening 40.107652	1-12-2042	2.500.000	4,000	21<22 jaar
Lening 40.109442	17-8-2043	1.000.000	2,440	22<23 jaar
Lening 40.109441	15-3-2044	1.400.000	2,460	23<24 jaar
Lening 40.109443	15-8-2045	1.000.000	2,490	24<25 jaar
Lening 40.110412	2-5-2046	2.500.000	1,670	25<26 jaar
Lening 40.113105	17-9-2039	1.425.000	0,150	18<19 jaar
Lening 40.113940	23-6-2040	2.500.000	0,455	19<20 jaar
Lening 40.114048	3-8-2020	1.500.000	0,265	19<20 jaar
Lening 40.114054	15-9-2040	1.000.000	0,259	19<20 jaar
Lening 40.114171	1-10-2035	1.000.000	0,125	14<15 jaar

42.075.000

Als zekerheid voor de langlopende schulden heeft het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zich garant gesteld. De marktwaarde van de leningen bedraagt € 62.337.943 (2019: 57.230.752).

Er is geen sprake van krediet-, valuta, rente, en liquiditeitsrisico's.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	2.875.880	3.487.027
Mutaties in het boekjaar:		
In- en verkopen onder voorwaarden	-376.803	-690.294
Niet gerelieerde waardeverandering	130.328	79.147
Saldo mutaties	-246.475	-611.147
Boekwaarde per 31 december	2.629.405	2.875.880

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan gemeente	13.836	2.576.597
10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.526.046	1.206.111
10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	59.232	286.064
10.4 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verz.	192.546	679.115
10.5 Overlopende passiva	189.005	174.320
	1.980.665	4.922.207

	2020	2019
10.1 Schulden aan gemeente		
Aflossingsverplichting	-	2.500.000
Niet vervallen rente	13.836	76.597
Overige schulden	-	-
	<u>13.836</u>	<u>2.576.597</u>
10.2 Schulden aan kredietinstellingen		
Aflossingsverplichting	791.668	475.000
Niet vervallen rente	734.378	731.111
	<u>1.526.046</u>	<u>1.206.111</u>
10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Onderhoudscrediteuren		223.226
Overige crediteuren	59.232	62.838
	<u>59.232</u>	<u>286.064</u>
10.4 Schulden t.z.v. belastingen en premies sociale verz.		
Omzetbelasting	188.904	205.735
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	16.827	24.825
Te betalen vennootschapsbelasting	-13.185	448.555
	<u>192.546</u>	<u>679.115</u>
10.5 Overlopende passiva		
Nog te betalen bedragen	76.114	116.557
Vooruitontvangen bedragen	112.891	57.763
	<u>189.005</u>	<u>174.320</u>

De overlopende passiva hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

1) Obligo W.S.W.

	31 december 2020	31 december 2019
Obligo W.S.W.	<u>1.696.888</u>	<u>1.580.425</u>

Dit betreft het obligo W.S.W. Dit omvat de verplichting om de liquiditeitspositie van het W.S.W. te versterken, zodra het vermogen van dit waarborgfonds daalt onder het niveau dat met de rijksoverheid en gemeenten is afgesproken.

2) Leaseverplichtingen

De leaseverplichting van de op 31 december 2020 in gebruik zijnde auto is voor bepaalde tijd aangegaan. Per ultimo 2020 bedraagt de totale openstaande leaseverplichting € 19.146, waarvan € 5.343 met een looptijd korter dan 1 jaar en € 13.803 met een looptijd van 2 t/m 5 jaar. Per ultimo 2020 bedraagt de totale openstaande leaseverplichting van het kopieerapparaat en de printers op de afdelingen € 119.559 waarvan € 21.738 met een looptijd korter dan 1 jaar, € 86.952 met een looptijd van 2 t/m 5 jaar en € 10.869 met een looptijd langer dan 5 jaar.

3) Licenties Aareon Automatisering

In het boekjaar 2014 is voor het gebruik van diverse automatiseringsmodules met Aareon Automatisering een licentie-overeenkomst gesloten voor de periode van 1 januari 2015 t/m 31 december 2021. Per ultimo 2020 bedraagt de totale openstaande licentieverplichting € 19.662, geheel met een looptijd korter dan 1 jaar. In 2021 wordt het huidige primaire systeem Tobias vervangen door Tobias365. Op 18 november 2020 is hiervoor een 7-jarige licentieovereenkomst gesloten voor een totaalbedrag € 491.480, waarvan € 17.353 korter dan 1 jaar, € 280.846 van 2 tot 5 jaar en € 193.082 langer dan 5 jaar. De éénmalige implementiekosten zullen € 193.160 bedragen. Dat is exclusief meerwerk en eventuele extra inhuur.

4) Volmacht WSW

Op 27 februari 2014 heeft woonstichting De Zes Kernen aan het WSW een onherroepelijke volmacht verleend voor het vestigen van hypotheekrecht en pandrecht.

5) Wet Keten Aansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Keten Aansprakelijkheid is woonstichting De Zes Kernen hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffingen premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van deze aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht voor loon- en premieheffing direct af te dragen aan de Belastingdienst.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille 2020 2019

11.1 Huuropbrengsten

Te ontvangen netto huur	9.964.047	9.782.850
Af: huurderiving wegens leegstand	-148.835	-114.995
	<u>9.815.212</u>	<u>9.667.855</u>

De totale huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorig boekjaar met 1,9% gestegen, voornamelijk als gevolg van de huurverhoging per 1 juli 2020. Er is evenals vorig jaar geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast maar is er een integrale huurverhoging doorgevoerd van 1,9% respectievelijk 2,6% voor huurders waarvan het inkomen boven de huurtoeslaggrens lag. Het inflatiepercentage bedroeg 2,6%. De huurderiving bedraagt 1,49% (2019:1,18%). De toename van de huurderiving is gelegen in het feit dat door de coronamaatregelen beschikbare woningen niet direct verhuurd werden en door diverse afboekingen van oninbare huurvorderingen.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Ontvangen vergoedingen af te rekenen stook- en serv.kst.	99.438	103.504
Ontvangen vergoedingen niet af te rekenen servicekosten	68.778	70.077
Ontvangen vergoedingen serviceabonnement	43.649	43.791
Af: deriving vergoedingen wegens leegstand	-6.182	-5.184
	<u>205.683</u>	<u>212.188</u>

11.3 Lasten servicecontracten

Kosten af te rekenen stook- en servicekosten	-97.978	-102.074
Kosten niet af te rekenen servicekosten	-92.378	-118.721
Kosten serviceabonnement	-40.836	-39.016
	<u>-231.192</u>	<u>-259.811</u>

11.4 Overheidsbijdragen

STEP subsidie	-	75.700
ISDE subsidie	-	67.100
	<u>-</u>	<u>142.800</u>

In tegenstelling tot het vorige boekjaar zijn de ontvangen subsidie verleend in het kader van de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (STEP) en voor geplaatste warmtepompen in het kader van Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE) niet als opbrengst verantwoord, maar in mindering gebracht op de investeringen.

11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Personeelskosten	-488.946	-497.063
Af: ontvangen ziekengeld	-	-
Uitzendkrachten	-27.200	-28.228
	<u>-516.146</u>	<u>-525.291</u>

De daling van de personeelskosten wordt grotendeels veroorzaakt doordat een medewerker per 1 april 2020 uit dienst is getreden. Vervanging heeft niet plaatsgevonden. Er is beperkt gebruik gemaakt van het inhuren van externe ondersteuning.

Personeelskosten

Bruto salarissen	-505.393	-507.681
Sociale lasten	-76.190	-86.768
Pensioenlasten	-85.763	-83.126
	<u>-667.346</u>	<u>-677.575</u>

De Personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-488.946	-497.063
- Lasten onderhoudsactiviteiten	-168.125	-160.660
- Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-10.275	-19.852
Totaal toegerekende personeelskosten	<u>-667.346</u>	<u>-677.575</u>

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

	2020	2019
Het aantal werknemers gebaseerd op de parttime factoren per ultimo boekjaar bedraagt:		
	8,3	8,7
De indeling is als volgt:		
- Directie	1,0	1,0
- Technisch personeel	2,0	2,0
- Administratief personeel	5,3	5,7

Er zijn geen medewerkers buiten Nederland werkzaam.

Woonstichting De Zes Kernen heeft een pensioenregeling bij bedrijfstakpensioenfonds SPW. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan dit bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Ultimo 2020 waren er voor woonstichting De Zes Kernen geen pensioenvorderingen en -verplichtingen naast de betaling van de maandelijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie. De beleidsdekkingsgraad van SPW over het jaar 2020 bedraagt volgens opgave van het fonds 103,1% (ultimo 2019: 110,7%) en is het gemiddelde van de dekkingsgraden van de afgelopen 12 maanden. Deze varieerden van 97,3% in maart tot 109,3% in december.

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

Beloningen topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Tweelagenstructuur:

- Raad van Commissarissen	28.620
- Directeur-bestuurder	86.349

Woonstichting De Zes Kernen is na de fusie van de gemeenten Bernisse en Spijkenisse ingedeeld in bezoldigingsklasse C. In deze klasse geldt een maximale bezoldiging voor de directeur-bestuurder van € 118.000. Voor de voorzitter van de Raad van commissarissen geldt een maximum bezoldiging van € 17.700 en voor de leden van de Raad van commissarissen € 11.800. Omdat woonstichting De Zes Kernen zich uitsluitend richt op de zes woonkernen van de voormalige gemeente Nissewaard, hebben de bestuurder en de Raad van Commissarissen besloten de indeling in bezoldigingsklasse B te handhaven.

Naam:	A. van der Sijde			
Functie:	directeur-bestuurder	Beloning volgens	Beloning 2020	Beloning 2019
Parttime %:	100%	BW 2:383	volgens WNT	volgens WNT
Beloning		86.349	86.349	81.163
Sociale verzekeringspremies		10.170	-	-
Belastbare onkostenvergoeding			-	-
Beloning op termijn		15.030	15.030	14.321
		<u>111.549</u>	<u>101.379</u>	<u>95.484</u>

Het dienstverband van de directeur-bestuurder is aangevangen op 1 december 2014 voor een periode van 4 jaar en is begin 2019 verlengd voor opnieuw een periode van 4 jaar. Er is geen sprake van een fictieve dienstbetrekking.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

Raad van commissarissen

Naam:	Functie	Bezoldiging	Bezoldiging	Dienstverband
		2020	2019	in 2020
Mevrouw M.M.C. Lansbergen-Kerklaan	Voorzitter	€ 8.480	€ 8.212	Januari-december
De heer G.P. Labouchere	Vice-voorzitter	€ 7.420	€ 7.140	Januari-december
De heer A.L. Duijmaer van twist	Lid	€ 6.360	€ 6.120	Januari-december
De heer R.C.W. Geelhoed	Lid	€ 6.360	€ 6.120	Januari-december

2020

2019

11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Totaal onderhoudsuitgaven	-3.358.807	-4.141.870
Af: geactiveerd onderhoud	1.009.550	1.711.119
Personeelskosten	-168.125	-160.660
Totaal onderhoud ten laste van het resultaat	<u>-2.517.382</u>	<u>-2.591.411</u>

Van het geactiveerde onderhoud is een bedrag van € 412.649 toe te schrijven aan de het verduurzamen van 6 woningen en € 224.995 voor de installatie van warmtepompen.

11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige personeelskosten	-59.798	-84.644
Huisvestingskosten	-47.721	-47.154
Algemene kosten	-237.172	-322.190
Belastingen	-588.622	-590.649
Verzekeringen	-37.775	-34.466
Bijdrage woonautoriteit	-10.327	-10.911
Verhuurderheffing	-1.147.395	-1.053.257
	<u>-2.128.810</u>	<u>-2.143.271</u>
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>4.627.365</u>	<u>4.503.059</u>

De afname van de overige personeelskosten wordt veroorzaakt doordat in het vorige boekjaar sprake was van enkele incidentele uitgaven waaronder die vanwege het 25-jarig bestaan van woonstichting De Zes Kernen dat in 2019 werd gevierd. Daarnaast was er vanwege de getroffen coronamaatregelen geen sprake van personeelsactiviteiten en werden er minder reis- en verblijfkosten gemaakt.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de algemene kosten € 85.000 lager vanwege lagere advieskosten, contributies en representatie en PR-kosten. In 2019 was er sprake van van inhuren van externe adviseurs voor de werving en selectie van een tweetal medewerkers terwijl daarvan in 2020 geen sprake is geweest. De lagere contributies is het gevolg van een éénmalige teruggave van de overkoepelende organisatie voor het woonruimteverdeelsysteem. De afname van representatie en PR-kosten is gelegen in het feit dat in 2019 extra activiteiten werden ontplooid vanwege het 25-jarig bestaan van woonstichting De Zes Kernen terwijl daarvan in 2020 geen sprake meer was.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

	2020	2019
12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.070.750	1.378.950
12.2 Verkoopkosten	-38.444	-39.009
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-10.275	-19.852
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-701.584	-570.446
Boekwaarde teruggekochte koopgarantwoningen	-196.605	-435.401
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	123.842	314.242

In het boekjaar zijn vijf woningen verkocht, waarvan vier uit bestaand bezit en één welke uit hoofde van koopgarant was teruggekocht. Daarnaast is de koopgarantkorting van een in het verleden verkochte koopgarantwoning door de eigenaar afgekocht.

13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele investeringen projecten	-	-
Gerealiseerde waardeveranderingen VOV	9.214	7.466
Subtotaal gerealiseerde waardeveranderingen	9.214	7.466
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	7.348.272	6.578.221
Niet gerealiseerde waardeveranderingen VOV	20.064	8.392
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.377.550	6.594.079

14. Overige organisatiekosten		
Administratiekosten verhuur	2.890	3.823
Overige baten	1.847	1.702
Kosten RvC	-52.270	-65.157
Kosten accountant	-53.740	-52.500
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	-23.613	-22.199
Saneringsheffing	-	-
Totaal van overige organisatiekosten	-124.886	-134.331

De lagere kosten RvC worden veroorzaakt doordat in 2019 sprake was visitatie. Omdat visitatie éénmaal per vier jaar plaatsvindt, zijn hiervoor in 2020 geen kosten gemaakt. Evenals in 2019 was in 2020 geen saneringssteun verschuldigd.

Toelichting accountantskosten:

Onderzoek jaarrekening	53.740	52.500
Andere controlediensten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	11.801	8.779
	65.541	61.279

De controle van de jaarrekening en de andere controlediensten is uitgevoerd door Deloitte Accountants B.V.. Vanaf het boekjaar 2017 worden de adviesdiensten op fiscaal terrein geleverd door Deloitte Belastingadviseurs BV. De kosten voor onderzoek jaarrekening en andere controlediensten hebben uitsluitend betrekking op boekjaar 2020. Gezien het feit dat de controle van de jaarrekening nog grotendeels moet plaats vinden, is een bedrag van € 29.488 gereserveerd.

15. Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten woonomgeving	-22.215	-29.550
Totaal van kosten omtrent leefbaarheid	-22.215	-29.550

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

	2020	2019
16. Financiële baten & lasten		
Rente op uitgezette middelen	14.921	1.268
Rente op overige vorderingen	<u>203</u>	<u>266</u>
	15.124	1.534
 16.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	 -1.565.096	 -1.655.781
Krediet- en borgstellingsprovisies	-10.478	-9.312
Rentelasten huursparen	-3.267	-3.356
Overige rentelasten	<u>-21.581</u>	<u>-</u>
	-1.600.422	-1.668.449
 Totaal van financiële baten en lasten	 <u>-1.585.298</u>	 <u>-1.666.915</u>
 Totaal van resultaat voor belastingen	 <u>10.396.358</u>	 <u>9.580.584</u>

De overige rentelasten bestaan grotendeels uit belastingrente uit hoofde van vennootschapsbelasting over het fiscale jaar 2018. Daarnaast was sprake van negatieve creditrente over onze banktegoeden bij de Rabobank. Middels geactualiseerde liquiditeitsprognoses wordt getracht liquiditeitsoverschotten zoveel mogelijk te beperken.

17. Belastingen

Belasting over het resultaat	-1.102.371	-1.101.495
Correctie acute vennootschapsbelastinglast 2018 resp.2019	125.523	-704.980
Mutatie voorziening latente belastingverplichtingen	-	1.737.835
Mutatie afschrijvingspotentieel	-169.792	6.270
Mutatie disagio leningen	<u>-5.259</u>	<u>-8.051</u>
Totaal van belastingen	<u>-1.151.899</u>	<u>-70.421</u>
 Totaal van resultaat na belastingen	 <u>9.244.459</u>	 <u>9.510.163</u>

Voor de bepaling van de belasting over het resultaat zijn tarieven van 16,5 respectievelijk 25% gehanteerd. Het effectief belastingtarief komt uit op 11,1% (2019: 0,7%). De toename van het effectieve belastingtarief bedraagt 15,4% en wordt voornamelijk veroorzaakt door de vrijval van de voorziening voor latente belastingverplichting in 2019 waarvan in 2020 geen sprake meer was. De compensabele verliezen zijn volledig aangewend.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2020 woonstichting De Zes Kernen

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
11.1 Huuropbrengsten	9.403.506	411.706	9.261.401	406.454
11.2 Opbrengsten servicecontracten	197.055	8.628	203.267	8.921
11.3 Lasten servicecontracten	-221.494	-9.698	-248.888	-10.923
11.4 Overheidsbijdragen	-	-	142.800	-
11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-494.496	-21.650	-503.207	-22.084
11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.445.380	-72.002	-2.527.958	-63.453
11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.092.911	-35.899	-2.102.236	-41.035
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.346.280	281.085	4.225.179	277.880
12.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	820.500	250.250	837.200	541.750
12.2 Toegerekende organisatiekosten	-32.480	-16.239	-39.241	-19.620
12.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-703.862	-194.327	-570.446	-435.401
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	84.158	39.684	227.513	86.729
13.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	9.214	-	7.466
13.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.004.346	343.926	6.349.770	228.451
13.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-	20.064	-	8.392
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.004.346	373.204	6.349.770	244.309
14. Overige organisatiekosten	-119.648	-5.238	-128.683	-5.648
15. Kosten omtrent leefbaarheid	-21.283	-932	-28.308	-1.242
16.1 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.124	-	1.534	-
16.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.600.422	-	-1.668.449	-
Totaal van financiële baten en lasten	-1.585.298	-	-1.666.915	-
Totaal van resultaat voor belastingen	9.708.555	687.803	8.978.556	602.028
17. Belastingen	-1.103.582	-48.317	-67.460	-2.961
Totaal van resultaat na belastingen	8.604.973	639.486	8.911.096	599.067

In de toelichting op de winst- en verliesrekening 2020 is een uitsplitsing gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB activiteiten. Gezien het feit dat woonstichting De Zes Kernen onder het verlicht regime valt, worden geen gescheiden administraties gevoerd. Opbrengsten en kosten waarbij sprake is van een directe relatie met het object, zijn toegerekend aan DAEB respectievelijk niet-DAEB. Daar waar van een dergelijke directe relatie geen sprake is, heeft toerekening op basis van de huuropbrengsten plaatsgevonden, zijnde DAEB 95,81% en niet-DAEB 4,19%.

Toelichting op het kasstroomoverzicht 2020

	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen	8.773.176	367.453
- Intramuraal	252.413	0
- Maatschappelijk onroerend goed	451.985	0
- Bedrijfmatig onroerend goed	0	7.500
- Parkeervoorzieningen	0	11.939
Vergoedingen	168.091	7.040
Overige bedrijfsontvangsten	2.016	0
Ontvangen interest	955	0
Saldo ingaande kasstroom	9.648.636	393.932
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	-652.709	-28.580
Onderhoudsuitgaven	-2.654.604	-76.189
Overige bedrijfsuitgaven	-1.337.524	-64.066
Betaalde interest	-1.635.660	-
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-1.147.395	-
Leefbaarheid	-17.872	-783
Vennootschapsbelasting	-1.382.111	-60.518
Saldo uitgaande kasstroom	-8.827.875	-230.136
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	820.761	163.796
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	820.500	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	-	250.250
Verkoopkosten	-26.015	-13.008
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA	794.485	237.242
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-3.598.464	-
Verbeteruitgaven	-889.065	-45.352
Aankoop	-156.464	-216.101
Totaal van verwervingen van MVA	-4.643.993	-261.453
Totaal van kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-3.849.508	-24.211
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
<i>Ingaand</i>		
Nieuwe te borgen leningen	6.000.000	-
<i>Uitgaand</i>		
Aflossing geborgde leningen	-2.975.000	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.025.000	-
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.747	139.585
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.360.134	
Netto kasstroom	135.838	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.495.972	

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 en het resultaat over 2020.

Ondertekening directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen

Vastgesteld te Abbenbroek, 17 juni 2021

A. van der Sijde
directeur-bestuurder

A.L. Duijmaer van Twist
voorzitter Raad van Commissarissen

Leden

G.P. Labouchere

R.C.W. Geelhoed

M.E.N. Mulder

Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten is met betrekking tot de bestemming van het resultaat geen specifiek artikel opgenomen

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting De Zes Kernen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting De Zes Kernen te Abbenbroek gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting De Zes Kernen 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:

4. De balans per 31 december 2020.
5. De winst-en-verliesrekening over 2020.
6. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen. Opsomming componenten van het opdrachtobject laten aansluiten op de eisen die het stelsel van financiële verslaggeving stelt en de keuzes die daarbinnen door de entiteit zijn gemaakt.

De basis voor ons oordeel

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

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

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

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 7). Hierin staat beschreven dat Woonstichting De Zes Kernen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde.

Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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.
- 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.

Rotterdam, 17 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA