

**JAARSTUKKEN
ZOWONEN
2020**

INHOUDSOPGAVE

Onderdeel A: Jaarverslag 2020
Onderdeel B: Jaarrekening 2020

ONDERDEEL A
JAARVERSLAG
2020

ZOwonen

jaarverslag 2020

zowonen

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	5		
1. Kwaliteit van woningen	6		
1.1 Vastgoedsturing	7		
1.2 Duurzaamheid en energie	8		
1.3 Werken aan onderhoud	9		
1.4 Bewonersparticipatie bij herstructurering	10		
1.5 Renovatie	11		
1.6 Nieuwbouw	12		
1.7 Herstructurering	13		
2. Woningverhuur	14		
2.1 Huurbeleid en passend toewijzen	15		
2.2 Servicekostenbeleid	16		
2.3 Bijzondere aandachtsgroepen	16		
2.4 Woonruimteverdeling	17		
3. Betrekken bewoners en stakeholders bij beleid en beheer	18		
3.1 Bewonersorganisaties	19		
3.2 Dialoog belanghouders	19		
3.3 Bewonerstevredenheid	20		
4. Leefbaarheid	21		
4.1 Maatschappelijk presteren	22		
4.2 Leefbaarheidsbudget	23		
4.3 Sociale projecten	23		
4.4 Zelfbeheer	24		
5. Wonen en zorg	25		
5.1 Van visie naar afspraken	26		
6. Zowonen de organisatie	27		
6.1 Organisatiestructuur en personele ontwikkelingen	28		
6.2 Personeelssamenstelling	30		
7. Governance	31		
7.1 Bestuursverslag	32		
7.1.1 Algemene informatie	34		
7.1.2 Financiële informatie	36		
7.1.3 Terugblik vorige bestuursverslag	41		
7.1.4 Voornaamste risico's en onzekerheden	43		
7.1.5 Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum	49		
7.1.6 Maatschappelijke aspecten van ondernemen	49		
7.1.7 Overige informatie	50		
7.2 Verslag RvC	52		
8. Financiële continuïteit	60		
8.1 Financiële positie	61		
8.2 Financiële doorkijk	65		
8.3 Strategie	68		

VOORWOORD

Afgelopen jaar werd voor mij weer eens duidelijk waarom het zo waardevol is om als bestuurder in de maatschappelijke sector te werken. Een woningcorporatie als ZOwonen heeft namelijk de kracht om met haar aanpak wezenlijk verschil te kunnen maken in de levens van mensen. Dat doen we bij onze bewoners, in buurten en wijken maar ook bij onze stakeholders en collega's. En dat vind ik zo vanzelfsprekend! Juist in een jaar waar alles op zijn kop stond door een wereldwijde pandemie.

Persoonlijk voelde 2020 als een rit in de achtbaan vol adrenaline. Geen dag was hetzelfde en samen met ons crisisteam, besloten we snel om de gevolgen van de crisis strak en top-down aan te pakken. Eigenlijk hebben we van alle processen, tijdelijke noodprocessen gemaakt. Niet systeemtechnisch maar wel voor onze klantprocessen. En daar kwamen bij onze teams mooie creatieve oplossingen uit voort, zoals online woningvideo's voor woningzoekenden of een 'drive in sleuteluitgifte-punt'. We anticipeerden op verschillende crisisscenario's en ontwikkelden een draaiboek. Dat bleek effectief want toen Nederland in volledige lockdown ging, waren we hierop goed voorbereid.

Financieel hebben we binnen de organisatie wel negatieve effecten van corona gemerkt. Met name door het uitstel van de implementatie van ons nieuwe primaire (computer)systeem. Maar ook in de leegstand merkten we de gevolgen. Lege woningen die aan zorgwoningen grensden, werden lange tijd niet verhuurd omdat we kwetsbare mensen wilden beschermen. Aan de investeringskant hebben we een mooi resultaat behaald. Ons geplande onderhoud is bijna helemaal uitgevoerd en we merkten geen vertraging bij onze nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. Dat vind ik een hele mooie prestatie.

Ik vind het fijn dat we ondanks de crisis continu in verbinding zijn gebleven. Met elkaar en het werkveld, de professionals in de wijk. Want zij weten als geen ander wat er allemaal speelt. Hierdoor konden we echt helpen op wijk- maar ook op individueel bewonersniveau. En die steun was hard nodig. Naarmate het jaar vorderde, kwamen steeds meer bewoners in de financiële problemen. Onze financieel coaches stonden voor hen klaar en samen zochten we naar een passende oplossing.

Ik geloof sterk dat je mensen moet zien om ze echt te kunnen helpen. Dat doe je door het gesprek aan te gaan en te zoeken naar de vraag achter de vraag. Alleen dan kun je met zinvolle oplossingen komen. Er is geen standard aanpak bij ZOwonen, maatwerk kunnen leveren, daar draait het om! En dat waarderen onze bewoners. Onze klanttevredenheid is afgelopen jaar opnieuw toegenomen. We hebben de telefonie in huis gehaald en kunnen reparatievragen van bewoners sneller oplossen. Ons actieplan voor 2021 gaat hopelijk voor nog meer tevreden bewoners zorgen. We zijn al blij dat we de aansluiting bij Thuis in Limburg hebben gerealiseerd. Dat is een grote verbetering voor woningzoekenden en onze collega's die daarbij ondersteunen. Het proces gaat nu veel efficiënter dan eerst.

Ondanks corona kijk ik toch met een positief en trots gevoel terug op 2020. De wereld viel even stil, maar we zijn samen met collega's in beweging gebleven. We hebben ons allen ongelooflijk ingezet, waardoor we ook afgelopen jaar het positieve verschil hebben gemaakt. Ik heb respect voor iedereen die zo hard heeft gewerkt. Want het was geen gemakkelijk jaar, dat is zeker. Maar het heeft ons ook krachtiger gemaakt. Bij deze wil ik dan ook graag iedereen bedanken. Ik hoop dat we elkaar allemaal snel weer op kantoor kunnen zien.

Hartelijke groet,
Janine Godderij

1. KWALITEIT VAN WONINGEN

1.1 Vastgoedsturing

ZOwonen bouwt aan mensen. We creëren kansen voor onze bewoners om zich te kunnen ontwikkelen. Een woning, een goed thuis is de basis. Vanuit daar kunnen bewoners hun leven vormgeven. Daarom zijn onze woningen een belangrijk middel om onze sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen. De waarde van ons vastgoed is voor ons basis van handelen. Daarmee kunnen we leningen afsluiten om onze activiteiten op zowel maatschappelijk als vastgoedvlak vorm te geven. De marktwaarde verandert ieder jaar want die is afhankelijk van de vraag, de macro-ontwikkelingen en de technische staat van ons bezit. Om een positief verloop te kunnen realiseren, kijken we constant naar hoe de markt zich ontwikkelt en vertalen we dit door naar onze vastgoedportefeuille. Dit leidt tot investeringsprogramma's waarmee we knelpunten in ons vastgoed aanpakken en investeringen in het maatschappelijk veld mogelijk maken. Kortom: we investeren in stenen om te kunnen investeren in mensen.

Begin 2019 hebben we samen met onze belanghouders gekeken naar de koers die ZOwonen wil varen. Duidelijk werd dat er nieuwe accenten gelegd moeten worden in de vastgoedsturing. Daarom is onze portefeuillestrategie volledig herijkt en afgestemd op onze nieuwe koers. De grote thema's binnen de portefeuillestrategie zijn: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, zorg en kwaliteit.

Door een aangepaste groei in de huurprijsontwikkeling is er meer financiële ruimte ontstaan voor betaalbaarheid van woningen. Doordat de focus meer ligt op de maatschappelijke kant, is er ruimte gecreëerd door het totale investeringsvolume in vastgoed op €45,5 miljoen vast te zetten. Met dit bedrag is het mogelijk om ons vastgoed verder te verduurzamen, een goede comfortstandaard te bieden en passende woningen te creëren voor ouderen of mensen met een mobiliteitsbeperking. Zodat we ook in de toekomst een passende woningvoorraad hebben voor onze bewoners en woningzoekenden.

ZOwonen heeft in de nieuwe portefeuillestrategie 2020-2034 de volgende investeringsdoelen:

Strategie:	Aantal woningen:
Slopen	1931
Renoveren	1769
Nieuwbouw	1918
Schilleanpak	5400

1.2 Duurzaamheid en energie

Visie

In de portefeuillestrategie 2020-2034 is veel aandacht voor duurzaamheid. Omdat we het wooncomfort willen verbeteren en meer gaan bijdragen aan de ontwikkeling van de woonlasten. Door de investeringen in renovatie en de aanvullende schilaanpak bereiken we in 2022 energielabel B en komen we al vóór 2034 op label A uit. De CO₂-neutraliteit blijft ondertussen nog een grote uitdaging.

Naast investeringsprogramma's willen we de duurzaamheidsopgave breder benaderen. Dat doen we aan de hand van onze nieuwe duurzaamheidsprincipes:

1. We zijn een verstandig rentmeester;
2. Focus op energiezuinigheid van de woningportefeuille vanwege woonlasten;
3. CO₂-neutraliteit is een nog te zetten stap maar heeft nog niet de prioriteit;
4. Experimenteren moet.

Deze principes sluiten goed aan op onze nieuwe strategische koers en geven richting aan onze duurzaamheidsopdracht. Vanaf 2021 rollen we grootschalig PV-panelen uit over ons bezit en kunnen onze bewoners hier aanspraak opmaken. Het gasloos maken van woningen is naast de investering ook qua onderhoud kostenopdrijvend. Technieken staan nog in de kinderschoenen en daarom onderzoeken we met partners naar alternatieven om de CO₂-reductie te realiseren.

1.3 Werken aan onderhoud

In 2020 hebben we ongeveer €26,8 miljoen uitgegeven aan onderhoudsmaatregelen. De eerste planvorming was begroot op €25,4 miljoen. Met onderhoud bedoelen we de technische maatregelen en kosten die nodig zijn om de functie van woningen en woongebouwen te kunnen waarborgen. Bijvoorbeeld: het repareren, reinigen, vervangen en schilderen van zowel bouwkundige als installatietechnische onderdelen. Maar ook maatregelen die nodig zijn om gebouwen te laten voldoen aan wet- en regelgeving. Zoals maatregelen voor brandveiligheid, een gezond binnenklimaat, asbest en legionella.

Het maken van de onderhoudsplannen doen we meestal zelf en/of met ondersteuning van adviseurs. Het uitvoeren van maatregelen gebeurt door externe bouw- en onderhoudspartners. Per onderdeel wordt gekeken naar passende samenwerkingsvormen met marktpartijen. We hebben ingezet op verdere integratie van bouwketens, waarbij ook partners uit het planmatig onderhoud input leveren aan nieuwbouw- en renovatieprojecten of in het dagelijks onderhoud. Om goede onderhoudsplannen te kunnen maken, hebben we complete en betrouwbare vastgoeddata nodig. Dit is meegenomen in onze aanpak bij de implementatie van een nieuw primair systeem.

In 2020 is er voor ruim €6,8 miljoen aan reparaties uitgevoerd. Een groot deel hiervan was voor het herstel van schade. De afhandeling van reparatieverzoeken wordt met het cijfer 7,9 beoordeeld, dit is een stijging van 0,4 procentpunt ten opzichte van 2019. Door verbeteringen van deelprocessen is de bewonerstevredenheid toegenomen. Daarbij heeft het 'insourcen' van onze telefonie geleid tot meer zicht op het reparatieproces.

Afgelopen jaar steeg het aantal mutaties. Er is voor ongeveer €6 miljoen aan onderhoud van onze woningen bij mutatie uitgevoerd. Ook waren er, net als in voorgaande jaren, relatief veel huuropzeggingen van woningen waar bewoners lange tijd woonden (30, 40 jaar of langer). Er zijn veel werkzaamheden nodig om die woningen te moderniseren en geschikt te maken voor nieuwe verhuur. Dit geldt voor ongeveer 10% van de 1100 mutaties.

In 2020 is voor € 3 miljoen aan badkamers, keukens en toiletten vervangen, zowel planmatig als niet-planmatig. Daarmee is de woningvoorraad kwalitatief verbeterd.

Bijna € 4,2 miljoen is besteed aan preventief onderhoud zoals schilderwerk, onderhoud aan dakafwerkingen en andere onderdelen aan met name de buitenkant van onze woningen. Er is voor €3 miljoen onderhoud gepleegd aan technische installaties, zoals verwarmingsketels, liften en automatische deuropeners. In totaal is aan Veiligheid, Asbest en Legionella (VAL) bijna € 2,6 miljoen besteed, zowel planmatig als niet-planmatig. Tot slot is ca € 1,2 miljoen besteed aan overig onderhoud (zoals onderhoud aan woonwagens, VVE-bezit en onderhoud bij verkoop).

In 2020 is gestart met de integratie van het planmatig- en dagelijkse onderhoud. Op deze manier worden bepaalde kosten die vanuit reparaties of mutaties komen planmatiger georganiseerd om de voorspelbaarheid en kosten te verbeteren.

1.4 Bewonersparticipatie bij herstructurering

Belangrijk waren de eerste projecten in de meerjarige herstructurering van Geleen-Zuid. We renoveerden appartementen aan de Jos Klijnenlaan en de Van Goyenflat. Tegelijkertijd betrokken bewoners wisselwoningen en werd er gestart met de sloop van meerdere portieketageflats. We merkten dat bewonersparticipatie vanwege coronamaatregelen dit jaar moeilijker was dan anders, maar het was niet onmogelijk.

In Geleen-Zuid onderscheidde we participatie binnen de projecten en overstijgende participatie. Die laatste vorm kwam goed tot zijn recht bij het maken van een flathoge muurschildering. Uit gesprekken met wijkbewoners kwamen thema's naar voren die als basis diende voor het kunstwerk. Daarmee is de artiest aan de slag gegaan, waarin hij constant in contact bleef met bewoners uit de wijk. Het leverde een bijzondere muurschildering op van wereldformaat, middenin Geleen-Zuid.

Binnen de projecten zagen we een hoge betrokkenheid van de buurt. Bewoners stemden bijvoorbeeld ruim in met renovatie- of verduurzamingsmaatregelen. Teleurstellend was dat, bij met name de Van Goyenflat, de fysieke ingrepen maar een beperkte maatschappelijke impact had. Ontevreden bewoners deden hun verhaal in de krant en het gesprek met elkaar aangaan bleek moeilijk. Toch het is gelukt om de dialoog te starten, ook juist over onderwerpen die wat verder van een corporatie als ZOwonen afstaan. Participatie loopt dus door tot ver na de fysieke ingreep. Op een vergelijkbare wijze wisten we ook in de Cityflat te komen tot een nieuwe bewonerscommissie, waarmee we de dialoog kunnen aangaan.

In 2020 was de hoeveelheid sloopbezit opvallend hoog. In de aanloop leidde dat tot hoge uitplaatsingsaantallen. Afgelopen jaar hebben we elk project tot een goed einde gebracht. Specifiek willen we hier de herhuisvesting van twee dames op leeftijd uit de Gijselaar noemen. Door middel van de plaatsing van twee tijdelijke woningen hebben we deze kwetsbare dames in hun eigen omgeving kunnen herhuisvesten. Dit proces is filmisch in beeld gebracht en laat, ook voor belanghouders, het belang van bewonersparticipatie en de empathie van onze collega's zien.

1.5 Renovatie

Restauratie Rijksmonument 25 eengezinswoningen Petrusstraat en Heistraat, Sittard

Het betreft een Rijksmonument van 25 woningen en een uit te voeren restauratie met een bijzonder ontwikkeltraject (start ontwikkeling 2014) die in januari 2020 zijn opgeleverd.

Jos Klijnenlaan e.o., Geleen – 128 portieketagewoningen

Medio mei 2019 is ketenpartner Van Wijnen gestart met de renovatiewerkzaamheden bij de 128 portieketagewoningen aan de Jos Klijnenlaan e.o. in Geleen-Zuid. De werkzaamheden omvatten met name onderhoudsingrepen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen, het vervangen van de oude balkons en het verbeteren van de uitstraling van de portieken. De werkzaamheden zijn in juli 2020 opgeleverd.

Van Goyenflat, Geleen – 140 galerijwoningen

Begin november 2019 is ketenpartner Heijmans betrokken geweest bij de renovatiewerkzaamheden van de 140 galerijwoningen in de Van Goyenflat in Geleen. De werkzaamheden omvatten met name onderhoudsingrepen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen en het verbeteren van de uitstraling van het flatgebouw. Ten behoeve van de uitstraling voor het gebouw (en wijk) is op een van de kopgevels een enorme muurschildering gemaakt die verwijst naar elementen uit de wijk. De werkzaamheden zijn oktober 2020 opgeleverd.

Burgemeester Schrijenstraat, Sittard – 48 portieketagewoningen

In december 2020 is het besluit genomen om in 2021 48 portieketagewoningen aan de Burg. Schrijenstraat te Sittard renoveren naar een A-label in combinatie met esthetische verbeteringen. De werkzaamheden worden medio 2021 gestart en eind van het jaar opgeleverd.

Van Goghstraat /Jozef Israëlsstraat, Sittard

In 2020 heeft de renovatie plaatsgevonden voor 18 woningen. Hierbij zijn onderhoudsingrepen in combinatie met duurzaamheidsmaatregelen, upgrade naar energielabel A, uitgevoerd. De werkzaamheden zijn in november 2020 opgeleverd.

1.6 Nieuwbouw

Hof van Serviam, Sittard

In oktober 2020 heeft ZOWonen het Woonzorgcentrum voor onze zorgpartner Zuyderland opgeleverd. Deze voorziet in 114 zorgappartementen en woongroepen voor 30 dementerende bewoners. De gebouwen zijn aangesloten op Het Groene Net en zijn geheel gasloos. Vanaf de start op 6 februari 2019 verliep het werk probleemloos, exact volgens planning en binnen de begroting. Het is een van de eerste grote projecten waarbij de voordelen van de samenwerking met onze ketenpartner Van Wijnen zichtbaar worden. Na de oplevering is Zuyderland met de verdere inrichting en de zorgverlening gestart. In maart 2021 verhuizen de huidige bewoners van zorgcentrum De Baenje naar het Hof van Serviam.

Zorgcentrum De Baenje, Sittard

In 2019 is gestart met de herontwikkeling van het bestaande zorgcentrum De Baenje gelegen in de Schuttestraat in Sittard. Het gebouw voldoet niet meer aan de huidige eisen rond zorgverlening en de Gebruiksvergunning en vergunning voor de brandmeldinstallatie. De huidige bewoners verhuizen begin 2021 naar het nieuwe Woonzorgcentrum Hof van Serviam. ZOWonen werkt samen met Zuyderland en de gemeente Sittard-Geleen om de mogelijkheden en voorwaarden voor vervangende nieuwbouw in kaart te brengen.

Vonderstraat, Schinnen, fase 2 – 25 woningen en 10 garages

In december 2019 is gestart met de bouw van 25 eensgezinswoningen en 10 garages in de Vonderstraat in Schinnen. In september 2020 is dit project volgens planning opgeleverd.

Seringenlaan, Geleen, fase 2 – 12 woningen

Na de sloop van de laatste 18 woningen aan de Seringenlaan in Geleen in december 2019, heeft de nieuwbouw van de 12 woningen van de 2e fase plaatsgevonden. Het gaat om acht eengezinswoningen en vier patiowoningen. De oplevering van deze 12 woningen was in december 2020.

Rembrandtstraat, Sittard – 38 woningen

Samen met ketenpartner van Wijnen is de planvoorbereiding gerealiseerd van 38 nieuwbouwwoningen. Na de sloop van 60 woningen in 2020 start volgens huidige planning in 2021 de nieuwbouw van 12 patio's aan de oostzijde en 26 eengezinswoningen aan de westzijde van de Rembrandtstraat.

President Kennedysingel, Sittard

Begin 2020 heeft ZOWonen van de gemeente Sittard-Geleen de vraag gekregen om een aanbod te doen voor de ontwikkeling aan de President Kennedysingel in Sittard. Het plangebied, bestaande uit twee ontwikkelgebieden, is circa 1,6 hectare groot en biedt een unieke kans voor ZOWonen om stad te maken op een A-locatie aan het centrum van Sittard. Binnen het programma van zo'n 180 woningen, zal een mix plaatsvinden van sociale, middeldure en dure huur.

1.7 Herstructurering

Rembrandtstraat, Sittard – 60 woningen

In de Rembrandtstraat is in 2018 het sloopbesluit genomen en is er gestart met de uitplaatsing van bewoners. Ze zijn in de gelegenheid gesteld om te verhuizen naar de nieuwbouw in Stadbroek-Oost. Alle huurders zijn medio 2020 uitgeplaatst, waarna de sloop van de 60 woningen in dit complex eind 2020 is gestart. Aansluitend start de nieuwbouw van 12 patio's aan oostzijde en 26 eengezinswoningen aan de westzijde van de Rembrandtstraat.

Graafland en Lienaertstraat, Geleen – 152 woningen

In 2020 is gestart met de sloop van 152 portieketagewoningen in Geleen-Zuid. De sloop wordt in april 2021 opgeleverd, waarna in de tweede helft van 2021 een herontwikkeling op een deel van het gesloopte gebied is voorzien. Hierbij zullen 75 appartementen worden gerealiseerd in samenwerking met onze ketenpartner Van Wijnen. In de gebiedsontwikkeling Geleen-Zuid wordt verder onderzocht of en wat op het andere gebied ontwikkeld zal worden.

Gijselaar, Amstenrade

Nadat in 2018 door Cicero en ZOWonen de keuze is gemaakt om op eigen terrein verder te ontwikkelen, is invulling gegeven aan alle benodigde onderzoeken voor het nieuwe bestemmingsplan.

ZOWonen heeft de bijzondere keuze gemaakt om de laatste twee bewoners (die niet naar een andere locatie konden of wensten te verhuizen) onder te brengen in een zogenaamde tijdelijke woonzorgunit. Het zijn prefab woningen die kant-en-klaar uit de fabriek komen. Eind 2020 is gestart met de sloop van het complex en in 2021 wordt verder invulling gegeven aan de nieuw te realiseren ontwikkeling van zo'n 50 zorggeschikte appartementen.

Altaarstraat, Schinnen – 20 woningen

Eind 2020 is er gestart met de sloop van 20 woningen aan de Altaarstraat. De geplande oplevering is voorzien in maart 2021. Momenteel wordt onderzocht of herontwikkeling op deze locatie realiseerbaar is.

Eisenhowerstraat in Sittard – 120 woningen

Deze locatie blijft een bijzondere opgave voor ZOWonen. Het is de eerste hoogbouwflat in de regio die gesloopt wordt. Wat het verder bijzonder maakt is dat ZOWonen besloot om hier niet terug te bouwen. In 2019 is invulling gegeven aan het verplaatsen van deze grote groep bewoners. In september 2020 is gestart met de sloop die naar verwachting in mei 2021 klaar is. Er wordt gezocht naar een eventuele herontwikkeling in deze wijk waarover in 2021 meer duidelijkheid komt.

2. WONINGVERHUUR

2.1 Huurbeleid en passend toewijzen

Huuraanpassing 2020

Rekenregels:

- De beleidslijn voor de sociale en geliberaliseerde huurwoningen voor de huuraanpassingsronde is aangepast in het kader van de betaalbaarheid naar: minimaal 0% en maximaal inflatie, afhankelijk van de hoogte van de streefhuur. De range van de huuraanpassing in 2020 ligt hiermee tussen de 0% en de 2,6%.
- Naast deze beleidslijn, hebben we in 2020 ook inkomensafhankelijke huuraanpassing doorgevoerd. Voor huishoudens zonder AOW'ers en gezinnen met drie of minder personen met een inkomen van meer dan €43.574 is een inkomensafhankelijke huuraanpassing van inflatie + maximaal 4%, afhankelijk van de hoogte van de streefhuur gehanteerd. Range van de huuraanpassing ligt hiermee tussen 0% en 6,6%. Met uitzondering voor de voormalige woningen van Obbicht en Papenhoven (dit is een fusieafpraak);
- De extra huurinkomsten door de inkomensafhankelijke huuraanpassing gebruiken we om te investeren in de sociale woningvoorraad en duurzaamheid. Omdat dit in de prestatieafspraken voor 2020 is vastgelegd, tellen deze extra huurinkomsten niet mee in de huursombenadering;
- De beleidslijn voor parkeergelegenheden is: minimaal 0% en maximaal inflatie, afhankelijk van de hoogte van de markthuur. De range van de huuraanpassing ligt hiermee tussen 0% en de 2,6%.
- Voor woonwagens en standplaatsen is het uitgangspunt een huuraanpassing van inflatie van 2,6%.

In 2020 was de gemiddelde huuraanpassing:

- voor de gereguleerde woningen inclusief inkomensafhankelijke huuraanpassing: 2,24%;
- voor de gereguleerde woningen exclusief inkomensafhankelijke huuraanpassing: 2,18%;
- voor gereguleerde én geliberaliseerde woningen in totaal: 2,23%.

Huursombenadering

Het gemiddelde huurverhogingspercentage dat binnen de maximale huursomstijging (huursombenadering) meetelt bedraagt nu 2,19%. De maximale huursomstijging voor 2020 bedraagt 2,6%. Dit betekent dat er dit jaar 0,4% ruimte is. Aangezien huurharmonisatie buiten beschouwing blijft, wordt geen gebruik gemaakt van de ruimte.

Integraal streefhuurbeleid

In 2020 hebben we samen met de huurdersorganisaties het integraal huurbeleid onderzocht. Het huurbeleid is in lijn gebracht met de nieuwe identiteit van ZOWonen. Betaalbaarheid staat hierin voorop. Wij bieden perspectief voor onze bewoners door woonlasten te stabiliseren en daarmee de koopkracht van huishoudens te laten toenemen. Ons streefhuurbeleid laten we zakken en onze jaarlijkse huurverhoging houden we onder de inflatie. De gemiddelde

streefhuursom gaat van 78% naar 75%. De huurverhoging matigen wij nog verder door de margeregeling 'inflatie -1% tot aan inflatie' te verlagen naar '0% tot aan inflatie'.

Ons huurbeleid is begrijpelijk, rechtvaardig en draait om onze bewoners. Wij bereiken dat met de volgende werkwijze. We starten bij de woning en de objectieve kwaliteit daarvan. Vanuit daar werken we toe naar de situatie van het huishouden, de bewoners. Waar nodig kiezen we voor maatwerk. Verder is er ook ruimte voor de midden inkomens in onze sociale woningvoorraad.

Het integraal huurbeleid kent de volgende onderdelen: streefhuurbeleid, bijzondere maatregelen (zoals spelregels voor jongeren, senioren en lage inkomens) en huuraanpassing bij renovatie en verduurzaming. Het nieuwe huurbeleid is vanaf maart 2021 operationeel.

2.2 Servicekostenbeleid

In 2019 hebben het Samenwerkingsverband Huurdersorganisaties (SHO) en ZOWonen hard gewerkt aan een nieuw servicekostenbeleid. In 2020 is dit beleid geïmplementeerd conform de gemaakte werkafspraken met de SHO.

2.3 Bijzondere aandachtsgroepen

Statushouders

In 2019 huisvestten wij 24 personen minder dan de prestatieafspraken die wij met gemeenten hadden gemaakt. Hierdoor bedroeg de taakstelling voor 2020 per saldo 102 personen. In 2020 hebben we in totaal 72 personen gehuisvest. Een deel van deze bewoners zijn na-reizigers en een deel zijn nieuwe bewoners. Wij hebben in totaal 27 woningen aan nieuwe bewoners toegewezen. De taakstelling is niet gehaald, wij hebben 30 personen te weinig gehuisvest. De redenen: gemeenten hebben te weinig personen kunnen koppelen via het COA, huisvesten is vaak lastig door de grootte van de huishoudens en vanwege medische beperkingen.

Het maximaal aanvaardbare percentage van 10% toewijzingen aan statushouders (dus 1 op elke 10 verhuurde woningen betreft een toewijzing aan een statushouder) hebben we in 2020 niet overschreden. Van de in totaal 1087 verhuurde woningen zijn 24 woningen verhuurd aan statushouders. Dat is ruim 2%.

Woonwagens en standplaatsen

We zien het huisvesten van woonwagenbewoners als een reguliere taak. Eind 2020 hebben we 136 huurstandplaatsen, 14 huurwoonwagens en 8 huurchalets in eigendom. Deze liggen in de gemeenten Beek, Echt-Susteren en Sittard-Geleen.

Binnen de gemeente Sittard-Geleen zijn er nog twee woonwagenlocaties eigendom van de gemeente waarover afspraken met ons zijn gemaakt aangaande overname, te weten Tudderenderweg Sittard en Obbichterweg te Obbicht. Voor beide locaties geldt dat ZOWonen pas overneemt als er een zogenaamde nul situatie door de gemeente is gecreëerd. Het is de bedoeling dat deze locatie in de loop van 2021 door de aannemer wordt opgeleverd waarna ZOWonen de locatie aan de Tudderenderweg overneemt. Voor de Obbichterweg heeft de gemeente nog geen plannen c.q. planning. Overname van deze locatie valt dan ook niet op korte termijn te verwachten. Voor de locatie aan de Tudderenderweg gaat ZOWonen als pilot voor de duur van één jaar het technisch beheer van de standplaats, opstal en eventuele huurwagens + het verwerken van de toewijzingen van nieuwe huurders zelf uitvoeren (dus geen sociaal beheer). Voor alle overige locaties geldt dat ZOWonen het beheer en onderhoud uitbesteedt aan PIM-Zuid BV, een samenwerkingsverband van de drie Maastrichtse woningcorporaties.

Verder is het de bedoeling dat ook de drie locaties (Limietweg, Veeweg en Verlengde Lindenlaan) van de gemeente Beekdaelen door ZOWonen worden overgenomen, ook hiervoor geldt dat er eerst door de gemeente een nul situatie gecreëerd moet worden. Deze nul situatie zal niet op korte termijn zijn gerealiseerd, dus overname laat ook hier nog op zich wachten.

2.4 Woonruimteverdeling

Vanaf 1 juli 2020 worden de woningen van ZOWonen gepubliceerd op www.thuisinlimburg.nl. ZOWonen heeft haar spelregels rondom de woonruimteverdeling niet hoeven aan te passen. Wel zijn de spelregels in een nieuw, leesbaar jasje gestoken. Vanaf eind 2020 worden de zorgtoegankelijke woningen (wandelstok-, rollator-, rolstoelgeschikt) gepubliceerd met een heldere toelichting zodat woningzoekenden beter geïnformeerd zijn over de mogelijkheden van de woningen op dit gebied.

3. BETREKKEN BEWONERS EN STAKEHOLDERS BIJ BELEID EN BEHEER

3.1 Bewonersorganisaties

Huurdersorganisaties

In 2019 is de basis gelegd voor een hernieuwde samenwerking met de huurdersorganisaties. Samen vormden ze het Samenwerkingsverband Huurdersorganisaties (SHO). We werkten samen aan een concreet stappenplan om onderwerpen slimmer te kunnen bespreken. Daarbij volgen informeren, verdiepen en adviseren elkaar op. In 2020 kwamen er langs die lijn een aantal strategische onderwerpen op tafel, die aangepast werden vanuit de herziene koers uit 2019. Bijvoorbeeld de trajecten ter herziening van het meerjarig huurbeleid en de spelregels van de woonruimteverdeling. Voor beiden zijn de belangen van de huurders goed vertegenwoordigd vanuit de huurdersorganisaties en is er uiteindelijk een positief advies afgegeven. De coronaregels beperkten afgelopen jaar de mogelijkheid om fysiek bij elkaar te komen. Dat maakte het niet gemakkelijk. Geleidelijk is in 2020 toch een manier gevonden om elkaar te vinden zodat het huurdersbelang goed vertegenwoordigd bleef.

3.2 Dialoog belanghouders

We hebben ook in 2020 geïnvesteerd in de relatie en dialoog met onze belanghouders. Reguliere overleggen werden voortgezet en waar nodig geïntensiveerd of verdiept. De contacten zijn bewust niet alleen formeel van aard, maar we delen ook de zaken die ons bezig houden. Dat leidt in onze opvatting tot een minder transactionele relatie en doet meer recht aan de gezamenlijke opgave die we in ons werkgebied kennen. We zien specifiek een verdieping in de zorgrelaties, die we inbedden in de herijking van onze Zorgvisie 2021. Daarvoor hebben we in 2020 verschillende gesprekken gevoerd, die nog beter aansluiten op de (transformatie)opgaven in de zorg- en welzijnssector.

In de cyclus van de prestatieafspraken hebben we onze assertieve rol voortgezet, zoals bij een corporatie van onze omvang past. Dat heeft geleid tot biedingen, afspraken en evaluaties die voortbouwen op de periode van voor onze strategische herijking. We zagen afgelopen jaar een duidelijke verbetering op format als ook op concreetheid van de afspraken.

3.3 Bewonerstevredenheid

Bewonerstevredenheid

Eén van onze speerpunten is een minimale score van 7,5 op het prestatieveld Bewonersoordeel van de Aedes Benchmark. Binnen onze organisatie is dit doorvertaald naar een KWH-meting die op elk onderliggend proces minimaal een 7,5 scoort. In 2020 gooide Corona onze dienstverlening aanvankelijk overhoop. We moesten zoeken naar alternatieve manieren om woningen te bezichtigen of reparaties uit te voeren.

We zien dat we in de jaarlijkse benchmark nog onvoldoende scores. Het bewonersoordeel is toegespitst op de processen 'woning verlaten' (benchmarkscore 6,9), 'woning betrekken' (benchmarkscore 7,2) en 'reparatie proces' (benchmarkscore 7,5). Tegelijkertijd laat onze interne KWH-meting de volgende eindscores zien (T3-rapportage 2020):

- Woning zoeken 7,6
- Nieuwe woning 7,5
- Huur opzeggen 7,7
- Reparaties 7,9

Kortom we zien een doorlopend stijgende lijn die we moeten vasthouden. Onze doelstelling van 2020 over deze vier primaire processen is behaald, maar de hogere sectorgemiddelden dagen ons uit om in 2021 een forse verhoging van de doelstelling te kiezen.

Klachten

Er zijn in 2020 16 klachten ingediend via de klachtencommissie. Hiervan zijn er 5 beleidsgerelateerd, 5 van technische aard, en 6 van sociale aard. Van de ingediende klachten is er 1 ontvankelijk verklaard middels minnelijke afhandeling en 2 zijn er ontvankelijk verklaard met als gevolg een hoorzitting. De 13 niet ontvankelijke klachten zijn door de klachtencommissie opgevolgd door navraag bij de corporatie danwel het verstrekken van een klachtenformulier.

4.

LEEFBAARHEID

4.1 Maatschappelijk presteren

Begin 2020 raakte de coronacrisis ons allemaal. Het verplicht thuisblijven verzwaarde de situatie in de sociale wijken. De lontjes werden korter en kleine ergernissen werden frustraties. Onze collega's in de frontlinie spanden zich daarom extra in om wijken leefbaar te houden. Met creatieve en sociale activiteiten voor jong en oud, zoals 'bewegen op het balkon' of een 'wijkstrand', hebben we onze bewoners gesteund om door het moeilijke coronajaar heen te komen.

Financieel coaches zagen een toename van het aantal betalingsverzoeken, ook als gevolg van de Corona maatregelen. Hierdoor hebben we onze doelstelling rond betalingsverzoeken niet gehaald. Ondanks kijken we toch tevreden terug naar het resultaat. Want we hebben laten zien dat we snel konden schakelen in een onzekere tijd en bewoners met vragen konden adviseren.

Tegelijkertijd zagen we afgelopen jaar een verhoging van de calamiteiten. We telden 26 sluitingen op last van bestuursdwang, doordat er hennep of andere drugs in woningen werden aangetroffen. En we voerden 16 juridische procedures uit voor zware overlastzaken. Deze toename van calamiteiten zien we ook terug bij andere corporaties, maar met name de drugsgerelateerde problematiek treft ZOwonen hard. Daarnaast was er een stijging van het aantal branden en brandstichtingen in woningen. Daarom zijn gaan samenwerken met team Openbare Orde en Veiligheid van de gemeente Sittard-Geleen. Door goed te analyseren zoeken we naar handelingsperspectieven om de aanpak naar een casus-overstijgend niveau te tillen.

In 2020 traden twee gebiedscoördinatoren aan. Een oude functie in een nieuw jasje. Deze functie maakt deel uit van onze gebiedsgerichte aanpak, zoals gestart in 2019. Leefbaarheidsteams zijn ingedeeld in twee werkgebieden, wat voor meer houvast en meer kennisopbouw in deze gebieden zorgt. Verhuur- en DO-collega's haken hierbij aan en de schaal van onze dienstverlening wordt kleiner. Onder regie van de gebiedscoördinator kunnen we gemakkelijker escalerende situaties in de wijk integraal aanpakken. Denk aan de situatie bij de Van Goyenflat of Asterstraat.

4.2 Leefbaarheidsbudget

In 2020 is door Team Leefbaarheid €953k geïnvesteerd in leefbaarheid zoals: leefbaarheidsinitiatieven, zelfbeheer, vrijwillige toezichthouders, bewonerscommissies, schoon-heel-veilig en begeleiden van bijzondere doelgroepen. Hierin is ook het sociale programma Geleen-Zuid opgenomen (€83k). De genomen Corona maatregelen hebben geleid tot extra schoonmaakkosten. Afgelopen jaar is aan indirecte (organisatie)kosten €1,1 miljoen en €1,3 miljoen aan personeelslasten toegerekend aan leefbaarheid.

4.3 Sociale projecten

Door de stenge coronaregels hadden bewoners afgelopen jaar extra behoefte aan sociaal contact en een saamhorigheidsgevoel in de wijk. Ondanks de genomen Corona maatregelen heeft ZOwonen sociale projecten in buurten mogelijk gemaakt. Hierbij werd nauw samengewerkt met (netwerk)partners. Doordat ontmoetingsruimtes in complexen zeer beperkt open waren, vonden veel activiteiten in de buitenlucht plaats.

Naast de verschillende leefbaarheidsprojecten, hebben bewonersgroepen en -commissies ook gebruik gemaakt van het leefbaarheidsfonds om activiteiten binnen hun complex of wijk te organiseren. Afgelopen jaar is, in samenwerking met de gemeente, het afvalproject gestart om dumpingen gezamenlijk aan te pakken. Naast een aantal hotspots en sociale activiteiten, zijn ook de bewoners weer aan de slag gegaan met zelfbeheerprojecten.

In 2020 waren er de volgende hotspots:

- Van Goyenstraat Geleen;
- Cityflat Geleen;
- Asterstraat Geleen;
- Stadbroek Sittard (o.a. Vermeerstraat, Rembrandstraat, Jan van Eijkstraat);
- De Philipsbuurt in de wijk Overhoven in Sittard, duplexwoningen;
- Pop-up kantoortjes, doel terug de wijk in; Sanderbout en Stadbroek;
- De 'geef en neem'-winkel aan de Jan Steenstraat geopend;
- Struinen in de tuinen, muziekvoorstelling in de openlucht Odasingel en Misboekstraat in Sittard;
- Inrichting groenvoorziening samen met bewoners van de Jan Steenstraat in Sittard;
- Buitenspeeldag in samenwerking met Partners in Welzijn en bewoners in de wijk, Landgraaf en Geleen;
- Geleen a la playa, strand gecreëerd in de zomervakantie bij de hoogbouw Geleen-Zuid;
- De Oranjelaan in Geleen is in de bloemetjes gezet;
- Bewegen op het balkon, diverse complexen in Sittard, Geleen en Beek.

4.4 Zelfbeheer

Een aantal zelfbeheerinitiatieven die in 2020 samen met bewoners zijn opgepakt:

- De 'gouden tuinkabouter' voor huurders die vanuit zelfbeheer de groenvoorziening perfect hebben onderhouden.
- Adoptie van groenvoorzieningen door bewonerscommissies.
- Schilderwerk in complexen door bewoners uitgevoerd.
- Opknappactie bewoners kapelletje in de buurt Krawinkel Geleen.
- Prikactie samen met de toezichthouders en gemeente in de wijk.

5.

WONEN EN ZORG

5.1 Van visie naar afspraken

De Zorgvisie 2018-2020 was al onderdeel van onze nieuwe portefeuillestrategie. Daarmee is onze vastgoedopgave goed in beeld en werken we al enige jaren aan een goede toe- en doorgankelijkheid van onze woningen. Bijvoorbeeld door de bouw van 'Hof van Serviam', gestart in februari 2019 en opgeleverd in oktober 2020. In dit project hebben we, voor het eerst sinds jaren, ook laten zien dat we open staan voor investeringen in intramurale zorg als dát de maatschappelijke behoefte is. We doen dat vanuit een partnerschap met zorgpartij Zuyderland. Naast de bouwopgave kiezen we voor een gericht toewijzingsbeleid vanwege de veranderende vraag op gebied van wonen en zorg. We houden bijvoorbeeld meer woningen bereikbaar voor de GGZ-doelgroep.

ZOwonen heeft in 2020 al een actiever relatiebeheer gevoerd, waardoor er weerszijden meer inzichten zijn op de visie wonen met zorg. Door gesprekken met het zorgkantoor Zuid-Limburg (de financiële geldverstrekker voor de Zuid-Limburgse langdurige zorg) heeft ZOwonen meer inzicht gekregen in de doelen van de langdurige zorg. Concreet betekent dit dat de zorgsector nog meer moet gaan extramuraliseren en dat domotica en innovaties meer ingezet worden bij zorgvraagstukken. Deze doelen gelden voor alle sectoren: de verpleging en verzorging, de gehandicaptenzorg en de geestelijke gezondheidszorg. We zien dat contractrelaties uit de zorg deze doelen vertalen in andere vastgoedvragen. Een voorname partner, Daelzicht, stelt ZOwonen de vraag om decentrale locaties op te heffen en deze te realiseren in een meer centrale locatie. Dergelijke vragen willen wij onderbouwd kunnen beantwoorden, waarbij we rekening houden met het maatschappelijk perspectief. Onze Zorgvisie wordt daarom herzien. We stellen ons op als een partner van de zorg en niet meer alleen als vastgoedleverancier.

Een goed voorbeeld van deze veranderende rol en uitdaging is het nieuwe ouderinitiatief SAM&ZO. Waarbij ZOwonen samen met ouders aan de slag gaat om het woonconcept verder uit te werken en samen een zorgpartner kiezen. Dit unieke concept draagt bij aan de extramuralisering zonder dat het afdoet aan de gestelde kwaliteit van zorg en leven. Ook heeft ZOwonen hier een actieve rol in het betrekken van de wijk om te komen tot een overeenstemming met buurtbewoners.

Verder dachten we met onze partners na over een gelijke classificering van de toe- en doorgankelijkheid van woningen. We werken samen met Wonen Limburg, Woonpunt en Zaam Wonen aan een indeling rond zorggeschiktheid van woningen. Zo is snel duidelijk welke mate van zorggeschiktheid mogelijk is in een woning en kan een gemeente bewoners sneller helpen bij WMO-aanvragen. We gebruiken hiervoor de BAT-indeling die op meerdere plaatsten in Nederland al wordt toegepast.

In 2020 was het verwachte aantal toewijzingen via Housing voor ZOwonen in de Westelijke Mijnstreek 92. Wij hebben dit verslagjaar in totaal 62 bewoners gehuisvest via Housing.

6. ZOWONEN DE ORGANISATIE

6.1 Organisatiestructuur en personele ontwikkelingen

In 2020 hebben we verder gewerkt aan onze organisatie op basis van onze strategische koers en HR-visie uit 2019. We zijn een maatschappelijke organisatie en geen vastgoedbedrijf. In projecten leggen we het vergrootglas op mensen, niet op gebouwen. Dit betekent dat we ons nog meer op onze huidige en toekomstige bewoners richten. We claimen meer leiderschap in het realiseren van vastgoed- en leefbaarheidsopgaven, met een nog betere dienstverlening.

ZOwonen heeft zeven focuspunten:

1. In onze projecten richten we onze focus meer op bewoners.
2. Uiteraard staat het realiseren van een passende woning voorop. Een passende woning betekent dat deze beschikbaar, betaalbaar en duurzaam is.
3. Leefbaarheid behoort tot onze kerntaak. Hierbij hebben we de taak om onze vastgoedopgaven beter te laten aansluiten op onze leefbaarheidsopgaven.
4. We zijn ons ervan bewust dat we een betere dienstverlening moeten realiseren.
5. We moeten resultaatgerichter werken: effectiever en efficiënter.
6. We zetten meer in op samenwerking. Hierbij gaan we een meer leidende rol in onze regio's nemen.
7. Experimenteren mag én moet.

Bovendien werken we op basis van onze kernwaarden:



Eigen kracht	“Je kent je talenten en zet ze in.”
Eigen mening	“Je zegt wat je vindt en wat je doet.”
Eigenzinnig	“Je maakt het verschil op jouw manier.”
Samen creëren	“Je voegt waarde toe voor en met elkaar.”
Humaan zakelijk	“Je hebt hart voor elkaar bij het bereiken van onze doelen.”

De zeven focuspunten vormen samen met onze kernwaarden de basis voor ons handelen.

Bij onze mensontwikkeling is de centrale gedachte dat collega's "fit-for-the-job" en duurzaam inzetbaar willen zijn. We doelen dan op het samenspel van kennis, vaardigheden en attitude alsook fysieke en mentale fitheid. Onder duurzame inzetbaarheid verstaan wij dat collega's in staat zijn om in continue veranderende omstandigheden waarde te blijven toevoegen en daardoor deel kunnen blijven nemen aan het arbeidsproces. En daarmee aan de maatschappelijke, toegevoegde waarde van ZOwonen.

Vanwege de beperkingen die de COVID-19 pandemie met zich meebracht hebben we helaas minder grote stappen kunnen zetten ten aanzien van een functieboek met generieke profielen en strategische personeelsontwikkeling. Die twee onderwerpen zullen dan ook hoog op de agenda staan in het jaar 2021. Wat wél is gebeurd is dat alle leidinggevenden hun visie op de ontwikkeling van hun team in kaart hebben gebracht aan de hand van de verandermatrix van Peter Camp, waarin het verandertraject wordt weergegeven in negen aandachtsgebieden. Die exercitie geeft een overzichtelijk beeld van waar de focus ligt per team en wat zij gaan doen om bij te kunnen dragen aan het behalen van de ambities van ZOwonen.

De medewerkers zijn meegenomen in de overwegingen en visie van de leidinggevenden en worden ook uitgedaagd om zelf na te denken over wat dit betekent voor hun eigen werk, zowel wát ze doen als hoe ze het doen. Voor alle nieuwe medewerkers geldt dat in het selectieproces heel scherp is gelet op hun persoonlijkheid: laten zij de kernwaarden zien die voor ZOwonen zo belangrijk zijn? We kunnen vol overtuiging zeggen dat iedere nieuwe aanwinst voor onze organisatie heeft bewezen dat hij of zij die kernwaarden zeker tot uiting kan laten komen.

6.2 Personeelssamenstelling

Vaste aanstelling	120
Tijdelijke aanstelling	20
Mannen	51%
Vrouwen	49%

Lengte dienstverband	Vast	Tijdelijk	Leeftijdscategorie	Vast	Tijdelijk
< 5 jaar	46	20	< 25 jaar	1	4
5-10 jaar	12	-	25-35 jaar	26	9
10-15 jaar	31	-	35-45 jaar	31	7
15-20 jaar	10	-	45-55 jaar	34	-
> 20 jaar	21	-	> 55 jaar	28	-

Verzuim	
Gemiddeld verzuimpercentage	4%
Verzuimfrequentie	0.55

1 januari 2020 t/m 31 december 2020	
Instroom	21 medewerkers (alle contractvormen m.u.v. afstudeerstage)
Doorstroom	7 medewerkers hebben een andere functie* binnen ZOWonen gekregen. *Dat kan zijn doorstroming naar een ander domein, maar kan ook doorstroming binnen eigen domein of binnen eigen functielijn (bijvoorbeeld van junior naar medior of van medior naar senior).
Uitstroom	20 medewerkers (alle contractvormen m.u.v. afstudeerstage)

7. GOVERNANCE

7.1 Bestuursverslag

Inleiding

Voor je ligt ons bestuursverslag. Mijn reflectie op het afgelopen jaar en alvast een kleine doorkijk naar strategie, risico's en onzekerheden in de toekomst.

Met een stabiele RvC, bestuur en managementteam, en een nieuwe Risk & Compliance Officer die begin 2020 gestart is, stonden we aan de lat voor het implementeren van onze nieuwe koers die we eind 2019 hebben vastgesteld, met de titel "Zo Zijn Wij". Hier hebben we drie maanden volop op ingezet en toen werden we, net als iedereen, verrast door het Covid-19 virus. Dit zorgde er voor dat we de implementatie minder voortvarend op hebben kunnen pakken dan we hadden gewild. Toch ben ik trots op onze resultaten. Best een fors deel van de activiteiten die we ons hadden voorgenomen om te doen hebben, ondanks corona, doorgang gevonden. De ingezette bestuurlijke koers is in 2020 zeker wel tot uiting gekomen! Onze prestatieafspraken hebben we vrijwel volledig gerealiseerd.

Als eerste haal ik onze bewonerstevredenheid aan. We zijn gestegen van een 7,3 eind 2019 naar een gemiddelde bewonerstevredenheidsscore van 7,6 eind 2020. Hiemee zijn we er natuurlijk nog niet. We streven in het voor ons liggende jaar naar een gemiddeld cijfer van een dikke 8. Toch doet het zien van de vrijwel continu stijgende lijn mij deugd.

Onze investeringen in leefbaarheid hebben een vlucht genomen. We hebben diverse activiteiten georganiseerd om onze bewoners een prettige woon- en leefomgeving te bieden. Hierbij hadden we niet alleen aandacht voor de fysieke omgeving maar ook voor de persoonlijke ontwikkeling van bewoners. In Geleen-Zuid hebben we heel nadrukkelijk een programma ingezet waarbij participatie heel belangrijk is en waarbij de bewoners en hun behoeften centraal staan. Dit programma loopt de komende jaren nog door en zal tot forse investeringen gaan leiden. In 2020 zijn we hiermee van start gegaan en leverden we al de eerste gerenoveerde woningen op. Ook organiseerden we in deze wijk een zomerstrand zodat de kinderen uit de hoogbouwflats die beperkt werden in hun bewegingsruimte vanwege de Covid-19-perikelen zich toch konden uiten en elkaar konden ontmoeten. De muurschildering van Sayuri op de Van Goyenflat draagt ook bij aan de bewustwording van wijkbewoners over de toekomst van hun wijk.

De verduurzaming van onze woningen is ook gestaag doorgegaan. We pakten maar liefst 957 woningen aan en scoren nu gemiddeld met onze portefeuille een label C. Dit is een stevige opgave voor ons, waarmee we voor onze bewoners, zonder huurverhoging, een comfortabelere woning die minder energie verbruikt realiseren.

Ook onze andere vastgoedinvesteringen zijn conform planning verlopen. Er zijn 182 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 311 woningen werden gerenoveerd en we sloopten 60 woningen.

Aan de bedrijfsvoeringskant ben ik er trots op dat we een nieuw primair systeem hebben geïmplementeerd. Door de hele organisatie is alles op alles gezet om dit,

na enige vertraging als gevolg van Covid-19, succesvol te implementeren. Hierbij zijn al onze processen onder de loep genomen en kozen we op veel plekken voor andere werkwijzen. In de nieuwe werkwijze zijn we aangesloten bij de Best Practice werkwijze in de corporatiesector.

Wat betreft ons risicomanagement zijn we blij dat een aantal risico's die zich manifesterden in het voorgaande jaar in 2020 in control gebracht zijn. Hierbij denk ik dan specifiek aan de inkomensregistratie. Toch hebben zich ook nieuwe risico's gemanifesteerd die te maken hebben met "in control zijn". Er is nog werk te doen, met name in projectcontrol.

Tot slot wil ik de invloed van Covid-19 nog wat aandacht geven. We hebben tijdelijk onze processen aangepast en in onze dienstverlening naar bewoners die in betalingsproblemen kwamen veel maatwerk geleverd. Het grootste financieel voelbare effect van de pandemie is voor ZOWonen het uitstellen van de implementatie van het nieuwe primaire systeem geweest. Ook in de leegstand van woningen en de huurachterstanden merkten we dat het geen gewoon jaar was. Onze medewerkers hebben met man en macht gewerkt om de impact voor onze bewoners zo klein mogelijk te houden en hebben veel creativiteit vertoond. Iets waar we met zijn allen trots op kunnen zijn.

Vooruitkijkend naar 2021 zie ik dat het in control geraken nog steeds aandacht nodig heeft. In onze organisatie-ontwikkeling zal hiervoor dan ook veel aandacht zijn, zowel wat betreft de hard controls als wat betreft het aspect houding en gedrag. Verder zullen we onze nieuwe identiteit nog meer uitrollen en de aanbevelingen van de tussentijdse visitatie die we vrijwillig begin 2021 laten uitvoeren ter harte nemen en opvolgen. Op het gebied van onze vastgoedinvesteringen zal in 2021 een forse slag gemaakt worden in de professionalisering van ons assetmanagement.

Hartelijke groet,
Janine Godderij

7.1.1 Algemene informatie

Doelstelling

ZOwonen is een woningcorporatie die passende huisvesting levert en kwalitatief goede dienstverlening, zodat onze bewoners goed kunnen leven in hun huis en in hun wijk. We ondersteunen onze bewoners in het verbeteren van perspectieven, zelfredzaamheid en participatie in de samenleving. Dat doen we niet alleen, maar samen met andere maatschappelijke organisaties.

Activiteiten

Om onze doelen te kunnen bereiken ontwikkelen we onze dienstverlening en zetten we vastgoed in. We vinden het belangrijk dat we voldoende betaalbare huurwoningen hebben voor de sociale doelgroep. We beheren deze woningen, plegen onderhoud, renoveren, slopen en bouwen nieuw. Soms verkopen we ook woningen die niet meer aansluiten bij de vraag van onze doelgroep. Met de opbrengsten kunnen we onze investeringen betalen.

Om in te spelen op onze geschetste ontwikkelingen, heeft ZOwonen vanuit haar strategie zeven focuspunten vastgesteld:

1. In onze projecten richten we onze focus meer op bewoners.
2. Uiteraard staat het realiseren van een passende woning voorop. Een passende woning betekent dat deze beschikbaar, betaalbaar en duurzaam is.
3. Leefbaarheid behoort tot onze kerntaak. Hierbij hebben we de taak om onze vastgoedopgaven beter in samenhang met onze leefbaarheidsopgaven vorm te geven.
4. We zijn ons ervan bewust dat we een betere dienstverlening moeten realiseren.
5. We moeten resultaatgerichter werken: effectiever en efficiënter.
6. We zetten meer in op samenwerking. Hierbij gaan we een meer leidende rol in onze regio's nemen.
7. Experimenteren mag én moet.

We werken continu aan onze bedrijfsvoering. We zijn een maatschappelijke organisatie en geen vastgoedbedrijf. In projecten leggen we ons vergrootglas op bewoners en niet op gebouwen. Dit betekent dat we ons nog meer op de huidige en toekomstige bewoners richten.

Juridische structuur

Stichting ZOwonen is een toegelaten instelling Volkshuisvesting. ZOwonen kent een eenhoofdig bestuur dat ook de directie vormt. De Raad van Commissarissen houdt toezicht.

Interne organisatiestructuur

Het MT bestaat sinds 2018 uit een directeur bedrijfsvoering, een manager vastgoed en inkoop, een manager maatschappelijk presteren en een manager HR. De rest van de organisatie is ingericht, passend binnen deze topstructuur. Het MT wordt voorgezeten door de directeur-bestuurder.

Eind 2020 zijn bij ZOwonen 128,83 fte in dienst (2019: 121,89). Daarnaast heeft ZOwonen afgelopen jaar gebruik gemaakt van gemiddeld 8,42 fte aan inhuurkrachten (i.v.m. niet ingevulde vacatures, vervanging bij ziekte en ondersteuning bij de invoering van het nieuwe ERP-systeem).

Belangrijke elementen in het gevoerde beleid:

In 2020 zijn de volgende elementen belangrijk voor ZOwonen:

- Na het vaststelling van onze strategische koers in 2019 hebben we in 2020 de herijking van onze majeure beleidsvelden afgerond. Met name te noemen in dit kader is de herziening van ons meerjarig huurbeleid, waarin we kiezen voor een dempende lijn die onze doelgroep financieel perspectief moet bieden.
- In reactie op de genomen Corona maatregelen hebben we onze dienstverlening op meerdere fronten moeten aanpassen. We hebben geen significant effect gemerkt op de bewonerswaardering. Wel zien we de effecten terug in de hoeveelheid en zwaarte van meldingen o.g.v. overlast. Dit past bij het landelijke beeld in de sociale huisvesting.
- We zijn een samenwerking aangegaan met de gemeente Sittard-Geleen om te komen tot een afgestemde, tactische aanpak van de henneproblematiek in de regio. Daarbij kiezen we voor een complexgerichte aanpak alsmede een uitgebreide data-analyse.
- In 2020 hebben we bewust ons palet aan leefbaarheidsactiviteiten uitgebreid om meer impact te kunnen hebben op de leefbaarheids- en veiligheidsbeleving van onze bewoners. Met name te noemen zijn een flathoge muurschildering in Geleen-Zuid, een stadstrand tussen de hoogbouwflats en een reeks aan beweegactiviteiten i.h.k.v. "bewegen op het balkon".
- In 2020 zijn de teamleiders aan de slag gegaan met hun visie en plan van aanpak voor teamontwikkeling, conform koers en HR-visie, aan de hand van model Camp. Deze plannen worden begin 2021 geconcretiseerd en wordt overgegaan tot actie.
- In 2020 zijn alle wervingen van nieuwe medewerkers gedaan vanuit de nieuwe identiteit en HR visie die in 2019 zijn opgesteld. Dat betekent dat iedere nieuwe medewerker heeft aangetoond onze kernwaarden uit te stralen en te willen werken in een maatschappelijke organisatie die gaat voor perspectiefverandering voor bewoners.
- Ter optimalisatie van onze dienstverlening zijn we – na een voorbereidingsperiode van 1,5 jaar – eind oktober 2020 live gegaan met ons nieuwe primaire systeem. Uit onderzoek is gebleken dat het bestaande Viewpoint systeem van Itris niet meer voldeed. Met de introductie van Dynamics Empire van Microsoft hebben we niet enkel een softwarewissel doorgevoerd. Het is een totaal veranderproject gericht op systemen, processen, informatie en mensen, afgestemd op de nieuwe strategie van ZOwonen. De livegang is - ondanks het vele thuiswerken als gevolg van de genomen corona maatregelen - succesvol verlopen.
- In ons reparatie- en mutatieonderhoud hebben we, vooruitlopend op proceswijzigingen vanuit Best Practice processen binnen Dynamics Empire, reeds zaken anders georganiseerd. Zo hebben we actief gestuurd op klanttevredenheidsprogramma en quick wins geïmplementeerd waardoor de klanttevredenheid is toegenomen (7,9)

- Ten behoeve van integrale sturing op vastgoedonderhoud zijn teams gezamenlijk naar rioolklachten gaan kijken om in 2021 correctief onderhoud te reduceren en planmatig hierop te anticiperen.
- In totaliteit hebben we in 2020 182 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 311 woningen gerenoveerd en zijn 1091 woningen verduurzaamd middels schilaanpak.

7.1.2 Financiële informatie

Planning & Control cyclus

ZOwonen hanteert een Planning & Control-cyclus die aansluit bij de interne behoeften en de vereiste externe verantwoording. In het najaar wordt een (meerjaren)begroting opgesteld. De periodieke monitoring van doelstellingen en budgetten is geregeld via interne rapportages per maand en per tertiaal. Maandelijks wordt – op basis van de actualiteit – een forecast opgesteld, waarmee wordt getracht zo goed mogelijk te voorspellen waar het jaarresultaat op uit gaat komen. De externe verantwoording bestaat uit een Dpi (op basis van begroting) en Dvi (op basis van jaarrekening) t.b.v. het WSW en de Aw, een jaarrekening, jaarverslag en dit bestuursverslag.

Behaalde financiële resultaten

In financieel opzicht heeft ZOwonen wederom een goed jaar achter de rug. Het positieve jaarresultaat over 2020 bedraagt € 142 miljoen (2019: € 85 miljoen). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de niet gerealiseerde marktwaardestijging van het bezit ad € 127 miljoen (2019: € 79 miljoen). In Nederland is de leegwaardestijging over 2020 opnieuw fors te noemen met circa 11,6% op jaarbasis (Q4 t.o.v. een jaar eerder). Opvallend daarbij is de eerder ingezette trend dat met name de traditioneel wat minder gewilde gebieden juist de hoogste stijgingen lieten zien. In de NVM-regio Zuid-Limburg waren de trends echter iets behoudender. Net als in geheel Nederland was er sprake van gestegen prijzen (7,3%), stabiel tot licht gedaalde aantallen verkopen (-1,4%) en een slinkend aanbod. Markthuren ontwikkelden zich ook, zij het opnieuw wat minder dan leegwaarden. Verder is van belang dat de coronacrisis weliswaar enkele deelmarkten van het commerciële vastgoed in negatieve zin beïnvloedt, maar de woningmarkt lijkt daar nauwelijks hinder van te hebben ondervonden.

Beleggers hadden ook in 2020 veel interesse in verhuurde woningcomplexen, rendementseisen zijn over het algemeen weer iets gedaald t.o.v. een jaar eerder. In verband met het per 1-1-2021 in werking getreden nieuwe belastingplan hebben veel beleggers voorgenomen transacties naar Q4 2020 gehaald, zodat 2021 wat rustiger is gestart dan andere jaren in deze deelmarkt.

Daarnaast zijn de lasten onderhoudsactiviteiten circa € 10 miljoen lager dan vorig jaar voornamelijk doordat de onderhoudslasten bij renovaties als gevolg van gewijzigde regelgeving in 2020 zijn geactiveerd. De belastingen zijn in 2020 circa € 7 miljoen lager met name door de mutatie van de latente belastingvorderingen. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de uitgebreide jaarrekening 2020 van ZOwonen.

Vastgoedwaardering: Marktwaaarde in verhuurde staat en Beleidswaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van ZOwonen heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 165 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.653 miljoen (2019: € 1.488 miljoen). Dit betreft een waardegroei van 11%. Deze toename kan als volgt worden voor verklaard:

Voorraadmutatie:	+ € 24 miljoen
Mutatie waarderingsparameters:	+ € 124 miljoen
Mutatie objectgegevens:	+ € 17 miljoen
	+ € 165 miljoen

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

Als we de beleidswaarde ultimo 2020 vergelijken met 2019 zien we dat met name de afslag inzake verhuurbaarheid (€ 448 miljoen) sterk is gestegen ten opzichte van 2019 (€ 365 miljoen). Dit is enerzijds het gevolg van het eind 2020 afgesloten nieuw meerjarig huurbeleid, waarbij onder andere de streefhuur naar beneden is bijgesteld (van circa 78% van de maximaal redelijke huur naar 75%). Ook zit hierin het effect van de eenmalig permanente huurverlaging die we per 1 mei hebben doorgevoerd bij circa 1100 huurcontracten.

Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaaarde omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het afgelopen jaar hebben zij de grenswaarden van de ratio's geëvalueerd en herijkt. De beleidswaarde wordt gebruikt voor de bepaling van de continuliteitsratio's loan to Value (LTV) en Solvabiliteit.

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

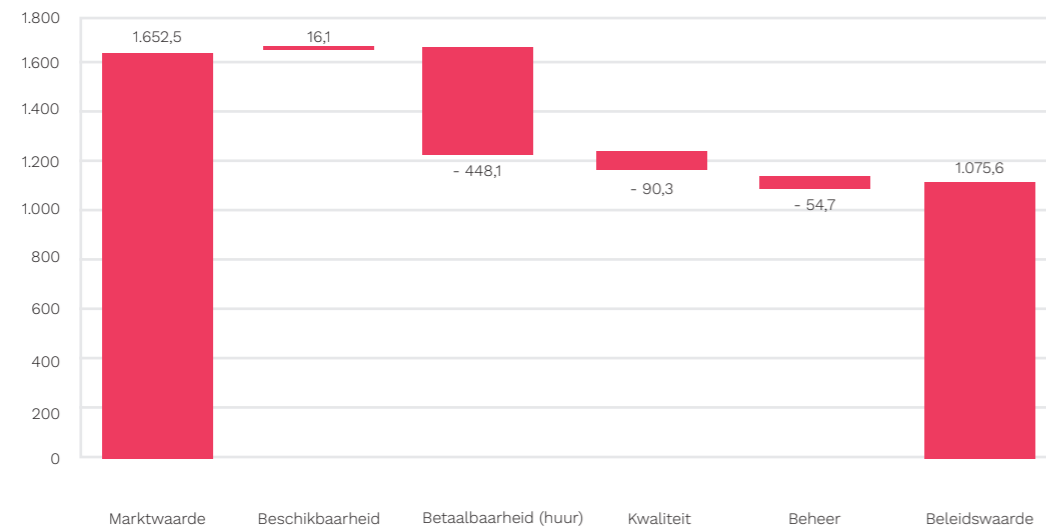
De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten van de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De marktwaarde en beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het waarderingshandboek.

Financiële situatie

ZOwonen is financieel gezond, zoals blijkt uit de kengetallen die zijn opgenomen in het jaarverslag. De belangrijkste financiële graadmeters (zoals we deze ook hanteren in ons financieel beleid) LtV, Solvabiliteit en Interest Coverage Ratio (ICR) laten een positief beeld zien ten opzichte van de interne en de externe normen. Het Aw heeft op 8 april 2020 in haar beoordelingsbrief 2020 aangegeven dat de beoordeling van de financiële continuïteit geen aanleiding geeft tot opmerkingen of interventies.

Het totale eigen vermogen ultimo 2020 bedraagt € 1.270 miljoen, waarvan € 848 miljoen bestaat uit (ongerealiseerde) herwaarderingen. Ultimo 2020 bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie € 1.652,5 miljoen. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.075,6 miljoen. In onderstaande grafiek is het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde schematisch weergegeven.



De bovenstaande grafiek laat zien dat de marktwaarde op basis van door exploiteren stijgt met € 16,1 miljoen wanneer geen verkopen (zonder het scenario uitpanden) plaatsvinden. Hierin zit ook een correctie van het vervangen van de met een exit yield berekende eindwaarde door een voorgeschreven eindwaarde op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van kasstromen. Daarnaast wordt in deze stap de overdrachtskosten op 0 gezet. De marktwaarde

daalt met totaal € 448,1 miljoen wanneer niet de markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid en huurverhogingsbeleid wordt ingerekend (€ 379 miljoen) (inclusief een hogere verhuurderheffing ad € 69,1 miljoen). Daarnaast hebben meer onderhoud (€ 90,3 miljoen) en meer bedrijfslasten (€ 54,7 miljoen) een verlagend effect op de marktwaarde.

Uiteindelijk resulteert dit in de beleidswaarde van € 1.075,6 miljoen. Deze beleidswaarde is in feite de marktwaarde op basis van het eigen ZOwonen beleid en geeft een betere weerspiegeling van de te realiseren waarde op basis van het huidige beleid.

Het bestuur van ZOwonen 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 beleidswaarde van het vastgoedbezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 577 miljoen. Dit impliceert dat ca 45 % van het eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is dit aan fluctuaties onderhevig.

De eigen vermogenspositie is solide te noemen (op basis van marktwaarde respectievelijk beleidswaarde € 1.270 miljoen respectievelijk € 693 miljoen), waardoor we in staat zijn om eventuele tegenvallers, koerswijzigingen (ingegeven door interne koersbijstelling of gewijzigd overheidsbeleid) en/of risico's die zich daadwerkelijk voordoen op te vangen.

Als gevolg van de positieve operationele kasstromen van € 12,7 miljoen, de verkoopopbrengsten van € 11,8 miljoen en het investeringsvolume van circa € 45 miljoen is de leningenportefeuille in 2020 met € 20,5 miljoen toegenomen. Ultimo 2020 is de schuld per woning daardoor met circa € 1.400 gestegen tot circa € 27.400 per woning.

De begrote kasstromen laten een gunstig beeld zien. De operationele kasstromen zijn sterk, de kasstromen uit financieringsactiviteiten zijn in verhouding tot de investeringskasstromen gunstig: slechts 45% van de investeringen zijn met vreemd vermogen gefinancierd. De geschetste gezonde kasstromen naar de toekomst zijn nodig om de investeringen gedeeltelijk te kunnen bekostigen en de overige lasten te kunnen betalen. De verhuurderheffing van € 7 miljoen in 2020 – en de komende jaren naar verwachting oplopend naar circa € 10 miljoen – en de verschuldigde vennootschapsbelasting (Vpb) van een bedrag van gemiddeld circa € 7 miljoen per jaar, maken een gezonde beïnvloedbare kasstroom noodzakelijk.

Financiële instrumenten

ZOwonen kent een treasurystatuut, waarin het gebruik van financiële instrumenten wordt beperkt. ZOwonen heeft geen derivaten. ZOwonen heeft drie zogenaamde basisrente leningen, waarbij op een bepaald moment de kredietopslag zal worden aangepast en bij het ontbreken van overeenstemming de leningsovereenkomst wordt beëindigd. Onder het huidige regime mogen dit type leningen niet meer nieuw worden afgesloten. Onder het destijds geldende regime was dit wel toegestaan. Actieve afbouw van deze basisrenteleningen is niet nodig en niet wenselijk, gezien de ongunstige condities van afkoop. Strikt genomen loopt ZOwonen voor deze leningen met een totale omvang van € 30 miljoen een beheersbaar rendementsrisico.

7.1.3 Terugblik vorige bestuursverslag

Ontwikkeling belangrijkste aangelegenheden vorig verslag

- In vergelijking met het bestuursverslag 2019 zijn de volgende punten vermeldenswaardig:
- Organisatieontwikkeling: de in 2018 doorgevoerde nieuwe organisatiestructuur is in 2019 verder gefinetuned. Daarmee zijn we niet klaar. We blijven als lerende organisatie steeds op zoek naar verbetering en ontwikkeling.
- ERP-systeem: in april 2019 zijn we via een projectmatige aanpak gestart met de implementatie van ons nieuwe systeem, dat eind oktober 2020 in gebruik is genomen. Het is niet sec een softwarewissel, maar een integraal verandertraject waarbij systemen, processen, informatie en mensen worden afgestemd op de nieuwe strategie van ZOwonen.
- In 2019 hebben we onze nieuwe identiteit opgesteld. Ondanks de beperkende maatregelen als gevolg van de corona maatregelen hebben we de verschuiving van vastgoedbedrijf naar maatschappelijke organisatie goed kunnen invullen. Onze dienstverlening is verder geoptimaliseerd, hetgeen ook blijkt uit een stijgende trend van onze klanttevredenheidsscores en positieve reacties op onze inzet via onder andere de diverse media

Ontwikkeling onzekerheden vorig verslag

Ten aanzien van de onzekerheden uit het bestuursverslag 2019 is de volgende ontwikkeling weer te geven:

- Vraaguitval: van vraaguitval is in 2020 geen sprake. De onderzoeken in dat kader laten een interpretatieverschil zien in het moment van het omslagpunt van de nu nog toenemende vraag naar het moment waarop de vraag afneemt. Feit is dat het door de onderzoeken in beeld gebrachte omslagpunt elk jaar later wordt voorzien; er lijkt sprake te zijn van het zogenaamde boeggolf-effect. Het algemene beeld is dat in Zuid-Limburg weliswaar sprake is van krimp, maar dat de omvang van de sociale doelgroep nagenoeg gelijk blijft dan wel licht toeneemt, met name door het toenemend aantal ouderen die – al dan niet door inkomensterugval – tot de sociale doelgroep behoren. We voorzien op onderdelen wel een mismatch tussen ons aanbod en de behoefte van bewoners. Via onze portefeuillestrategie werken we deze mismatch successievelijk weg.
- Lastenverzwaring (overheid): de verhuurderheffing bedraagt voor ZOWonen in 2020 € 6,9 miljoen (2019: € 5 miljoen). Naast de verhuurderheffing is ZOWonen sinds 2019 in de betalende positie gekomen voor de Vpb. De Vpb-last in 2020 bedraagt €7,9 miljoen (2019: € 8,7 miljoen). De verhuurderheffing en de Vpb samen kosten ZOWonen ruim een derde van de vrije operationele kasstroom uit reguliere exploitatie, waardoor de mogelijkheden voor (her)investeringen – ondanks de mooie A-score op de beïnvloedbare bedrijfslasten - fors worden gedempt;
- Kapitaalmarktrente: de kapitaalmarktrente is ook in 2020 laag gebleven. Ook de prognoses voor het aankomende jaar zijn niet ongunstig; ZOWonen kan nog even profiteren van de (historisch) lage rente en daardoor relatief goedkoop beschikken over nieuwe en herfinancieringen. De keerzijde van deze lagere operationele rentelast in combinatie met een oplopende leningenportefeuille, is dat het effect van een toekomstige rentestijging extra gevoeld zal gaan worden;
- Financiering: ZOWonen heeft in 2020 niet te maken gehad met financieringsbeperkende maatregelen. Het door het WSW vrijgegeven borgingsplafond is voldoende om aan de financieringsbehoefte te voldoen;
- Lage inflatie: de inflatie over 2020 is uitgekomen op 1,3% (2019: 2,6%). De inflatieverwachting voor 2021 bedraagt 1,6%, de overheid heeft echter – mede ingegeven door de Corona-crisis - besloten dat in 2021 geen huurverhoging zal worden doorgevoerd. Aan de andere kant worden wij geconfronteerd met een sterke, boven-inflatoire stijging van (bouw)kosten, waardoor de impact op onze investeringsmogelijkheden en operationele lasten voelbaar is.

7.1.4 Voornaamste risico's en onzekerheden

Risico- en procesmanagement

Het risicomanagement betreft een continu proces van risicobeoordeling, monitoring en het organiseren van passende beheersing. In 2018 heeft het bestuur, het MT en de RvC een strategische risico Top 8 vastgesteld:

- Onderhoudsrisico
- Kwaliteit organisatie
- ICT, data en informatie, veiligheid
- Portefeuillierisico
- Samenwerking (verenigde) huurders
- Samenwerking lokale overheden (DESTEP factoren)
- Doelrealisatie
- Continuïteit bestuur, RvC, MT

Per risico is een risico-eigenaar benoemd en is de risicobereidheid bepaald. Ook zijn bestaande en nog te implementeren beheersingsmaatregelen in kaart gebracht. Elk tertiaal evalueert de risico-eigenaar – in samenspraak met de Risk & Compliance Officer – het risico en de mate van beheersing. Vervolgens vindt een kalibratiesessie plaats, waarin de risico-eigenaren gezamenlijk de risico's en beheersingsmaatregelen beschouwen. De uitkomsten worden opgenomen in de tertiaalrapportage. Wanneer een operationeel risico dermate groot wordt, dat dit van strategische importantie is, dan wordt dit risico hierin meegenomen. Daarnaast zijn de onderwerpen fraude, integriteit en compliance een expliciet onderdeel van de bespreking en van de tertiaalrapportage, die tevens besproken wordt met de RvC.

In 2020 is er in het bijzonder aandacht besteed aan het risicomanagement rondom het ERP project en aan de gevolgen van de COVID-19 pandemie. Risico's voortkomend uit opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden zijn verwerkt in het inkoopbeleid.

In het financieel beleid zijn randvoorwaarden voor de meerjarenbegroting opgenomen, zodat onder andere wordt voldaan aan de voorwaarden van het WSW. Daarnaast hanteert ZOWonen een treasury statuut dat invulling geeft aan de beheersing van de financieringsstructuur conform het financieel beleid en het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB). Jaarlijks worden de begroting en het treasury jaarplan getoetst aan het financieel beleid en het RFBB. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de door het WSW onderkende 24 business risks, zodat er voor het WSW geen aanleiding is om de kasstromen van ZOWonen te beklemmen voor verplichte aflossing. In het jaarlijkse gesprek met de accountmanager van het WSW is gebleken dat deze business risks door ZOWonen voldoende beheerst worden en er geen aanleiding is voor nader onderzoek en/of inperken van de borgbaarheid. WSW classificeert ZOWonen in de laagste risico-categorie. Ontwikkelingen ten aanzien van financiering, renteniveaus en de beschikbaarheid van geld worden periodiek in de treasury commissie besproken. Per maand, tertiaal en/of jaar worden rapportages opgesteld over de

realisatie van de begroting, kasstromen, de liquiditeitspositie en diverse ratio's. Het treasury statuut sluit (speculatieve) beleggingen uit. Om die reden is er geen beleggingsstatuut opgesteld.

Ook het procesmanagement heeft de aandacht. De belangrijkste processen zijn gemodelleerd en via interne audits wordt de uitvoering periodiek getoetst door de onafhankelijke Risk & Compliance Officer. Hierbij wordt tevens externe audit capaciteit ingehuurd.

Financiële risico's en onzekerheden

De voornaamste financiële risico's en onzekerheden van ZOwonen betreffen:

- Mogelijke vraaguitval als gevolg van de krimp enerzijds en/of als gevolg van een mismatch tussen vraag en aanbod van een specifieke groep woonproducten. Huurwoningen kunnen daardoor langer leeg komen te staan of erger, eerder uit exploitatie moeten worden genomen dan aanvankelijk voorzien. Ook ten aanzien van het zorgvastgoed bestaat het risico van vroegtijdige vraaguitval, bijvoorbeeld als gevolg van verdere bezuinigingen in de zorgsector. Gezien het specifieke karakter van dit vastgoed is een herbestemming niet eenvoudig te realiseren (vanuit financieel, markttechnisch en vastgoed technisch oogpunt);
- Als gevolg van het vigerende overheidsbeleid nemen de lasten voor woningcorporaties (verhuurderheffing en vennootschapsbelasting) de komende jaren toe. Deze lastenverzwaring heeft impact op de (omvang van de) investeringsmogelijkheden en als gevolg daarvan mogelijk ook op de programmering van ZOwonen;
- Een significante stijging van de kapitaalmarktrente zal (aanvankelijk beperkt, gezien de renterisicospreiding) van invloed zijn op de jaarlijkse rentelast van ZOwonen;
- ZOwonen kan – om moverende redenen – geen financieringen meer aantrekken. Bijvoorbeeld door een forse waardedaling van het vastgoed, waardoor LTV en solvabiliteit niet langer voldoen aan de normwaarden van de sectorinstituten, of omdat we een te zwaar lasten- en investeringsprogramma hebben verplicht, waardoor we boven het borgstellingsplafond van het WSW zijn uitgekomen;
- Een structureel lage inflatie: hierdoor worden de toekomstige huurverhogingen beperkt met een lagere huuropbrengst tot gevolg. Ook zal op dat moment sprake zijn van lagere kostenstijgingen;
- Onduidelijkheid over de financiële impact van de duurzaamheidsopgave: ZOwonen heeft de afgelopen jaren fors ingezet op het verduurzamen van het bezit, gericht op het verkrijgen van een gemiddeld B-label. Richting 2050 is de landelijke doelstelling echter CO2-neutraal woningbezit. De precieze impact hiervan qua omvang van het programma en de daarmee gepaard gaande kosten laten zich erg lastig inschatten. Er is nog veel onduidelijk over toe te passen materialen en technieken en de kosten daarvan.
- In combinatie met hierboven genoemde risico's van kortere wachttijden en vraaguitval is een mogelijk risico dat de prijs/kwaliteitverhouding verder onder druk komt te staan. Daardoor ontstaat het risico van lagere

huuropbrengsten en – om dit risico tegen te kunnen gaan – hogere onderhoudsuitgaven en hogere vastgoedinvesteringen dan nu voorzien.

- De getroffen corona maatregelen hebben impact op ons allemaal. Alhoewel het afgelopen jaar is gebleken dat de financiële impact voor ZOwonen beperkt en op te vangen is, is het nog onduidelijk wat de betekenis is voor de lokale economie en de inkomenspositie van onze bewoners. Een langer aanhoudende of mogelijk zelfs nieuwe pandemie, kan het financieel risico en de onzekerheid die dit met zich meebrengt doen toenemen.

Analyse frauderisico's

In 2020 hebben het bestuur, het management team en de Risk & Compliance Officer de analyse van frauderisico's geactualiseerd. De analyse is tevens besproken in de auditcommissie en in de RvC. Mogelijke frauderisico's zijn in kaart gebracht aan de hand van de fraude-driehoek van druk/motief, gelegenheid en rationalisatie. Ook zijn een NBA handreiking voor vastgoedentiteiten en diverse nieuwsartikelen over fraudegevallen bij woningcorporaties als bronnen gehanteerd. De mogelijke risico's zijn specifiek voor ZOwonen geëvalueerd en waar nodig zijn de bijbehorende beheersingsmaatregelen toegelicht. Hierbij zijn de mogelijke risico's ingedeeld in de categorieën: algemeen, vastgoed(transacties), onderhoud en projecten, financieringsovereenkomsten en derivaten, woningverhuur en woningtoewijzing, belastingfraude, IT fraude, verslaggevingsfraude en interne beheersing. Ook is expliciet aandacht besteed aan cultuur, integriteit en gedrag. Wij kunnen de frauderisico's helaas niet volledig wegnemen. Wel zijn wij van mening dat adequate maatregelen zijn getroffen ter preventie en detectie van fraude.

Strategie

Het risico c.q. de onzekerheid ten aanzien van de strategie is dat er een kans bestaat dat wij er niet in slagen om onze strategische koers en ambitie in de praktijk te brengen. Het grootste risico dat hier wordt gezien is het vertalen van de strategie naar tactisch en operationeel niveau. Voeren de medewerkers daadwerkelijk die activiteiten uit die bijdragen aan de doelrealisatie? Deze vertaling en activiteitenbeheersing vraagt leiderschap en inzet van de sleutelfunctionarissen in de organisatie van ZOwonen. Het is mede om die reden dat ZOwonen ervoor gekozen heeft om een volwaardig managementteam in te richten, dat samen met de teamleiders en medewerkers zorgdraagt voor het vertalen van de strategische koers naar de werkvloer. Het doelgericht sturen vergt momenteel veel aandacht. Door middel van veelvuldig onderling contact wordt aandacht besteed aan (de duiding van de) besluitvorming, (eventuele bijstelling van) de koers en de voortgang. Ook worden medewerkers geïnformeerd en geïnspireerd tijdens sessies met het doel een breed begrip te kweken over het waarom, het wat en het hoe. Terugkijkend naar 2020 is de constatering dat we op steeds meer dossiers de gewenste grip hebben c.q. krijgen, waardoor de strategische doelstellingen ook steeds beter worden gerealiseerd.

Voor 2021 is er een nieuwe set van kritische prestatie indicatoren (KPI's) opgesteld, volledig in lijn met de strategische koers. Daarnaast zal in 2021 een herijking van de strategische risico's plaatsvinden. Mede gezien de OOB-status van ZOWonen zijn en blijven verdere versterking van de bijsturingscyclus, het beleggen van eigenaarschap en het nauwgezet vastleggen van transacties en monitoren van prestaties belangrijke speerpunten.

COVID-19 impact

In maart 2020 is de impact van het COVID-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Niet langer is er vooral sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving tijdelijk ontwricht en hebben we te maken met een economische recessie. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwekkend, voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het COVID-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste risico's van het COVID-19 virus voor ons lijken op dit moment toenemende betalings- en leefbaarheidsproblematiek onder onze bewoners, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Geen van deze factoren leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien wel impact op de inning van huren, echter deze is niet materieel;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting ook komend jaar geen probleem. Ook een mogelijke rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van ZOWonen.

Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen.

Zie scenario 5 van de gevoeligheidsanalyse voor de impact van COVID-19 op de ratio's.

We hebben blijvend aandacht voor COVID-19 via het door ons in maart 2020 ingestelde Corona Crisis Team (CCT).

Financiële positie en gevoeligheidsanalyse

ZOWonen monitort haar financiële positie permanent, naast de 'vaste' ijkmomenten in de planning- en control cyclus ten tijde van begroting en jaarrekening waarbij expliciet wordt stilgestaan bij de waardebeoordeling, de daaruit voortvloeiende vermogenspositie, de schuld/waardeverhouding en de kasstroomverwachtingen. Buiten die ijkmomenten om wordt op basis van de laatst bekende begrotingsprognoses een doorrekening actueel gehouden, bijvoorbeeld indien er sprake is van afwijkingen ten opzichte van de begroting. Wijzigingen kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit interne besluitvorming, afwijkend (des) investeringstempo dan ten tijde van de begroting voorzien of door wijziging van externe factoren (met name wet- en regelgeving).

Naast het monitoren van de financiële positie op basis van best in te schatten verwachtingen, wordt ook rekening gehouden met zogenaamde 'slecht weer-scenario's'.

ZOWonen heeft de volgende scenario's in haar begroting doorgerekend:

1. Lage inflatie: inflatie gevoeligheidsanalyse, waarbij op basis van een geleidelijk stijgende inflatie van 0,5% in 2022 tot 1,5% vanaf 2029 de financiële gevolgen zijn doorgerekend.
2. Hoge rente: gevoeligheidsanalyse waarbij de rente stijgt tot 6% vanaf 2024.
3. Woningmarktcrisis: in dit scenario zijn we uitgegaan van een sterke daling van de waarde van het bezit vanaf 2021 met -15% tot - 5% in 2024.
4. Hoge structurele prijsstijgingen bouw- en onderhoudskosten: bij dit scenario wordt uitgegaan van een structurele hogere prijsstijging als gevolg van het steeds strenger worden van (duurzaamheids)eisen, te weten 4% in 2021, 3,5% in 2022 en 3% vanaf 2023.
5. De genomen Corona maatregelen ook geheel 2021 nog van toepassing: in 2021 ingerekend hogere huurderving (€ 3 miljoen), hogere inhuurkosten personeel (€ 1 miljoen), lagere verkoopopbrengsten (€ 1,5 miljoen) en daling van de waarde van het vastgoed (15%)

Bovengenoemde risico's zijn voor ZOWonen lastig te beheersen omdat ze niet beïnvloedbaar zijn. Wel kunnen we maatregelen en voorzieningen treffen om eventuele tegenvallers – als risico's zich daadwerkelijk voordoen – op te vangen. Daarbij kan worden gedacht aan inkomensafhankelijke huurverhoging, versnelling verkoopprogramma, terugdringen investeringsprogramma en terugdringing organisatie- exploitatiekosten.

De effecten van de geschetste risico's blijken uit de hierna getoonde tabel:

ICR				
Norm	1,8	1,8	1,8	1,8
Basis	3,3	4,1	4,3	3,8
Scenario 1	3,3	4,1	4,1	3,4
Scenario 2	3,3	3,3	2,4	1,6
Scenario 3	3,3	4,3	4,6	4,0
Scenario 4	3,3	4,0	4,1	3,5
Scenario 5	3,0	4,2	4,4	3,9
LTV				
Norm	60%	60%	60%	60%
Basis	41%	45%	48%	51%
Scenario 1	41%	46%	50%	56%
Scenario 2	41%	46%	50%	56%
Scenario 3	48%	64%	71%	73%
Scenario 4	41%	46%	50%	55%
Scenario 5	49%	54%	57%	60%
Solvabiliteit				
Norm	40%	40%	40%	40%
Basis	58%	52%	49%	47%
Scenario 1	58%	51%	47%	42%
Scenario 2	58%	52%	48%	41%
Scenario 3	50%	33%	26%	25%
Scenario 4	58%	51%	48%	44%
Scenario 5	50%	43%	40%	38%
Dekkingsratio				
Norm	70%	70%	70%	70%
Basis	27%	30%	30%	31%
Scenario 1	27%	30%	32%	34%
Scenario 2	27%	30%	31%	34%
Scenario 3	32%	41%	45%	46%
Scenario 4	27%	30%	31%	33%
Scenario 5	32%	35%	36%	37%

Uit vorenstaande resultaten kan worden geconcludeerd dat ZOwonen in een aantal scenario's niet voldoet aan de interne normen. ZOwonen voldoet echter wel in alle scenario's aan de normen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW. Het scenario met de slechtste uitkomsten is scenario 3. In dit scenario is sprake van een woningmarktcrisis met waardedalingen van het bezit tot gevolg. Hierdoor stijgt de LTV vanaf 2023 boven de 60%, wat de interne ZOwonen norm is, maar ligt die op het einde van de begrotingsperioden nog ruim onder de norm van 85% van de externe toezichthouders. In scenario 2 is zichtbaar dat door de hoge rente de ICR op het einde van de begrotingsperiode door de ZOwonen norm zakt, maar we nog wel voldoen aan de norm van Aw en WSW die 1,4 bedraagt. Tenslotte daalt in scenario 5 de solvabiliteit in 2030 net onder de ZOwonen norm van 40% als gevolg van de waardedaling van 15% van het bezit door de coronacrisis. Ook in dit scenario blijven we echter voldoen aan de normen van de externe toezichthouders.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving voor woningcorporaties is steeds aan verandering onderhevig. Wijzigingen op het gebied van wet- en regelgeving zoals AVG en passend toewijzen zijn ingebed in onze processen.

Afgezien van veranderingen hebben wij met name te maken met het huurrecht en het verbintenisrecht waarbij wij naast alle geldende wettelijke bepalingen oog blijven houden voor onze maatschappelijke en sociale taak. Sommige zaken zijn zodanig specialistisch dat wij op onderdelen kunnen terugvallen op expertise van (externe) adviseurs. De uitdaging is en blijft om zoveel mogelijk op eigen kracht te doen.

7.1.5 Bijzondere gebeurtenissen na balansdatum

Begin 2021 heeft een meerderheid van de woningcorporaties besloten dat ze een financiële bijdrage leveren om de Rotterdamse woningcorporatie Vestia te helpen. Dit in het kader van 'solidariteit voor de sector'. Vestia kwam in 2012 in zwaar weer door het derivatenschandaal, dat bijna het einde voor de corporatie betekende. Voor de corporaties betekent dit concreet dat zij marktconforme leningen ruilen voor de dure leningen van Vestia. Daarmee nemen wij hogere rentelasten van jaarlijks ruwweg € 175k voor onze rekening. Voor Vestia leidt dit tot een jaarlijks lagere rentelast van € 28 miljoen over 40 jaar.

7.1.6 Maatschappelijke aspecten van ondernemen

Legitimatie en transparantie

Eind 2020 hebben we bewust opdracht gegeven voor een vrijwillige, éxtra maatschappelijke visitatie. Deze gaat begin 2021 plaatsvinden en levert ons meer inzicht in de opvattingen van onze belanghouders. Enerzijds in relatie tot onze koerswijziging en de uitwerking daarvan. Anderzijds vragen wij gericht of de post-corona samenleving specifieke verwachtingen heeft ten aanzien van ZOwonen als sociale huisvester.

In aanvulling daarop voeren we opnieuw een bewonerstevredenheidsonderzoek uit. De opdracht hiervoor is in 2020 verstrekt en in begin 2021 verwachten we de resultaten. Dit geeft ons houvast om de effectiviteit van ons werk te toetsen op basis van onze bewoners. De resultaten bespreken wij transparant met onze huurdersorganisaties.

Participatie

We blijven de dialoog opzoeken met onze belanghouders, zowel formeel via prestatieafspraken en uitvloeisels van de Overlegwet als informeel via themasessies of periodieke gesprekken. We proberen in deze gesprekken onze kijk op de samenleving en onze opdracht te toetsen en gaan gericht de samenwerking aan. Op een aantal fronten zien we dat een grotere rol van ons is gewenst, bijvoorbeeld in de zorg. Specifiek hiervoor sturen we op een co-creatief traject dat onze taakopvatting nadrukkelijker moet duiden en óns vervolgens laat participeren in de opgave van de ander.

Specifiek ten aanzien van de huurdersorganisaties hebben we in 2020 getracht een aanspreekbare, stabiele partner te zijn. In de beleidsherzieningen die voorlagen, hebben we telkens geprobeerd voorstellen te wegen en mee te nemen. Waar dat niet lukte, hebben we uitvoerig uitgelegd waarom we een andere keuze voorstelden of wat eventuele alternatieven waren. We hebben de indruk dat de relatie daarmee is gestabiliseerd en toetsen dat via een vrijwillige tussentijdse visitatie in 2021.

7.1.7 Overige informatie

Kwaliteitsbeheersing, informatievoorziening, automatisering

Met de komst van een nieuw primair systeem heeft ZOWonen ervoor gekozen om haar nieuwe processen volgens de best practice in te richten. Hiermee beogen we naast uniformiteit (en dus het makkelijker uitwisselen over en updaten van processen) en meer interne beheersing, bovenal een optimale dienstverlening. Dat lukt beter met ons nieuwe primaire systeem. We beschikken nu over één Data Warehouse in ons nieuw primaire systeem waardoor we gemakkelijker een Power BI Tool hebben kunnen inrichten voor ons informatiemanagement systeem. In deze Power BI Tool zitten onze KPI's, PI's en rapportages verweven.

Data- en informatiemanagement zijn ook van groot belang voor onze vastgoedportefeuille. In 2018 is een start gemaakt met het verhogen van de vastgoed datakwaliteit. Dit project zal in 2021 afgerond worden. Met hulp van een externe partij wordt onze vastgoeddata verrijkt en 3D gemodelleerd, zodat we een goede basis hebben voor onze meerjaren onderhoudsprogramma's, onze woningwaardering en de huurprijsstelling (WWS-punten). Het blijft van belang om te sturen op het vastleggen van relevante data op een eenduidige en eenmalige invoer in onze systemen.

Grip op IT is en blijft een centraal thema binnen onze bedrijfsvoering. Met de komst van een nieuw primair systeem hebben we afscheid genomen van

een aantal randapplicaties, omdat deze functionaliteit is geïntegreerd in het ERP-systeem. Hierdoor bereiken we naast een kostenreductie en eenvoudiger onderhoud aan onze IT-systemen, meer integraliteit met alle voordelen van dien. IT-veiligheid is een actueel thema. Daarom hebben we in 2020 onze security versterkt, zodat onze systemen beschikbaar, betrouwbaar en bestendig zijn.

Ten behoeve van verantwoording en besturing van de organisatie dient de informatie betrouwbaar en eenvoudig toegankelijk te zijn. Buiten de systematische aanpassingen is ook een verandering in de werkwijze van de organisatie gewenst. We hebben nieuwe KPI's geformuleerd behorend bij de begroting 2021. Vanaf 2021 gaan we conform deze nieuwe KPI set meten en rapporteren. Tevens beschikt het middenkader over een set PI's om de operationele activiteiten te monitoren en (bij) te sturen. Medewerkers zijn eigenaar van hun ontwikkeling en dragen met hun talent bij aan de ambitie van ZOWonen.

Toekomstparagraaf

ZOWonen is een unieke woningcorporatie die zichzelf ziet als een maatschappelijke organisatie en niet primair als vastgoedbedrijf. ZOWonen biedt haar bewoners perspectiefverbetering. Niet alleen door onderdak te bieden, maar door ze een thuis te bieden. Onze mensen luisteren zonder te oordelen en bieden binnen een duidelijk kader maatwerk waar dat echt moet. Dit leidt tot zeer tevreden bewoners en tot stakeholders die voelen dat we partner zijn. In de wijken en dorpen zijn we duidelijk aanwezig. We kennen onze bewoners, hun problemen en óók de kansen die in ons werkgebied aanwezig zijn.

Onze portefeuillestrategie is herijkt en past bij de opgave zoals niet alleen wij maar ook onze belanghebbenden die zien. We investeren veel in nieuwbouw, verduurzaming en renovatie. We realiseren vastgoed dat past bij de behoeften van onze bewoners, in elke levensfase van onze bewoners. Hierbij houden we de betaalbaarheid en beschikbaarheid scherp in het oog. En we bieden – binnen kaders – keuzevrijheid voor onze bewoners. In het onderhoud werken we samen met partners die met ons kunnen lezen en schrijven. Die begrijpen waar we naartoe willen en die ons daarbij helpen. Eigenlijk zijn onze onderhoudspartners een verlengstuk van onszelf geworden.

Wat betreft onze eigen (interne) organisatie zijn we in control. We zijn financieel gezond waardoor onze investeringen niet in de knel komen. Wij hebben de interne normen ten opzichte van de normen van WSW herijkt en hebben deze omgezet naar signaleringsnormen met een marge ten opzichte van de WSW normen. Onze processen zijn helder beschreven en worden op de juiste manier uitgevoerd. We hebben continu grip op onze resultaten en zijn in staat om waar nodig (pro)actief bij te sturen. Doordat we een nieuw primair systeem hebben geïmplementeerd zijn we in staat om 80% van ons werk met minimale inspanning uit te voeren. De ruimte die daardoor ontstaat kunnen we inzetten om maatwerk voor onze bewoners en partners te leveren.

Onze beleidsdocumenten zijn allemaal herijkt en liggen in lijn met onze identiteit, met wie we willen zijn, met het verschil dat we willen maken. Het zijn geen lijvige papieren stukken, maar documenten die inspirerend zijn voor onszelf en voor onze omgeving. We zijn transparant over de resultaten die we bereiken en zijn open over onze ontwikkelpunten. We stellen ons daarin kwetsbaar op, met de intentie dat we kunnen leren en groeien.

Onze personeelsbezetting is conform de gestelde doelen en strategie. De personeelsbezetting is steady en zal niet of nauwelijks groeien de komende jaren.

De enige onzekere factor is de impact van COVID-19. De genomen corona maatregelen kunnen de ontwikkeling van de omzet en rentabiliteit van de vastgoedportefeuille, zij het beperkt, beïnvloeden. De genomen corona maatregelen zullen echter geen effect hebben op de bedrijfscontinuïteit.

7.2 Verslag RvC

Met dit verslag wil de Raad van Commissarissen vormgeven aan haar publiekelijke verantwoording hoe de Raad invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar. Wij functioneren immers formeel en naar eigen overtuiging namens de samenleving.

Hierbij geven wij een terugblik op het in verband met de genomen Corona maatregelen wel een heel bijzonder 2020:

- De werving voor de Risk & Compliance Officer (RCO) conform de Woningwet is begin 2020 afgerond en de functie is ingevuld per 9 maart 2020.
- De RvC vergaderingen én de vergaderingen van de Audit Commissie en Remuneratiecommissie vonden vanaf 13 maart 2020 via Teams plaats:
 - De Raad voerde 5 keer regulier overleg met het bestuur, waarvan tweemaal in het bijzijn van de accountant t.b.v. de bespreking van de management letter, conversie naar het nieuwe primaire systeem en de jaarrekening
 - De Raad heeft tweemaal overleg gevoerd met de OR. Eenmaal in bijzijn van de bestuurder en eenmaal zonder aanwezigheid van de bestuurder.
 - De Raad voerde een keer het overleg met de RCO zonder bijzijn van de bestuurder.
 - De Audit Commissie voerde zesmaal overleg waarvan tweemaal met de externe accountant.
 - De Remuneratiecommissie heeft twee overleggen gevoerd met de bestuurder.
 - De mogelijkheden om digitaal te vergaderen waren voor de huurdersorganisaties beperkt. Daardoor is er minder formeel overleg geweest tussen de Raad en de huurdersorganisaties dan gepland. In de periode dat het volgens de RIVM richtlijnen toegestaan was hebben er twee overleggen op kantoor plaatsgevonden met een afvaardiging van de huurdersorganisaties en RvC. Daarnaast is er een aantal keren informeel telefonisch

overleg geweest tussen de huurderscommissarissen en de voorzitter van de samenwerkende huurdersorganisatie.

- In 2020 heeft de RvC besloten om een nieuwe commissie op te richten: de commissie maatschappelijk presteren (CMP). Deze is eenmaal bij elkaar gekomen in 2020.

Governance: Regels, gedragingen en verantwoording voor bestuur en toezicht

Bestuur en Commissarissen werken in een structuur, waarin hun onderscheiden taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden helder zijn vastgelegd, in externe wet- en regelgeving en in interne reglementen.

Op 17 november 2020 heeft onder begeleiding van een externe adviseur een bijeenkomst plaatsgevonden met als doel de Visie op Toezicht te vernieuwen. Naar aanleiding hiervan wordt de Visie op Toezicht opgesteld en in 2021 goedgekeurd. Voor zover besluitvorming van het bestuur niet geregeld is in wet- en regelgeving geldt het door het bestuur vastgestelde en door de Raad van Commissarissen goedgekeurde bestuursreglement.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in artikel 19 van de statuten van de Stichting ZOwonen omschreven. De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen.

Toetsingskaders

Het in 2020 door de Raad van Commissarissen gehanteerde toezichtkader was opgebouwd uit:

- De governancecode voor toegelaten instellingen Volkshuisvesting
- Het wettelijk kader Woningwet, Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement Raad van Commissarissen
- Reglementen Financieel Beleid en Beheer: treasurystatuut, investeringsstatuut (het investeringsstatuut is herijkt in 2020)
- Integriteitscode en klokkenluidersregeling (de integriteitscode is vernieuwd in 2020)

Deze reglementen geven het bestuur de kaders waarbinnen zij haar verantwoordelijkheid dient uit te voeren en is voor de Raad van Commissarissen richtinggevend voor haar toezicht.

Om daar 'handen en voeten' aan te geven wordt dit voor alle corporaties geldende toezichtkader toegesneden op het voor ZOwonen specifieke 'Toetsingskader', waarin de missie, visie en strategie van ZOwonen hun weerslag hebben gekregen.

Deze missie, visie en strategie is door de Raad van Commissarissen in 2020 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Het hiervoor aangeduide toetsingskader is opgebouwd uit:

- De door de Raad van Commissarissen goedgekeurde strategische koers 'ZO zijn wij' waarin de missie, visie, het strategisch hoofdkader, zeven focuspunten en de kernwaarden vastgelegd zijn
- De vastgoed portefeuillestrategie
- De kadernota tbv de begroting
- De (meerjaren) begroting
- Concrete normen voor financiële continuïteit: het treasury statuut en treasury jaarplan, het investeringsstatuut en het financieel beleid
- Afspraken met belanghouders.

Waar ziet de Raad van Commissarissen concreet op toe?

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 terzijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van de corporatie, waaronder de maatschappelijke prestaties maar ook de mate van doelgerichtheid en doeltreffendheid
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven, waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor onze doelgroepen bepalend zijn
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie, waaronder de wijze van opdrachtgeverschap en partnerships in samenwerkingsverbanden
- Opzet, bestaan en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen
- Kwaliteitsbeleid
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording
- Financiële verslaggevingsproces
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Samenstelling Raad van Commissarissen ZOWonen (peildatum 31-12-2020)

Naam	RcV functie	Geslacht	Geb. datum	Eerste benoeming	Aftredend per	Herbenoemd	Aftredend per	Bezoldiging (per jaar excl. BTW)	Beroep	Neven-functie(s)*
Louis (L.H.M.) Vroomen	Voorzitter Lid remuneratie-commissie	M	30-11-1954	01-02-2018	01-02-2022			€ 17.764	Projectleider Provincie Limburg	
Maria (M.J.G.) Jacobs	Plaatsvervangend voorzitter Voorzitter remuneratie-commissie Lid maatschappelijke commissie Huurders-vertegenwoordiging	V	18-10-1959	01-08-2018	01-08-2022			€ 11.781	CEO Maastricht Clinic	Lid Raad van Toezicht Meandergroep Zuid-Limburg Hoogleraar Universiteit Tilburg
Hilde (H.A.M.) van der Hertten	Voorzitter auditcommissie	V	12-12-1957	01-06-2018	01-06-2022			€ 11.781	Gepensioneerd bestuurder diverse woningcorporaties	Lid RvC de Zaligheden in Eersel
John (J.M.H.) Nijsten	Lid auditcommissie	M	11-02-1962	01-06-2018	01-06-2022			€ 11.781	Senior Partner Baat Accountants & Adviseurs	
Seph (J.E.M.G.) Braun	Voorzitter maatschappelijke commissie Huurders-vertegenwoordiging	M	20-07-1960	01-05-2017	01-05-2021			€ 11.781	Manager Vastgoed Stichting Radar	

De herbenoemingsdata zijn het kader van de borging van continuïteit van de bezetting van de RvC aangepast:

Naam	Herbenoemingdatum	Termijn hernoeming
Louis Vroomen	01-02-2022	01-04-2025
Maria Jacobs	01-08-2022	01-08-2026
Hilde van der Hertten	01-06-2022	01-06-2025
John Nijsten	01-06-2022	01-06-2026
Seph Braun	01-05-2021	01-05-2024

* Conform de Governancecode Woningcorporaties zijn nevenfuncties vermeld - voor zover deze relevant zijn voor de vervulling van de taak als lid van de Raad van Commissarissen - waaronder in ieder geval andere toezichthoudende taken.

Werkwijze

Hiervoor is weergegeven, dat het toezichts- en het toetsingskader richting gevend zijn voor de wijze waarop de RvC vorm en inhoud geeft aan zijn rollen van toezichthouder, werkgever en klankbord. In toenemende mate spelen de belangen van onze belanghouders mee in de afwegingen die bestuur en toezichthouders maken.

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen laat de Raad van Commissarissen zich mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur informeren inzake de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante in- en externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghouders.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van ZOWonen:

- De leden namen kennis van relevante informatie over de sector via diverse binnen de sector georganiseerde bijeenkomsten, geschreven en digitale media, waaronder vakbladen, dag- en weekbladen zowel regionaal als nationaal, televisie, internet, enz.
- Overeenkomstig de eisen die in het kader van de Woningwet aan de commissarissen worden gesteld namen de leden deel aan bijeenkomsten in het kader van de verplicht gestelde Permanente Educatie
- De Raad kent een remuneratie- en auditcommissie. De auditcommissie vindt telkens plaats voorafgaand aan de reguliere vergaderingen. De remuneratiecommissie kwam tweemaal bijeen.
- In 2020 heeft de Raad een nieuwe commissie opgericht: de commissie Maatschappelijk Presteren.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen, goedkeuring verleend aan en gesproken over de volgende onderwerpen:

- Jaarverslag 2019
- Jaarrekening 2019
- Het volkshuisvestingsverslag
- Treasury jaarplan 2020
- Biedingen aan gemeenten inzake de prestatieafspraken 2021
- Opdrachtverstrekking PWC
- Bezoldiging bestuurder en RVC 2020 en 2021
- Sociaal Jaarverslag 2019
- De aansluiting bij Thuis in Limburg
- Kpi set 2020 en 2021
- Huurverhoging 2021
- Investeringsbesluit 2 tijdelijke woningen
- Aanvullend investeringsbesluit sloopwerkzaamheden Rembrandtstraat Sittard
- Kaderbrief 2021
- ERP besluit en budgetaanvraag

- Aanvullend begrotingsbesluit Dagelijks Onderhoud
- Aanvullend begrotingsbesluit afvloeiingsregeling
- Aanvullend begrotingsbesluit grex Vonderstraat
- Huisvesting kantoorpand
- Begroting 2021 en meerjarenbegroting
- Herijking investeringsstatuut
- Analyse frauderisico's
- Impact van de COVID-19 pandemie voor ZOWonen
- Aanpassing reglementen auditcommissie en RvC

De RvC stelt vast dat ZOWonen bestendigt in het nemen van haar verantwoordelijkheden als grootste corporatie van de Westelijke Mijnstreek. ZOWonen treedt actief in overleg met haar belanghouders zoals de huurders, gemeenten en zorgorganisaties om de agenda op basis van ieders verantwoordelijkheid op te stellen en ten uitvoer te brengen.

Analyse frauderisico's

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de analyse van frauderisico's zoals opgesteld door het bestuur, het management team en de Risk & Compliance Officer. De RvC heeft aanvullingen en aanbevelingen gedeeld, die door ZOWonen worden meegenomen. Op verzoek van de RvC zal de organisatie een korte beschrijving toevoegen van het proces om de effectieve werking van de beheersingsmaatregelen vast te stellen. De RvC onderschrijft het belang van een jaarlijkse bespreking van dit onderwerp

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat haar leden onafhankelijk zijn in de zin van de in de Governancecode woningcorporaties 2020 aangeduide criteria. Ook in dit jaar is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de Raad van Commissarissen en/of het bestuur betrokken waren. Ook is er in dit jaar binnen de organisatie van ZOWonen geen gebruik gemaakt van de 'regeling melding onregelmatigheden'.

Deskundigheid en samenstelling

De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van de vastgestelde profielschets. Ter actualisering van de gewenste deskundigheid nemen de leden deel aan seminars, cursussen en congressen en (regio)vergaderingen van de VTW. De raad heeft het goede gebruik, dat op de deelname aan een dergelijke activiteit in het collectief van de Raad wordt teruggeblikt.

De leden hebben de volgende punten voor 'Permanente Educatie' behaald:

Aantal PE punten 2020

Louis Vroomen	12
Hilde van der Hertten	11
John Nijsten	9
Maria Jacobs	3 *
Seph Braun	5

* Dit is minder dan de norm van 5 PE punten. Er waren ook geen punten die vanuit 2019 meegenomen konden worden naar 2020. De commissaris is geadviseerd om het tekort in 2021 in te halen.

Mutaties

In het afgelopen verslagjaar zijn er in de samenstelling van de raad geen mutaties geweest.

Commissies

De Raad van Commissarissen kent een tweetal commissies, te weten de audit- en remuneratiecommissie. Beide commissies functioneren onder de respectievelijke reglementen. Hierin zijn de taken en bevoegdheden van de commissies beschreven. De commissies zijn op basis van dit reglement namens de Raad van Commissarissen onder meer belast met het adviseren van de Raad van Commissarissen inzake bedrijfsvoering en financieel beheer respectievelijk inzake de beoordeling en bezoldiging van bestuur en commissarissen (conform WNT).

Vanaf 2020 is de Maatschappelijke commissie toegevoegd die belast wordt met de beoordeling van beleidsmatige onderwerpen vanuit een maatschappelijk perspectief. De Maatschappelijke commissie is samengesteld uit de leden Seph Braun (voorzitter) en Maria Jacobs.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie is samengesteld uit de leden Maria Jacobs (voorzitter) en Louis Vroomen.

Auditcommissie

De Auditcommissie is samengesteld uit de leden Hilde van der Hertten (voorzitter) en John Nijsten.

Zelfevaluatie

Op 4 december 2020 heeft de RvC een zelfevaluatie zonder externe begeleiding uitgevoerd aan de hand van vooraf verstuurd vragenlijsten. In 2021 is een zelfevaluatie onder deskundige begeleiding voorzien. De zelfevaluatie vindt jaarlijks plaats, waarbij deze één keer per twee jaar onder begeleiding van een externe deskundige wordt uitgevoerd.

Beoordeling bestuur

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van het bestuur. De remuneratiecommissie heeft met de bestuurder de grote waardering die de Raad van Commissarissen voor haar functioneren heeft gedeeld. De honorering van de bestuurder geschiedde op basis van de door de brancheverenigingen Aedes en VTW opgestelde governancecode voor woningcorporaties en passend binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het regime waaronder bezoldiging in de toekomst zal plaats vinden volgt de nationale regelgeving.

De bestuurder heeft 74 PE punten behaald in 2020 en heeft voldaan aan de verplichting van minimaal 108 punten over de afgelopen drie kalenderjaren.

Honorering Raad van Commissarissen

Ook de honorering van de Raad van Commissarissen geschiedt overeenkomstig de nationale regelgeving. Deze regeling is te downloaden op www.vtw.nl.

Een blik op de toekomst

In 2021 wordt de koers van ZOwonen voortgezet waarbij intern de aandacht uitgaat naar het laden van de nieuwe kernwaarden en uitwerking van de HR visie. Extern wordt de samenwerking met stakeholders verder opgezocht om zo het perspectief te verbeteren van bewoners en zelfredzaamheid te bevorderen.

Sittard-Geleen,

Louis Vroomen

Voorzitter Raad van Commissarissen

8. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

8.1 Financiële positie

Ons financieel beleid is gericht op integrale sturing. De kosten die gepaard gaan met het realiseren van de gewenste vastgoedportefeuille en maatschappelijke doelen moeten worden opgebracht uit de operationele kasstromen. Het budget voor deze doelen is dus geen uitkomst of streefwaarde meer maar geldt als uitgangspunt voor het vermogen, wat leidt tot een actievere sturing op de vermogensontwikkeling en kasstromen.

We hanteren primair onze begroting als financieel sturingsinstrument. De financiële consequenties van voorgenomen programma's worden doorgerekend, waarna resultaten worden beoordeeld aan de hand van de in het financieel beleid opgenomen (minimum) normen. De jaarrekening wordt vooral beschouwd als een verantwoordingsinstrument.

Vastgoedwaardering: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

Conform Richtlijn 645 van de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) waarderen we ons vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Dit is de waarde waarvoor vastgoed in een zakelijke transactie op de waardepeildatum zou worden overgedragen.

De totale marktwaarde in verhuurde staat voor het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.653 miljoen (2019: € 1.488 miljoen). Per 31 december 2020 is in totaal € 848 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 736 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De mogelijkheid om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren is beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Voorzichtigheidshalve kunnen we ervan uit gaan dat de ongerealiseerde herwaarderingen ook niet gerealiseerd gaan worden, wat neerkomt op 67% van het totale vermogen.

In 2018 is de waarderingsgrondslag beleidswaarde geïntroduceerd, welke de bedrijfswaarde vervangt. De beleidswaarde maakt door middel van terugrekenen vanuit de marktwaarde de maatschappelijke inzet inzichtelijk en geeft dus een beter beeld van het werkelijke vermogen van de corporatie. De marktwaardering van het vastgoed wordt door middel van vier afslagen aangepast op basis van het beleid van de corporatie: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde is schematisch weergegeven en toegelicht in het bestuursverslag. De beleidswaarde per ultimo 2020 is € 1.075,6 miljoen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat bedraagt € 141,8 miljoen; over 2019 was dit € 85,1 miljoen. Ten opzichte van vorig boekjaar is er sprake van een positief verschil van € 56,7 miljoen. De resultaatverschillen ten opzichte van vorig boekjaar kunnen als volgt worden weergegeven: (bedragen x € 1 miljoen)

Bij:	
Hogere niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48,0
Lagere lasten onderhoudsactiviteiten	10,1
Lagere belastingen	7,0
Hogere huuropbrengsten	1,3
Lagere rentelasten	1,1
Lagere lasten verhuur- en beheeractiviteiten	0,1
Hoger resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,4
Subtotaal bij:	68,0
Af:	
Hogere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7,5
Hogere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2,4
Hogere kosten leefbaarheid	-0,6
Lager resultaat servicecontracten	-0,5
Lager netto resultaat overige activiteiten	-0,3
Subtotaal af:	-11,3
Totaal hoger resultaat 2020 t.o.v. 2019	56,7

Onrendabele investeringen opgeleverde projecten

Er hebben onrendabele investeringen plaatsgevonden inzake de volgende in 2020 opgeleverde projecten:

Nieuwbouw:	
Hof van Serviam, 145 woningen	€ 3.600.000

De gemiddelde onrendabele investering per woning bedraagt daarmee circa € 19.565.

Renovatie/transformatie:	
J. Israelstraat / Van Goghstraat / Thooropstraat, 18 woningen	€ 692.670
Heistraat / Petrusstraat, 25 woningen	€ 524.727
Jos Klijnenlaan, 128 woningen	€ 1.563.276
Van Goyenstraat, 140 woningen	€ 4.528.439

De gemiddelde onrendabele investering per woning bedraagt daarmee circa € 23.502.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

We hebben geen derivaten in bezit en het is conform het in 2019 geactualiseerde treasury statuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

Basisrenteleningen

We hebben in het verleden basisrenteleningen aangetrokken die rechtmatig zijn omdat deze enerzijds voor 1 december 2012 zijn aangetrokken en er anderzijds geen toezicht belemmerende bepalingen in de overeenkomsten zijn opgenomen. Basisrenteleningen die na 1 december 2012 worden afgesloten, moeten voldoen aan de nieuwe Beleidsregels.

Beleggingen

We hebben geen beleggingen in bezit en in het treasury statuut wordt ook bepaald dat er als hoofdregel geen beleggingsactiviteiten zullen worden ontplooit.

Prijs/marktrisico

We beheersen het prijs/marktrisico door stratificatie aan te brengen in de leningenportefeuille en door limieten te stellen.

Renterisico

We lopen renterisico zowel over de bestaande leningenportefeuille als over nieuw aan te trekken leningen. Renterisico's worden in principe beheerst door a) volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten en b) tijdig renteaftspraken te maken. Daarnaast kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bv rollover-leningen) worden gefinancierd.

Financierings-/beschikbaarheidsrisico

Uit de liquiditeits-/kasstroomprognose blijkt onze totale financieringsbehoefte. Het betreft hier zowel herfinancieringen als uitbreidingsfinancieringen. Onze leningenportefeuille kent geen significante concentraties van kredietrisico's. Limieten in deze zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en worden permanent gemonitord. De liquiditeitsprognose wordt periodiek geactualiseerd en in de Treasury Commissie besproken.

Krediet/liquiditeitsrisico

We maken gebruik van meerdere banken om het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico hebben we een RC krediet limiet van € 5 miljoen afgesloten bij onze huisbankier.

Valutarisico

ZOwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Het oordeel van de sectorinstituten: Aw en WSW

De afgelopen jaren hebben de Aw en het WSW de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector efficiënter en effectiever te maken. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk beoordelingskader, waarin ze vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid een zelfstandig maar afgestemd oordeel geven. De uitkomsten zijn geschikt als input voor twee belangrijke taken:

- Uitvoering van integraal toezicht (Aw)
- Borgbaarheidsoordeel (WSW)

Het gezamenlijk beoordelingskader bevat 3 gedeelde beoordelingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel, en governance en organisatie. Hierbinnen vormen de risicogebieden financiële continuïteit, portefeuillestrategie en governance de pijlers van de gezamenlijk beoordeling. Daarnaast wordt de beoordeling aangevuld met een risicogericht onderzoek op overige risicogebieden.

Uit de integrale oordeelsbrief die we in april 2020 hebben ontvangen van het Aw, blijkt dat de basisbeoordeling van ZOWonen geen aanleiding geeft tot een verdiepende beoordeling. De risico inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, wat betekent dat er geen interventies zijn opgelegd en geen aanvullende toezichtafspraken zijn gemaakt. De in 2019 gemaakte toezichtafspraken zijn naar tevredenheid afgerond.

In november hebben we de oordeelsbrief rechtmatigheid verslagjaar 2019 ontvangen. Wij voldoen aan de eisen hieromtrent.

Uit de beoordeling van het WSW is gebleken dat ZOWonen voldoet aan de gedefinieerde financiële ratio's van het WSW. Op grond van de in 2020 ontvangen borgingsplafondverklaring voor ZOWonen bedraagt het totale borgingsplafond ultimo 2020 € 394,47 miljoen. Het totale door WSW geborgde leningdeel bedraagt ultimo 2020 € 393,7 miljoen. Dit leningbedrag is voldoende om alle voorgenomen investeringsplannen uit te voeren.

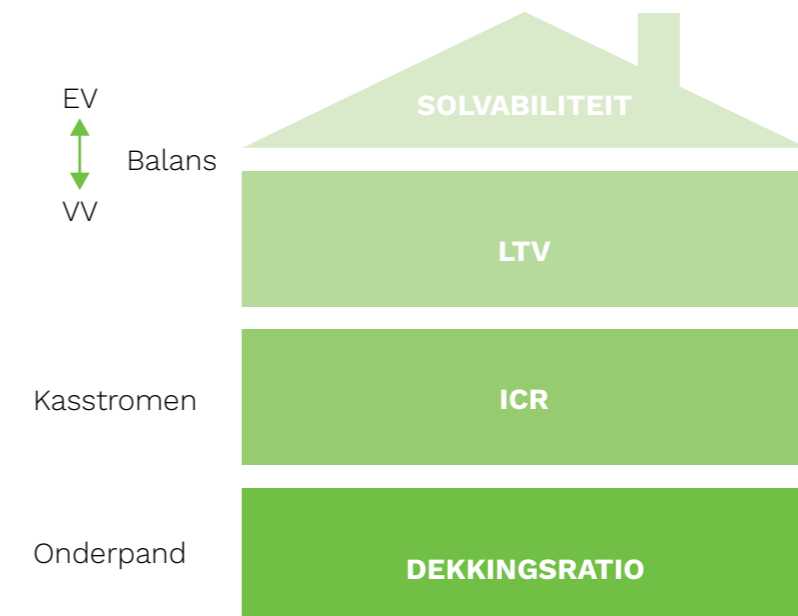
8.2 Financiële doorkijk

Financieel beleid

Elke corporatie heeft ten gevolge van de nieuwe Woningwet een Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) opgesteld. Hierin zijn onder meer de uitgangspunten voor financieel beleid en beleggingsbeleid vastgelegd. De minister wil hiermee transparantie bieden over dit beleid en risico's als derivaten indammen. Enkele zaken die aan bod komen in het financieel reglement zijn: de relatie met het volkshuisvestelijk beleid, het waarborgen van financiële continuïteit, beheersing van risico's en risicobereidheid en de positionering van control in de organisatie.

Ook bestaat het reglement uit de statuten aangaande investeringen, beleggingen, verbindingen en treasury. De corporatie licht toe hoe de doelstellingen zo efficiënt en effectief mogelijk worden bereikt zonder daarbij onverantwoorde risico's te nemen.

Beoordeling van de financiële continuïteit gebeurt op basis van een viertal ratio's: ICR voor wat betreft de kasstromen, solvabiliteit en LTV (op basis van beleidswaarde) voor wat betreft de vermogensontwikkeling en de dekkingsratio (op basis van marktwaarde) vanuit de onderpandwaarde. Basis hiervoor zijn de dPi en dVi. In onderstaand schema is het kader voor beoordeling van de financiële continuïteit weergegeven:



Door definiëring van de ratio's solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio houden wij zicht op de interne en de door het WSW en Aw geformuleerde toetsingskaders. Gezien het grote belang van een positieve beoordeling van het WSW en de Aw, sluit ZOwonen minimaal aan op de rationormen (en definities) van deze sectorinstituten.

ZOwonen blijft naar verwachting in de toekomst - ondanks de negatieve financiële effecten van de overheidsheffingen - voor wat betreft de kasstroomratio's voldoen aan de intern en extern gehanteerde normen. Wel is het zo dat door de (nog) toenemende overheidslasten (belastingen en heffingen) de druk op de operationele kasstroom groter wordt, waardoor er minder middelen overblijven voor onze vastgoed- en maatschappelijke doelen.

Financiële ratio's ZOwonen

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van de verwachte vermogens- en kasstroomratio's op basis van onze meerjarenbegroting 2021-2025.

Ratio/kengetal	Norm > Aw/WSW v/s ZOwonen		2021	2022	2023	2024	2025
• ICR	> 1,8	> 1,4	3,31	3,53	4,09	4,03	3,97
• Loan to Value (ob.v. beleidswaarde)	< 60%	< 85%	41%	43%	45%	46%	47%
• Solvabeleitsratio (ob.v. beleidswaarde)	>40%	> 15%	58%	54%	52%	52%	51%
• Dekkingsratio (ob.v. beleidswaarde)	<70%	<70%	27%	28%	30%	30%	30%

In de actuele meerjarenprognose zijn de financiële vertalingen gemaakt van onze strategische koers en identiteit 'ZO zijn wij'. Uit de cijfers blijkt dat er een behoorlijke buffer is. Die is echter nodig voor het opvangen van risico's (bijvoorbeeld inflatiegevoeligheid), het opvangen van extra lasten en het realiseren van eventuele wijzigingen in het investeringsprogramma.

De kasstroomprognoses blijven, onder de gestelde uitgangspunten, positief. De overheidsheffingen leggen weliswaar extra druk op de uitgaande cashflow maar per saldo blijft deze ruim voldoende om aan de bestaande rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. Ook resteert voldoende ruimte om aan de ICR-norm te blijven voldoen; deze ontwikkelt zich naar verwachting de komende 5 jaar tussen de 3,31 en 4,09 (norm 1,8).

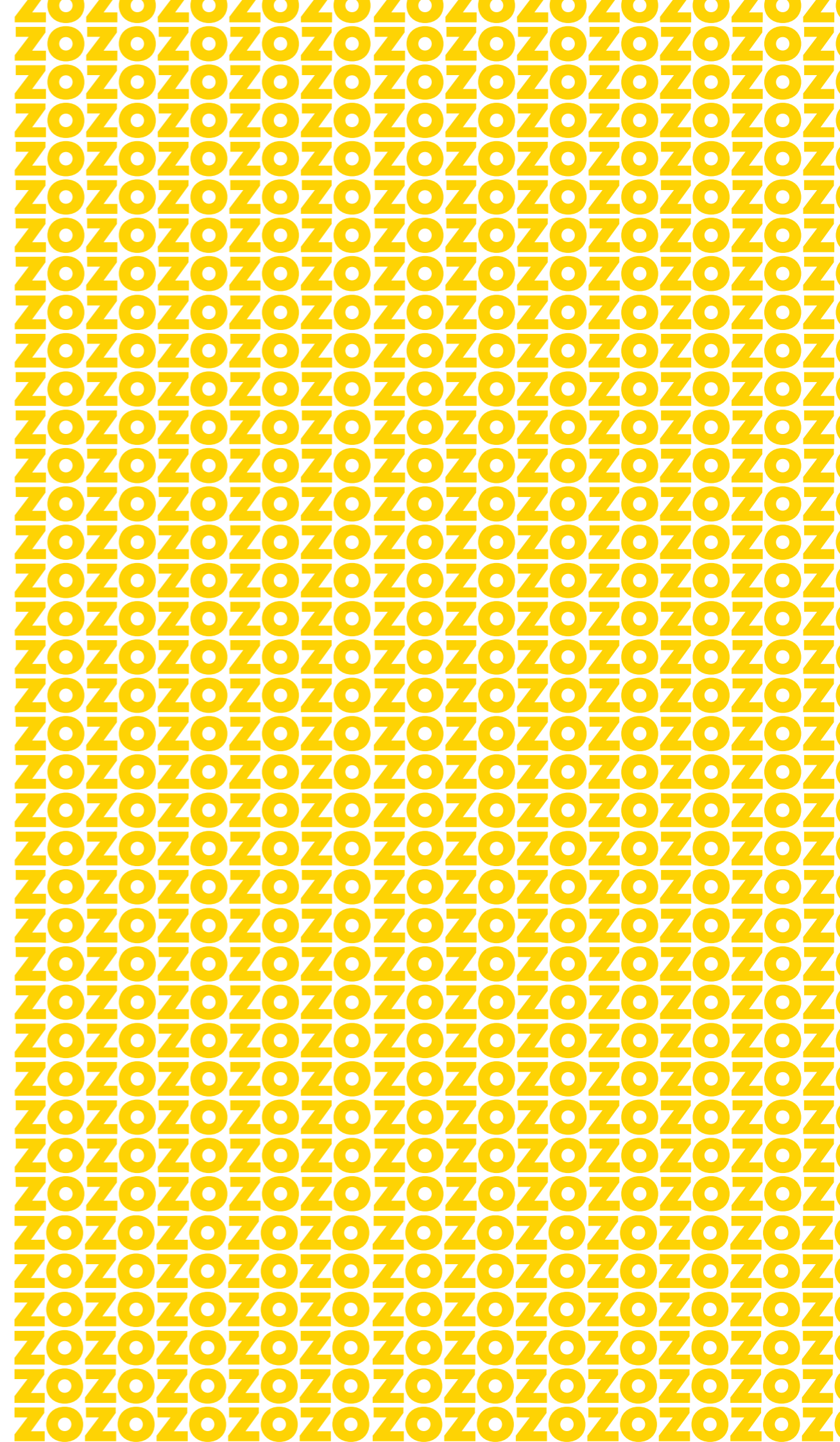
Bedragen X € 1.000,-	2021	2022	2023	2024	2025
Bedrijfsontvangsten	99.565	100.214	101.228	102.700	103.097
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	-70.471	-72.260	-69.465	-70.948	-70.941
Vernootschapsbelasting (VPB)	-6.889	-5.986	-6.648	-7.015	-7.212
Kasstroom operationele activiteiten	22.205	21.968	25.115	24.737	24.944
Investeringsuitgaven	-48.715	-57.736	-59.777	-54.304	-39.007
Ontvangsten uit verkoop	7.158	7.056	7.033	7.215	7.374
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	-41.557	-50.680	-52.744	-47.089	-31.633
Aflossing leningen o.g.	-8.342	-7.835	-10.134	-4.686	-6.927
Financieringsbehoefte	27.694	36.547	37.763	27.038	13.616

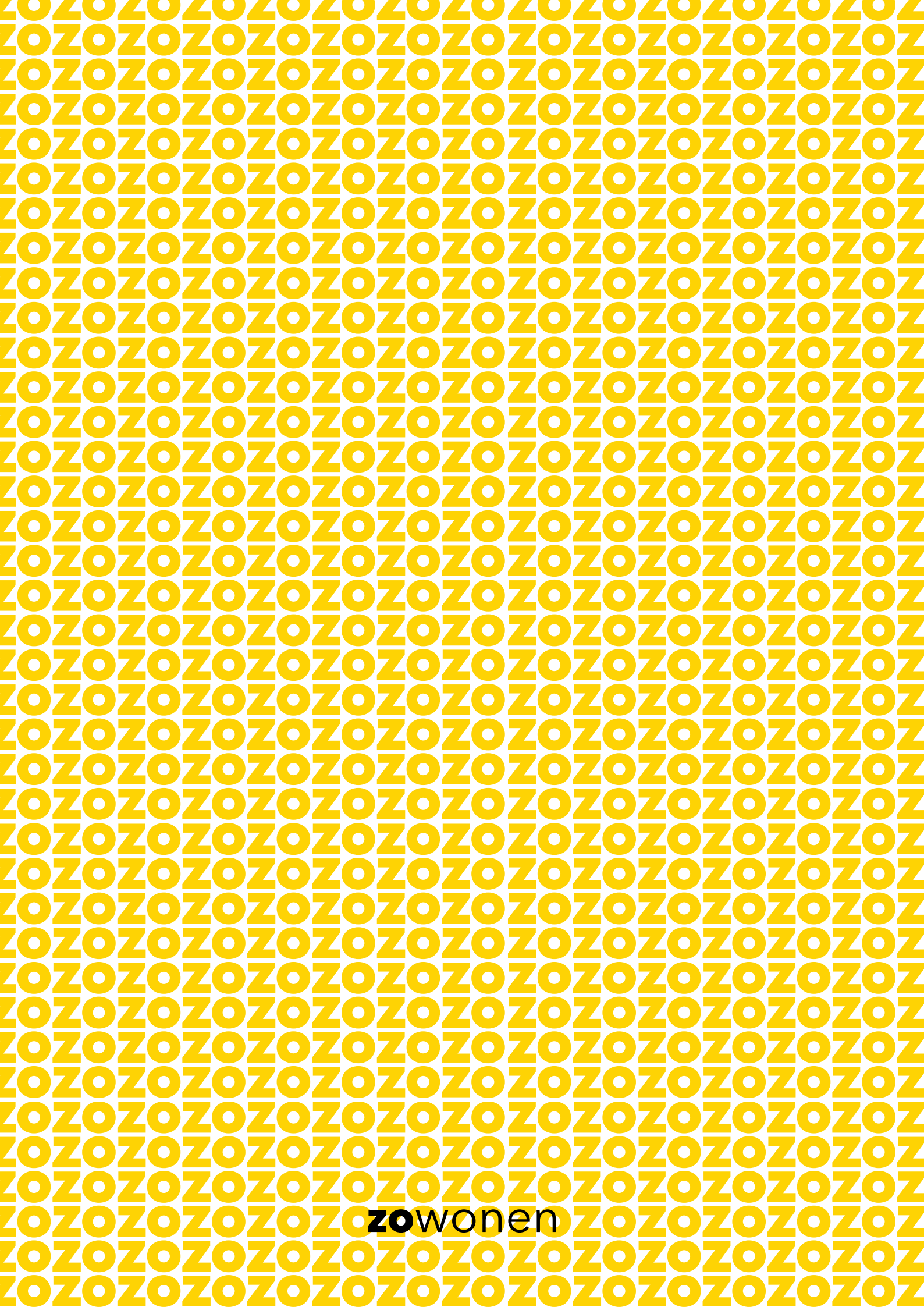
Ondanks de overheidsheffingen blijft de vermogenspositie zich in de begrotingsperiode binnen de gestelde normen bewegen. De solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) ligt in de gehele begrotingsperiode met een waarde van minimaal 51% ruim boven het minimum van 40% en de LTV blijft met maximaal 47% ruimschoots binnen de norm van 60%.

8.3 Strategie

Het risico c.q. de onzekerheid ten aanzien van de strategie is dat er een kans bestaat dat wij er niet in slagen om onze strategische koers en ambitie in de praktijk te brengen. Het grootste risico dat hier wordt gezien is het vertalen van de strategie naar tactisch en operationeel niveau. Voeren de medewerkers daadwerkelijk die activiteiten uit die bijdragen aan de doelrealisatie? Deze vertaling en activiteitenbeheersing vraagt leiderschap en inzet van de sleutelfunctionarissen in de organisatie van ZOwonen. Het is mede om die reden dat ZOwonen ervoor gekozen heeft om een volwaardig managementteam in te richten, dat samen met de teamleiders en medewerkers zorgdraagt voor het vertalen van de strategische koers naar de werkvloer. Het doelgericht sturen vergt momenteel veel aandacht. Door middel van veelvuldig onderling contact wordt aandacht besteed aan (de duiding van de) besluitvorming, (eventuele bijstelling van) de koers en de voortgang. Ook worden medewerkers geïnformeerd en geïnspireerd tijdens sessies met het doel een breed begrip te kweken over het waarom, het wat en het hoe. Terugkijkend naar 2020 is de constatering dat we op steeds meer dossiers de gewenste grip hebben c.q. krijgen, waardoor de strategische doelstellingen ook steeds beter worden gerealiseerd.

Voor 2021 is er een nieuwe set van kritische prestatie indicatoren (KPI's) opgesteld, volledig in lijn met de strategische koers. Daarnaast zal in 2021 een herijking van de strategische risico's plaatsvinden. Mede gezien de OOB-status van ZOwonen zijn en blijven verdere versterking van de bijsturingscyclus, het beleggen van eigenaarschap en het nauwgezet vastleggen van transacties en monitoren van prestaties belangrijke speerpunten.





zowonen

ONDERDEEL B
JAAARREKENING
2020

JAARREKENING 2020

ZOWONEN

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. Balans per 31 december 2020 (voor resultaatbestemming)	74
2. Winst- en verliesrekening over 2020	77
3. Kasstroomoverzicht 2020 (directe methode)	79
4. Algemene toelichting	81
5. Grondslagen van balanswaardering en resultaatbepaling	85
6. Financiële instrumenten en risicobeheersing	97
7. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	99
8. Kasstroomoverzicht	101
9. Toelichting op de balans	103
10. Toelichting op de winst- en verliesrekening	117
11. Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	124
12. Verantwoording wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)	137
13. Ondertekening van de jaarrekening	139
14. Overige gegevens	141
15. Bijlagen	143
15.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting	143

ACTIVA	Ref.*	<u>31-12-2020</u> x €1.000	<u>31-12-2019</u> x €1.000
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	9.0	5.033	3.102
	9.0.1	<u>5.033</u>	<u>3.102</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	9.1	5.731	5.893
	9.1.1	<u>5.731</u>	<u>5.893</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	1.555.738	1.392.029
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.1	96.809	95.780
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.2.2	3.097	17.164
	9.2.3	<u>1.655.644</u>	<u>1.504.973</u>
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.3	0	0
Latente belastingvorderingen	9.3.1	8.528	0
Overige vorderingen	9.3.2	0	0
	9.3.3	<u>8.528</u>	<u>0</u>
Som der vaste activa		<u>1.674.936</u>	<u>1.513.968</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	9.4	1.897	1.529
Overheid	9.4.1	826	320
Belastingen	9.4.2	1.300	0
Overige vorderingen	9.4.3	306	2.543
Overlopende activa	9.4.4	234	159
	9.4.5	<u>4.563</u>	<u>4.552</u>
Liquide middelen	9.5	<u>670</u>	<u>613</u>
Som der vlottende activa		<u>5.233</u>	<u>5.164</u>
TOTAAL ACTIVA		<u>1.680.169</u>	<u>1.519.133</u>

* Ref. is de afkorting voor referentie en verwijst naar het paragraafnummer waarin een nadere toelichting is opgenomen van de betreffende post.

31 DECEMBER 2020 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Ref.	<u>31-12-2020</u> x €1.000	<u>31-12-2019</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN	9.6		
Algemene reserve	9.6.1	280.081	306.507
Herwaarderingsreserve	9.6.2	847.650	736.168
Resultaat boekjaar	9.6.1	<u>141.817</u>	<u>85.055</u>
		<u><u>1.269.548</u></u>	<u><u>1.127.731</u></u>
VOORZIENINGEN	9.7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	9.7.1	973	3.560
Latente belastingverplichting	9.7.2	0	0
Overige voorzieningen	9.7.3	<u>309</u>	<u>235</u>
		<u><u>1.282</u></u>	<u><u>3.795</u></u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	9.8		
Leningen overheid	9.8.1	1.584	1.704
Leningen kredietinstellingen	9.8.2	379.781	351.648
Overige schulden	9.8.3	<u>249</u>	<u>222</u>
		<u><u>381.614</u></u>	<u><u>353.574</u></u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.9		
Schulden aan kredietinstellingen	9.9.1	8.486	15.923
Schulden aan overheid	9.9.2	120	153
Schulden aan leveranciers		5.853	3.759
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9.9.3	2.482	5.400
Schulden ter zake van pensioenen		0	106
Overige schulden	9.9.4	1.245	0
Overlopende passiva	9.9.5	<u>9.539</u>	<u>8.693</u>
		<u><u>27.725</u></u>	<u><u>34.034</u></u>
TOTAAL PASSIVA		<u><u>1.680.169</u></u>	<u><u>1.519.133</u></u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020

	Ref.	Boekjaar 2020 x €1.000	Boekjaar 2019 x €1.000
Huuropbrengsten	10.1.1	90.228	88.912
Opbrengsten servicecontracten	10.1.2	5.864	5.997
Lasten servicecontracten	10.1.3	-6.361	-5.981
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	10.1.4	-4.649	-4.786
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.1.5	-32.471	-42.599
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.1.6	-13.538	-11.096
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.073	30.447
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.2.1	11.761	5.608
Toegerekende organisatiekosten	10.2.2	-262	-219
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	10.2.3	-10.200	-4.502
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.299	887
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.1	-13.679	-6.145
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.3.2	127.470	79.455
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		113.791	73.310
Opbrengsten overige activiteiten	10.4.1	130	400
Kosten overige activiteiten	10.4.2	-68	-64
Netto resultaat overige activiteiten		62	336
Overige organisatiekosten	10.5	-1.364	-1.285
Kosten omtrent leefbaarheid	10.6	-3.322	-2.730
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.7.1	212	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	10.7.2	-9.718	-10.737
Saldo financiële baten en lasten		-9.506	-10.657
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		140.033	90.309
Belastingen	10.8	1.784	-5.273
Resultaat deelnemingen	10.9	0	19
RESULTAAT NA BELASTINGEN		141.817	85.055

3. KASSTROOMOVERZICHT 2020 (directe methode)

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	90.433	88.963
Vergoedingen	6.248	6.719
Overige bedrijfsontvangsten	212	27
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	75	108
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	96.968	95.817
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-9.495	-7.968
Onderhoudsuitgaven	-26.775	-37.418
Overige bedrijfsuitgaven	-20.676	-20.940
Betaalde interest	-10.196	-11.284
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-100	-135
Verhuurderheffing	-6.853	-4.983
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-1.013	-484
Vennootschapsbelasting	-9.173	-7.538
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-84.289	-90.758
Kasstroom uit operationele activiteiten	12.679	5.059
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.862	5.793
(Des)investeringsontvangsten overig	0	461
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	11.862	6.254
Nieuwbouw huur	-16.730	-17.573
Verbeteruitgaven	-25.264	-23.312
Overheidsontvangsten investering/subsidie	1.866	0
Sloopuitgaven	-2.952	-1.187
Investeringen overig	-1.854	-2.318
Externe kosten bij verkoop	-91	-99
<i>Verwerken van vastgoedbeleggingen</i>	-45.025	-44.489
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-33.163	-38.235
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	52.031	67.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	52.031	67.000
Aflossing geborgde leningen	-31.465	-31.112
Aflossing ongeborgde leningen	-25	-4.972
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-31.490	-36.084
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.541	30.916
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	57	-2.260
Liquide middelen per 1-1	613	2.873
Liquide middelen per 31-12	670	613
Mutatie	57	-2.260

4. ALGEMENE TOELICHTING

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

Algemeen

ZOwonen is een stichting met de status van "Toegelaten Instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Sittard, de feitelijke vestigingsplaats is Luxemburgstraat 30 te Sittard, kvk-nummer 14021205. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. ZOwonen heeft specifieke toelating in de woningmarkt regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Continuïteit

De corporatie neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting. De bepaling van de hoogte van het heffingsbedrag vindt jaarlijks plaats. Daarnaast dient hierbij beoordeeld te worden in welke mate de borging door het WSW is gewaarborgd, mede op basis van de ratio's die door het WSW zijn opgenomen in het toetsingskader.

Ondanks de heffingen wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven voldoende om aan de Interest Coverage Ratio toets te blijven voldoen.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de instelling.

Impact COVID-19 virus

In maart 2020 is de impact van COVID-19 in Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijke behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Groepsverhoudingen

ZOwonen en Woongoed 2-Duizend hadden beiden een aandeel van 50% in de VOF Agnetenberg. In 2018 is het Agnetenklooster verkocht. De ontbinding heeft echter in 2019 plaatsgevonden.

Stelselwijzigingen

Als gevolg van nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft ZOwonen in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie.

Indien op de oude grondslag zou zijn verwerkt zou het resultaat over 2020 €135.585.000 hebben bedragen.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de balans en de winst- en verliesrekening. Deze presentatiewijzigingen zijn ontstaan door de implementatie van het ReferentieGrootboekSchema (RGS). Bij de betreffende posten is dit in de toelichting aangegeven. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast.

De presentatiewijzigingen hebben geen invloed op het vermogen en het resultaat.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van ZOwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in hoofdstuk 7 of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van ZOwonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

ZOwonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

De niet-DAEB activiteiten van ZOwonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed;
- Verhuur van parkeervoorzieningen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 13 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Vastgoed in exploitatie * Huurdebiteuren <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Huuropbrengsten * Opbrengsten servicecontracten * Verkoopopbrengsten en -lasten * Kosten omtrent leefbaarheid <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Huren en vergoedingen * Overheidsheffingen * Erfpacht
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve kale huurprijs van eenheden in het betreffende cluster ((sub)complex, rayon).	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lasten servicecontracten * Lasten onderhoudsactiviteiten * Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille * Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Onderhoudsuitgaven * Investeringskasstromen (deels o.b.v. VHE)
Gescheiden op basis van achterliggende financiering.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Schulden kredietinstellingen * Schulden overheid <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige rentebaten soortgelijke opbrengsten * Rentelasten en soortgelijke kosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ontvangen en betaalde interest * Financieringskasstroom leningen
Directe scheiding op basis van soort kosten/opbrengsten/balanspost.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Immateriële vaste activa * Materiële vaste activa * Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie * Deelnemingen in groepsmaatschappijen * Belastinglatentie * Vorderingen overheid * Overige vorderingen * Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen * Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige directe operationele lasten exploitatie bezit * Opbrengsten en kosten overige activiteiten * Overige organisatiekosten * Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige bedrijfsontvangsten * Leefbaarheid

ZOwonen

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van ZOwonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van kale huurprijs in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,4%/5,6%.

Balans:

- * Overlopende activa (deels direct)
- * Overige voorzieningen
- * Schulden aan leveranciers (deels direct)
- * Belastingen en premies sociale verzekeringen (deels direct)
- * Schulden ter zake van pensioenen
- * Overlopende passiva (deels direct)

Winst-en-verliesrekening:

- * Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- * Toegerekende organisatiekosten

Kasstroomoverzicht:

- * Overige bedrijfsuitgaven (deels direct)
- * Personeelsuitgaven (deels direct)

5. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Wet normering topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in hoofdstuk 4.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs inclusief interne uren inzake implementatie en inrichting van het ERP-systeem. Deze loonkosten worden beschouwd als ontwikkelingskosten en geactiveerd tegen kostprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem en starten vanaf het moment van ingebruikname.

Verwerking van groot onderhoud

ZOwonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 13 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van ZOwonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan ZOwonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed (zoals parkeerplaatsen, bedrijfs onroerend goed (BOG) e.d.)

Kwalificatie

Het beleid van ZOwonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). ZOwonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de onrendabele top. Daarna tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Marktwaaarde in verhuurde staat 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.

ZOwonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid en locatie. Alle verhuureenheden van ZOwonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit-yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten of uitponden. Bij doorexpluiten is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurgeschied, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

ZOwonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft ZOwonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen ZOwonen opereert.

	Woningen		Parkeren		BOG/MOG/ZOG		BOG/MOG/ZOG harde huren	
	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing
Schematische vrijheid opbrengsten		X	X		X		X	
Schematische vrijheid kosten	X		X		X		X	
Markthuurgeschied		X		X		X		X
Markthuurstijging	X		X		X		X	
Exit yield		X		X		X		X
Leegwaarde		X		X	NVT	NVT	NVT	NVT
Leegwaardestijging		X	X		NVT	NVT	NVT	NVT
Disconteringsvoet		X		X		X		X
Mutatie- en verkoopkans		X		X	NVT	NVT	NVT	NVT
Onderhoud		X		X	X		X	
Exploitatiescenario	X		X		X		X	

MOG: maatschappelijk onroerend goed

ZOG: zorg onroerend goed

ZOwonen

Schematische vrijheid opbrengsten

Volgens opgave van ZOwonen heeft de taxateur de opbrengsten van de antenneopstelpunten als extra kasstroom toegevoegd aan de bijbehorende wooncomplexen.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 0,00	€ 3,50	€ 549,60

Markthuur

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de markthuren bepaald op basis van marktreferenties. De taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 129	€ 733	€ 1.283
Parkeren	€ 17	€ 74	€ 95
BOG/MOG/ZOG	€ 78	€ 2.258	€ 122.788
BOG/MOG/ZOG harde huren	€ 634	€ 2.416	€ 32.500

Exit yield

De taxateur heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek gebruikt en daar waar eindwaarde niet marktconform is, de exit yield overruled.

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	1,0%	1,5%	11,0%
	Uitponden	1,0%	1,5%	11,0%
Parkeren	Doorexploiteren	1,0%	4,2%	7,5%
	Uitponden	1,0%	4,1%	7,3%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	6,5%	9,8%	18,7%
BOG/MOG/ZOG harde huren	Doorexploiteren	7,3%	9,3%	15,8%

Leegwaarde

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de leegwaarde bepaald op basis van referenties en heeft hierbij gebruik gemaakt van de Leegwaarde indicator van ValueMetrics/ Amwoco (LWI). De Leegwaarde Indicator automatiseert het koppelen van eenheden aan referenties en berekent op basis van woningkenmerken de leegwaarde. De taxateur beoordeelt deze en stelt bij waar nodig.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 1	€ 140.502	€ 367.190
Parkeren	€ 2.200	€ 9.342	€ 12.500

Leegwaardestijging

De taxateur heeft zich voor de leegwaardeontwikkeling geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics).

		Min	Gem	Max
Woningen	Jaar 1	0,0%	0,0%	0,0%
	Jaar 2	0,0%	0,0%	0,0%
	Jaar 3	5,0%	5,9%	6,0%
	Jaar 4 t/m 6	2,0%	2,0%	2,0%

Disconteringsvoet

De taxateur heeft zich voor de disconteringsvoet geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics). Incidenteel is waar nodig de disconteringsvoet overruled door de taxateur.

		Min	Gem	Max
Woningen	Objectsp. opslag disconto doorexpl	5,00%	6,30%	8,10%
	Objectsp. opslag disconto uitp	5,90%	6,90%	8,20%
Parkeren	Objectsp. opslag disconto doorexpl	6,34%	7,17%	7,51%
	Objectsp. opslag disconto uitp	6,34%	7,18%	7,51%
BOG/MOG/ZOG	Objectsp. opslag disconto doorexpl	0,00%	0,14%	2,68%
	Opslag discontovoet regio	0,68%	3,40%	5,00%
BOG/MOG/ZOG harde huren	Objectsp. opslag disconto doorexpl	0,00%	0,16%	0,93%
	Opslag discontovoet regio	1,68%	2,69%	5,00%

Mutatie- en verkoopkans

De taxateur heeft zich voor zowel de disconteringsvoet doorexploiteren als uitponden geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (Value Metrics).

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	4,0%	7,5%	17,0%
	Uitponden	4,0%	8,4%	17,0%
Parkeren	Doorexploiteren	4,6%	9,1%	15,0%
	Uitponden	5,8%	9,5%	15,0%

Onderhoud

De onderhoudsnormen zijn door ZOWonen vastgesteld conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter, binnen de taxatiesoftware van ORTEC TMS. Deze onderhoudsbedragen zijn door de taxateur gecontroleerd.

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	€ 175,00	€ 1.511,62	€ 3.206,03
	Uitponden	€ 0,00	€ 818,90	€ 1.779,31
Parkeren	Doorexploiteren	€ 21,00	€ 83,18	€ 185,75
	Uitponden	€ 0,00	€ 74,96	€ 176,22

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van de beschikbare referentietransacties. De overige 2/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van markttechnische update bepaald.

De gehele waardering 2020 is dan ook door een externe onafhankelijke taxateur gedaan.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Bepaling beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeenten. ZOWonen hanteert in haar beleid een complexgewijs bepaalde streefhuur conform haar strategisch voorraadbeheer.
- Inrekening van een lagere huurstijging van de contracturen. In de marktwaarde wordt uitgegaan van een huurstijging van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden boven de inflatie van het voorgaand jaar. ZOWonen hanteert op basis van eigen beleid echter een huurstijging die onder de inflatie van het voorgaand jaar ligt.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. ZOWonen hanteert hierbij een onderhoudsnorm (op complexniveau bepaald) van gemiddeld €1.755 per woning.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheer activiteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit" minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening. ZOWonen hanteert hierbij een norm voor deze lasten van €867 per jaar voor DAEB en €1.360 voor niet-DAEB bezit.

ZOwonen

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. ZOwonen heeft samenvattend de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde (gemiddeld per woning teruggerekend):

	2020	2019
Gemiddelde streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	75%	79%
Huurstijging 1e jaar	inflatie min 1,17%	inflatie min 0,5%
Onderhoudsnorm	gem. €1.755	gem. €1.679
Beheerlasten:		
- DAEB	gem. €867	gem. €842
- Niet-DAEB	gem. €1.360	gem. €1.249
Gemiddelde discontovoet	6,20%	6,63%

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Dit betreft tevens complexen die gerenoveerd worden en gebiedsontwikkeling.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

Kapitaalbelangen waarin ZOwonen een beleidsbepalende invloed heeft, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode en wel de netto vermogenswaarde. Voor deelnemingen met een negatieve netto vermogenswaarde wordt een voorziening gevormd, primair ten laste van de vorderingen op deze deelnemingen en voor het overige onder de voorzieningen. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.

Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Belastinglatentie

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden voor zover deze per balansdatum al bij de wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

De te vorderen koploperspilots zijn op het moment waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen en worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt ZOWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt ZOWonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en zijn opgenomen tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit een algemene reserve en een herwaarderingsreserve.

HERWAARDERINGSRESERVE

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Daar de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht - en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd - is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Deze voorziening strekt tot dekking van de onrendabele investeringen in projecten waarvan de realisatie intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd is. Het betreft hier investeringen voor nieuwbouw, grondexploitaties en renovaties.

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

Latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake woningen bestemd voor de verkoop in overeenstemming met de intern opgestelde portefeuille strategie.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Vanaf 2019 is er bij ZOwonen geen sprake meer van een latente belastingverplichting.

OVERIGE VOORZIENINGEN

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

Voorziening uitgestelde beloningen

Werknemers krijgen op grond van de CAO bij een jubileum (bepaald aantal jaren in dienst) een eenmalige uitkering. Bij de berekening is rekening gehouden met de kans dat werknemers in dienst blijven op basis van historische gemiddelden. De verplichtingen zijn contant gemaakt, waarbij een disconteringsvoet is gehanteerd van 3%.

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

De werknemer die op 1 januari 2010 vijf jaar of langer in dienst is bij ZOwonen heeft voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 recht op een persoonlijk loopbaan ontwikkelingsbudget (PLOB) van max. €4.500. Deze voorziening is verlengd tot 31 december 2021. De omvang van de voorziening van deze opgebouwde rechten is gebaseerd op het geschatte gebruik daarvan. Werknemers die korter dan 5 jaar in dienst zijn hebben recht op een PLOB naar rato van het aantal dienstjaren. De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening personeel

Deze voorziening heeft voornamelijk betrekking op kosten in verband met de afvloeiing van personeel in verband met kwaliteitsontwikkeling van de organisatie en wordt gevormd indien per balansdatum een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten voor niet geleverde arbeid en een eventuele ontslagvergoeding. De voorziening wordt tegen nominale waarde van de verwachte uitgaven gewaardeerd.

Voorziening pensioenen

ZOwonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). ZOwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van het gemiddelde over 2020 is de zogenaamde beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 103,1% hetgeen lager is dan het minimale vereiste van 126,6%. ZOwonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZOWonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde, waaronder de basisrenteleningen. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De waarborgsommen en de kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

Onderhoudsverplichtingen

Deze verplichting betreft uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden waarvoor opdracht is verstrekt, maar waarvoor nog geen factuur is ontvangen.

RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

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

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat ZOWonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van ZOWonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

ZOwonen

Huuropbrengsten

Betreft de (te) ontvangen nettouren. Dit zijn de uren exclusief (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten onder aftrek van huurderiving en dotatie voorziening dubieuze debiteuren.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2020 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2019 bedraagt 2,6%. Dat betekent de volgende maximale huurverhoging per inkomenscategorie van toepassing was voor de huurverhoging per 1 juli 2020:

- 5,1% (inflatie 2019 + 2,5%) voor huishoudinkomens tot en met €43.574 (inkomensjaar 2018);
- 6,6% (inflatie 2019 + 4%) voor inkomens boven €43.574 (inkomensjaar 2018).

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bij ZOwonen bedroeg 2,24%

Opbrengsten servicecontracten

Betreft van huurders, naast de netto-huurprijs, (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten. De opbrengsten zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks achteraf plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Daarnaast zitten in deze post vanaf 2020 ook de vergoedingen niet verrekenbare servicekosten. Voorgaand jaar waren deze onder de overige bedrijfsopbrengsten verantwoord.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek is de gerealiseerde verkoop van vastgoed in exploitatie opgenomen. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering van het onroerend goed (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden alle opbrengsten verantwoord die niet direct voortvloeien uit de reguliere verhuur- en verkoopactiviteiten.

BEDRIJFSLASTEN

Lastenverantwoording algemeen

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

- De niet direct toewijsbare personeelskosten zijn naar rato van de personeelskosten toegewezen aan de activiteiten lasten verhuur en beheer, lasten onderhoud, verkoop vastgoedportefeuille en projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen).
- De niet toerekenbare overige bedrijfslasten zijn naar rato van de tijdsbesteding van het aantal fte's toegewezen aan de activiteiten.

Bovenstaande leidt tot de volgende verdeling:

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	32,74%	32,17%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)*	17,41%	11,00%
Lasten onderhoudsactiviteiten*	32,80%	39,23%
Leefbaarheid	15,54%	16,09%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,51%	1,51%
Totaal	100,00%	100,00%

*Er is een verschuiving van Lasten onderhoudsactiviteiten naar Projectontwikkeling, doordat er per verslagjaar 2020 in de verantwoording geen sprake meer is van onderhoudskosten bij renovatie.

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

Immateriële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

De afschrijvingen betreffen de afschrijvingslasten van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur, tot de restwaarde bereikt is.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toerekenbare onderhoudsuitgaven (anders dan te activeren groot onderhoud c.q. verbeteringen) verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden bij 2 complexen erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en de daaruit voortvloeiende sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Pensioenlasten

ZOwonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en sociale activiteiten die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Het betreft hier de door ZOwonen en derden verrichte levering en diensten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden alle overige beïnvloedbare en niet beïnvloedbare exploitatiekosten verantwoord. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit: Belastingen en verzekeringen en verhuurderheffing.

De beïnvloedbare kosten bestaan uit: overige personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, overige bedrijfslasten en directe bedrijfskosten.

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij ZOwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren

Hieronder wordt de bijgeschreven rente op koploperspilot verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

De rentebaten betreffen voornamelijk de opbrengsten uit hoofde van rentevergoeding op creditsaldi van de rekening courant.

Onder de rentelasten zijn de aan het vreemd vermogen verbonden kosten verantwoord.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering, oftewel de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

RESULTAAT DEELNEMINGEN

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan ZOwonen wordt toegerekend.

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt berekend, rekening houdend met de bepalingen van de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst (VSO II). De in de winst- en verliesrekening verantwoorde vennootschapsbelasting betreft het saldo van de verschuldigde vennootschapsbelasting en de mutaties in de actieve (en passieve) belastinglatenties.

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

6. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Derivaten

ZOwonen heeft geen derivaten in bezit en het is conform het in 2019 geactualiseerde treasury statuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

Beleggingen

ZOwonen heeft geen beleggingen in bezit en in het treasury statuut wordt ook bepaald dat er als hoofdregel geen beleggingsactiviteiten zullen worden ontplooid.

Prijs/marktrisico

ZOwonen beheerst het prijs/marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

ZOwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

ZOwonen loopt renterisico zowel over de bestaande leningenportefeuille als over nieuw aan te trekken leningen.

Het renterisico kan als volgt worden onderverdeeld:

- Contractueel overeengekomen renteconversies in de bestaande leningenportefeuille;
- Contractueel overeengekomen volledige aflossingen in de bestaande leningenportefeuille die voor herfinanciering in aanmerking komen;
- Volledig nieuwe financiering uit hoofde van het investeringsprogramma.

Contractueel overeengekomen renteconversies

- Voor twee leningen vindt in het jaar 2021 een contractuele renteconversie plaats, hier is nog geen nieuwe rente voor overeengekomen.
- Daarnaast kennen de twee roll-over leningen (totaal €20 miljoen) een maandelijks terugkerend renterisico, aangezien deze leningen tegen 1-maands euribor tarieven worden gefinancierd, welke heel 2020 negatief waren. Deze leningen worden aangehouden uit oogpunt van flexibiliteit om schommelingen in liquiditeiten tijdens het jaar op te vangen. Vastzetten van de rente betekent het kwijtraken van deze flexibiliteit.
- ZOwonen heeft een drietal basisrenteleningen met een hoofdsom van €10 miljoen elk, waarvan de eerste opslagherziening in 2021 plaatsvindt. De drie basisrenteleningen kennen een vaste basisrente over de gehele looptijd en een kredietopslag die conform het leningcontract op enig moment wordt herzien. Komt men op het moment van opslagherziening niet tot overeenstemming over de nieuwe kredietopslag, dan dient het schuldrestant van de lening tegen marktwaarde te worden afgerekend. Voor twee basisrenteleningen welke in februari 2021 worden herzien, zijn inmiddels nieuwe kredietopslagen afgesproken (3,19% en 3,36% incl. kredietopslag)

Contractueel overeengekomen volledige aflossingen

Contractueel volledig af te lossen leningen brengen renterisico met zich mee. In 2021 wordt voor €4,5 miljoen aan leningen volledig contractueel afgelost.

Renterisico's worden in principe beheerst door a) volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten en b) tijdig renteaftspraken te maken. Daarnaast kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijv. roll-over leningen) worden gefinancierd.

Krediet/liquiditeitsrisico

ZOwonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico heeft ZOwonen een RC krediet limiet van €5 miljoen afgesloten bij haar huisbankier.

Ultimo 2020 bestaat er een positief RC saldo van €0,7 miljoen.

Financierings/beschikbaarheidsrisico

Uit de liquiditeits-/kasstroomprognose blijkt de totale financieringsbehoefte van ZOwonen. Het betreft hier zowel herfinancieringen als uitbreidingsfinancieringen. De leningportefeuille van ZOwonen kent geen significante concentraties van kredietrisico's. Limieten in deze zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en worden permanent gemonitord. De liquiditeitsprognose wordt periodiek geactualiseerd en in de Treasury Commissie besproken.

Het oordeel van de sectorinstituten: Aw/ILT en WSW

De Aw/ILT ziet, naast het financiële toezicht, ook toe op de governance, integriteit en rechtmatigheid bij corporaties. De Aw is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De Aw, onze belangrijkste toezichthouder, geeft één keer per jaar een oordeel over onze financiële positie: op basis van de jaarrekening (dVi) én op basis van de meerjarenbegroting (dPi).

Uit de beoordeling van het WSW is gebleken dat ZOwonen voldoet aan de gedefinieerde eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer, conform artikel 8 van het reglement van Deelneming.

Het Aw heeft op 8 april 2020 in haar beoordelingsbrief 2020 aangegeven dat de beoordeling van de financiële continuïteit geen aanleiding geeft om een verdiepende beoordeling uit te voeren. Het AW constateert bij ZOwonen op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico.

7. BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa**Materiële vaste activa, marktwaarde verhuurde staat**

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in hoofdstuk 5. Het volgende aspect met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering, kent ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Timing en verwerking van onrendabele investeringen renovatie, nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens ZOwonen zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van ZOwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Onrendabele investeringen worden genomen nadat het programmabesluit genomen is (formalisering van de definitieve ontwerp fase en in de overtuiging dat de bouwvergunning afgegeven zal worden).

8. KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9. TOELICHTING OP DE BALANS**9.0 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA****9.0.1 Overige
immateriële vaste
activa**

x €1.000

Stand per 1 januari 2020

Verkrijgingsprijs	6.576
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.474
Boekwaarden per 1 januari 2020	3.102

Mutaties

Investerings	2.726
Afschrijvingen	-795
Totaal mutaties	1.931

Stand per 31 december 2020

Verkrijgingsprijs	9.302
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.269
Boekwaarden per 31 december 2020	5.033

De immateriële vaste activa betreft software.

Afschrijvingspercentage software 20%

9.1 MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema opgenomen:

9.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Bedrijfs- gebouwen x €1.000	Vervoers- middelen x €1.000	Andere vaste bedrijfsmiddelen x €1.000	Totaal x €1.000
Stand per 1 januari 2020				
Verkrijgingsprijzen	7.510	74	8.734	16.318
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.022	-65	-8.338	-10.425
Boekwaarden per 1 januari 2020	5.488	9	396	5.893
Mutaties 2020				
Investerings	39	3	143	185
Afschrijvingen	-198	-3	-146	-347
Desinvestering verkrijgingsprijzen	0	0	-7.394	-7.394
Desinvestering afschrijvingen	0	0	7.394	7.394
Totaal mutaties	-159	0	-3	-162
Stand per 31 december 2020				
Verkrijgingsprijzen	7.549	77	1.483	9.109
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.220	-68	-1.090	-3.378
Boekwaarden per 31 december 2020	5.329	9	393	5.731

De desinvesteringen 2020 betreffen de in de afgelopen jaren buiten gebruik gestelde activa.

ZOwonen

Voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond	geen afschrijvingen
- Kantoorgebouw	lineair 30 jaar
- Inventarissen	lineair 5 jaar
- ICT apparatuur	lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen	lineair 5 jaar
- Laptops	lineair 4 jaar

9.2 VASTGOEDBELEGGINGEN

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema opgenomen:

	9.2.1 DAEB vastgoed in exploitatie	9.2.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari 2020		
Verkrijgingsprijzen	698.819	76.059
Herwaarderingen	712.731	24.288
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.521	-4.567
Boekwaarden per 1 januari 2020	1.392.029	95.780
Mutaties 2020		
Investeringsen	12.537	-50
Desinvesteringsen	-3.071	-5.623
Realisatie marktwaardering desinvesteringsen	-3.155	329
Overboekingsen vanuit vastgoed in ontwikkeling	47.210	0
Onrendabele investeringsen nieuwbouw en verbetering	-10.909	0
Overboekingsen tussen DAEB en niet-DAEB verkrijgingsprijzen	482	-482
Overboekingsen tussen DAEB en niet-DAEB herwaardering	221	-221
Mutatie marktwaardering	120.394	7.076
Totaal mutaties	163.709	1.029
Stand per 31 december 2020		
Verkrijgingsprijzen	755.977	69.904
Herwaarderingen	820.116	30.639
Cumulatieve waardeverminderingen	-20.355	-3.734
Boekwaarden per 31 december 2020	1.555.738	96.809

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.836 woningen, 159 woonwagens/standplaatsen en 24 maatschappelijke ruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €1.703,3 miljoen (peildatum 1 januari 2020), in 2019 €1.612,0 miljoen (peildatum 1 januari 2019).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 393 woningen, 2.391 parkeervoorzieningsen, 40 bedrijfsruimtes, 27 berguimtes en 1 grondpositie opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €97,2 miljoen (peildatum 1 januari 2020), in 2019 €102,4 miljoen (peildatum 1 januari 2019).

Onder de post overboekingsen tussen DAEB en niet-DAEB zijn 4 woningen opgenomen. Het betreft woningen met een herclassificatie o.b.v. het scheidingsvoorstel. De woningen zijn in 2020 gemuteerd en hebben een streefhuur die lager is dan de liberalisatiegrens. In totaal betreft dit een waarde van €0,7 miljoen.

De herwaardering is in 2020 bepaald op OGE-niveau i.p.v. complexniveau. Dit leidt tot een stijging van de herwaardering en een afname van de cumulatieve waardevermindering. De correctie DAEB en niet-DAEB is respectievelijk 2,9 miljoen en 0,8 miljoen.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarden per 1 januari 2020	1.392.029	95.780
Voorraadmutaties		
Verkoop	-4.906	-5.293
Sloop	-1.320	0
Nieuwbouw	35.476	110
Classificatiewijziging	703	-703
Overig	24	-84
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	17.965	728
WOZ-waarde	-15.686	-253
Verkooprestrictie	1.749	-21
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	2.866	-26
Maximaal redelijke huur	9.836	0
Overige	-35	83
Parameterwijzigingen		
Disconteringsvoet	58.331	1.927
Leegwaarde en leegwaardestijging	84.223	5.130
Markthuur en markthuurstijging	2.786	619
Macro-economische parameters	-5.912	-250
Verhuurderheffing	7.436	-81
Overdrachtskosten eindwaarde	-26.711	-995
Overige	-3.114	137
Boekwaarden per 31 december 2020	1.555.738	96.809

Gevoeligheidsanalyse (x €1.000)

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31-12-20</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde (%)</i>
Disconteringsvoet	6,59%	+1%	-165.486	-10,0%
		-1%	342.614	20,7%
Gemiddelde markthuur	€ 733,44	+1%	5.980	0,4%
		-1%	-5.013	-0,3%
Mutatiegraad	7,83%	+1%	30.402	1,8%
		-1%	-36.323	-2,2%
Leegwaarde	€ 1.990.946	+1%	6.455	0,4%
		-1%	-6.277	-0,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020, €1.075,6 miljoen.

ZOwonen

De opbouw van de beleidswaarde van ZOwonen per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Marktwaaarde per 31 december 2020	1.555.738	96.809
Aanpassing naar beschikbaarheid (doorexploiteren)	20.712	-4.589
Aanpassing naar betaalbaarheid (huur)	-430.845	-17.253
Aanpassing naar kwaliteit (onderhoud)	-82.686	-7.579
Aanpassing naar beheer (beheer- en leefbaarheid)	-49.817	-4.855
Totaal aanpassingen	-542.636	-34.276
Beleidswaarde per 31 december 2020	1.013.102	62.533

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2020
Disconteringsvoet	6,20%
Streefhuur per maand	€572,79
Lasten onderhoud per jaar	€1.755 per woning
Lasten beheer per jaar DAEB bezit	€867 per woning
Lasten beheer per jaar niet-DAEB bezit	€1.360 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€70,0 miljoen lager
Streefhuur per maand	€25 hoger	€48,5 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€100 hoger	€38,3 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€50 hoger	€18,7 miljoen lager

Verzekering en zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. In de verzekeringspolis die ZOwonen heeft afgesloten is geen verzekerde som bepaald, maar wordt er per woning een vaste premie betaald. Hierbij is bepaald dat er nooit sprake zal zijn van onderverzekering.

ZOwonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

9.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020 x €1.000	2019 x €1.000
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	40.606	30.156
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-23.442	-24.394
Boekwaarden per 1 januari	17.164	5.761
Mutaties		
Investeringen	33.063	41.384
Onttrekking voorziening verlieslatende contracten	-10.917	-4.720
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-47.210	-18.465
Onrendabele investeringen nieuwbouw en verbetering	10.909	5.672
Overboekingen opgeleverde grondexploitaties (nacalculatie)	-14.059	0
Onrendabele investeringen grondexploitaties (voorcalculatie)	14.147	0
Overboeking onderhoud bij renovatie	0	-12.468
Totaal mutaties	-14.067	11.403
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	12.399	40.606
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-9.302	-23.441
Boekwaarden per 31 december	3.097	17.164

9.3 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

9.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2020 x €1.000	2019 x €1.000
Stand per 1 januari	0	441
Mutaties in het boekjaar:		
- resultaat	0	19
- verkoop	0	-461
Stand per 31 december	0	0

Op 5 september 2008 is door een rechtsvoorganger van ZOWonen en Stichting WoonGoed 2-Duizend de VOF Agnetenberg opgericht, vestigingsplaats Reuver. Beide vennoten zijn gelijk bevoegd. In 2018 is het Agnetenklooster verkocht. De VOF is per 30 juni 2019 ontbonden en toen heeft de financiële afrekening en afwikkeling plaatsgevonden.

9.3.2 Latente belastingvorderingen

	31-12-2020 x €1.000	31-12-2019 x €1.000
Stand per 1 januari	0	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	6.460	0
- Disagio inzake leningenportefeuille	730	0
- Generieke rente-aftrekbeperking (ATAD)	1.338	0
Stand per 31 december	8.528	0

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 1,87% en hebben een gemiddelde looptijd van 28 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa €9,7 miljoen. De post heeft met name betrekking op het afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie, de disagio langlopende leningen en op de ATAD. Aangezien ZOWonen haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt per 31 december 2020 -/- €287 miljoen (31 december 2019: -/- €197 miljoen).

ZOwonen

9.3.3 Overige vorderingen

9.3.3.1 Koploperspilot

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	0	0
Bij: Te vorderen bijdragen	0	0
Af: vervallen bijdragen (onder aftrek van rente)	0	0
Vordering koploperspilot	2.095	2.095
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-2.095</u>	<u>-2.095</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De koploperssubsidie is toegekend voor additioneel aangebrachte zorginfrastructuur bij 8 complexen. De subsidie wordt uitbetaald gedurende een periode van 20 jaar (7 complexen) respectievelijk 33 jaar (1 complex) waarbij een rente wordt berekend van 5,5%.

Het rijk heeft per 1 januari 2018 aanzienlijke wijzigingen doorgevoerd in de subsidie-regelingen voor zorginfrastructuur bij onze zorgpartijen. Door deze wijzigingen en na analyse van de gezamenlijke contractuele afspraken die ZOwonen heeft met haar zorgpartijen is het onzeker of ZOwonen de koploper gelden nog kan vorderen van onze zorgpartijen en zijn derhalve voor 100% voorzien. ZOwonen is momenteel wel nog in gesprek met de zorgpartijen.

9.3.3.2 Overige vorderingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	0	1
Mutaties in boekjaar:		
Bij: Te vorderen bijdragen	0	0
Af: Ontvangen bijdragen	<u>0</u>	<u>-1</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

9.4 VORDERINGEN

		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	Ref.	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	(9.4.1)	1.897	1.529
Overheid	(9.4.2)	826	320
Belastingen	(9.4.3)	1.300	0
Overige vorderingen	(9.4.4)	306	2.543
Overlopende activa	(9.4.5)	<u>234</u>	<u>159</u>
		<u>4.563</u>	<u>4.552</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.4.1 Huurdebiteuren

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.		
Zittende huurders	1.894	1.543
Vertrokken huurders	<u>2.113</u>	<u>1.656</u>
	4.007	3.199
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-2.110</u>	<u>-1.669</u>
	<u>1.897</u>	<u>1.529</u>

De van 'zittende' huurders te vorderen huren en opbrengsten servicecontracten ultimo boekjaar 2020 bedragen 1,8% van de bruto jaarhuur, zijnde 12x huur over december 2020 (ultimo 2019: 1,6%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:	<u>2020</u>
	x €1.000
Voorziening per 1 januari	1.669
Af: vrijval wegens afgeboekte posten	-322
Bij: dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>763</u>
Voorziening per 31 december	<u><u>2.110</u></u>

De voorziening dubieuze debiteuren is als volgt bepaald:

Van de zittende huurders is het saldo van de categorie in de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (€44k) genomen en van de vertrokken huurders (excl. bedrijven ad. €47k) het volledig openstaande saldo (€2.066k).

9.4.2 Overheid	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Gemeente Sittard-Geleen inzake Hof van Serviam	444	0
Gemeente Sittard-Geleen inzake overname woonwagens	290	290
Gemeente Sittard-Geleen inzake Geleen-Zuid	44	0
Gemeente Sittard-Geleen overige	<u>48</u>	<u>30</u>
	<u><u>826</u></u>	<u><u>320</u></u>

9.4.3 Belastingen	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	<u>1.300</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.300</u></u>	<u><u>0</u></u>

9.4.4 Overige vorderingen	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Voormalig bestuurder senior Vitaalwonen	129	229
Rente inzake nog niet afgenomen bouwkavels	81	98
Nog te ontv. afrekening minderwerk	35	0
Voorschotten personeel*	20	0
Overige posten	41	25
STEP-subsidies inzake projecten	0	2.142
Nog te ontv. bijdr. COA inzake samenvoegen app. Apolloniastraat	<u>0</u>	<u>50</u>
	<u><u>306</u></u>	<u><u>2.543</u></u>

* Voorschotten personeel in 2019 verantwoord onder de overlopende activa.

9.4.5 Overlopende activa	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Vooruitbetaalde verzekeringen	186	130
Nog te factureren proceskosten	29	0
Overige	19	0
Voorschotten personeel*	0	16
Geactiveerde pre-projecturen	<u>0</u>	<u>14</u>
	<u><u>234</u></u>	<u><u>159</u></u>

* Voorschotten personeel in 2020 verantwoord onder de overige vorderingen.
Geen van bovenstaande posten is als langlopend te beschouwen.

9.5 LIQUIDE MIDDELEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
<u>Direct opvraagbaar</u>		
Rekening-courant banken	669	609
Gelden onderweg	<u>1</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>670</u></u>	<u><u>613</u></u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van ZOWonen.

ZOwonen

9.6 EIGEN VERMOGEN

9.6.1 Algemene reserve

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	391.563	375.936
Af: mutatie herwaarderingsreserve	-111.482	-69.429
Subtotaal	280.081	306.507
Resultaat boekjaar	141.817	85.055
Saldo per 31 december	<u>421.898</u>	<u>391.563</u>

9.6.2 Herwaarderingsreserve

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	736.168	666.739
Realisatie door verkoop	-4.088	-2.173
Realisatie door sloop	-204	-1.608
Realisatie door onrendabele investeringen	-2.254	1.550
Ongerealiseerde herwaardering	118.028	71.660
Stand per 31 december	<u>847.650</u>	<u>736.168</u>

Per 31 december 2020 is in totaal €847,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: €736,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs ervan. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €576,9 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZOwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke lasten vaak hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie.

9.7 VOORZIENINGEN

9.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	3.560	6.504
Dotatie	8.573	1.776
Onttrekking: onrendabele investering nieuwbouw	-10.917	-4.720
Vrijval	-243	0
Stand per 31 december	<u>973</u>	<u>3.560</u>

Deze voorziening is geheel als kortlopend aan te merken.

9.7.2 Latente belastingverplichting

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	0	1.005
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	-1.005
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt ZOWonen vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatentie tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteit van de fiscale herinvesteringsreserve. Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijk verschil in het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden, is bij de waardering van de latentie rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief. Daarom hebben we deze latentie ten gunste van het resultaat 2019 vrij laten vallen.

9.7.3 OVERIGE VOORZIENINGEN

9.7.3.1 Voorziening uitgestelde beloningen

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	162	151
Dotatie	52	24
Onttrekking	-7	-12
Stand per 31 december	<u>207</u>	<u>162</u>

In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op bepalingen van de CAO. De voorziening is contant gemaakt tegen 3%.

9.7.3.2 Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	69	61
Dotatie	57	30
Onttrekking	-8	-23
Vrijval	-47	0
Stand per 31 december	<u>71</u>	<u>69</u>

Bovenstaande voorzieningen hebben een langlopend karakter.

9.7.3.3 Voorziening personeel

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	4	277
Dotatie	31	4
Onttrekking	-4	-187
Vrijval	0	-90
Stand per 31 december	<u>31</u>	<u>4</u>

De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten en/of aanvullende afspraken inzake de beëindiging van het dienstverband. De voorziening heeft een kortlopend karakter.

9.8 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

		31-12-2020	31-12-2019
	Ref.	x €1.000	x €1.000
Leningen overheid	(9.8.1)	1.584	1.704
Leningen kredietinstellingen	(9.8.2)	379.781	351.648
Overige schulden	(9.8.3)	249	222
		<u>381.614</u>	<u>353.574</u>
Waarvan langer dan 5 jaar		<u>356.305</u>	<u>327.184</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt over 2020 2,49% (2019: 3,00%). De leningen worden afgelost op basis van het annuïteiten-, het lineaire, danwel fixe systeem. Het kortlopend deel van de leningen - de aflossing 2021 - bedraagt €8,6 miljoen en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

ZOwonen

Zekerheden

Het WSW en de gemeenten hebben in het verslagjaar zekerheden afgegeven voor een bedrag van €40 miljoen voor het afsluiten van nieuwe leningen.

Het totale geborgde volume van het WSW bedraagt per 31 december 2020 €393,7 miljoen, inclusief het kortlopende deel van de langlopende schulden en het maximaal op te nemen bedrag van de twee roll-over leningen van totaal €20 miljoen.

Een lening die niet geborgd is door het WSW, is door de gemeente Sittard-Geleen geborgd met een totaal schuldrestant van €0,3 miljoen.

ZOwonen heeft haar gehele vastgoedportefeuille (sociaal en commercieel vastgoed) per ultimo 2020 als zekerheid ter beschikking gesteld voor de door WSW geborgde leningen.

ZOwonen heeft in het verleden drie basisrente-leningen afgesloten. Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van herziening zal de kredietopslag worden aangepast en bij geen overeenstemming zal de leningsovereenkomst worden beëindigd. In dat geval vindt er op de herzieningsdatum een verrekening plaats tussen de basisrente en de rente op de kapitaalmarkt over de resterende looptijd. Dit bedrag en de hoofdsom moeten worden afgerekend. Dit betekent een herfinancieringsrisico voor ZOwonen.

Voor ZOwonen betreft dit de volgende drie basisrente-leningen (x €1.000)

Verstrekker	Hoofdsom	Einde looptijd	herzienings- datum	huidig rentepercentage (incl opslag)
NWB Bank	10.000	1-6-2033	1-jun-2022	3,53%
NWB Bank	10.000	1-2-2041	1-feb-2021	3,29%
NWB Bank	10.000	2-2-2037	1-feb-2021	3,47%

Voor twee basisrenteleningen welke in februari 2021 worden herzien, zijn inmiddels nieuwe kredietopslagen afgesproken (3,19% en 3,36% incl. kredietopslag).

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft ZOwonen een obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van €15,0 miljoen (31 december 2019: €14,2 miljoen) uit hoofde van een door WSW verstrekte borgstelling.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt €524,1 miljoen (nominale waarde portefeuille €394 miljoen, dit is inclusief de niet-opgenomen ruimte op de twee roll-over leningen ultimo 2020 van €4 miljoen).

- De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.
- De marktwaarde is exclusief opgelopen rente.

De marktwaarde van de leningenportefeuille zonder kredietopslag bedraagt €532,8 miljoen.

9.8.1 LENINGEN OVERHEID

		<u>2020</u>
		x €1.000
Het verloop van de leningen is als volgt:		
Stand per 1 januari		1.704
Af: aflossingen komend jaar	<u>-120</u>	
		<u>-120</u>
Stand per 31 december		<u><u>1.584</u></u>

9.8.2 LENINGEN KREDIETINSTELLINGEN

		<u>2020</u>
		x €1.000
Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:		
Stand per 1 januari		351.648
Mutaties in het boekjaar:		
Bij: nieuwe leningen	<u>52.031</u>	
		52.031
Af: aflossingen	-15.412	
Af: aflossingen komend jaar	<u>-8.486</u>	
		<u>-23.898</u>
Stand per 31 december		<u><u>379.781</u></u>

9.8.3 OVERIGE SCHULDEN**9.8.3.1 Waarborgsommen**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:		
Saldo per 1 januari	79	104
Bij: ontvangen van huurders	41	0
Af: uitgekeerd aan huurders	<u>-1</u>	<u>-25</u>
Saldo per 31 december	<u><u>119</u></u>	<u><u>79</u></u>

9.8.3.2 Belastingenschuld

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van de belastingenschuld is als volgt:		
Saldo per 1 januari	143	210
Bij: Te betalen belasting	0	0
Af: betaald aan de fiscus	<u>-67</u>	<u>-67</u>
Saldo per 31 december	<u><u>76</u></u>	<u><u>143</u></u>

Dit betreft herziening BTW van het kantoorpand van ZOwonen. De herziening loopt nog t/m 2022.

9.8.3.3 Glasfonds

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Het verloop van het glasfonds is als volgt		
Saldo per 1 januari	0	0
Bij: Ontvangen van huurders	138	0
Af: Betaald aan vervanging glas	<u>-84</u>	<u>0</u>
Saldo per 31 december	<u><u>54</u></u>	<u><u>0</u></u>

In 2020 is het servicekostenbeleid geactualiseerd. In het nieuwe beleid is de glasverzekering omgezet in een glasfonds. Huurders kunnen deelnemen in het glasfonds, waarbij maandelijks een bedrag van €1,02 in rekening wordt gebracht. De omvang van het fonds is gemaximeerd tot 3x de jaaropbrengst.

9.9 KORTLOPENDE SCHULDEN

		<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	Ref.	x €1.000	x €1.000
Schulden aan kredietinstellingen	(9.9.1)	8.486	15.923
Schulden aan overheid	(9.9.2)	120	153
Schulden aan leveranciers		5.853	3.759
Belastingen en premies sociale verzekeringen	(9.9.3)	2.482	5.400
Schulden ter zake van pensioenen		0	106
Overige schulden	(9.9.4)	1.245	0
Overlopende passiva	(9.9.5)	<u>9.539</u>	<u>8.693</u>
		<u><u>27.725</u></u>	<u><u>34.034</u></u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

9.9.1 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Leningen aflossingen komend jaar	<u>8.486</u>	<u>15.923</u>
	<u><u>8.486</u></u>	<u><u>15.923</u></u>

ZOwonen heeft een overeenkomst voor kredietfaciliteit met BNG tot een limiet van maximaal €5 miljoen. Over het niet opgenomen deel van de kredietfaciliteit is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,25% op jaarbasis. Het rentetarief is het 1-maands Euribor met een spread van +1,5% over het krediet en een spread van -0,25% over het tegoed. De spread kan jaarlijks worden aangepast. Ultimo 2020 wordt er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit met de BNG.

ZOwonen

Er zijn geen nadere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het krediet dient te worden aangewend voor de normale bedrijfsvoering;
- Er mogen geen zekerheden aan derden worden verstrekt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank, m.u.v. zekerheden aan het WSW;
- Er worden geen aanvullende opslagen, kosten en provisies in rekening gebracht;
- De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

9.9.2 SCHULDEN AAN OVERHEID

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
De specificatie is als volgt:		
Leningen aflossingen komend jaar	120	153
	<u>120</u>	<u>153</u>

9.9.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Omzetbelasting	2.060	3.737
Vennootschapsbelasting	0	1.275
Loonheffing	422	387
	<u>2.482</u>	<u>5.400</u>

9.9.4 OVERIGE SCHULDEN

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Nog te verwachten kosten inzake gereedgemelde projecten*	929	0
Verlofrechten personeel*	297	0
Vooruitontvangen bijdragen VVE's*	19	0
	<u>1.245</u>	<u>0</u>

* Nog te verwachten kosten inzake gereedgemelde projecten, verlofrechten personeel en vooruitontvangen bijdrage VVE's in 2019 verantwoord onder de overlopende passiva.

9.9.5 OVERLOPENDE PASSIVA

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Niet vervallen interest	5.281	5.785
Aangegane verplichtingen onderhoud	1.659	339
Nog te verrekenen service- en stookkosten met huurders	678	790
Nog te ontvangen facturen inzake duurzaamheid	624	0
Vooruitontvangen huur	419	432
Nog te ontvangen facturen servicekosten	354	41
Nog te betalen beheerbijdrage woonwagens PIM Zuid	154	151
Nog te betalen accountantskosten	141	85
Nog te betalen IT	77	56
Nog te betalen inhuurkosten	47	0
Nog te betalen advieskosten	28	0
Nog te betalen borgstellingsvergoeding	21	18
Nog te ontvangen energiefacturen	12	0
Overige	44	126
Nog te verwachten kosten inzake gereedgemelde projecten*	0	515
Verlofrechten personeel ultimo boekjaar*	0	248
Nog te betalen taxaties woningbezit	0	40
Nog te betalen facturen interne communicatie	0	35
RC woonwagenbeheer	0	18
Vooruitontvangen bijdragen VVE's*	0	13
	<u>9.539</u>	<u>8.693</u>

* Nog te verwachten kosten inzake gereedgemelde projecten, verlofrechten personeel en vooruitontvangen bijdrage VVE's zijn in 2020 verantwoord onder de overige schulden.

9.10 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN EN RECHTEN**a. Voorwaardelijke verplichtingen**

- De Obligo verplichting aan het WSW bedraagt per 31 december 2020 €15 miljoen. Dit is 3,85% van de door het WSW geborgde leningportefeuille á €388,7 miljoen ultimo 2020.
- Als zekerheid voor de borging van financiering heeft het WSW op basis van het reglement van deelneming recht van eerste hypotheek. In 2014 is het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verleend om met uitsluiting van de Deelnemer rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat tot een maximum van €886,8 miljoen.
- Verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

b. Erfpacht overeenkomst

- Ten aanzien van de grond van complex 622 (Kollenbergerhof) is een erfpachtverplichting aangegaan voor een totaal bedrag van €246.175 tot het jaar 2043 (jaarlijks erfpachtcanon €4.924).
- Ten aanzien van de grond van complex 574 (Gelderhof) is een erfpachtverplichting aangegaan met een jaarlijkse erfpachtcanon van €2.786, zijnde een geïndexeerd jaarcanon van 6% van de grondprijs (€36.277).

c. Herstructurering

Burgemeester Lemmensstraat Geleen:

In 2013 is met Bouwbedrijf Jongen - met een concerngarantie van moederbedrijf Volker Wessels - overeengekomen dat de koopkavels uiterlijk in 2022 worden afgerekend. De koopsom bedraagt €2,2 miljoen excl. BTW. De gegarandeerde meeropbrengst bedraagt €0,3 miljoen excl. BTW. De concerngarantie betreft een totaalbedrag van €3,5 miljoen inclusief een rentevergoeding voor uitgestelde betaling. De maximale jaarlijkse rentevergoeding bedraagt €107.856 excl. BTW. Onze risico's zijn hiermee beperkt tot het risico van faillissement van Volker Wessels vóór het jaar 2022.

De huidige stand van zaken is dat van de 75 koopkavels inmiddels 29 kavels zijn afgenomen. Nog af te nemen 46 kavels met een koopsom van €1,4 miljoen.

d. Aangegane verplichtingen

De verplichtingen worden vastgelegd in het primair systeem. Hierdoor is er inzicht in de hoogte van de aangegane verplichtingen.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
IT	3.900	0
Vastgoed in ontwikkeling	1.957	24.625
	<u>5.857</u>	<u>24.625</u>

e. Aangetrokken leningen

Er is ultimo 2020 een lening aangetrokken die op 31 december nog gestort moeten worden. Dit betreft een lening van €15 miljoen welke op 1 februari 2021 gestort wordt. De marktwaarde van deze lening inclusief opslag betreft €15,4 miljoen.

f. Operationale lease

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Tussen 0 en 5 jaar	<u>108</u>	<u>126</u>

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease-overeenkomsten zijn in 2020 lager als gevolg van een lagere gemiddelde resterende looptijd.

g. Saneringsheffing

Risico saneringsheffing: bij opvraag van de prognose-informatie 2020-2025 heeft het WSW aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een saneringsheffing van 2021 t/m 2025 van 1% van de jaarlijkse huursom.

Financiële gevolgen:

	Saneringsheffing x €1.000
2021	965
2022	975
2023	1.004
2024	1.043
2025	<u>1.066</u>
	5.053

h. Voortgang lopend onderzoek voormalig bestuurder VitaalWonen

In januari 2013 is de voormalig bestuurder van VitaalWonen ontslagen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft verzocht een onderzoek uit te voeren naar het handelen van de voormalig directeur-bestuurders. In maart 2017 zijn beide oud-bestuurders en hun privébedrijven in een civiele procedure veroordeeld tot het terugbetalen van €1,1 miljoen. Op het moment van schrijven loopt een hoger beroep tegen een van de oud bestuurders. De hoogte van de vordering op deze bestuurder is afhankelijk van de uitkomst van het hoger beroep en nog niet definitief opeisbaar. Het hoger beroep van de andere oud bestuurder is inmiddels afgerond en de vordering is opeisbaar en wordt geïncasseerd. Het is de verwachting dat het volledige bedrag kan worden geïncasseerd. De oud bestuurder heeft wel een verzoek tot herroeping ingesteld bij het gerechtshof. Deze procedure loopt nog, maar heeft (nog) geen directe invloed op de opeisbaarheid van de vordering.

Ten aanzien van de vordering op de andere voormalige bestuurder geldt:

- Deze vordering is naar verwachting (nog) niet incasseerbaar.
- De financiële risico's uit hoofde van onderhavig onderzoek behelzen enerzijds juridische kosten en anderzijds mogelijke vorderingen op de voormalige directeur-bestuurder.
- Momenteel zijn de toekomstige kosten en mogelijke vorderingen c.q. voorzieningen niet betrouwbaar in te schatten en derhalve niet opgenomen in de jaarrekening.

10. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**10.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****10.1.1 HUUROPBRENGSTEN**

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen	93.139	89.902
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.363	1.923
	<u>94.502</u>	<u>91.825</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-3.587	-2.515
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-687	-397
Totaal huuropbrengsten	<u><u>90.228</u></u>	<u><u>88.912</u></u>

De stijging van de huuropbrengsten in 2020 (2,92%) is grotendeels het gevolg van de algemene verhoging per 1 juli. Deze was gemiddeld 2,24%. Huurharmonisatie, het opleveren van 64 nieuwbouwwoningen, 1 woonwagen, en het woonzorgcomplex Hof van Serviam in 2020 en 60 nieuwbouwwoningen in 2019 hebben eveneens een positieve invloed gehad op de huuropbrengst 2020. Ook is er een aantal sloopwoningen uit leegstandsbeheer gehaald. Deze woningen hadden gedurende leegstandsbeheer een huurprijs van € 0,-. Na afloop contract is hier weer een huurprijs opgevoerd waardoor de huursom bij deze complexen is gestegen. Deze stijging zien we echter ook terug in een stijging van de deriving omdat het merendeel van deze woningen niet opnieuw is verhuurd.

In cijfers is de stijging van de huuropbrengsten als volgt te duiden:

	x €1.000
- Huurverhoging 2019	787
- Huurverhoging 2020	964
- Huurharmonisatie 2019	183
- Huurharmonisatie 2020	288
- Nieuwbouw 2019	257
- Nieuwbouw 2020	307
- Renovatie 2019	16
- Sloop/verkoop 2019 (uit exploitatie)	-333
- Sloop/verkoop 2020 (uit exploitatie)	-439
- Woningen 2018/2019 in leegstandsbeheer	787
- Overboeking vergoeding Levanto naar huisvestingskosten	-57
- Woonwagens 2019/2020	6
- Overig	-89
	<u><u>2.677</u></u>

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Woningen	89.664	87.275
Bedrijfsonroerend goed	677	756
Maatschappelijk vastgoed	132	622
Intramuraal zorgvastgoed	3.475	2.627
Parkeergelegenheid	531	535
Overig	23	10
	<u><u>94.502</u></u>	<u><u>91.825</u></u>

10.1.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Leveringen en diensten*	6.985	6.987
Af: deriving wegens leegstand	-443	-200
	<u>6.542</u>	<u>6.787</u>
Te verrekenen stook- en servicekosten met huurders	-678	-790
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>5.864</u></u>	<u><u>5.997</u></u>

ZOwonen

* In de post leveringen en diensten zitten vergoedingen voor niet verrekenbare servicekosten. Deze werden in 2019 onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

De vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

10.1.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Gas, water en elektra	-4.112	-3.887
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-1.007	-941
Onderhoud groenvoorziening	-510	-493
Kosten buurtbeheerders reeds verantwoord in de salarissen	70	50
Overige lasten servicecontracten	-415	-710
Niet verrekenbare servicekosten*	-208	0
Niet verrekende servicekosten voorgaand jaar*	-179	0
	<u>-6.361</u>	<u>-5.981</u>

* Niet verrekenbare servicekosten (voorgaand jaar) werden in 2019 verantwoord onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

10.1.4 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten*	38	0
Toegerekende organisatiekosten	-2.544	-2.857
Toegerekende personeelslasten	-2.143	-1.929
	<u>-4.649</u>	<u>-4.786</u>

*De post overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten werd in 2019 verantwoord onder de toegerekende kosten.

10.1.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Kosten planmatig onderhoud (cyclisch)	-13.717	-10.703
Kosten dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	-13.059	-13.369
Onderhoudskosten bij renovatie	0	-12.468
Toegerekende organisatiekosten	-2.222	-2.519
Toegerekende personeelslasten	-3.473	-3.540
	<u>-32.471</u>	<u>-42.599</u>

Naar aanleiding van nieuwe wet- en regelgeving worden de onderhoudskosten bij renovatie vanaf boekjaar 2020 niet meer ten laste van het onderhoud gebracht als er sprake is van een ingrijpende verbouwing.

10.1.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Verhuurderheffing	-6.853	-4.983
Belastingen	-6.164	-5.834
Verzekeringskosten	-312	-239
Energieverbruik leegstaande panden*	-109	0
Heffing verhuurderbijdrage	-33	-32
Erfpacht	-8	-8
Overige directe exploitatielasten*	-59	0
	<u>-13.538</u>	<u>-11.096</u>

* De posten energieverbruik leegstaande panden en overige directe exploitatielasten werden in 2019 verantwoord onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten.

**10.2 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP
VASTGOEDPORTEFEUILLE**
10.2.1 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	<u>11.761</u>	<u>5.608</u>

In 2020 zijn in totaal 69 woningen, 1 garage, 19 parkeerplaatsen en 4 bedrijfsruimtes verkocht (47 DAEB woningen, 22 niet-DAEB woningen en 24 niet-DAEB overige eenheden). De door verkoop in 2020 gerealiseerde waardeverandering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt €4,1 miljoen.

10.2.2 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	-103	-95
Toegerekende personeelslasten	<u>-159</u>	<u>-124</u>
	<u>-262</u>	<u>-219</u>

10.2.3 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde huurwoningen	<u>-10.200</u>	<u>-4.502</u>
	<u>-10.200</u>	<u>-4.502</u>

10.3 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE
**10.3.1 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering inzake materiële vaste activa in ontwikkeling		
- netto dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-8.573	-1.776
- vrijval voorziening verlieslatende contracten projecten	243	0
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	-1.320	-3.101
Nagekomen projectkosten*	-477	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.870	-133
Toegerekende personeelslasten	-1.682	-1.135
Totale overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-13.679</u>	<u>-6.145</u>

* De post nagekomen projectkosten werd in 2019 verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten die betrekking hebben op onderhoud bij renovatie worden nu toegerekend aan de overige waardeveranderingen (in 2019 aan lasten onderhoudsactiviteiten)

**10.3.2 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN
VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	x €1.000	x €1.000
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	120.394	74.255
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>7.076</u>	<u>5.200</u>
	<u>127.470</u>	<u>79.455</u>

ZOwonen

10.4 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

10.4.1 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Opbrengst dienstverlening aan derden	0	40
Overige opbrengsten	130	360
	<u>130</u>	<u>400</u>

De overige opbrengsten zijn in 2019 hoger vanwege de vordering op de voormalig bestuurder van Vitaal Wonen.

10.4.2 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Kosten VVE administratie en beheer*	0	-64
Toegerekende organisatiekosten*	-68	0
	<u>-68</u>	<u>-64</u>

* Kosten VVE administratie en beheer worden in 2020 verantwoord onder de toegerekende organisatie kosten.

10.5 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Jaarverslaggeving	-278	-320
Heffing autoriteit woningcorporaties	-66	-71
Treasury	-47	-32
Personeelsvereniging en ondernemingsraad	-10	-10
Organisatieontwikkeling	-1	-86
Toegerekende personeelslasten	-962	-765
	<u>-1.364</u>	<u>-1.285</u>

De toegerekende personeelslasten betreft de personeelslasten van de Raad van Commissarissen en het bestuur, portefeuille- en assetmanagement, en het toerekenbare deel aan treasury en jaarverslaggeving.

10.6 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Wijkbeheer/schoon, heel, veilig*	-549	0
Interventies buitenruimte*	-225	0
Aanpak multiproblematiek en overlast*	-165	0
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven*	-11	0
Kleinschalige wijkpanden*	-2	0
Algemene kosten leefbaarheid*	0	-217
Kosten wijktoezichthouders*	0	-17
Mobiele alarmsystemen, veilige buurten-teams, sociaal programma en groen*	0	-204
Kosten huurdersparticipatie*	0	-128
Toegerekende organisatiekosten	-1.086	-1.012
Toegerekende personeelslasten	-1.284	-1.152
	<u>-3.322</u>	<u>-2.730</u>

* Nieuwe categorisering door invoering RGS.

Het stijgen van de directe leefbaarheidskosten heeft verschillende oorzaken. Er is ca € 80k besteed aan het sociale programma van Geleen Zuid, het COVID-19 virus heeft geleid tot extra schoonmaakkosten a € 120k, en er is een inhaalslag gemaakt in de (planmatige) groenwerkzaamheden voor € 120k.

10.7 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**10.7.1 ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN**

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Rente op vorderingen		
- Rente overige vorderingen	212	81
	<u>212</u>	<u>81</u>

10.7.2 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden		
- Rente leningen overheid	-76	-242
- Rente leningen kredietinstellingen	-9.524	-10.381
- Disagio/Borgstellingsvergoeding	-82	-67
- Provisie nieuwe leningen	0	-26
Kortlopende schulden		
- Rente rekening courant	-35	-21
- Rente overige schulden	-1	0
	<u>-9.718</u>	<u>-10.737</u>

10.8 BELASTINGEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Acute belastingen	-7.869	-5.474
Mutatie belastinglatentie	8.528	202
Belastingen voorgaande jaren	1.125	0
	<u>1.784</u>	<u>-5.273</u>

Het belastingbedrag over 2020 bedraagt € 7.869k. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 24,99%. De lagere effectieve belastingdruk ad 5,62% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de waardering van het vastgoed, verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft ZOWonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2020 en 2019 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

10.9 RESULTAAT DEELNEMINGEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Aandeel in resultaat VOF Agnetenberg	0	19

10.10 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Afschrijving overige immateriële vaste activa	795	857
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	347	343
	<u>1.142</u>	<u>1.200</u>

ZOwonen

10.11 LONEN EN SALARISSEN

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Salarissen	6.247	5.686
Jubileumuitkeringen*	52	0
Ontslaguitkeringen*	213	0
Inleenkrachten*	0	954
	6.512	6.639
Ontvangen ziekengeld*	0	-15
Totaal lonen en salarissen	6.512	6.625
Sociale lasten	1.133	1.098
Pensioenlasten	1.085	922
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	8.730	8.645

* De kosten die betrekking hebben op de jubileum- en ontslaguitkeringen werden voorheen in het categoriaal model verantwoord onder de overige bedrijfslasten. De kosten die betrekking hebben op de inleenkrachten worden dit jaar in het categoriaal model opgenomen onder de overige bedrijfslasten. Deze wijzigingen zijn alleen van invloed op het categoriaal model en niet op het functioneel model. Deze kosten worden op dezelfde manier toegerekend aan de verschillende posten zoals voorgaande jaren.

OVERIGE INFORMATIE

Accountantshonoraria

De honoraria van de accountants zijn verdeeld in de volgende categorieën (deze bedragen zijn incl. BTW):

	2020	2019
	x €1.000	x €1.000
Controle van de jaarrekening	243	255
Andere controlewerkzaamheden	31	52
Andere niet-controlediensten	0	2
	274	309

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die door accountantskantoor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn uitgevoerd. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019 en 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De totale kosten van de controlewerkzaamheden betreffen €274k, waarvan €13k betrekking hebben op de controle 2019 en €261k op de controle 2020.

Werknemers

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 128,83 werknemers in dienst (2019: 121,89). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2020 hebben zich de volgende gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan:

- Huurbevrozing

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector dit jaar te bevrozen. De minister heeft per brief op 17 februari 2021 uitvoering gegeven aan deze motie door per ministeriële regeling het maximale huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector. Voor huurders in het gereguleerde segment betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen in 2021, ook geen inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. In dezelfde brief geeft de minister aan dat woningcorporaties tegemoet gekomen worden via een tariefsverlaging van de verhuurderheffing. Voor ZOwonen zal dit nauwelijks financiële consequenties hebben omdat de tegemoetkoming naar verwachting in lijn ligt met de gemiste huuropbrengsten.

11. GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB

**11.1 ENKELVOUDIGE GESCHEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2020
(voor resultaatbestemming)**

	DAEB 31-12-2020 x €1.000	DAEB 31-12-2019 x €1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.329	5.488
	<u>5.329</u>	<u>5.488</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.555.738	1.392.029
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.061	17.164
	<u>1.558.799</u>	<u>1.409.193</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	8.050	0
Interne lening	23.923	26.780
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	82.199	71.586
	<u>114.172</u>	<u>98.366</u>
	<u>1.678.300</u>	<u>1.513.047</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.791	1.440
Overheid	826	320
Belastingen	1.227	0
Overige vorderingen	298	2.528
Overlopende activa	220	152
	<u>4.362</u>	<u>4.440</u>
Liquide middelen	<u>0</u>	<u>613</u>
Som der vlottende activa	<u>4.362</u>	<u>5.052</u>
TOTAAL	<u>1.682.662</u>	<u>1.518.099</u>

DE JAARREKENING

PASSIVA	DAEB 31-12-2020 x €1.000	DAEB 31-12-2019 x €1.000
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	280.081	306.507
Herwaarderingsreserve	847.650	736.168
Resultaat boekjaar	141.817	85.055
	<u>1.269.548</u>	<u>1.127.731</u>
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	973	3.560
Overige voorzieningen	292	221
	<u>1.265</u>	<u>3.781</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Leningen overheid	1.584	1.704
Leningen kredietinstellingen	379.781	351.648
Overige schulden	187	203
	<u>381.552</u>	<u>353.555</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	11.609	15.923
Schulden aan gemeenten	120	153
Schulden aan leveranciers	5.646	3.590
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.343	4.722
Schulden ter zake van pensioenen	0	100
Overlopende passiva	9.352	8.544
Overige schulden	1.227	0
	<u>30.297</u>	<u>33.032</u>
TOTAAL	<u>1.682.662</u>	<u>1.518.099</u>

11.2 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2020

	DAEB 31-12-2020 x €1.000	DAEB 31-12-2019 x €1.000
Huuropbrengsten	85.177	83.729
Opbrengsten servicecontracten	5.644	5.744
Lasten servicecontracten	-6.145	-5.854
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.417	-4.521
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.063	-41.310
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.140	-10.763
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	36.056	27.025
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.758	3.339
Toegerekende organisatiekosten	-249	-204
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.129	-3.092
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	380	43
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.644	-6.146
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	120.394	74.255
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.750	68.109
Opbrengsten overige activiteiten	50	293
Kosten overige activiteiten	-64	-60
Netto resultaat overige activiteiten	-14	233
Overige organisatiekosten	-1.289	-1.216
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.322	-2.730
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	204	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.719	-10.737
Rentebaten interne lening	464	536
Saldo financiële baten en lasten	-9.051	-10.121
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	129.510	81.343
Belastingen	1.694	-5.494
Resultaat deelnemingen	0	19
Resultaat niet-DAEB tak	10.613	9.187
RESULTAAT NA BELASTINGEN	141.817	85.055

11.3 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2020

Kasstroomoverzicht (directe methode)

(x € 1.000)

	2020		2019
	x € 1.000		x € 1.000
Operationele activiteiten			
Hurenontvangsten	85.155		83.669
Vergoedingen	5.998		6.472
Overige bedrijfsontvangsten	168		27
Ontvangsten interest	539		642
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>91.860</u>		<u>90.810</u>
Erfpacht	-8		-8
Betalingen aan werknemers	-8.963		-7.600
Onderhoudsuitgaven	-25.398		-36.348
Overige bedrijfsuitgaven	-19.967		-20.369
Betaalde interest	-10.196		-11.282
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-94		-127
Verhuurderheffing	-6.853		-4.983
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-1.013		-484
Vennootschapsbelasting	-8.637		-7.100
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-81.129</u>		<u>-88.301</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	10.731		2.509
(Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.846		3.497
(Des)investeringsontvangsten overig	-703		461
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>5.143</u>		<u>3.958</u>
Nieuwbouw huur	-16.730		-17.573
Verbeteruitgaven	-25.265		-23.312
Overheidsontvangsten investering/subsidie	1.866		0
Sloopuitgaven	-2.952		-1.187
Investerings overig	152		-2.318
Externe kosten bij verkoop	-79		-72
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-43.008</u>		<u>-44.462</u>
Ontvangen aflossing interne lening	2.857		4.819
<i>Tussentelling ingaande kasstroom FVA</i>	<u>2.857</u>		<u>4.819</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-35.008		-35.685
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	52.031		67.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>52.031</u>		<u>67.000</u>
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-31.465		-31.112
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-25		-4.972
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-31.490</u>		<u>-36.084</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.541		30.916
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	<u>-3.736</u>		<u>-2.260</u>
Liquide middelen per 1-1	613		2.873
Liquide middelen per 31-12	-3.123		613
Mutatie	<u>-3.736</u>		<u>-2.260</u>

11.4 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2020
(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2020 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2019 x €1.000
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	5.033	3.102
	<u>5.033</u>	<u>3.102</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	403	405
	<u>403</u>	<u>405</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	96.809	95.780
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36	0
	<u>96.845</u>	<u>95.780</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	478	0
	<u>478</u>	<u>0</u>
	<u>102.759</u>	<u>99.287</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	106	91
Belastingen	73	0
Overige vorderingen	8	15
Overlopende activa	13	9
	<u>200</u>	<u>114</u>
Liquide middelen	<u>3.793</u>	<u>0</u>
Som der vlottende activa	<u>3.993</u>	<u>114</u>
TOTAAL	<u>106.752</u>	<u>99.402</u>

<u>PASSIVA</u>	Niet-DAEB <u>31-12-2020</u> x €1.000	Niet-DAEB <u>31-12-2019</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN		
Algemene reserve	40.948	38.112
Herwaarderingsreserve	30.638	24.288
Resultaat boekjaar	<u>10.613</u>	<u>9.187</u>
	<u>82.199</u>	<u>71.586</u>
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	<u>17</u>	<u>14</u>
	<u>17</u>	<u>14</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Overige schulden	62	19
Interne lening	<u>23.923</u>	<u>26.780</u>
	<u>23.985</u>	<u>26.799</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers	209	169
Belastingen en premies sociale verzekeringen	139	678
Schulden ter zake van pensioenen	0	6
Overlopende passiva	186	151
Overige schulden	<u>17</u>	<u>0</u>
	<u>551</u>	<u>1.004</u>
TOTAAL	<u>106.752</u>	<u>99.402</u>

11.5 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2020

	Niet-DAEB 31-12-2020 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2019 x €1.000
Huuropbrengsten	5.051	5.183
Opbrengsten servicecontracten	220	253
Lasten servicecontracten	-217	-127
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-231	-263
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.408	-1.290
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-398	-333
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.017	3.423
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.003	2.269
Toegerekende organisatiekosten	-13	-15
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.071	-1.410
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	919	844
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.076	5.200
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.041	5.200
Opbrengsten overige activiteiten	80	107
Kosten overige activiteiten	-4	-4
Netto resultaat overige activiteiten	76	103
Overige organisatiekosten	-75	-68
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8	0
Rentelasten interne lening	-464	-536
Saldo financiële baten en lasten	-456	-536
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	10.522	8.966
Belastingen	91	221
RESULTAAT NA BELASTINGEN	10.613	9.187

11.6 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB OVER 2020

Kasstroomoverzicht (directe methode)

(x € 1.000)

	2020	2019
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	5.279	5.294
Vergoedingen	250	247
Overige bedrijfsontvangsten	44	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>5.573</u>	<u>5.541</u>
Betalingen aan werknemers	-532	-368
Onderhoudsuitgaven	-1.377	-1.070
Overige bedrijfsuitgaven	-709	-571
Betaalde interest	-464	-536
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-6	-8
Vennootschapsbelasting	-536	-438
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.624</u>	<u>-2.991</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	1.949	2.550
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.016	2.296
(Des)investeringsontvangsten overig	703	0
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>6.719</u>	<u>2.296</u>
Investerings overig	-2.006	0
Externe kosten bij verkoop	-12	-27
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-2.018</u>	<u>-27</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	4.701	2.269
Financieringsactiviteiten		
Aflossing interne lening	-2.857	-4.819
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-2.857</u>	<u>-4.819</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-2.857	-4.819
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	<u>3.793</u>	<u>0</u>
Liquide middelen per 1-1	0	0
Liquide middelen per 31-12	<u>3.793</u>	<u>0</u>
Mutatie	<u>3.793</u>	<u>0</u>

12. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMI-PUBLIEKE SECTOR (WNT)Bestuurders en commissarissen

Mevrouw JMJ Godderij is op 1 mei 2018 in dienst getreden als directeur-bestuurder bij ZOWonen. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld. De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het advies van de Commissie Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Op basis hiervan is de functie van de directeur-bestuurder geplaatst in functieklassé G.

Per 1-1-2020 was de RvC van ZOWonen voltallig en bestaat deze uit 5 leden.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op ZOWonen van toepassing zijnde regelgeving: "Woningcorporaties".

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor de directeur-bestuurder van ZOWonen bedraagt €189.000.

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder van ZOWonen.

De bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders die over 2020 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2020 bedragen x € 1	JMJ Godderij
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 152.666
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 23.897
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 176.563</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 176.563
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2019 bedragen x € 1	JMJ Godderij
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.213
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 22.317
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 156.530</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 183.000
Bezoldiging	€ 156.530

De duur van het dienstverband in het jaar 2020 is voor de bestuurders als volgt:

- JMJ Godderij: het gehele jaar 2020 bij ZOWonen en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 1 fte

ZOwonen

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (excl. btw)

Gegevens 2020 bedragen x € 1	LHM Vroomen	JMG Braun	HAM van der Hertten	JMH Nijsten	MJG Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 17.764	€ 11.781	€ 11.781	€ 11.781	€ 11.781
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 28.350	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900	€ 18.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 17.764	€ 11.781	€ 11.781	€ 11.781	€ 11.781
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019 bedragen x € 1	LHM Vroomen	JMG Braun	HAM van der Hertten	JMH Nijsten	MJG Jacobs
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 17.163	€ 11.382	€ 11.382	€ 11.382	€ 11.382
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 27.450	€ 18.300	€ 18.300	€ 18.300	€ 18.300

De categorieën opgenomen in de overige overige tabellen (1d,1e,1f respectievelijk 2 en 3) waren niet van toepassing voor ZOwonen in 2019.

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2019: geen). Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd (2019: geen).

Wet Normering Topinkomens

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. ZOwonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Het hoogste uitvoerend orgaan bij ZOwonen is het bestuur. Het bestuur van ZOwonen bestaat, zoals ook blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, uit één persoon. De directeur-bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie hetgeen blijkt uit het bestuursreglement en stuurt in die hoedanigheid de managers direct en individueel aan. De managers zijn belast met de dagelijkse leiding van hun stuurlijn. In artikel 5 van het bestuursreglement is geregeld dat het bestuur bij kortdurende afwezigheid voorzieningen treft die gericht zijn op een ongestoorde voortgang van werkzaamheden in de organisatie, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Het managementteam van ZOwonen vormt een adviserend orgaan voor de bestuurder. Hieruit kan worden afgeleid dat bij ZOwonen enkel de directeur-bestuurder kan worden gekwalificeerd als topfunctionaris volgens de WNT.

In 2020 zijn er in dit kader geen ontslagvergoedingen uitbetaald.

13. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Sittard-Geleen, d.d. 29 april 2021

Bestuurder,

J.M.J Godderij

De Raad van Commissarissen,

L.H.M. Vroomen
Voorzitter

M.J.G. Jacobs

H.A.M. van der Hertem

J.M.H. Nijsten

J.E.M.G. Braun

14. OVERIGE GEGEVENS**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op d.d. 29 april 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De resultaatbestemming is als aparte regel opgenomen in het eigen vermogen 2020 ten bedrage van €141,8 miljoen geheel ten gunste van de algemene reserve te brengen.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

15. BIJLAGEN

15.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting

Het bestuur verklaart hierbij dat in het verslagjaar alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Sittard-Geleen, d.d. 29 april 2021

Bestuurder,

J.M.J. Godderij