



# Jaarstukken 2020

Samen doen



# Inhoud

<b>1 Bestuursverslag</b>	<b>3</b>
<b>2 Ondernemingsraad</b>	<b>39</b>
<b>3 Raad van Commissarissen</b>	<b>41</b>
<b>4 Jaarrekening</b>	<b>52</b>
<b>5 Overige gegevens</b>	<b>108</b>
<b>6 Kengetallen</b>	<b>116</b>



## 1 Bestuursverslag



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 1.1 Inleiding

*In deze jaarstukken blikken we terug op een bijzonder jaar. Aan het begin van het jaar konden we niet vermoeden dat in het hele land en zelfs in de hele wereld maatregelen nodig waren om de verspreiding van het coronavirus tegen te gaan. De impact hiervan is groot, voor onze huurders, voor collega's, voor samenwerkingspartners, eigenlijk voor iedereen. We zijn er in geslaagd om de dienstverlening aan onze huurders met enige aanpassingen zoveel mogelijk door te laten lopen en we zijn zelf overgeschakeld op thuiswerken.*

Vanaf het begin van de pandemie hebben we naar manieren gezocht om zichtbaar en aanspreekbaar te blijven voor onze huurders en stakeholders in onze wijken. Ons uitgangspunt was dat de noodzakelijke dienstverlening door zou lopen. Het kantoor is veilig ingericht, rekening houdend met de 'anderhalve metersamenleving'. We zijn daarnaast zoveel mogelijk thuis gaan werken. Ook het onderhoud liep door, met gebruikmaking van het protocol 'Veilig doorwerken voor en met onze huurders'. Want juist nu, misschien wel meer dan ooit, rekenen onze huurders op ons.

#### *Ondanks corona zijn ambities 2020 uitgevoerd*

Ondanks de coronamaatregelen zijn we er ook in geslaagd om onze ambities voor 2020 zoveel mogelijk uit te voeren: het versnellen van de bouwproductie en vinden van voldoende locaties voor nieuwe woningen. De noodzaak voor het toevoegen van sociale huurwoningen is zó groot dat inmiddels wordt gesproken over de 'wooncrisis'. Dankzij de voortdurende aandacht voor het verbeteren van de dienstverlening is onze klanttevredenheid opnieuw gestegen. Verder hebben we ruim 1.700 woningen verduurzaamd en werkten we aan het verstevigen van de samenwerking met onze partners in onze wijken, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid of wonen en zorg. Bij onze organisatieontwikkeling stond talentontwikkeling en samenwerking voorop. We zijn trots op de behaalde resultaten.

#### *Samenwerking met Provides*

Dit jaar zijn we een intensieve samenwerking aangegaan met woningcorporatie Provides in IJsselstein om uiteindelijk – uiterlijk in 2022 - te fuseren. Het doel van de krachtenbundeling is dat er meer en sneller nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Het stelt ons en Provides ook in staat om de betaalbaarheid van onze woningen beter te waarborgen en onze dienstverlening verder te

versterken. En samen vormen we een robuuste organisatie, die wendbaar en aanspreekbaar is.

#### *Feestelijke afsluiting honderdjarig bestaan*

Begin 2020 hebben we ons feestelijk jubileumjaar afgesloten. Een jaar dat in het teken stond van ontmoeting en verbinding met onze huurders. Tijdens de verschillende jubileumactiviteiten hebben we bijzondere gesprekken en ontmoetingen gehad. Deze verhalen van onze huurders zijn gebundeld in een jubileumboek. Een mooie herinnering aan hoe wij onze huurders al 100 jaar een thuis bieden.

Met deze jaarstukken leggen we verantwoording af over onze prestaties in 2020. Het is ook mijn laatste jaar als bestuurder van GroenWest. Terugkijkend ben ik trots op GroenWest en de ontwikkeling die zij doormaakte van een fusiecorporatie in 2012 tot de klantgerichte en zelfbewuste corporatie die het nu is. Bovenal ben ik trots op mijn collega's, die zich iedere dag met passie en energie inzetten voor de huurders en woningzoekenden in het Groene Hart!

Woerden, 30 maart 2020

Karin Verdooren  
Directeur-bestuurder



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

Klantoordeel  
dienstverlening

7,5

Duurzaam  
onderhoud

1.780 vhe

Gemiddeld  
energielabel

B

Verhuringen

783

Toegewezen  
primaire  
doelgroep

94%

Woningen  
passend  
toegewezen

98%

Benchmark  
bedrijfslasten

A

Opgeleverde  
nieuwbouw

85 vhe

Woonzorg-  
concepten in  
ontwikkeling

4



## 1.2 Meer huishoudens op hun plek

*Er is een aanhoudende druk op de woningmarkt. Daarom vergroten we het woningaanbod, zodat wij meer huishoudens een passende woning kunnen bieden. Meer huishoudens op hun plek gaat echter niet alleen over het realiseren van meer woningen, maar ook over het zorgen voor de juiste woningen: passend, betaalbaar en toegankelijk. Daarom nemen wij maatregelen om de doorstroming te bevorderen, maken wij slim gebruik van de ruimte bij de woningtoewijzing en hanteren wij een gematigd huurbeleid. We laten zien hoe we hier in 2020 aan hebben gewerkt.*



### Doelstellingen

- We starten met de bouw van circa 80 woningen.
- We leveren ruim 100 huurwoningen op.
- We zoeken naar voldoende posities voor de bouw van nog eens 250 woningen in 2020-2022.
- We onderzoeken de mogelijkheid om ons vermogen in de niet-DAEB tak in te zetten voor de realisatie van vrije sector huurwoningen voor middeninkomens.
- We evalueren de doorstroomexperimenten in de gemeenten Utrecht, Woerden en De Ronde Venen en nemen een besluit over het al dan niet structureel maken daarvan.
- We maken beter gebruik van de ruimte die de wetgeving ons biedt om maatwerk te leveren bij de woningtoewijzing. We werken in 2020 uit hoe we dit maatwerk vormgeven.
- In 2020 starten we met de uitvoering van een experiment waarbij we een aantal van onze complexen toewijzen door middel van loting (maximaal 20%).

### 1.2.1 We zetten vol in op uitbreiden

Onze prioriteit blijft het uitbreiden van de woningvoorraad. In 2020 leverden we in totaal 85 woningen op. Begin van het jaar zijn de laatste 21 woningen opgeleverd van ons project Haarzicht in Vleuten. Voor de zomervakantie kregen de huurders de sleutels van 25 appartementen op het 'Den Oudsten' terrein in Woerden en na de zomervakantie ontvingen in De Ronde Venen de nieuwe bewoners van 16 levensloopbestendige appartementen aan de Futenlaan de sleutel. Eind van het jaar zijn ook de 23 eengezinswoningen in Poortrijk Leeuwesteyn in Utrecht

opgeleverd. De 35 appartementen van hetzelfde project leveren we begin 2021 op.

In De Meern wordt het voormalig verzorgingshuis Nijveelt verbouwd tot 33 zelfstandige een- en tweekamerappartementen. In december startte op de Pratumplaats in Utrecht de bouw van ons nieuwe woonzorggebouw Park Hoge Woerd voor Reinaerde met 25 eenheden. De start bouw van ons project Pioniersschool in Zegveld (24 appartementen) is door een beroepsprocedure vertraagd.

Ondanks onze inzet ligt het nieuwbouwtempo lager dan we willen. Door onder ander de geringe beschikbaarheid van bouwlocaties en de langdurige procedures in ruimtelijke ordening hebben we onze nieuwbouwambitie moeten bijstellen: van 750 naar 400 nieuwe woningen tot 2023. Dit doen we om een realistisch beeld van onze productie te geven. We zijn met alle gemeenten in gesprek over het versnellen van de nieuwbouwpogingen en acquireren actief posities. Onze extra inzet op acquisities werpt gelukkig zijn vruchten af.

Voor ruim 200 woningen in verschillende projecten zijn de voorbereidingen gedaan voor een start bouw in 2021. Tachtig woningen in De Ronde Venen en circa 130 in Woerden. Zo is eind 2020 begonnen met de sloop van het voormalige FNV-gebouw aan de Houttuinlaan in Woerden. Op deze locatie worden 2865 woningen ontwikkeld, waarvan 82 sociale huurappartementen.

### Nieuwbouw 2020

	De Ronde Venen	Woerden	Montfoort	Utrecht	Realisatie 2020	Jaarplan 2020
Opgeleverd	16	25	0	44	85	112
Start bouw	0	0	0	58	58	81

### 1.2.2 Onze woningen zijn betaalbaar en passend

*Betaalbaar wonen voor huishoudens met de laagste inkomens*

We hebben 98,4% van onze woningen passend toegewezen, ruim boven de wettelijke norm van 95%. Dat betekent dat huishoudens met de laagste inkomens met recht op huurtoeslag een betaalbare woning krijgen toegewezen. Bij uitzondering kiezen we ervoor om maatwerk te leveren en niet passend toe te wijzen. Denk bijvoorbeeld aan woningruil of de van 'Groot naar Beter'-regeling.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

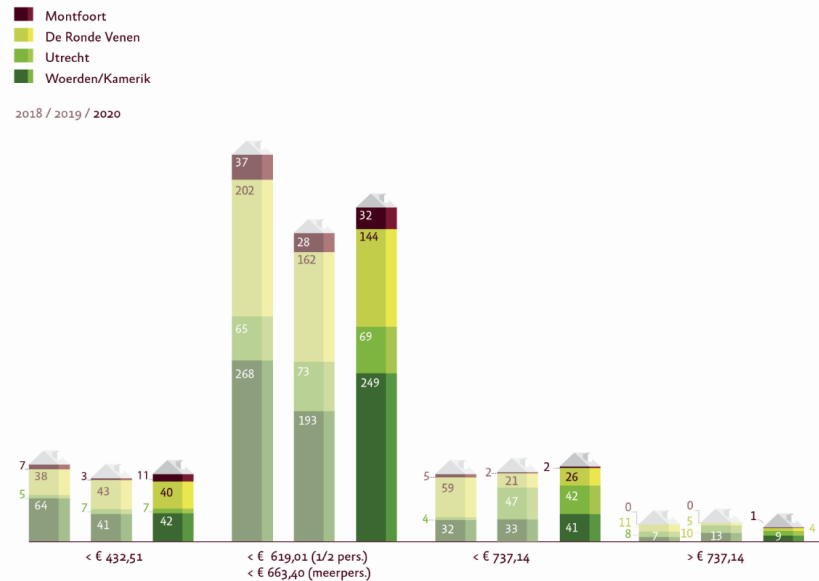
## 6 Kengetallen

### We wijzen 98 procent van onze woningen toe aan de doelgroep

We willen minimaal 90% van onze woningen toewijzen aan onze doelgroepen, waarvan maximaal 10% aan lage middeninkomens. Op dit moment wijzen we 94% toe aan de doelgroep met een inkomen onder € 39.055 en 4% aan de lage middeninkomens (<€ 43.574). Twee procent wijzen we toe aan huishoudens met een inkomen boven € 43.574, waarbij er sprake is van doorstroming of bijzondere omstandigheden. We hebben meer woningen in het hogere huursegment opengesteld voor mensen met een laag middeninkomen.

De woningmarkt in onze regio zit nog steeds op slot. Dit blijkt uit de daling van het aantal verhuringen. In 2020 waren er 783 nieuwe verhuringen: 731 woningen en 52 niet-woningen. Dit zijn bestaande woningen en nieuwbouwwoningen. Het aantal mutaties is de afgelopen jaren gedaald: 905 (2017), 868 (2018) en 755 (2019). Om toetreders tot de woningmarkt/nieuwe huurders een kans te geven, zetten wij onder andere in op doorstroming van goedkope scheefwoners en senioren.

Aantal verhuringen per huurprijscategorie



### De slaagkans in Utrecht is op peil (>70%)

In Utrecht zijn met de gemeente aanvullende afspraken gemaakt. We verhuurden 79% van de vrijkomende woningen onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens, (de afspraak is minimaal 70%). De afspraak om minimaal 58% van de vrijkomende woningen te verhuren onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens halen we met 38% niet. Tellen we de oplevering van twee nieuwbouwprojecten eind van het jaar mee, dan komen we lager uit. Een deel van deze woningen is verhuurd met een huur gelijk aan de liberalisatiegrens. De slaagkans wordt dan anders: 26% van de woningen verhuurd onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens en 56% onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens.

Ons woningbezit in de gemeente Utrecht kent relatief veel eengezinswoningen met een huur onder de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. We hebben minder woningen met een huur onder de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens, dus het halen van deze afspraak wordt erg lastig. Voor 2021 is deze afspraak met de gemeente aangepast.

### De totale huurderfing is toegenomen naar 1,33%

Vanwege corona doen we geen woningbezichtigingen meer in verhuurde staat, maar pas als de woning leeg is. Daardoor duurt het verhuurproces langer. Ook bij onze groot onderhoudsprojecten houden we meer woningen beschikbaar als tijdelijk alternatief voor huurders. Vooral bij kwetsbaren en ouderen willen we de aanwezigheid van vaklieden vermijden. Het effect van deze maatregelen is een hogere huurderfing dan onze 'interne' norm 0,9%. Maar gelukkig kunnen we hiermee op een veilige manier het verhuurproces en groot onderhoud blijven uitvoeren.

### Beperkte huurverhoging voor de meeste huurders

Bij de jaarlijkse huurverhoging is 'betaalbaar wonen naar draagkracht' het uitgangspunt. Door het leveren van maatwerk zorgen we ervoor dat we juist de huurders die dat nodig hebben, financieel helpen en iedereen een huur betaalt die passend is bij het inkomen. Voor de laagste inkomens is de huurverhoging beperkt tot inflatie (2,6%). De circa 900 huurders met een hoog inkomen in een sociale huurwoningen (de zogenaamde goedkope scheefwoners) kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging (6,6%).

We volgen het Sociaal Huurakkoord en bieden maatwerk aan huurders die een hoge huur betalen, in relatie tot hun inkomen. Zij kwamen in aanmerking voor huurverlaging of huurbevrozing (0% huurverhoging). Dat geldt ook voor huurders die (bijvoorbeeld door de coronamaatregelen) hun inkomen zagen dalen. Met dit



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

huurbeleid zorgen we ervoor dat de betaalbaarheid voor onze huurders zo goed mogelijk gewaarborgd blijft. Een deel van onze huurders van bedrijfsruimten kreeg een tijdelijke opschorting van de huur van 50% vanwege inkomstenderving door de coronamaatregelen.

### *Bezwaren tegen de huurverhoging dit jaar anders*

Door de regelingen vanuit het Sociaal Huurakkoord heeft er een verschuiving plaatsgevonden. Ook de aanvragen huurverlaging en huurbevrozing tellen mee als 'bezwaar' tegen de jaarlijkse huurverhoging. We kregen totaal 546 bezwaren tegen de huurverhoging, verzoeken om huurverlaging of huurbevrozing. Een 'logische' toename ten opzichte van eerdere jaren. Alle verzoeken zijn individueel beoordeeld en tijdig afgehandeld. Er zijn 390 verzoeken (71%) toegewezen.

	Toegewezen	Afgewezen	Incompleet/ ingetrokken	Totaal Aangevraagd
<b>Huurverlaging*</b>	87	51	4	142
<b>Huurbevrozing</b>	303	90	11	404

\* zowel huurverlaging conform het Sociaal Huurakkoord als verzoeken om huurverlaging wegens inkomensdaling na een inkomensafhankelijke huurverhoging

Er zijn vijftien bezwaren tegen de huurverhoging doorgestuurd naar de Huurcommissie. Eén huurder heeft zijn bezwaar ingetrokken. Van vijf zaken is al een uitspraak van de Huurcommissie ontvangen. In al deze zaken is GroenWest in het gelijk gesteld.

### **1.2.3 Een betere kwalitatieve match en bevorderen doorstroming**

Bij woningtoewijzing maken we gebruik van de wettelijke ruimte om maatwerk te leveren. Hiermee sluiten we beter aan op de verschillen tussen (groepen) woningzoekenden.

#### *Experiment loting gestart*

We willen de slaagkans vergroten van woningzoekenden met een korte inschrijfduur, zoals spoedzoekers en jongeren. In 2020 is begonnen met het verloten van een deel van onze vrijkomende woningen: 7% van de vrijkomende woningen is via loting toegewezen. Er komen heel veel reacties, met als uitschieter maar liefst 2.733 reacties op één woning in De Meern. De gelukkige loters die een woning 'loten' hebben wisselende wachttijden, variërend van slechts enkele maanden tot een wachttijd sinds 2011. Begin 2021 evalueren we

het experiment, maar we zetten de regeling in ieder geval in 2021 door. Samen met de gemeenten hebben we de regeling ook opgenomen in de prestatieafspraken.

#### *Vrije sector huurwoningen gericht aanbieden aan huishoudens met een middeninkomen*

Voor huishoudens met een lager middeninkomen, tussen € 39.055 en € 43.574, is de hoeveelheid vrijkomende woningen waarop ze kunnen reageren, niet heel groot. Met het gericht aanbieden wordt hun kans iets groter. De groep die op deze manier een woning krijgt, heeft allemaal gemeenschappelijk dat ze een relatief hoge inschrijfduur hebben. In 2020 is ongeveer 4% van de woningen verhuurd aan lage middeninkomens. Om nog meer te doen voor deze doelgroep verhuren we in 2020 vrije sector huurwoningen met voorrang aan middeninkomens, waarbij huurders die een sociale huurwoning achterlaten voorrang krijgen. Verder vergroten we dit aanbod door teruggekochte koopgarantwoningen in de vrije sector te verhuren. Tot slot kijken we ook bij nieuwbouw naar de mogelijkheden voor middenhuur om aan de vraag van deze doelgroep tegemoet te komen.

#### *Doorstroming bevorderen*

Een van de manieren om doorstroming te bevorderen is om huurders die een grote woning achterlaten, voorrang te geven op de aangeboden kleinere woningen. In 2020 konden huurders in ons gehele werkgebied gebruik maken van de voorrangsregeling Van Groot naar Beter. Naast het bevorderen van doorstroming kunnen meer huurders passend en naar wens wonen. De kortingsregeling die de huursprong van deze doorstromende huurders beperkt, gold in 2020 voor het eerst regionaal. Eind 2020 is besloten deze regeling definitief te behouden. We gaan ook door met het geven van verhuisadvies aan senioren met een verhuisswens. Het afgelopen jaar was het door corona moeilijk om deze dienst goed te verlenen, waardoor minder huurders dan gewenst hier gebruik van hebben gemaakt.

Ook bij nieuwbouwprojecten kijken we hoe we extra kunnen sturen op doorstroming. Zo is bij de toewijzing van de 16 nieuwbouwappartementen aan de Futenlaan in Vinkeveen voorrang verleend aan woningzoekenden die een sociale huurwoning in de gemeente De Ronde Venen achterlieten. Dit levert een bijdrage aan de lokale doorstroming.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Maatwerk bij bijzondere situaties*

Als een huurder overlijdt, betekent dit in de huidige regelgeving dat het huurcontract eindigt. Officieel ook als er inwonende jonge kinderen achterblijven. Dat kwam dit jaar een aantal keren voor. Gelukkig is er ruimte om maatwerk te leveren en hebben we dat in enkele gevallen ook kunnen doen en dus een verschil gemaakt. Intern voeren we het gesprek en delen we casussen om onze bewustwording te vergroten, hoe belangrijk het is om bijzondere situaties bespreekbaar te maken. Eind 2020 is er in de media en de politiek aandacht geweest voor dit onderwerp. Om hiervoor meer wetgeving te maken, zodat deze kinderen niet ineens 'dakloos' worden.

### **1.2.4 Prestatieafspraken met gemeenten en HV Weidelanden**

Ondanks de bijzondere situatie waar we in 2020 mee te maken hadden, hebben we het grootste deel van de in de prestatieafspraken gestelde ambities kunnen realiseren. Er is veel lof voor de inzet van onze huurdersvereniging die bij alle overleggen in de verschillende gemeenten haar bijdrage heeft geleverd. Terugkerend aandachtspunt in de besprekingen met de gemeenten en de huurdersvereniging is de woningnood en de behoefte aan meer nieuwbouwlocaties voor sociale huurwoningen. Net als voorgaande jaren gingen de afspraken voornamelijk over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen & zorg. Bij het opstellen van de nieuwe prestatieafspraken, die invulling geven aan de gezamenlijke volkshuisvestelijke ambities, was veel aandacht voor wederkerigheid en samenwerking tussen de verschillende partijen.



### 1.3 Uitstekende dienstverlening

*Het gaat bij ons om de huurder, bij alles wat we doen. Een tevreden huurder. Daarom streven we naar uitstekende dienstverlening. Wij willen klantvragen, ook complexere klantvragen, snel en goed oplossen: in één keer. We stemmen ons contact af op onze huurder: contact op maat. Geen huurder is namelijk hetzelfde. Het merendeel wil graag snel en efficiënt contact. Op een moment dat het hen uitkomt. Maar er zijn ook huurders die behoefte hebben aan meer persoonlijk contact. Voor beiden willen we er zijn.*



Doelstellingen

We zetten in 2020 de volgende stappen in het verbeteren van onze klanttevredenheid:

- Eind 2020 behalen we een KWH-score van 7,8 voor dienstverlening en behouden in de Aedesbenchmark onze B score (huurdersoordeel).
- We versterken de verbinding met de huurders, zodat we in staat zijn het echte contact tot stand te brengen. Wat en hoe we dat willen bereiken, hebben we vastgelegd in onze geactualiseerde visie op klantgerichtheid en onze communicatiestrategie.
- Digitalisering maakt een belangrijk deel uit van de verbetering van onze dienstverlening. In 2020 werken we aan self service scenario's voor reparatieverzoeken en maken we voor communicatie met onze huurders meer gebruik van social media. Ook werken we aan een app om ons verhuurproces te ondersteunen.
- We verbeteren de communicatie over ons verhuurproces, zodat we vooraf duidelijk zijn over wat onze huurders van ons mogen verwachten.

#### 1.3.1 We streven naar uitstekende dienstverlening

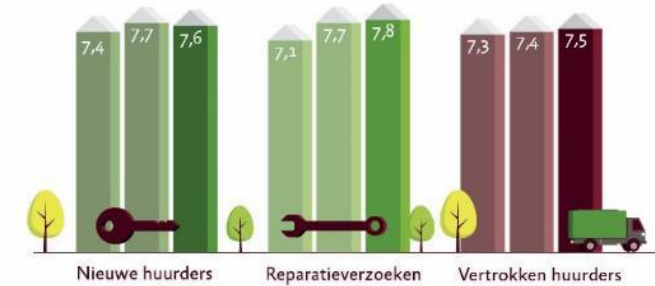
We willen dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. In de afgelopen jaren zijn goede stappen gezet. Het is een continu proces. Maar onze ambities gaan verder. Daarvoor hebben we in breed verband input opgehaald en onze klantvisie herijkt. Onze klantbeloften blijven daarbij richtinggevend: we nemen uw vraag serieus, we geven u deskundige hulp en advies en we doen wat we beloven. Onze huurders vragen we wat ze van onze dienstverlening vinden. Daarvoor gebruiken we meetinstrumenten als de Aedes Benchmark en het KWH.

#### Aedes Benchmark: B-score, mooi resultaat

De Aedes Benchmark geeft inzicht in de prestaties van corporaties onderling. Eind 2020 hebben we opnieuw een goede B-score behaald in de Aedes Benchmark op het Huurdersoordeel. Er wordt gemeten op drie voor huurders belangrijke onderdelen: nieuwe huurders, reparatieverzoeken en vertrokken huurders. We zijn extra tevreden dat de dienstverlening voor reparaties met een 7,8 wordt gewaardeerd (2019: 7,7). Samen met onze onderhoudspartners hebben we ervoor gekozen om, ook tijdens de coronacrisis en de lockdown, zoveel mogelijk de reguliere kleine reparaties door te laten gaan. Uiteraard zijn alle extra voorzorgsmaatregelen daarbij in acht genomen. We merken dat huurders onze inzet in deze tijden extra waarderen.

#### Klanttevredenheid Aedesbenchmark

2018 / 2019 / 2020



#### Corona was aanpassen: onze KWH-score voor dienstverlening is een 7,5

De KWH-waardering voor onze algemene dienstverlening is met een 7,5 iets lager dan we willen (2019: 7,7). Ons doel voor 2020 was een 7,8. Veel huurders zijn tevreden over onze dienstverlening, maar we kunnen ons op onderdelen verbeteren. De rode draad daarbij is goede communicatie. Tijdens de coronamaatregelen hebben we veel extra aandacht besteed aan informatie over onze aangepaste dienstverlening, zoals bezichtigingen en woningopnames. Maar we hebben door alle maatregelen meerdere malen onze manier van werken moeten aanpassen. Bijvoorbeeld in ons verhuurproces. Een belangrijke aanpassing was het verschuiven van de bezichting naar het moment dat de woning leeg was opgeleverd door de vertrekkende huurder. Verandering van het



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

proces en de samenstelling van groepsbezoeken hadden invloed op de snelheid van verhuringen en daarmee ook op de klanttevredenheid. Desondanks is het gemiddelde niveau redelijk gelijk gebleven.

---

### *Onze klantvisie*

*De medewerkers ..... maken het verschil richting de huurder*

*De manier waar we het klantcontact organiseren .....  
is toegesneden op de klantvraag*

*Huurdersbetrokkenheid ..... helpt ons de behoefte van de huurders  
te kennen en het samen met hen te doen*

*De processen waarmee we werken .....  
daarin staat de huurder centraal*

*De communicatiekanalen en -middelen die we inzetten .....  
sluiten aan bij de behoefte van de huurders en woningzoekende en  
zijn up-to-date*

*De ICT / digitalisering die we inzetten ..... ondersteunt ons  
maximaal bij het voldoen aan de vraag van de huurder en  
woningzoekende*

*De manier waarop we organiseren, meten, leren en verbeteren .....  
helpt ons bij het bereiken van tevreden huurders*

---

### **1.3.2 Contact op maat**

#### *Digitalisering van dienstverlening*

Onze huurders zijn divers en dat geldt ook voor onze communicatiemogelijkheden. Wij communiceren op een manier die aansluit bij de wens van de huurder. Digitalisering maakt een belangrijk deel uit van de verbetering van onze dienstverlening. Onze insteek is digitaal waar het kan, persoonlijk en op maat waar het moet. Sinds de zomer kunnen huurders zelf via de website reparatieverzoeken melden en direct een afspraak inplannen. Hierdoor zijn we 24/7 bereikbaar en kunnen de digitaal vaardige huurders zelf meteen de afspraak maken. Een half jaar na de start maakt al meer dan 20% van de huurders gebruik van deze mogelijkheid. Natuurlijk zijn we elke werkdag van 8.30 – 17.00 uitstekend bereikbaar via de telefoon. Met het aantrekken van een

nieuwe partner, CED, hebben we onze bereikbaarheid buiten kantooruren ook verbeterd. Zij verzorgen onze klantcontacten in de avond en de weekenden. Voor al onze klantcontacten geldt: kwaliteit staat voorop.

Er zijn veel stappen gezet in het digitaliseren en optimaliseren van het verhuurproces. Hierdoor was het mogelijk om onze dienstverlening ook vanuit onze thuiswerkplekken door te zetten. De opname van de woning en ondertekening van het huurcontract gebeuren inmiddels ook digitaal.

We maken voor huurderscommunicatie meer gebruik van social media zoals Facebook en de mogelijkheden op onze website. Ons bewonersblad verschijnt (nog) op papier maar heeft inmiddels ook een mooie digitale versie. Periodiek versturen we een digitale nieuwsbrief met daarin onder andere informatie over nieuwbouw, leefbaarheidsprojecten, zaken regelen met GroenWest en andere wetenswaardigheden. Inmiddels hebben ruim 4100 huurders zich aangemeld voor deze nieuwsbrief.

### **1.3.3 In één keer goed**

#### *#Zo doen we dat bij GroenWest*

In ons organisatiebrede programma klantgerichtheid werken we samen aan projecten voor het versterken van onze klantgerichtheid en dienstverlening. Dat doen we samen met onze ketenpartners in het onderhoud. We zijn hier vorig jaar mee begonnen. De projecten van dit jaar richten zich vooral op de manier waarop we dingen doen en zoeken naar manieren om ze beter te doen. Een voorbeeld daarvan is de digitalisering van het reparatieonderhoud, waarmee huurders via onze website 24/7 zelf reparatieverzoeken indienen en plannen. Ook het proces achter het verzoek is slimmer ingericht. De manier waarop we onze (soms complexe) klantcontacten afhandelen, hebben we onder de loep genomen: een goede uitvraag zorgt ook voor snellere afhandeling intern en (meer) regie op complexe klachten. Een ander project richt zich op social media. Social media worden steeds belangrijker. Steeds meer huurders weten ons digitaal te vinden en willen via sociale kanalen geïnformeerd of benaderd worden.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Klachten afhandeling*

We streven ernaar om klachten van huurders snel op te pakken en op een goede manier op te lossen voor de huurder en GroenWest. Daarbij kunnen we ons 'klachtenteam' inzetten om de afhandeling van meer 'complexe' klachten voor de huurder soepeler te laten verlopen. Alleen als we er samen echt niet uitkomen gaat een zaak door naar de Huurcommissie. Dit proberen we zoveel mogelijk te voorkomen.

### *Huurcommissie*

Huurders en verhuurders kunnen de Huurcommissie inschakelen bij bijvoorbeeld een verschil van mening over de huurprijs, servicekosten of onderhoud. Helaas is er bij de Huurcommissie nog steeds een achterstand in het afhandelen van geschillen. Dit is ook regelmatig in de pers geweest. Onze ervaringen staven dit. Dit jaar is slechts één geschil (uit 2019) behandeld, zonder een zitting.

GroenWest is bij dit geschil in het gelijk gesteld. In 2020 zijn elf geschillen bij de Huurcommissie ingediend. In geen van deze zaken is een uitspraak gedaan, en ook niet over de vijf openstaande geschillen uit 2019. Op dit moment staan dus nog zestien klachten open.

Type geschil 2020	Aantal	Uitspraak Huurcommissie
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken*	10	1 geschil is ingetrokken, de rest is nog niet behandeld
Huurverhoging na woningverbetering	1	Nog niet behandeld

\*Van de geschillen 'Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken' komen er vier uit eenzelfde (nieuwbouw-)complex over hetzelfde onderwerp. Bij deze geschillen werken we er hard aan om met de betreffende huurders tot een oplossing te komen.

### *Regionale klachtencommissie*

Als een huurder niet tevreden is over de wijze waarop wij een klacht hebben behandeld, kan de huurder terecht bij een onafhankelijke klachtencommissie: de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU legt in haar eigen jaarverslag uitgebreid verantwoording af over haar werkzaamheden.

We merken dat met het uitbreken van corona het aantal klachten en aansprakelijkheidstellingen flink is toegenomen. Dit is niet alleen zo bij GroenWest, maar ook de regionale klachtencommissie heeft in totaal fors meer klachten ontvangen. Veel van de klachten die bij de klachtencommissie worden

ingediend zijn op het moment van indienen nog niet ontvankelijk, omdat de klacht eerder nog niet bij woningcorporatie is ingediend. Dat geldt ook voor ons: in de meeste gevallen lossen we deze klachten in goed overleg met de indiener op.

Het aantal ingediende klachten in 2020 bij de KWRU is gestegen naar 22 (2019:8). Van deze klachten is slechts één klacht door de KWRU behandeld (2019:4). Het merendeel van de klachten (15) is door de huurder ingetrokken of stopgezet door de KWRU. Van de overige klachten is/zijn:

- 1 klacht gegrond verklaard;\*
- 2 klachten niet ontvankelijk verklaard; \*
- 2 klachten On Hold; en
- 1 klacht loopt door in het nieuw jaar.

\*De gegrond verklaarde klacht, alsmede 1 ingetrokken en 1 niet ontvankelijk verklaarde klacht waren klachten van Woningzoekenden.

Uit 2019 liepen nog drie klachten door in 2020. Van deze klachten is een klacht deels gegrond/deels ongegrond verklaard, een klacht ingetrokken en een opgelost na bemiddeling.

### *Klachtenprocedure over woonruimteverdeling*

De Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU) zorgt ook voor de afhandeling van klachten over woonruimteverdeling in Utrecht.

Woningzoekenden kunnen hun klacht direct indienen zonder dat ze dit eerst melden bij de betreffende woningcorporatie of er een zitting plaatsvindt. In 2020 zijn bij de KWRU Woningzoekenden zes klachten ingediend en liep er nog één klacht uit 2019, die gegrond verklaard is. Van de ingediende klachten zijn er twee niet ontvankelijk verklaard, drie klachten niet gegrond en loopt één klacht door in 2021.



## 1.4 Duurzaam én comfortabel wonen

*GroenWest heeft het verduurzamen van haar woningbezit hoog in het vaandel staan. Door onze bestaande huurwoningen te verduurzamen, duurzaam te onderhouden én ook nieuwe woningen duurzaam te bouwen, bieden we onze huurders meer wooncomfort en beheersbare woonlasten. Zo zorgen we ervoor dat ook toekomstige generaties prettig kunnen wonen in het Utrechtse Groene Hart. Hierbij leveren we goede voor- en nazorg. Immers we verduurzamen hun "thuis".*



Doelstellingen

- Eind 2020 realiseren wij de eerste tussenstap en heeft onze woningvoorraad een gemiddelde energie-index (EI)  $\leq 1,4$  (label B).
- We voeren groot onderhoud bij ruim 400 woningen en planmatig onderhoud bij ruim 1.200 woningen.
- We continueren ons zonnepanelenprogramma. We plaatsen bij minimaal 1.000 woningen zonnepanelen.
- We nemen deel aan de Renovatieversneller en blijven experimenteren met innovatieve duurzaamheidsconcepten (drie pilots in 2020) en zetten succesvolle concepten op grotere schaal in.
- We starten met het werken in twee ketenallianties voor het planmatig- en groot onderhoud.

### 1.4.1 We werken stapsgewijs toe naar CO<sub>2</sub> neutraal in 2050

*Onze woningvoorraad heeft gemiddeld label B*

GroenWest is koploper op het gebied van duurzaamheid. Dat bleek toen eind 2019 de gemiddelde energie-index gedaald was tot 1,4, waarmee we gemiddeld op label B zitten. Gedurende het jaar is de gemiddelde index verder gedaald tot 1,36. Daarmee hebben we ons doel van een daling met tenminste 0,03 ruim gehaald. Een mooi resultaat. In Utrecht hebben onze woningen gemiddeld energielabel A. Dit komt mede door het realiseren van energiezuinige nieuwbouwwoningen. In Woerden is het gemiddelde energielabel nu ook B geworden. In de gemeente Montfoort was dit al label B. Alleen in De Ronde Venen zitten we nog net niet op gemiddeld label B. We hopen door het uitvoeren van groot onderhoud het komende jaar ook hier deze stap te zetten.

### Gemiddeld energielabel

Totaal aantal labels per categorie  
2020 / 2019 / 2018



### 1.4.2 Duurzaam onderhouden

In 2020 hebben we een nieuwe visie op het onderhoud vastgesteld. Onze woningen staan er gemiddeld goed bij. We temporiseren enigszins in het verduurzamen van onze woningen. De nadruk komt meer te liggen op het verbeteren van de laatste woningen met een slecht label en vervolgens in onze woningvoorraad onderhoudsingrepen "just in time" uit te voeren. Dit doen we wanneer onderdelen aan vervanging toe zijn en op dat moment voegen we een kwaliteitsverbetering toe.

*Ruim 1.700 woningen duurzaam onderhouden*

Dit jaar zijn we er - ondanks de beperkingen die corona met zich meebracht - in geslaagd om onze productie ruimschoots te halen. In totaal hebben we 1.780 woningen duurzaam onderhouden: planmatig onderhoud aan 1.302 woningen en groot onderhoud aan 478 woningen. Een compliment aan onze ketenpartners die alles in het werk hebben gesteld om het onderhoud 'gewoon' door te laten gaan.

2020	De Ronde				Realisatie totaal	Jaarplan
	Venen	Montfoort	Utrecht	Woerden		
<b>Planmatig onderhoud</b>	464	163	192	483	1.302	1.241
<b>Groot onderhoud</b>	123	-	-	355	478	447

Binnen het protocol 'Veilig werken in de bouw' is creatief ingespeeld op de situatie. Denk aan het aanbieden van extra 'rust' woningen, het maken van

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

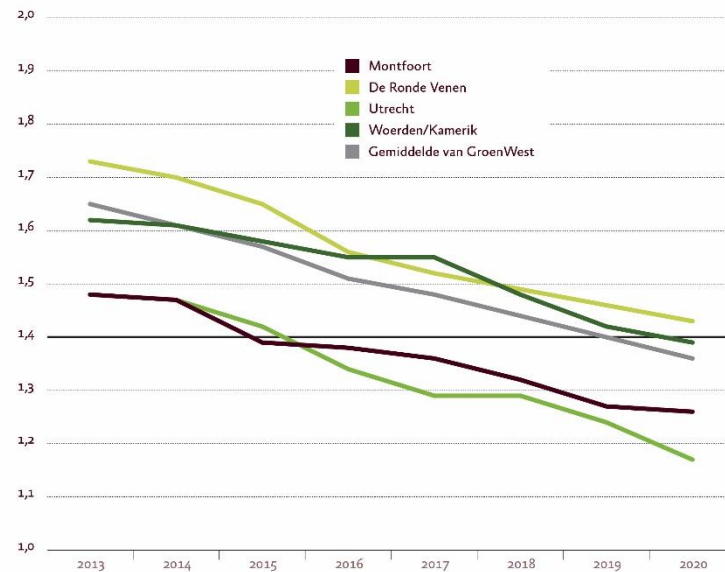
## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

informatiefilmpjes in plaats van 'live' bijeenkomsten en coronaproof 'overlegruimten'. De eerste resultaten van onze ketensamenwerking zijn zichtbaar. Met de twee ketenregisseurs namens de onderhoudspartners als schakel vonden projecten goed doorgang en werd er bij eventuele hobbels goed geanticipeerd. In het groot onderhoud ligt het accent op het verduurzamen door de schil van de woningen te isoleren (vloer-, dak-, en/of muurisolatie) en zonnepanelen te plaatsen. Met onze onderhoudsaanpak realiseren we dat woningen steeds duurzamer worden. In de grafiek is mooi te zien hoe ons woningbezit in de gemeenten steeds duurzamer, steeds zuiniger wordt. De energie-index wordt steeds lager.

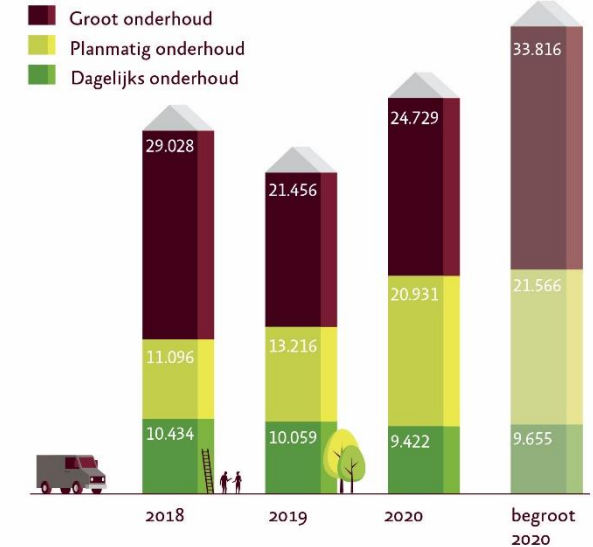
Verloop energie-index per gemeente


*We investeren fors in duurzaam onderhoud*

In totaal is in 2020 € 55,1 miljoen uitgegeven aan onderhoud en verbetering van woningen; € 9,4 miljoen aan dagelijks onderhoud, € 20,9 miljoen aan planmatig onderhoud (inclusief bijdrage aan Vve's en € 24,7 miljoen in groot onderhoud).

## Uitgaven onderhoud

x1.000



Ondanks corona zijn we er samen met onze ketenpartners in geslaagd om huurders die belden voor een reparatie op een veilige manier te blijven helpen. De gemiddelde kosten per woning voor dagelijks onderhoud (mutaties en reparaties) zijn € 777. Dit is een daling ten opzichte van 2019 (€ 813). Het verschil met 2019 is onder andere te verklaren doordat het vervangen van badkamers, keukens en toiletten meer in planmatig onderhoud is meegenomen.

In 2020 zijn de gemiddelde kosten per mutatie gestegen. Dit heeft onder andere te maken met de aangepaste manier van oplevering bij opzegging. Dit gebeurde vanwege corona voor een groot deel op afstand. Het aantal woningen waar mutatieonderhoud is uitgevoerd is groter, namelijk 675 woningen met gemiddeld € 2.939 (2019: 634 woningen en € 2.449). Er zijn dit jaar minder woningen vrij gekomen waarin bewoners zeer lang hebben gewoond en waar nooit groot onderhoud is uitgevoerd, namelijk 81 (2019: 116). De totale kosten voor het mutatieonderhoud blijven binnen de begroting.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

*We zijn gestart met het werken in twee ketenallianties voor planmatig en groot onderhoud*

In januari zijn we officieel gestart met de samenwerking met twee ketenallianties voor ons planmatig en groot onderhoud. Minder en compactere projectteams zorgen voor efficiëntere werkprocessen en een kortere doorlooptijd van planmatig en groot onderhoud. De twee ketenregisseurs van onze ketenpartners zijn de verbindende schakels. Informatie wordt eenvoudiger en duidelijker vastgelegd en gedeeld. In dit 'inregel'-jaar zijn zowel door ons als door de ketenallianties procesveranderingen doorgevoerd die er nu al toe leiden dat de efficiëntie en effectiviteit zijn toegenomen. Zo is bij planmatig onderhoud het proces voor het voorbereiden van de jaarplanning teruggebracht van twaalf naar acht maanden en gebeurt dit door een team van nog maar drie mensen. Ook in de uitvoering, door het slimmer combineren van werkzaamheden, kan er gewerkt worden met treintjes.

### **1.4.3 Ons zonnepanelenprogramma: 472 woningen voorzien van zonnepanelen**

In de periode 2017 - 2021 willen we ruim 5.600 woningen voorzien van zonnepanelen. Komend jaar is het laatste jaar en maken we de balans op. Afgelopen jaar was er een schaarste aan zonnepanelen op de markt waardoor de uitrol is vertraagd. We hebben uiteindelijk bij totaal 472 woningen zonnepanelen geplaatst, in plaats van de geplande 1.000: in onze onderhoudsprojecten bij 277 woningen en vraaggestuurd bij 195 woningen. Daarbij kunnen huurders op aanvraag zonnepanelen op hun woning laten plaatsen. Daarnaast zijn bij diverse appartementengebouwen zonnepanelen geplaatst voor collectieve voorzieningen zoals verlichting, liften et cetera. De 85 opgeleverde nieuwbouwwoningen zijn voorzien van zonnepanelen. Deze zijn aangesloten op de collectieve voorzieningen zoals de WKO.

### **1.4.4 We realiseren onze innovatiestrategie in duurzaamheid**

Verduurzamen doe je samen. Samen met andere partners, zoals gemeenten, netbeheerders en bouwers, maar ook samen met onze huurders. Zo bereiken we meer. De innovaties pakken we in regionaal verband op.

---

<sup>1</sup> PCM (Phase Changing Materials) zijn materialen waarvan de faseverandering (van vast naar vloeibaar en andersom) wordt gebruikt om warmte of koude op te nemen en af te staan. De energie wordt tijdelijk opgeslagen voor gebruik op een later moment.

### *De Renovatieversneller in de bestaande voorraad*

Samen met vier andere corporaties, Aedes, de provincie Utrecht en negen marktpartijen werken we aan het project de Renovatieversneller. Het doel is om de route naar CO<sub>2</sub>-neutraal in 2050 gezamenlijk te versnellen. Een groot deel van de verduurzamingsopgave ligt in de bestaande woningvoorraad. In de Renovatieversneller gaat het om bundelen en aanpakken van vergelijkbare woningtypes, ontwikkelen en toepassen van gestandaardiseerde energetische maatregelen op weg naar CO<sub>2</sub>-neutraal. De eerste stap is om in een slimmer proces tussen corporaties en comakers te komen tot een variantenstudie in één dag. Dit proces werkt met beeldherkenning van woningen om tot betere en snellere keuzes te komen. Eind 2020 was het projectplan hiervoor in concept klaar.

### *Pilotwoningen met nieuwe duurzaamheidsconcepten*

In het Schilderskwartier in Woerden experimenteren we sinds vorig jaar met een klein aantal woningen met nieuwe duurzaamheidsconcepten. Het doel is om met nieuwe producten en/of combinaties tot een comfortabel en betaalbaar concept te komen om woningen uiteindelijk energieneutraal te maken.

Zo zijn twee WarmteTerugWin-douches geplaatst, waarmee het energieverbruik voor warm tapwater naar verwachting drastisch kan worden verminderd. Twee nieuwe pilotwoningen zijn voorbereid voor een uitrol in 2021: we willen de warmte op het dak "oogsten" met gebruik van zogenaamde PVT-panelen. Met deze hybride zonnepanelen slaan we, behalve elektriciteit, ook zonnewarmte opgeslagen in een PCM<sup>1</sup>-boiler.



## 1.5 Zorgen voor wonen met zorg

*Langer zelfstandig thuis wonen is de norm. Het aantal huurders met een (tijdelijke) zorgvraag groeit gestaag. Dat vraagt - naast toegankelijke woningen - om goede afspraken rondom zorg en begeleiding. En nauwe afstemming met zorg- en welzijnspartijen, zodat die zorg ook beschikbaar is. We hebben elkaar ook nodig voor de ontwikkeling van woonzorgconcepten en woonzorgvastgoed.*



### Doelstellingen

- Wij ontwikkelen op twee locaties nieuwe woonzorgconcepten (Zegveld en De Meern). We werken in 2020 aan drie woonzorgprojecten, waaronder één met een concept waar huurders, met en zonder zorgvraag, samen wonen (gemengd wonen, Nijevelt, De Meern). De oplevering is in 2021.
- We verhuren in een aantal opgeleverde nieuwbouwprojecten enkele reguliere woningen aan zorginstellingen waar bewoners beschermd kunnen wonen.
- In de bestaande bouw gaan we aan de slag met kleinschalige initiatieven die kwetsbare mensen in staat stellen om (langer) thuis te blijven wonen. We nemen het initiatief tot minimaal één project.
- Met onze lokale zorgpartners bouwen we verder aan een netwerk rondom kwetsbare mensen. In 2019 opgestelde convenanten hebben we afspraken vastgelegd met netwerkpartners over integrale samenwerking bij buurtbemiddeling, aanpak extreme woonoverlast, laatste kansbeleid, aanpak huurschulden, voorkomen huisuitzetting en woonhygiëne. In 2020 hebben we deze convenanten afgerond.
- We spannen ons in om onze opgave te realiseren in het huisvesten van mensen uit de uitstroom maatschappelijke instellingen.

### 1.5.1 We ontwikkelen drie nieuwe woonzorgprojecten

Zelfstandig wonen is niet voor iedereen weggelegd. Er is een groeiende vraag naar zelfstandige woningen, maar ook naar diverse tussenvormen van wonen en zorg met daarbij van onze netwerkpartners de juiste zorg en begeleiding. We

hebben in 2020 drie nieuwe woonzorgprojecten onderhanden. In al deze projecten werken we samen met zorg- en welzijnspartijen.

#### *Gemengd wonen in voormalig verzorgingshuis Nijevelt De Meern*

Het oude Huize Nijevelt wordt tussen zomer 2020 en begin 2021 gerenoveerd tot 33 één- en tweekamerappartementen. Er komt een bijzondere woonvorm, de nieuwe huurders vormen een mix. In vijftien kleinere woningen komen huurders die de stap maken om vanuit een maatschappelijke opvang of beschermde woonvorm van Leger des Heils (weer) zelfstandig te gaan wonen. Ze krijgen daarbij ambulante begeleiding van het Leger des Heils, dat zorgt voor de selectie van deze huurders. In de overige woningen komen huurders die stevig in hun schoenen staan en er bewust voor kiezen om samen met hen als 'goede buur' in één gebouw te wonen. De bewoners houden onderling contact en ondernemen samen activiteiten. Op de begane grond is een ontmoetingsruimte. In augustus is gestart met de werving van bewoners voor de achttien woningen als 'goede burens'. Onder andere met een online informatiebijeenkomst voor alle kandidaten. Eind van het jaar zijn gesprekken gevoerd: hoe ziet iemand de rol van een 'goede buur' en zijn er al ideeën om dat extra steentje bij te dragen? Inmiddels zijn er voor alle woningen 'goede burens' gevonden.

#### *Start bouw woonzorggebouw Pratumplaats in Park Hoge Woerd Leidsche Rijn*

In december startte de bouw van het woonzorgconcept 'PratumPlaatsPlus' met 25 tweekamerappartementen en twee algemene woonkamers voor gezamenlijke activiteiten. Het gebouw is zo ontworpen dat het nu en in de toekomst geschikt is voor verschillende vormen van wonen met zorg. Het project is samen met Reinaerde en HEVO uitgewerkt. De oplevering verwachten we najaar 2021. In het gebouw wordt 24 uur per dag zorg en ondersteuning geboden aan mensen met een ondersteuningsvraag. Overdag worden de bewoners begeleid. Het doel voor de bewoners is om te groeien naar een zo prettig en zelfstandig mogelijk leven. Reinaerde biedt de bewoners hierbij ondersteuning. Met de maatschappelijk ondernemers aan de Pratumplaats wordt bekeken of hiervoor een nadere samenwerking kan worden aangegaan.

#### *De Pionier Zegveld, moderne versie van verzorgingshuis*

De voorbereidingen voor de bouw van 24 levensloopbestendige appartementen op de locatie van de voormalige basisschool de Pionier aan de Clausstraat in Zegveld zijn klaar. Helaas is de start bouw uitgesteld vanwege een beroepsprocedure. Met de bouw van de Pionier krijgt Zegveld geschikte





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

woningen voor bewoners met een zorgvraag. Zo kunnen bewoners in een voor hen vertrouwde omgeving blijven in een woning waar ze met de nodige hulp, zorg en gemeenschappelijke voorzieningen nog langere tijd zelfstandig kunnen wonen. De zorgcoöperatie Zegveld Zorgt is initiatiefnemer van dit project en partner bij de realisatie ervan. In het appartementencomplex komen voornamelijk sociale huurwoningen. Het complex is rolstoeltoegankelijk en geschikt voor bewoners die zorg aan huis nodig hebben.

*In onze grotere nieuwbouw reserveren we minimaal 10% voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen*

Tussen de dit jaar opgeleverde woningen in ons nieuwbouwproject Haazicht in Vleuten is ook een Simba Familiehuis gevestigd. Eind 2018 zijn we benaderd door SOS Kinderdorpen. Zij zochten een eengezinswoning om een Simba Familiehuis te kunnen vestigen. Wanneer er thuis problemen zijn, kunnen broertjes en zusjes tijdelijk worden opgevangen in een Simba Familiehuis in de eigen regio. Het doel is een veilige terugkeer naar huis en het voorkomen van definitieve uithuisplaatsing en scheiding van broertjes en zusjes. We hebben in het project twee woningen samengevoegd om een Simba Familiehuis mogelijk te maken.

### 1.5.2 We onderzoeken nieuwe woon(zorg)concepten i.s.m. met huurders

In Woerden ontwikkelen we samen met Kwintes een gemengd woonproject aan de Jan Steenstraat. Het gaat om een bestaande locatie die door Kwintes wordt gehuurd. Vanwege de geringe omvang, dertien eenheden en een gemeenschappelijke ruimte, wordt gekeken naar een andere invulling. Het plan is nu om er een gemengd wonen project van te maken. De gemeenschappelijke ruimtes worden omgezet naar woningen. Er komen in totaal zestien woningen.

Stichting De Ontmoeting heeft ons benaderd om in Woerden een Thuishaven te realiseren in een leegstaand kantoor aan de Rembrandtlaan. In een Thuishaven kunnen kwetsbare mensen (onder andere ter voorkoming van dakloosheid) een jaar met begeleiding wonen en de boel weer op de rit te krijgen. Dit plan werken we in 2021 samen verder uit.

Voor een bestaand gebouw aan de Wederikveld in Woerden willen we vanuit de huidige situatie toegroeien naar een gemengd wooncomplex. Er is groeiende groep kwetsbare huurders met bijbehorende zorg en problematiek en we hebben zorgen over leefbaarheid en veiligheid. We gaan dit doen door op zoek te gaan

naar dragende huurders om zo de balans in het complex terug te brengen. Hiertoe voeren we intakegesprekken met potentiële nieuwe huurders. Dit doen we samen met gemeente en de zorgpartij(en) die op dit moment al veel zorg levert in het gebouw.

### *In gesprek over Living Lab 'Eerst een Thuis'*

Het Living Lab 'Eerst een Thuis' is gericht op het terugdringen van dakloosheid in de regio Utrecht. Gezamenlijk streeft een coalitie van deelnemende gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties de ambitie na om binnen twee jaar 200 dakloze mensen weer een thuis te bieden. Om deze ambitie waar te maken is een intensieve samenwerking tussen de partijen van cruciaal belang. In 2020 hebben we met verschillende gemeenten verkennende gesprekken gevoerd met als doel een gezamenlijke bijdrage te kunnen leveren aan dit regionale project.

### 1.5.3 Huisvesten bijzondere doelgroepen

We voeren de taakstelling voor de gemeenten in ons werkgebied uit: naast statushouders huisvesten we mensen die uitstromen uit beschermd wonen en de maatschappelijke opvang.

### *We realiseren onze taakstelling rond statushouders*

Door de coronamaatregelen heeft de toewijzing van kandidaten vanuit Vluchtelingenwerk een tijd stil gelegen. In de periode tussen de lockdowns is de toewijzing van kandidaten weer opgestart. Daarnaast is het niet altijd mogelijk om een juiste match te maken tussen de beschikbare, geschikte woning en het aanbod aan statushouders. Gelukkig is de taakstelling voor 2020 zo goed als gehaald en zijn bijna 80 statushouders geholpen aan huisvesting.

Voor het komende jaar verwachten we een tijdelijke, dubbele taakstelling. Het Rijk heeft de IND (Immigratie- en Naturalisatiedienst) in 2020 opdracht gegeven om de wachtlijsten met achterstallige 'oude' asielaanvragen weg te werken. De gemeenten hebben ons gevraagd om actief mee te denken hoe we hierop kunnen anticiperen.

In Woerden is de tijdelijke locatie Stadspoort in gebruik voor de huisvesting van statushouders. Deze hebben we in 2016 gebruik genomen voor een periode van 5 jaar. Dit jaar is begonnen met het herhuisvesten van bewoners zodat eind 2021 alle Stadspoortbewoners in een definitieve woning wonen.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Huisvesting statushouders				
	Taakstelling	Realisatie		Realisatie
	2020*	2020	Verschil	2019
De Ronde Venen	30	33	+3	33
Woerden	23	20	-3	18
Utrecht	9	9	-	17
Montfoort	12	9	-3	11
Totaal	74	71	-3	79

\*Inclusief voorsprong/achterstand 2019

*We huisvesten mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang*  
We hebben een rol in de huisvesting van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het doel is dat ze zoveel mogelijk zelfstandig kunnen wonen en actief meedoen in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor goede begeleiding en vroegtijdige signalering, mocht er een probleem zijn. Voor het realiseren van de 'huisvesting'-taakstelling zijn we afhankelijk of de gemeenten kandidaten aandragen. Door latere oplevering van een nieuwbouwproject in Utrecht en uitstel van een gemengd wonen project in Woerden zullen circa tien statushouders later, in 2021, hun woning krijgen.

Huisvesten uitstroom maatschappelijke opvang			
	Taakstelling	Realisatie	Verschil
	2020	2020	realisatie
De Ronde Venen	5	3	-2
Woerden	14	9	-5
Utrecht	17	12	-5
Montfoort	5	1	-4
Totaal	41	25	-16

In de gemeente Utrecht sluiten we met nieuwe huurders die zijn uitgestroomd uit de maatschappelijke opvang ook een begeleidingsovereenkomst af. Gedurende twee jaar kijken we samen met de huurder en hulpverlening hoe het gaat. Zo leren we onze huurders kennen en proberen we een steuntje in de rug te geven.

### 1.5.4 We bouwen verder aan een netwerk rondom kwetsbare mensen

Het netwerk rondom kwetsbare mensen wordt steeds 'hechter'. Dat geldt breder. In alle gemeenten nemen we deel aan verschillende overleggen waarbij het gaat over zorg, overlast en ernstige woonproblematiek.

### *We nemen actief deel aan de PGA overlegstructuur*

Bij de Persoonsgerichte Aanpak gaat het om een passende aanpak van mensen die ernstige overlast veroorzaken. We zien dat er vaak sprake is van een combinatie met gedrags- of psychische problemen, verslaving of andere problemen. Een integraal, op de persoon toegesneden (mix van) interventie(s) met ketenpartners als gemeenten, Openbaar Ministerie (OM) en hulpverlening, is een succesvolle manier om deze personen integraal toe te leiden naar een zorg- of justitieel traject.

### *Samenwerken werkt*

*In de gemeente Utrecht zijn de lijnen tussen GroenWest, gemeente, hulpverlening, politie en maatschappelijk werk heel kort. Partners bij wie wij direct terecht kunnen (en zij bij ons) voor overleg of aanmelding van een persoon. Onze contacten met Kwintes en Bemoeizorg van Altrecht leveren gezamenlijke huisbezoeken op. Hierdoor kunnen we een situatie meteen van meerdere kanten benaderen. De huurder komt sneller in beeld en krijgt sneller de juiste zorg/begeleiding.*

### *Convenant Vroegsignalering*

Door het sluiten van dit convenant komen in Woerden inwoners met geldproblemen vroegtijdig in beeld en kan eerder hulp worden geboden. Inwoners die ondersteuning willen, krijgen vervolgens snel en laagdrempelig hulp aangeboden. Ook bereiken we nu mensen die (nog) niet weten waar of hoe ze hulp kunnen krijgen.

In het convenant zijn afspraken gemaakt met gemeenten, woningcorporaties, zorgverzekeraars, energieleveranciers, de waterleidingmaatschappij en de gemeentelijke belastingen. Zijn de vaste lasten niet betaald, dan krijgt de gemeente een signaal. Medewerkers van WoerdenWijzer gaan bij deze inwoners langs. Als de inwoner dat wil, gaan ze met elkaar in gesprek over geldzaken. Maar ook andere problemen kunnen worden besproken. Bijvoorbeeld dat iemand vergeet of het moeilijk vindt de geldzaken te regelen of dat er te weinig inkomen is om alles te betalen. De medewerkers van WoerdenWijzer helpen om oplossingen te vinden.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Praktijklab samenwerken aan de juiste zorg en begeleiding*

In het najaar is onder begeleiding van Platform31 in Woerden gesproken met gemeente en zorgorganisaties. De centrale vraag is hoe we de samenwerking kunnen verbeteren bij zorg en begeleiding voor huurders. De toegevoegde waarde zit nu vooral in zaken als een duidelijke rolverdeling, hoe omgaan met begeleidingscontracten en afspraken over gegevensdeling.

### **1.5.5 Langer zelfstandig thuis**

We bieden ook op andere manieren maatwerk, bijvoorbeeld met ons toegankelijkheidsbudget. Dit is één van de instrumenten waarmee we kunnen zorgen dat huurders in een woning wonen die past bij hun woonbehoefte. Met ons toegankelijkheidsbudget hebben we 143 huurders kunnen helpen die een kleine aanpassing nodig hebben in de woning of woonomgeving. De meeste aanvragen gaan over 'kleine' aanpassingen zoals een verhoogd toilet, beugels of drempelhulp.

Het gaat om kleine aanpassingen die raken aan de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning), maar daar niet (meer) worden vergoed. Hiermee willen we het gat overbruggen met de Wmo. Als er meer nodig is dan een kleine aanpassing, komt de WMO weer in beeld. Samen met de Wmo-afdelingen van de vier gemeenten in ons werkgebied hebben we overlegd om de afstemming te verbeteren. Het resultaat is korte lijntjes en een goede samenwerking!

---

### *'Een kwestie van lange adem'*

*Twee jaar geleden belde onze wijkbeheerder Jan aan bij mevrouw C voor een gesprek over het (gebrek aan) onderhoud van haar voortuin. De oudere vrouw oogde onverzorgd en was wat achterdochtig. Gelukkig mocht hij binnenkomen. Eenmaal binnen bleek er meer aan de hand. Het was heel erg vies. Jan vroeg of mevrouw hulp kreeg en of hij met een collega terug mocht komen. Mevrouw kreeg wel hulp, èn ja, hij mocht later terugkomen. En daarmee begon een traject dat in totaal twee jaar duurde.*

*Bij een volgend huisbezoek mochten we de hele woning zien. Dat was schrikken, de woning was zwaar vervuild. We namen contact op met haar hulpverlening en gingen samen naar mevrouw C om te praten over 'hoe verder'.*

*Allemaal in een laag tempo vanwege de beperkte belastbaarheid van mevrouw. De eerste stap was een woningschoonmaak door vrijwilligers van St. Present. De woning is opgeruimd en van boven tot onder geboend. De tweede stap was een wekelijkse schoonmaakhulp. Ondertussen gingen wij op zoek naar een meer structurele oplossing: een beter passende woning (gelijkvloers, kleiner, geen tuin), gebruikmakend van directe bemiddeling. Dat duurt even.*

*In de tussenliggende periode raakte de woning opnieuw erg vervuild. Mevrouw liet de schoonmaakhulp niet binnen. Gelukkig vonden we intussen een andere woning. Naast een nieuwe huuroverkomst is met mevrouw C ook een aanvullende begeleidingsovereenkomst getekend, o.a. over accepteren en toelaten van (schoonmaak) hulp. De verhuizing is zorgvuldig voorbereid door hulpverleners en met een vrijwillig team van verhuizers is mevrouw verhuisd. De lege woning is professioneel schoongemaakt en ontsmet. Daarbij zijn twee grote containers vuil afgevoerd.*

*Een paar maanden later gaan we samen met hulpverlening op bezoek in het nieuwe huis. Mevrouw C. is erg blij met haar nieuwe woning. "Dat had ik veel eerder moeten doen, alles is nu veel overzichtelijker". De schoonmaakhulp komt iedere week. De hulpverlening geeft aan dat mevrouw intensievere hulp nodig heeft en Stichting Reinaerde het overneemt. We spreken met mevrouw af dat we regelmatig langs blijven komen en dan ook de hele woning willen zien. Zo houden we de vinger aan de pols.*

---



## 1.6 Samenwerken aan leefbare, inclusieve wijken

*In de wijken waar wij actief zijn, zien we steeds meer diversiteit. Dit omarmen we, de variatie biedt woningzoekenden keuze. We gaan voor inclusieve wijken. Hier is het voor alle bewoners prettig wonen, ongeacht inkomen en (zorg-) achtergrond. We zijn aanwezig en aanspreekbaar, we weten wat er speelt en spelen hier proactief op in. Vroege signalering van problemen is onderdeel van onze werkwijze. Waar nodig zetten we extra in op leefbaarheid. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking op met onze partners in de wijken.*



### Doelstellingen

- We continueren de intensieve aanpak op het vergroten van huurdersbetrokkenheid. We laten ons samen met onze huurdersvereniging opnieuw inspireren en kijken welke wegen er naast de al bestaande mogelijk zijn. Op basis daarvan bepalen we onze uitgangspunten en acties.
- We continueren onze inzet in de wijken. Daarbij werken we met onze partners steeds meer vanuit de wijk: zichtbaar, aanspreekbaar en aanwezig.
- Op basis van onze actuele complexbeheerplannen starten we met uitvoering van leefbaarheidsactiviteiten op die plaatsen waar dat nodig is.
- We continueren de intensieve samenwerking met onze netwerkpartners bij onze aanpak van leefbaarheid, woonfraude en woonoverlast.
- In 2020 herijken we onze werkwijze rondom woonoverlast.
- We verdiepen actief onze kennis en kunde door leren van elkaar en uitwisseling van ervaringen.

### 1.6.1 Vergoten van huurdersbetrokkenheid

*Huurdersvereniging Weidelanden: een onmisbare partner*

Het jaar 2020 was voor de HvW in personele zin een zwaar jaar door het overlijden van twee zeer gewaardeerde en ervaren bestuursleden. Ondanks deze tegenslagen heeft - ook in coronatijd - de Huurdersvereniging Weidelanden weer actief met ons meegedacht. Dit jaar vooral digitaal. Ze is nauw betrokken bij het opstellen, bewaken en evalueren van de prestatieafspraken die we hebben afgesloten met de vier gemeenten in ons werkgebied. Ook heeft de HvW advies uitgebracht op een groot aantal beleidsonderwerpen: het jaarplan en de

begroting 2020, de jaarstukken 2019, de jaarlijkse huurverhoging, biedingen op de woonvisies van de gemeenten, de voordracht tot herbenoeming van een lid van de RvC, de herijkte visie op onderhoud, het beleid ten aanzien van de middeninkomens, de visie op klantgerichtheid, de jaarlijkse huurverhoging en het beleid ten aanzien van de administratiekosten bij het afsluiten van een huurovereenkomst. De geactualiseerde samenwerkingsovereenkomst tussen de huurdersvereniging en GroenWest is in 2020 door beide partijen ondertekend. Belangrijk onderwerp van gesprek dit jaar was de voorgenomen samenwerking met Provides in IJsselstein. Vanaf het begin zijn onze intenties tot samenwerking en mogelijke fusie met Provides besproken met het bestuur van de huurdersvereniging. Het bestuur heeft aangegeven positief tegenover de samenwerking te staan omdat zij van mening is dat het tot meerwaarde kan leiden voor de huurders van GroenWest en Provides. Tot slot: ook dit jaar is het jaarverslag van de Klachtencommissie (KWRU) besproken met de HvW.

*'Meedenken met de HvW' via klankbordgroep en werkgroepen*

We betrekken huurders niet alleen via de weg van de reguliere overleggen met onze HvW, maar ook door het samen met de HvW organiseren van (thema)bijeenkomsten voor de klankbordgroep van de HvW. Helaas hebben we in 2020 als gevolg van corona niet meer dan één keer een bijeenkomst voor de klankbordgroep kunnen organiseren. In deze bijeenkomst zijn de doelen en plannen van de verschillende werkgroepen (duurzaamheid, klantgerichtheid, doorstroming senioren leefbaarheid en communicatie) geformuleerd. Helaas is de uitvoering daarvan als gevolg van corona gestagneerd. De HvW heeft haar statuten aangepast vanwege het werken met een klankbordgroep en werkgroepen. Deze zijn op 30 september goedgekeurd.

*Bewonerscommissies en ambassadeurs*

Onze bewonerscommissies en ambassadeurs zijn onze ogen en oren in de wijk. Ze zijn onze gesprekspartners op complexniveau waar het gaat om onderhoud, servicekosten en leefbaarheid. We hebben regelmatig contact met onze 20 bewonerscommissies en dit vormt samen met onze ambassadeurs een groep van 129 actieve huurders. Naast alle telefonische contacten is er ook creatief ingespeeld om elkaar veilig te kunnen ontmoeten. Denk aan wandelvergaderingen buiten bij de najaarsoverleggen met verschillende bewonerscommissieleden. Onze bewonerscommissies zelf zijn ook creatief met de situatie omgegaan, ondanks dat ze veel jaarlijkse activiteiten moeten

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

annuleren. In Vinkeveen bracht de bewonerscommissie tijdens Pasen alle bewoners een kleinigheidje, om zo toch aandacht aan elkaar te kunnen geven.

Ook uit de contacten met de ambassadeurs zijn diverse leefbaarheidsinitiatieven voortgekomen, zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke fietsopruimactie met veel tevreden bewoners als resultaat. In de nieuwbouwwijken zien we dat actieve huurders zich bij ons melden om de rol van ambassadeur in te gaan vullen. Daar zijn we blij mee! Met veel betrokken huurders is aan het eind van het jaar nog contact geweest bij het rondbrengen van een attentie. Het was fijn om elkaar even te zien en dat was wederzijds.

---

*Ook de bewonerscommissie zoekt naar alternatieven. Het wekelijkse gezamenlijke koffie uurtje kon bijvoorbeeld niet doorgaan, maar zo is er wel een whatsapp groep aangemaakt voor alle bewoners. Op die manier houden ze korte lijntjes met elkaar.*

---

### *Digitaal huurderspanel*

Om de huurdersbetrokkenheid te vergroten heeft GroenWest het afgelopen jaar een digitaal huurderspanel opgezet. Huurders die zich hiervoor aanmelden ontvangen enkele keren per jaar een uitnodiging om mee te doen aan een panelonderzoek. Met het huurderspanel willen we beter inzicht krijgen in hoe huurders over bepaalde zaken denken. Zo kunnen we ons beleid en onze dienstverlening nog beter afstemmen op de wensen en meningen van onze huurders. In het najaar heeft de eerste peiling plaatsgevonden waar meteen 585 huurders aan deelnamen, een mooi resultaat. Het thema was 'digitale dienstverlening'. Met de uitkomsten van dit onderzoek gaan we aan de slag om onze digitale dienstverlening, waaronder bijvoorbeeld de website, verder te verbeteren.

### *Betrekken jongere huurders*

Onze betrokken huurders zijn veelal huurders boven veertig. We onderzoeken hoe we ook onze jongere huurders kunnen bereiken in het kader van participatie om zo een goede afspiegeling van ons huurdersbestand te betrekken.

### **1.6.2 Extra inzet op leefbaarheid**

We zien wat het effect is van corona en wat de toename van de kwetsbare mensen in onze wijken en buurten doet met onze huurders. En wat dit betekent voor onze rol en invulling van ons werk. In aansluiting op alle landelijke onderzoeken zien ook wij dat de eenzaamheid en de problematiek achter de voordeur groeit. De tolerantie daalt en ook het begrip van mensen voor en naar elkaar, de rek is eruit. Tegelijk zien we dat voor ons en onze netwerkpartners de mogelijkheden in het bieden van perspectief en oplossingen, kleiner worden. En dat baart ons zorgen. Hierover zijn we op allerlei niveaus met elkaar in gesprek. We nemen hiervoor initiatief en zijn actief en creatief in het zoeken naar oplossingen en heel alert op het signaleren van kansen en mogelijkheden. Maar wel met aandacht voor onze rol en verantwoordelijkheid in het geheel.

Er is in dit jaar met 'werken op afstand' veel energie geïnvesteerd in de relatie en samenwerking met onze netwerkpartners. Met elkaar hebben we bestaande afspraken en werkwijzen aangepast zodat het werk ook in deze tijd gewoon door kon gaan.

In bijvoorbeeld Woerden en Utrecht zijn regelmatig netwerkoeverleggen per wijk, waarbij bijvoorbeeld ook jongerenwerk en de gemeente aansluiten. Zo weten we wat er speelt in de wijk en houden we elkaar op de hoogte van ontwikkelingen en bijzonderheden. Omdat je elkaar kent, weet je elkaar ook gemakkelijk te vinden als er iets speelt in de wijk.

### *Actief de buurt en wijk in, maar dan anders*

Binnen de beperkte mogelijkheden zijn we ook in 2020 de wijk in gegaan en hebben we onze huurders ook actief en in persoon opgezocht. We zoeken actief verbinding. Op allerlei creatieve manieren, is veilig contact gelegd om op een laagdrempelige manier met elkaar in gesprek te gaan. Onze Kom-aan-Tafel gesprekken kregen dit jaar een anderhalve meter variant, bijvoorbeeld in Vleuten. En besprekingen vonden plaats in de tuin of op een openbaar terrein.

Meer dan voorgaande jaren zijn de wijkbeheerder en woonconsulent samen op pad geweest om gesprekken te voeren en de leefbaarheid te verbeteren. Wat leeft er in een complex, hoe waarderen onze huurders hun woonomgeving? Het leidde tot interessante, persoonlijke en constructieve gesprekken. Het zijn vaak kleine dingen die het verschil maken, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een regenton op de Tinnegieterslaan in De Meern. Een betrokken bewoner houdt



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

met andere buren een gezamenlijk tuintje bij met planten en bloemen. Met de regenton kunnen ze makkelijker water geven en is het ook nog eens een duurzaam.

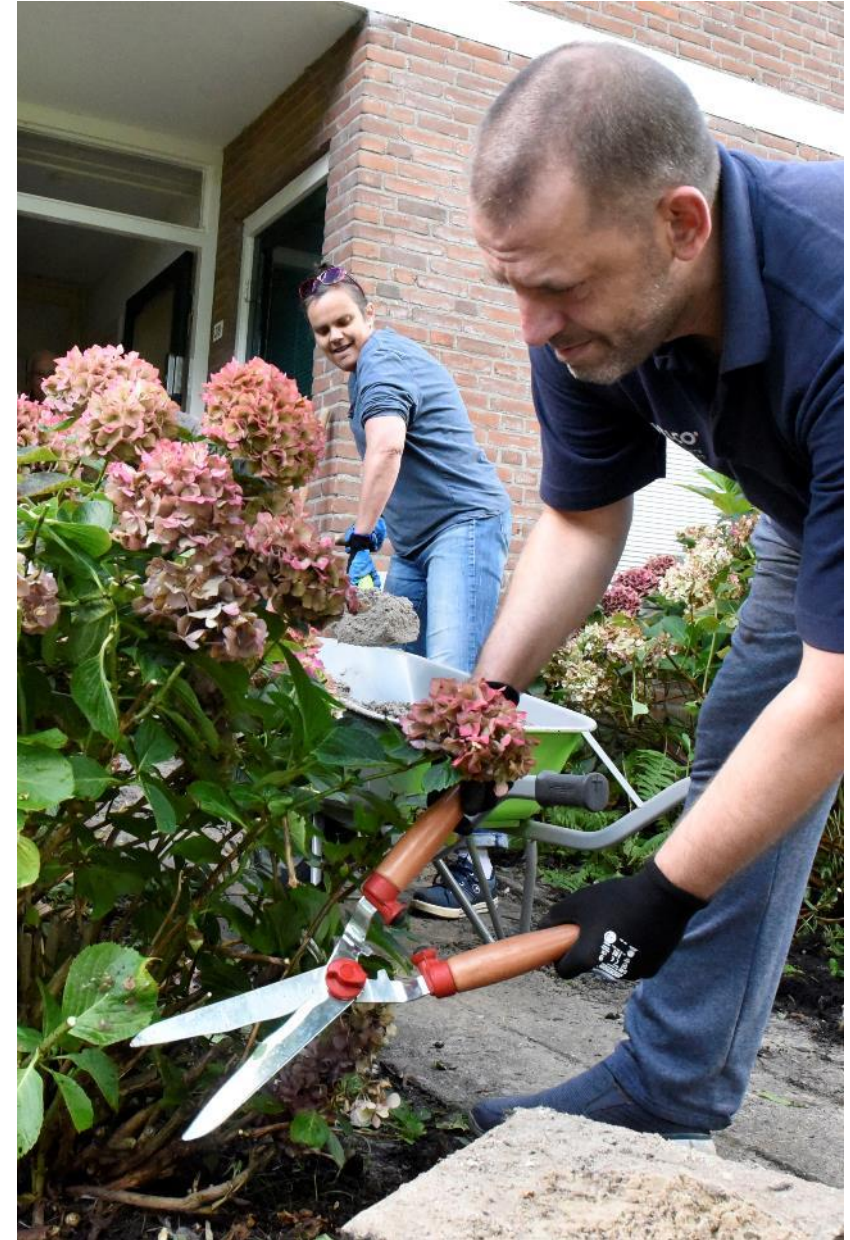
Daarnaast hebben we ook andere middelen benut. Op Koningsdag en Bevrijdingsdag zijn we met een draaiorgel langs diverse complexen in Linschoten, Vleuten en De Meern gegaan en hebben we wat vrolijkheid gebracht. In ons gebouw aan de Eikenlaan in Woerden was de eerste Balkon Bingo, een initiatief van en georganiseerd met het Thuishuis Woerden. Daarna is de Balkonbingo verder op tournee gegaan.

In het voorjaar hebben we met collega's vele bossen tulpen naar onze bewonerscommissies, ambassadeurs en zorginstellingen gebracht. Per complex brachten we tulpen met de vraag om deze (binnen de richtlijnen van het RIVM) zelf weer verder uit te delen. Zo staken we de bewoners niet alleen een hart onder de riem in deze rare tijd, maar zorgden we ook voor verbinding binnen het complex. Met veel leuke en verraste reacties.

### *Meer handen en voeten aan ons tuinenbeleid*

Het hebben van een tuin en het 'goed' kunnen onderhouden daarvan is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Daarmee vormt 'de tuin' soms een bron voor conflicten maar bovenal heeft het voor ons een signaalfunctie. We spreken bewoners actief aan, maken ze bewust, kijken naar het waarom. Zelfredzaamheid is het uitgangspunt en indien nodig leiden we mensen toe naar hulp.

Sinds dit jaar hebben we een uitleen van tuingereedschap opgezet. Huurders die geen tuingereedschap in huis hebben, kunnen dit van ons lenen. Een fijne woonomgeving begint bij een mooie tuin. Maar daar heb je wel tuingereedschap voor nodig. Zo willen we huurders stimuleren en helpen om de tuin goed te onderhouden. Er komen veel positieve reacties op en de resultaten mogen er zijn. Zo hebben buren op de Mauritsshof in Harmelen een tuin opgeknapt bij een bewoner die slecht ter been is. Met elkaar hebben ze de handen uit de mouwen gestoken en de tuin opgehoogd. GroenWest zorgde voor de gereedschapuitleen en zand en aarde. Met tot slot buiten een veilige borrel op het resultaat.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Maar soms is er meer nodig. Als we zien dat een voor- of achtertuin verwaarloosd is, gaan we met de bewoner in gesprek. Voor bewoners die hun tuin niet meer zelf kunnen onderhouden, zorgen we voor een helpende hand (en maken we verdere afspraken voor de toekomst). Daarvoor werken we samen met zorginstelling Abrona. In hun NUdoen!-team werken mensen met een verstandelijke beperking die de tuin in één dag flink aanpakken. Jaarlijks gaat het om zo'n tien tuinen. Iets waar de huurders en vooral ook de directe burens blij mee zijn.

---

### *Koffie met iets lekkers*

*Bewoners zijn altijd erg blij als het team van NUdoen! Groen is geweest, vertelt Jim. “Wat een verschil”, zeggen ze dan. De dag zelf is altijd heel gezellig. Vaak krijgen we koffie met iets lekkers erbij. We werken hard door, maar maken ook grapjes met elkaar. Onze cliënten vinden het tuinieren erg leuk om te doen. “Wanneer gaan we weer een tuintje opknappen?”, vragen ze me vaak. Geen wonder, ze zien dat de tuin enorm opknapt én krijgen veel waardering.*

---

### **1.6.3 Vroege signalering en proactieve aanpak**

#### *Woonoverlast*

Woonoverlast vraagt steeds meer om maatwerk en intensieve samenwerking met onze netwerkpartners. In 2020 zijn er 196 meldingen van overlast in behandeling (2019: 202) We hebben er 102 afgesloten (2019: 148). Het totaal aantal meldingen wijkt niet veel af, maar de aard van de meldingen is anders. Geluidsoverlast staat nog altijd op één maar overlast door onaangepast gedrag (GGZ/kwetsbare huurders) en huurders met een combinatie van problemen ('multiproblematiek') staan nu in de top drie. In 2019 waren dit leefbaarheid en vervuiling in en rondom de woning. Deze meldingen zijn vaak complex en vragen veel tijd, expertise en samenwerking van ons en ons netwerk. Door de uitbreiding van ons team is er meer focus en tijd, waardoor de doorlooptijd van een melding aanzienlijk korter is geworden, 107 dagen (2019: 175 dagen).

#### *Woonfraude*

Signalen van woonfraude pakken we actief op. We willen dat woningen worden bewoond door mensen die daar recht op hebben. Nog los van een eventueel negatieve invloed op de leefbaarheid in onze wijken. Onder woonfraude verstaan

we onder meer onderverhuur, leegstand, onrechtmatig gebruik van een woning (bijvoorbeeld de aanwezigheid van een hennepkwekerij). We zijn alert op signalen van woonfraude, werken aan het interne bewustzijn door het geven van workshops en passen waar nodig werkprocessen aan. Dit zorgt ervoor dat we niet alleen woonfraude opmerken tijdens de duur van de overeenkomst maar ook steeds meer bij de toewijzingen.

#### *Pilot woonfraude in De Ronde Venen succesvol!*

In De Ronde Venen is een van onze woonconsulenten primair bezig met woonfraude. Er is een intensieve samenwerking met verschillende netwerkpartners binnen het domein van onrechtmatige bewoning. Dit leidt tot goede resultaten. Signalen worden snel en makkelijk gedeeld binnen bestaande convenanten en ook snel opgepakt. Dit is zichtbaar voor huurders en we zien een stijgende meldingsbereidheid. We maken in deze aanpak gebruik van Bureau Veerkracht die ons ondersteunt in het uitvoeren van buurtonderzoek voor dossiervorming.

Het convenant woonfraude dat we met de gemeente Utrecht hebben voorzien naast afspraken ook in een gezamenlijke aanpak. Hier bekijken en besluiten we samen welke maatregelen kunnen en moeten worden ingezet.

#### *Maatwerk in ons incassobeleid*

Het leveren van maatwerk is al sinds jaar en dag belangrijk bij onze incassowerkzaamheden. Met maatwerk zijn we goed in staat om in te spelen op de gevolgen van de coronacrisis. Sommige huurders kregen te maken met een (forse) inkomensterugval en hadden hulp nodig in de vorm van uitstel van betaling of een betalingsregeling. Voor veel huurders bleef het inkomen ondanks de coronacrisis gelijk. Eind 2020 waren de achterstanden van zittende huurders met 0,34% zelfs erg laag. In 2019 was dit percentage 0,38%.

---

#### *Binnen een week passende hulp aan tafel*

*Op alle mogelijke manieren zoeken we contact als er betalingsachterstanden zijn: bellen, mailen, we gaan op huisbezoek. Met deze persoonlijke benadering kunnen we maatwerk leveren en krijgen goed inzicht in de situatie van de huurders. Waar nodig wijzen we huurders op de hulp van de gemeente, bijvoorbeeld voor schuldhulpverlening of het aanvragen van een uitkering. Maar niet elke huurder kan hiermee zelf tot de oplossing van zijn schulden komen. Als*



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

*de hulp vanuit de gemeente niet toereikend is, bieden we waar nodig extra ondersteuning. Zo schakelen wij, op onze kosten, een budgetcoach in. Sinds enkele jaren werken we hierin samen met de budgetcoachgroep. Zo kunnen wij voor alle huurders in het werkgebied van GroenWest binnen een week passende hulp aan tafel hebben. De budgetcoach stelt, na een intakegesprek thuis bij de huurder, een programma op maat vast om de huurder te helpen. Deze aanpak levert een belangrijke bijdrage aan het oplossen van financiële problemen en het voorkomen van ontruiming.*

Wij hebben onze methode voor het beperken van deurwaarderzaken en voorkomen van ontruiming ook in de coronatijd gehandhaafd. De incassomedewerkers gingen, met de nodige extra voorzorgmaatregelen, 'gewoon' op huisbezoek. Ontruiming vanwege huurschuld hebben we vrijwel kunnen voorkomen. Er zijn dit jaar zeven ontruiming geweest (2019: vijf). Maar de gronden waarop zijn divers: drie van de zeven woningen waren leeg (noorderzon). Bij twee andere woningen was het feit dat de huurder overlast veroorzaakte de reden om te ontruimen. Bij een ontruiming in De Meern was er sprake van woonfraude; deze huurder had al langere tijd geen hoofdverblijf in de woning.

### 1.6.4 We doen het samen

In 2020 zijn we intern gestart met het Gebiedsgericht SamenWerken. In vier gebiedsteams buigen collega's vanuit verschillende disciplines zich over de specifieke problemen, projecten en de toekomst van dat gebied. Om kennis en kunde te verenigen, om integraal te kijken, om processen én mensen aan elkaar te verbinden. En uiteindelijk om zo onze huurders beter van dienst te kunnen zijn.

Met complexbeheersessies per gebiedsteam komen we tot een gezamenlijk complexbeheerplan met concrete acties en integrale afspraken. Als verbinding tussen het tactische en operationele niveau zijn de complexbeheerplannen een handvat voor de gebiedsteams. Ongeveer twee à drie keer per jaar bespreken we per gebied (De Ronde Venen, Woerden, Utrecht/Harmelen en Montfoort) de complexbeheerplannen. Ons Vastgoed Informatie Portaal (VIP) bevat alle relevante vastgoedinformatie over het bezit van GroenWest: per plaats, wijk, woning, object of complex waarmee we gesprek goed kunnen faciliteren. In onze complexbeheerplannen komen de kaders voor het uitvoeren van dagelijkse werkzaamheden en de vastgoedstrategie samen.





## 1.7 Hoe wij werken

*In de snelle wereld waarin we leven, willen wij gebruik maken van nieuwe technieken om onze huurders beter te bedienen. Die methodes helpen ons beter te weten wat er speelt in onze wijken en met onze huurders. Samenwerken is hierin het sleutelwoord; met huurders, maatschappelijke partners, ketenpartners en andere corporaties. Zo versterken we onze professionaliteit en efficiëntie. Kenmerkend voor onze organisatie is dat we willen blijven leren en ontwikkelen.*



### Doelstellingen

- De projectenkalender uit onze digitaliseringsstrategie is uitgebreid. Een paar highlights:
  - voorbereidingen voor een update van ons primaire systeem;
  - realiseren van onze visie op het structureren van onze bedrijfsinformatie (ECM) met als een eerste stap het inrichten nieuw document management systeem;
- We stellen een nieuw datasecuritybeleid vast.
- We implementeren nieuwe vormen van arbeidsmarktcommunicatie en continueren het werken met trainees.

### 1.7.1 Onze visie op de organisatie is 'coronaproof'

Voor het realiseren van onze ambities hebben we een organisatie nodig die hiervoor goed is toegerust. Dat vraagt wat van hoe we ons als organisatie ontwikkelen. Het heeft een enorme impact op hoe we werken, kennis, competenties en vaardigheden. We hebben daarom in 2019 onze visie op organisatieontwikkeling geformuleerd. We willen:

- Wendbaar en flexibel blijven in een dynamische, complexe omgeving.
- Samenwerken optimaliseren, continu in verbinding zijn met onze omgeving en vertalen naar ons werk.
- Slim inspelen op technologische ontwikkelingen en verdergaande digitalisering en vertalen naar ons werk.
- Een aantrekkelijke werkgever blijven (employer branding).

Onze kernwaarden en leidende principes vormen de leidraad. Onze kernwaarden Slim, Open, Eigenaarschap en Samen (SOES) staan voor de manier waarop wij willen werken en hoe we georganiseerd willen zijn. Ze zijn herkenbaar in ons

contact met huurders en woningzoekenden, maatschappelijke partners en ketenpartners en in het contact van medewerkers onderling. Eigenaarschap wordt steeds belangrijker: zichtbaar, open en transparant laten zien wat je doet en waarom, afspraken nakomen. Het past bij de ontwikkeling van GroenWest en waar we voor willen staan. Ruimte voor eigen verantwoordelijkheid, talentontwikkeling en ideeën vanuit de medewerkers.

Het afgelopen jaar heeft corona een enorme impact gehad op de organisatie. Het welzijn en behoud van energie van onze mensen stond daarbij voorop. De crisis daagde ons ook uit om het beste uit onszelf te halen in de omschakeling naar het digitale (thuis)werken. We waren in staat om van de ene dag op de andere dag te schakelen en de bedrijfsprocessen goed door te laten lopen. In korte tijd werden we een thuiswerkorganisatie, mede ook door het beschikbaar stellen van bureaustoelen en eventueel tweede schermen aan de collega's. Er is enorm veel geleerd met elkaar op digitaal vlak. Het bracht ook voordelen van digitaal vergaderen, minder reistijd en een betere balans tussen werk en privé. Daarmee heeft digitalisering een blijvende impuls gekregen. Bovendien hebben we de meeste van onze doelstellingen gehaald.

### GroenWest Academy

Bij de uitbraak van corona was alle aandacht van medewerkers eerst gericht op de omslag naar digitaal. Daarbij ontstond ook de vraag hoe blijft iedereen gemotiveerd en betrokken, hoe ontmoeten we elkaar, hoe houden we 'het leren' op de agenda? Dit werd de start van onze GroenWest Academy. Verbinden, delen en inspireren én digitaal ontmoeten met inhoud. Workshops op thema, bedacht en gegeven voor en door collega's, om kennis op te doen, te laten zien wat is bereikt of soms juist een persoonlijk verhaal. Ook nieuwe collega's krijgen een GroenWest inwerktraject, waarin zij in een aantal dagen op de hoogte worden gesteld van een aantal belangrijke onderwerpen. Op die manier verbinden we nieuwe collega's aan elkaar en de organisatie, gebruiken we de tijd efficiënt en effectief én sluiten we aan bij een nieuwe manier van werken binnen de mogelijkheden die we hebben.

Maar behalve het optimisme over digitalisering, de arbeidsmarktcommunicatie, de ontwikkeling en het aantrekken van nieuw talent heeft corona ons ook wel wat hoofdbrekens gekost. Thuiswerken heeft niet voor iedereen een positief effect. Eenzaamheid, stress en burn-out liggen op de loer. En dat vraagt veel aandacht van de leidinggevenden. Daarom is er veel aandacht voor het onderhouden van



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

de verbinding en betrokkenheid met en bij elkaar en met de organisatie. Zo organiseren we bewust informele bijeenkomsten voor de collega's – uiteraard coronaproof - en ook de mogelijkheid om soms wat meer op kantoor te werken draagt hieraan bij.

Het sturen op vertrouwen was voor de leidinggevendenden een voldongen feit met het leidinggeven op afstand en tegelijkertijd op sommige momenten een uitdaging. Regelmatig stonden we met hen stil bij de vraag hoe je dat doet en hoe je de energie van jezelf en van je team hoog houdt.

### 1.7.2 We zetten stappen op onze digitaliseringskalender

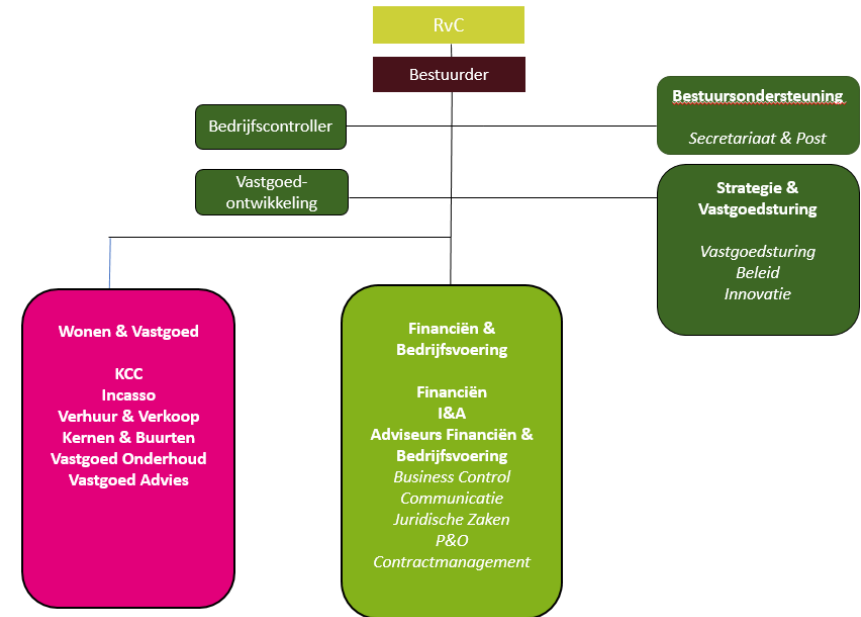
In het voorjaar van 2020 is de organisatie in versneld tempo overgeschakeld naar zoveel mogelijk digitaal werken. Er is extra hardware beschikbaar gesteld en software in gebruik genomen om het digitaal thuiswerken goed te faciliteren.

Ook de dienstverlening naar de huurder is verder gedigitaliseerd. Dit geldt voor het proces rondom het verhuren van woningen, waardoor er geen papieren dossiers meer nodig zijn. Vanaf de zomer is het voor huurders mogelijk om hun reparatieverzoeken digitaal in te dienen en de afspraak voor reparatie direct online in te plannen. En we hebben een online klantenpanel ingericht, zodat we beter kunnen ophalen welke behoeften onze huurders hebben.

Ondanks de veranderende omstandigheden lopen de projecten op het gebied van informatisering en automatisering van onze organisatie goed door en houden we koers bij het behalen van onze doelstellingen op dit vlak. We hebben in 2020 mooie stappen gezet bij het verbeteren van de kwaliteit, beschikbaarheid en veiligheid van onze data. Het selectieproces voor een nieuw Data Management Systeem is met succes afgerond. Onze structurele managementinformatie is voor een belangrijk deel geautomatiseerd én we zijn een pilot gestart naar inzet van systemen om ook de incidentele informatiebehoefte beter te kunnen invullen.

### 1.7.3 Organisatiestructuur GroenWest

De organisatiestructuur van GroenWest is dit jaar niet gewijzigd.



### 1.7.4 We implementeren nieuwe vormen van arbeidsmarktcommunicatie en continueren het werk met trainees

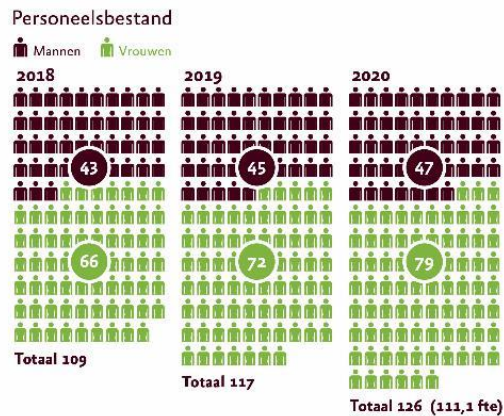
Net voor de uitbraak van de crisis hebben we een bedrijfsfilm en nieuwe opzet van onze vacatures gemaakt, met daarin een centrale rol voor onze collega's. Hiermee willen we maximaal opvallen op alle social media die voor recruitment worden gebruikt. Het resultaat is dat we er in slagen jong talent aan ons te binden. Ze brengen ons als organisatie veel. Naast nieuwe inspiratie draagt het bij aan verjonging van ons personeelsbestand. We trekken boven formatief medewerkers aan, (jong) talent dat op het moment dat er een vacature ontstaat inschuift. Behalve 'reguliere' vacatures bieden we ook traineeplekken aan.

### 1.7.5 Perspectief voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt

We vinden het belangrijk dat mensen hun mogelijkheden benutten en willen kansen bieden. Dit geldt uiteraard voor onze collega's, maar we leveren graag een bijdrage aan de ontwikkeling van meer mensen. Daarvoor werken we al enige jaren samen met het traject **Erkend Talent**. Dit jaar kregen weer twee mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt de mogelijkheid om bij GroenWest in 1 jaar een mbo3-diploma diploma te halen. Dit diploma is een startkwalificatie voor de arbeidsmarkt. Niet alleen intern bieden we kansen aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Met onze onderhoudspartners hebben we concrete afspraken voor het leveren van een belangrijke bijdrage aan onze social return doelstellingen.

### 1.7.6 Ontwikkelingen in personeelsbestand

Het waarmaken van onze ambities van ons ondernemingsplan maakt dat ons personeelsbestand in 2020 is toegenomen. Denk aan een grotere (personele) inzet op leefbaarheid, stappen in klantgerichtheid zoals een vaste baliebezetting en het binnenhalen van talenten. In 2020 zijn 23 nieuwe medewerkers gestart en hebben veertien medewerkers de organisatie verlaten. Op 31 december 2020 bestond het personeelsbestand uit 126 personen, gelijk aan 111,1 fte (2019: 117 personen, 104,6,4 fte). De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was 43 jaar en het gemiddeld aantal dienstjaren was 7. Vergeleken met 2019 is de gemiddelde leeftijd met 1 jaar gedaald.



Het totale verzuimpercentage van 2020 is 4,36%. Het is met 0,43% gestegen ten opzichte van 2019. De stijging zit in het langdurig verzuim 2,96% (2019: 2,02%). Deze is niet werkgerelateerd en heeft geen correlatie met het thuiswerken door de coronamaatregelen. Het kort verzuim is juist gedaald ten opzicht van 2019: in 2020 1,4% (2019: 1,91%). Dit jaar hebben we vanaf maart voornamelijk thuis gewerkt. Dit heeft samen met alle corona hygiënemaatregelen zoals afstand houden enz. geleid tot minder kortdurende ziektegevallen. Doordat er minder onderling contact is, zijn ook andere (griep)virusen en bacteriën minder verspreid.

### 1.7.7 Integriteit: zo doen we dat bij GroenWest

Binnen GroenWest hechten we veel belang aan een integere bedrijfsvoering. Daarom vragen we hier ook regelmatig aandacht voor, bijvoorbeeld met onze personeelsbijeenkomst in maart. En nieuwe collega's worden wegwijs gemaakt. Dit jaar hebben we ons 'integriteitshuis' uit 2014 geüpdatet. Denk aan het integriteitsbeleid, de klokkenluiderregeling en het statuut vertrouwenspersonen. Nieuw is de klachtenregeling. Deze is voor het melden van ongewenste omgangsvormen. De Ondernemingsraad (OR) heeft een actieve rol gehad bij de hele herziening en heeft op alle aanpassingen positief geadviseerd.

### 1.7.8 Actief met privacy

GroenWest respecteert en beschermt de privacy van haar huurders. Wij hechten grote waarde aan het beschermen van persoonsgegevens. Om ons werk te kunnen doen, hebben we gegevens nodig. Daarbij volgen we de regels van de AVG. Wij zijn verantwoordelijk voor de gegevensverwerking en gebruiken gegevens niet voor andere doeleinden dan waarvoor ze bedoeld zijn. Met persoonsgegevens gaan wij zorgvuldig om. Er worden niet meer gegevens gebruikt dan nodig en we beschermen de gegevens die wij vastleggen zodanig dat deze niet in handen van onbevoegden kunnen komen. We zorgen dat het kennisniveau van onze medewerkers op peil blijft door het onderwerp privacy regelmatig onder de aandacht te brengen. Onder andere door het volgen van e-learningen en onze workshops over privacy.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 1.7.9 Vertrouwenspersonen

Het jaar 2020 is gestart met twee interne vertrouwenspersonen. Begin 2020 hebben zij de tweedaagse cursus Vertrouwenspersoon Integriteit gevolgd. In de loop van het jaar is een externe vertrouwenspersoon toegevoegd. De externe vertrouwenspersoon is mogelijk makkelijker te benaderen en kan ook een klankbord zijn voor de interne vertrouwenspersonen. Gedurende het jaar zijn er minder gesprekken gevoerd met medewerkers, mogelijk als gevolg van de coronamaatregelen, waarbij de collega's vooral thuiswerken. Eenmaal was er sprake van een melding over omgangsvormen.

### 1.7.10 Verslag van de Raad van Commissarissen

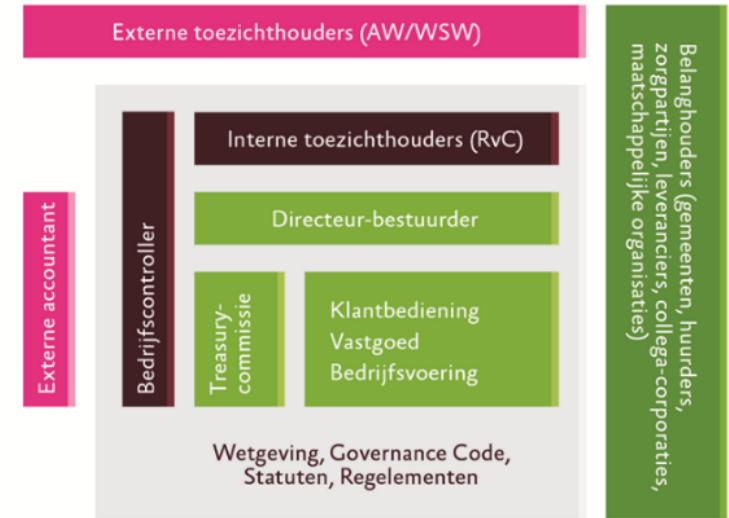
In het verslag van de RvC staat conform de Woningwet een opgave van de nevenfuncties van de bestuurder en van de commissarissen als bedoeld in artikel 36, tweede lid. Daarnaast doet de Raad van Commissarissen afzonderlijk verslag van de wijze waarop de raad in het verslagjaar toepassing heeft gegeven aan het bepaalde bij en krachtens de artikelen 26, 31 eerste en tweede lid en 35 derde lid en van de naleving in dat jaar van het bepaalde bij en krachtens artikel 30.

### 1.7.11 Governancestructuur is ongewijzigd

Onze governancestructuur is gericht op het realiseren van onze volkshuisvestelijk doelstellingen. Daarbij houden we ons aan de principes en bepalingen van de Woningwet en de Aedes/VTW Governancecode. Deze laatste is eind 2019 herzien en vervangt de Governancecode 2015. De wijzigingen in de code zijn besproken met de RvC en OR. Twee maal per jaar maken we een compliancekalender op waarbij we stil staan of alle principes en bepalingen uit de Governancecode worden toegepast, hoe we dit doen en of er nog bijzonderheden zijn. Hierover wordt gerapporteerd aan bestuur en RvC.

Onze visie op bestuur en toezicht houden is dit jaar geüpdatet en onder andere aangevuld met een gezamenlijke visie van de RvC en bestuurder over goed samenspel en welke eisen dit stelt aan inrichting van governance en aan houding en gedrag van zowel bestuurder als toezichthouder.

De governancestructuur is gelijk gebleven aan vorig jaar.



### Goede resultaten Governance inspectie

Dit jaar heeft de Autoriteit woningcorporaties bij ons een Governance inspectie uitgevoerd. Centrale vraag bij de inspectie is: hoe zit het met de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht. De Aw ziet een goed functionerende governance als de belangrijkste waarborg voor goed presteren op de andere toezichtsterreinen. We zijn blij dat de Aw heeft geconstateerd dat de governance bij GroenWest goed op orde is.

### 1.7.12 De juridische structuur

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2020 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen. GroenWest heeft een zeer beperkte verbindingenstructuur (paragraaf 1.10)

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 1.8 Risico's in beeld

*In de realisatie van onze doelstellingen nemen we risico's. We zoeken steeds naar de balans tussen doelen halen en risico's beheersen. Hiervoor hebben we een management control framework ingericht. Dit beheersingskader is robuust om de belangrijkste risico's op te kunnen vangen maar ook wendbaar om in te kunnen spelen op nieuwe klantwensen en doelstellingen.*

#### 1.8.1 GroenWest heeft een laag risicoprofiel

Onze kerntaak is het beschikbaar stellen van betaalbare woningen voor onze doelgroepen in het werkgebied. Daartoe hebben we ons vermogen geïnvesteerd in een goede woningportefeuille. Dit vermogen houden we in stand door behoedzame nieuwbouw, betaalbaar huurbeleid, goed onderhoud en verbetering van de woningvoorraad, sobere bedrijfsvoering en een passende leningenportefeuille. De risico's die we hierbij aangaan, zijn weloverwogen en beperkt.

Uit onze eigen beoordeling van de business risks zoals het WSW die hanteert, hebben we een laag risicoprofiel. We hebben in 2020 geen activiteiten ontplooid die ons risicoprofiel significant hebben verhoogd.

#### 1.8.2 Onze risk appetite (risicobereidheid) is neutraal

Onze risicobereidheid is vooral zichtbaar bij de thema's 'Meer huishoudens op hun plek', 'Zorgen voor wonen met zorg' en 'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken'. Het gaat daarbij dan vooral om de bereidheid om financiële risico's te lopen waarmee we de kans dat we onze doelstellingen op deze thema's zullen bereiken vergroten.

*Met 'Meer huishoudens op hun plek' nemen we risico's*

We hebben een forse doelstelling op het gebied van beschikbaarheid / uitbreiding van de voorraad. Om deze doelstelling te realiseren zijn we ook bereid risico te nemen. We hebben de capaciteit van de afdeling Vastgoedontwikkeling uitgebreid en de diversiteit in soorten projecten die we oppakken, neemt toe. Daarnaast nemen we genoegen met gemiddeld lagere geprognosticeerde rendementen dan in het verleden. We bewaken hierbij wel een zuivere besluitvorming, al komt deze af en toe onder druk wanneer bijvoorbeeld bij tenders doorlooptijden kort worden.

Op het gebied van betaalbaarheid kiezen we ervoor om 60% van onze woningen beneden de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens aan te bieden. Daarmee beperken we onze investeringscapaciteit bewust; een hogere gemiddelde streefhuur betekent immers meer investeringsruimte.

*'Uitstekende dienstverlening' focust op kwaliteit, dan gaan de kosten omlaag*

Op het gebied van 'Uitstekende dienstverlening' is de grote uitdaging samen met onze ketenpartners per saldo lagere onderhoudslasten te combineren met (nog) hogere klanttevredenheid. In onze visie op onderhoud die we in het najaar van 2020 hebben vastgesteld, willen we over naar het principe van 'just in time' uitgevoerd onderhoud. We nemen daarmee meer risico op dit gebied, terwijl we anderzijds minder financieel risico accepteren dan voorheen. Een andere zijde daarvan ligt bij onze toenemende wens om klantdata in te zetten voor gericht onderzoek, communicatie en handelen. Hierbij moeten we alert zijn op bijvoorbeeld privacy risico's. We zijn ons daarvan bewust en houden daar op praktische wijze rekening mee in onze keuzen.

*'Duurzaam en comfortabel wonen' vraagt om innovatie*

We investeren flink in de verduurzaming van onze woningvoorraad. Onze woningvoorraad heeft sinds eind 2019 gemiddeld label B (energie-index < 1,40). De vervolgstap naar energieneutraal in 2050 vraagt nadrukkelijk om innovatie (op het gebied van installaties en isolatie) en om gedragsverandering (in de manier waarop we onze energie verbruiken). Daarom zetten we in op (kleinschalige) experimenten en het betrekken van (gedrag van) bewoners bij de verduurzaming. Ook richten we ons op procesinnovaties zoals de Renovatieversneller en sluiten we grote programma's zoals het huidige programma zonnepanelen in de toekomst zeker niet uit. We zien deze innovaties als een beheerste vorm van risico's nemen.

*In 'Zorgen voor wonen met zorg' ligt de nadruk op nieuwe woonvormen*

Onze risk appetite in relatie tot het thema 'Zorgen voor wonen met zorg' is neutraal. Dit hangt vooral samen met de koppeling die er ligt met het thema 'Meer huishoudens op hun plek', omdat we ons onder dit thema als doelstelling hebben gesteld om drie nieuwe woonzorgconcepten en één gemengd concept te realiseren. Daar staat tegenover dat bij alle nieuwe woonzorg-complexen flexibel ontwerp een uitgangspunt is, zodat daar op termijn altijd gewone woningen van kunnen worden gemaakt.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

*'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken' focust op maatschappelijk rendement*

Op het thema 'Samenwerken aan inclusieve, leefbare wijken' willen we investeren in relaties met onze huurders en samenwerking met onze partners zoals gemeenten, welzijnsorganisaties, politie en onze ketenpartners daarbij. We hebben onze bezetting aan woonconsulenten en wijkbeheerders daarom uitgebreid. We zien dit als een vorm voor de inzet van ons vermogen met direct maatschappelijk rendement.

### 1.8.3 Management control volgens three lines of defence

Ons operationele risicomanagement hebben we ingericht volgens het three lines of defence model. Hierin is de eerste lijn verantwoordelijk voor de primaire beheersing van de risico's die ze aangaat. Zo kennen beslisdocumenten en rapportages over vastgoedprojecten een risicoparagraaf en inventariseren proceseigenaren jaarlijks de belangrijkste operationele risico's. De tweede lijn wordt gevormd door de business controllers die de eerste lijn ondersteunen met risk assessments, analyses, interne controles en rapportages. De bedrijfscontroller (belast met de wettelijke control-functie) stelt vast dat het spel tussen de eerste en tweede lijn goed gespeeld wordt en formuleert een oordeel over de effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering.

Aan de hand van een halfjaarlijkse risico-inventarisatie en de jaarstukken bespreken bestuur en Raad van Commissarissen een actualisatie van de strategisch-tactische risicobeoordeling.

### 1.8.4 We houden ons aan wet- en regelgeving

We opereren als woningcorporatie in een omgeving met veel en complexe regelgeving. De Woningwet, inclusief de uitwerking daarvan in BTIV en RTIV is daarvan de belangrijkste. Maar ook bijvoorbeeld de AVG, belastingwetgeving, Arbo- en milieuregelgeving en lokale toewijzingsregels hebben een grote impact. Vooral vanuit onze kernwaarde "Open" vinden wij verantwoorde en integere bedrijfsvoering erg belangrijk. Daar hoort het voldoen aan onze wet- en regelgeving bij. Daarom hebben wij verschillende maatregelen genomen om ons daarin te ondersteunen. Enkele voorbeelden hiervan zijn een standaard juridische adviesaanvraag bij opdrachtverstrekking rondom langdurige contracten en investeringen, een halfjaarlijkse check op onze governance door onze bedrijfscontroller, aandacht voor integriteit en omgaan met privacy in inwerkprogramma's, regelmatige (externe en in-company) trainingen voor

betrokken medewerkers bij wijzigingen in regelgeving en het hanteren van realistische en zoveel mogelijk bewezen houdbare fiscale standpunten.

### 1.8.5 Externe ontwikkelingen hebben grote impact

Externe ontwikkelingen waarop we weinig tot geen invloed hebben, kunnen grote impact op de realisatie van onze doelstellingen hebben. Dit zijn veelal risico's die voor alle corporaties gelden en waarvan de beheersing vooral bestaat uit anticiperen en accepteren. De belangrijkste zijn:

- De politieke situatie en de regelgeving en belastingheffing die daaruit voortvloeien.
- De conjuncturele ontwikkelingen (waaronder inflatie, rente, woningmarkt en de inkomensontwikkeling van onze huurders).

De verhuurderheffing is een goed voorbeeld van een belastingheffing met een rechtstreeks effect op één van onze belangrijkste doelstelling; investeren in nieuwbouw en verbetering of verduurzaming van onze woningen. Wij betalen inmiddels ruim € 13 miljoen verhuurderheffing. Dat staat gelijk aan de investeringscapaciteit van 100 nieuwe woningen of de verbetering van 500 bestaande woningen.

Inflatie is voor onze financiële sturing van cruciaal belang. Ons huurbeleid is erop gebaseerd. Maar ook voor het bepalen van onze rendementseis zijn we afhankelijk van een goede inschatting van de inflatieontwikkeling. In lijn met de voorgaande jaren is de inflatie in 2020 laag gebleven. We rekenen daarom met een voorzichtige huurprijsontwikkeling van gemiddeld 2% in onze lange termijn verwachtingen. In 2020 hebben we onze huren (inflatievolgend) 2,6% verhoogd.

De aanhoudend lage rentestand krijgt langzamerhand een steeds grotere impact op onze rentelasten. We lossen deze jaren een relatief groot deel van onze leningenportefeuille af. De herfinanciering realiseren we tegen lage rentetarieven. Als de rente zich de komende jaren blijft ontwikkelen volgens de uitgangspunten in de sector, daalt ons gemiddelde rentetarief naar 1,9%.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Qua financiële instrumenten doen we de beheersing van het renterisico zoveel mogelijk door een goede afstemming van de leningenportefeuille op samenstelling en restant levensduur van de vastgoedportefeuille. We willen niet teveel renteconversies of aflossingen in een jaar maar er moet ook enige beweging mogelijk zijn om aanpassingen door te voeren.

In 2020 hebben we geen afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ingezet. In de jaarrekening gaan we nader in op de stand van zaken rond onze derivatenportefeuille (payer swaps en roll-over-leningen waarvan de laatste in 2013 is afgesloten) en op de risico's rond financiële instrumenten en prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's.

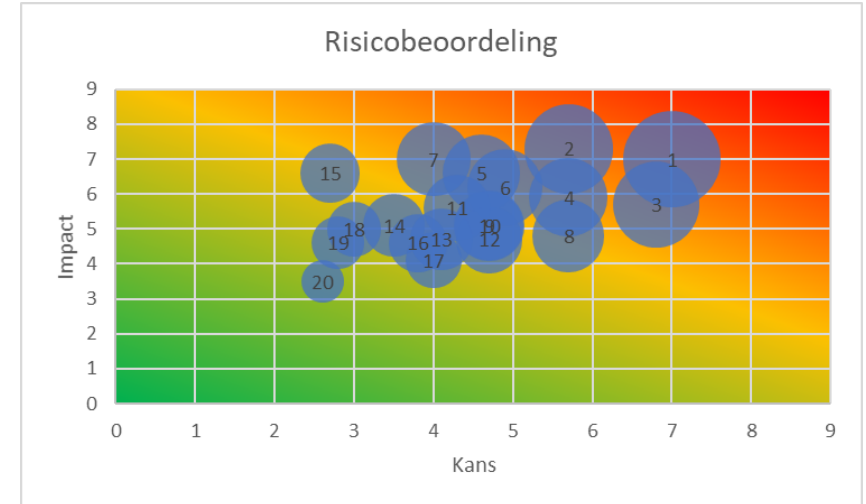
### *Corona heeft impact op onze dienstverlening*

De lockdowns ter bestrijding van de coronapandemie in het voorjaar en het najaar van 2020 hebben stevige impact op onze dienstverlening en bedrijfsvoering gehad. We beperken contacten met huurders, aannemers en medewerkers onderling om verspreiding van het virus te voorkomen. Hoewel het werk ondertussen gewoon doorgaat en er ook daadwerkelijk mooie resultaten zijn geboekt, leidt dat er bijvoorbeeld toe dat na het vertrek van een bewoner een huurwoning soms iets langer leegstaat voordat er een nieuwe huurder in kan.

Financieel gezien leidt dat per saldo tot iets lagere huurinkomsten. Aan de uitgavenkant treedt vooral vertraging op in onderhouds- en nieuwbouwprojecten. Corona brengt verder onzekerheid met zich mee voor de economie en hoe die zich de komende jaren gaat ontwikkelen. De gevolgen voor de woningmarkt en dan vooral de waarde van woning zijn vooralsnog beperkt. Er blijft sprake van krapte en waardeinstijgingen. Qua financiering blijft de beschikbaarheid en prijs van geld tot op heden op het niveau van vóór corona.

### **1.8.6 We hebben de belangrijkste risico's in beeld**

Het samenspel van externe factoren met onze ambities en risk appetite is bepalend voor de strategische risico's die wij lopen. In onderstaande kans-impact-analyse hebben we de belangrijkste risico's weergegeven. Voor de top vijf geldt dat we daar dagelijks of op korte termijn last van ervaren of nadrukkelijk aandacht aan moeten besteden. De rest is in meer of mindere mate relevant of kan dat op langere termijn worden.



#### # Risico

- 1 Onvoldoende beschikbaarheid ontwikkellocaties
- 2 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
- 3 Toenemend aandeel kwetsbare huurders
- 4 Niet realiseren van maatschappelijke opgave
- 5 Majeure veranderingen in rente en inflatie
- 6 Toenemende lastendruk van 'overheidswege'
- 7 Onvoldoende bescherming tegen cyberaanvallen
- 8 Te ambitieuze duurzaamheid opgave
- 9 Onvoldoende innovatief ICT vermogen
- 10 Betaalbaarheid huurder onder druk
- 11 Onaantrekkelijkheid corporatie sector als werkgever
- 12 Toename veiligheidsincidenten
- 13 Onvoldoende aanpassingen aan klimaatveranderingen
- 14 Disruptieve technologische vernieuwing
- 15 Beperking toegang tot financiering
- 16 Negatieve beeldvorming; afbreuk maatschappelijk draagvlak
- 17 Toekomst bestendigheid corporatie model
- 18 Afbrokkelende financiële solidariteit in het stelsel
- 19 Onverwachte demografische ontwikkelingen
- 20 Nieuwe vormen van sociaal activisme

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Onvoldoende locaties voor nieuwbouw beschikbaar en Niet realiseren maatschappelijke opgave*

Wij zien de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen als de belangrijkste opgave in ons werkgebied en we hebben dan ook een stevige nieuwbouwambitie. De beperkte beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en toenemende bouwkosten zijn de belangrijkste risico's die deze doelstelling bedreigen. En we beperken het risico van stijgende bouwkosten door een scherpe uitvraag en een kritische beoordeling van eisen (om stapeling te voorkomen). De beoordeling van rendementen doen we ook project-overstijgend, om projecten met een hoog maatschappelijk effect en een laag financieel rendement alsnog te kunnen realiseren.

Inmiddels heeft de overspannen (koop)woningmarkt ook effect op de uitstroom vanuit de sociale huur. Er zijn steeds minder huurders die de overstap naar een koopwoning kunnen maken. Dit heeft een drukkend effect op onze mutatiegraad en daarmee op de mogelijkheid van nieuwe huurders om in te stromen. We blijven ons inzetten voor starters, bijvoorbeeld met behulp van loting.

In 2020 hebben we onze nieuwbouwambities naar beneden moeten bijstellen van 200 naar 140 woningen per jaar, mede door het inzicht dat er niet genoeg locaties beschikbaar zijn. Hierin blijkt de weerbarstige praktijk met trage planprocedure maar ook de politieke onwil om beschikbare uitleglocaties op korte termijn in te zetten (bijv. Rijnenburg). We beheersen dit risico met een blijvende inzet op onze ontwikkelcapaciteit en een proactieve inzet bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg met gemeenten en zo mogelijk provincie.

### *Toenemende lastendruk van 'overheidswege' en politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit*

Om de impact van politieke wispelturigheid op te vangen, proberen we gebruik te maken van de ruimte in de regelgeving bijvoorbeeld rond woningtoewijzing en de inzet op niet-daeb. Zo blijven we ons richten op de bedoeling en de maatschappelijke behoefte.

Daarnaast participeren we in samenwerkingsverbanden en belangenbehartiging om tijdig veranderingen te signaleren en zo mogelijk alsnog invloed uit te oefenen.

### *Toenemend aandeel kwetsbare huurders*

Huurders met een zorgvraag en kwetsbare huurders wonen langer zelfstandig thuis, maar ook is er een stijgend aantal huurders dat uitstroomt uit de maatschappelijke opvang. Door cumulatie van kwetsbare groepen in sommige complexen of buurten ontstaat een afnemend gevoel van gedeelde verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid in de wijken. Om dit risico te beheersen intensiveren we de samenwerking met gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, politie en huurders- en bewonersorganisaties. De extra inzet op leefbaarheid in complexen en wijken is noodzakelijk. Behalve samenwerking met (lokale) partijen willen we ook de huurdersbetrokkenheid bevorderen en de wooncomplexen schoon, heel en veilig houden.

### **1.8.7 We beheersen de tactische en operationele risico's**

Voor onze reguliere bedrijfsprocessen geldt dat we in control zijn. In het algemeen realiseren we onze doelstellingen (of weten we hoe het komt als dat niet het geval is) en zijn we in staat tijdig goede rapportages te maken. En ondanks de toenemende regeldruk blijven we binnen de marges van de wet.





### 1.9 We zetten ons vermogen maximaal in

*Als corporatie bedienen we bijna 29.000 inwoners van het Groene Hart met ruim 12.000 verhuurbare eenheden en iets meer dan 100 medewerkers. In de krappe woningmarkt zetten we alles op alles om nieuwe woningen te realiseren en zo het tekort aan woningen met een lage huurprijs te verminderen. We leveren een belangrijke meerwaarde voor onze huurders met een 'korting' op de maximale huurprijs van gemiddeld 30% en een onderhoudsbeleid dat is gericht op verbetering van kwaliteit en duurzaamheid. Hiermee realiseren we een hoog maatschappelijk rendement terwijl ons financiële rendement precies genoeg is om dit beleid in continuïteit voort te zetten.*

#### 1.9.1 Ons eigen vermogen neemt toe

Ons eigen vermogen is in 2020 gegroeid met € 174,2 miljoen naar € 1.824 miljoen. Deze ontwikkeling komt voor € 162,5 miljoen voort uit de waardegroei van onze woningvoorraad en voor € 11,7 miljoen uit operationeel resultaat na belastingen.

De waardegroei van onze woningen is uiteraard een gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt. In ons werkgebied tussen Amsterdam en Utrecht blijft sprake van een sterke woningmarkt waarin de vraag groter is dan het aanbod. Waar we in 2019 met een ontwikkeling van 6,9% een mogelijk afvlakking van de waardegroei meenden te bespeuren, constateren we nu dat ondanks corona de waarde met circa 8,3% is toegenomen.

#### 1.9.2 De beleidswaarde is toegenomen

De lage huuropbrengsten in combinatie met ons onderhoudsbeleid gericht op het kunnen door-exploiteren van onze woningvoorraad, leidt tot een veel lagere waarde dan de marktwaarde; de beleidswaarde. De beleidswaarde is vooral van belang voor de beoordeling van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) of wij nieuwe leningen kunnen aantrekken voor de investeringen die we doen. Eind 2020 bedraagt de beleidswaarde € 878,6 miljoen (2019: € 750,4 miljoen), of circa € 70.000 per woning (2019: € 60.000).

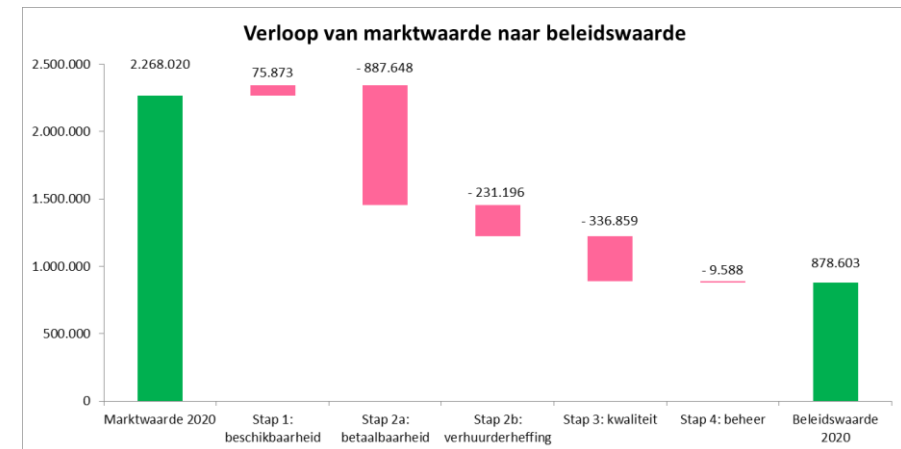
#### Verloop van de marktwaarde naar beleidswaarde nader toegelicht

Het verloop van marktwaarde (€ 2.268,0 (2019: € 2.064,8) miljoen) naar beleidswaarde (€ 878,6 (2019: € 750,4) miljoen) valt in vijf stappen uiteen. De eerste stap is een plus van € 75,9 (2019: min € 17,4) miljoen voor Beschikbaarheid. Door de lage huurprijs en daarmee de relatief hoge

huurpotentie, is de marktwaarde van door-exploiteren bijna net zo hoog als uitponden. In deze stap vervallen ook de overdrachtskosten in de marktwaarde, wat door de verhoging van de overdrachtsbelasting een positief effect heeft op de waarde.

De huurpotentie blijkt tevens uit de grootste aanpassing in de tweede stap van € 887,6 (2019: € 705,6) miljoen voor Betaalbaarheid als gevolg van de lage huurprijs. Het door-exploiteren tegen de sociale huurprijs leidt ertoe dat we in de toekomst meer Verhuurderheffing moeten betalen dan in de marktwaarde is voorzien. Dat leidt tot een aanpassing van € 231,2 (2019: € 214,4) miljoen. Daarnaast zorgt het door-exploiteren voor een hogere onderhoudslast die in het verloop als aanpassing voor Kwaliteit wordt gewaardeerd op € 336,9 (2019: € 324,7) miljoen. De extra aandacht die wij aan onze huurders besteden ten opzichte van een marktconforme benadering, leidt tot extra Beheer van € 9,6 (2019: € 52,4) miljoen.

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde ultimo 2020 kan als volgt worden weergegeven.



#### 1.9.3 De maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen is toegenomen

Waar de marktwaarde vooral bedoeld is als grondslag voor de beoordeling van het rendement uit exploitatie, kan de beleidswaarde worden beschouwd als de weerslag van toekomstige kasstromen van ons beleid. De marktwaarde zullen



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

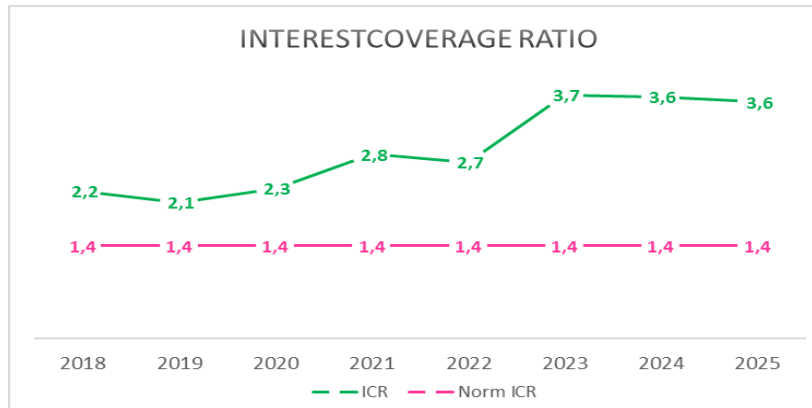
## 6 Kengetallen

we nooit realiseren, de beleidswaarde in principe wel. Het verschil tussen deze waardebegrippen (€ 1.389,4 miljoen) kan als maatschappelijke bestemming van ons vermogen worden beschouwd. In 2019 bedroeg dat verschil nog € 1.314,4 miljoen. De stijging van de maatschappelijke beklemming wordt veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde (€ 203,2 miljoen) en de geringere stijging van de beleidswaarde (€ 128,2 miljoen).

### 1.9.4 We zetten ons vermogen maximaal in en onze kasstromen en financiële positie blijven gezond

Voor de beoordeling van onze kasstromen en financiële positie hanteren we twee ratio's; de interest coverage ratio (ICR) en de loan to value (LtV o.b.v. beleidswaarde). Daarnaast geven het directe rendement en de dekkingsratio (leningen vs. marktwaarde) aanvullende informatie.

De kasstroom uit exploitatie afgezet tegen de rentelast geeft onze interest coverage ratio weer; de belangrijkste indicator voor de gezondheid van de kasstromen van een corporatie. Het planmatige onderhoudsprogramma van de afgelopen jaren, gaf een stevige druk op de ICR. De rentelast blijft, door het relatief lage rentetarief bij herfinanciering van de bestaande leningenportefeuille en nieuwe leningen voor ons investeringsprogramma, betaalbaar vanuit de exploitatiekasstroom.



Voor de beoordeling van de financiële positie is vooral de loan to value (LtV) van belang.

In 2020 hebben we € 17,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (2019: € 20,6 miljoen) en € 24,6 miljoen in de bestaande woningvoorraad (2019: € 15,9 miljoen). Daarnaast hebben we de terugkoopverplichting van woningen die we eerder onder voorwaarden hadden verkocht voor € 5,1 miljoen afgelost. Deze woningen hebben weer aan de sociale woningvoorraad toegevoegd. De investeringen en de terugkoop hebben we voor 58% (2019: 64%) met vreemd vermogen gefinancierd. Onze leningenportefeuille is hierdoor toegenomen met € 26,3 miljoen tot € 441,2 miljoen. In combinatie met de stijging van de beleidswaarde daalt onze LtV hiermee van 55% naar 50%.

De komende periode van 2021 tot en met 2025 rekenen we met een investeringsvolume van ruim € 260 miljoen (€ 140 miljoen nieuwbouw en € 120 miljoen verbeteringen van de bestaande woningvoorraad). Dit is gebaseerd op gemiddeld 140 nieuwbouwwoningen per jaar. De verbeterinvesteringen bestaan voor ruim 25% uit verduurzaming van woningen (isolatie, zonnepanelen en (beperkt) nieuwe installaties).

Naast ons investeringsprogramma handhaven we de verkoopstop en ons gematigde huurbeleid. Hierdoor laat onze LtV een stijgende lijn zien. Op de lange termijn hebben we voldoende mogelijkheden om onze plannen te beperken tot het niveau dat we binnen de gestelde financiële kaders blijven.

De dekkingsratio geeft weer hoe de marktwaarde van de leningenportefeuille zich verhoudt tot de marktwaarde van het vastgoed. De marktwaarde van de leningenportefeuille (€ 637,7 miljoen) is hoog ten opzichte van de nominale waarde (€ 441,2 miljoen) als gevolg van de lage marktrente. De dekkingsratio blijft echter laag door de hoge marktwaarde van het vastgoed.

## 1 Bestuursverslag

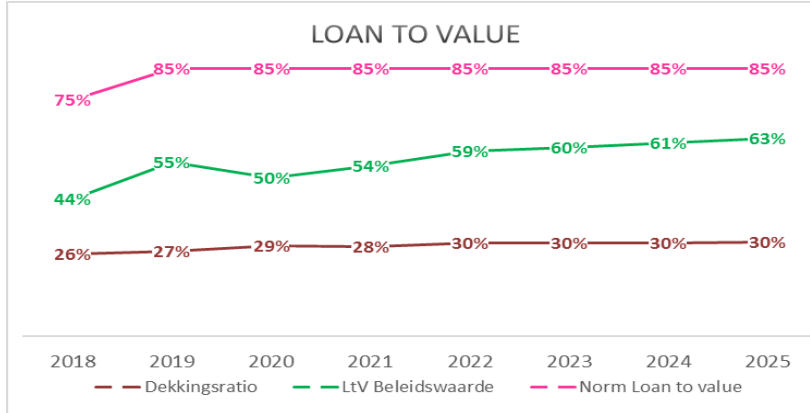
## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

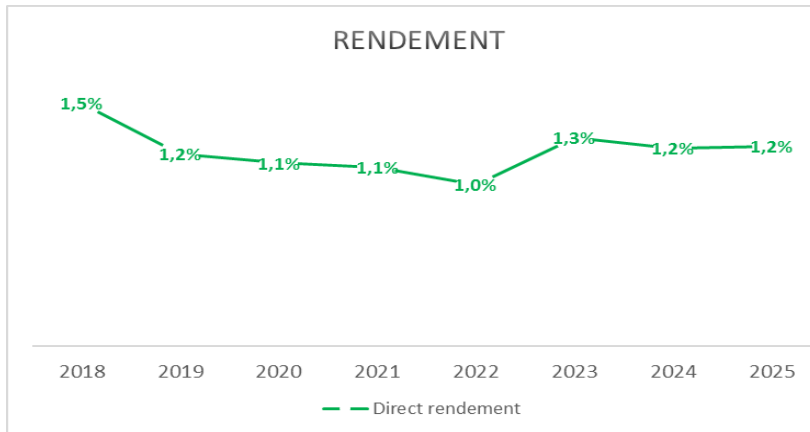
## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen



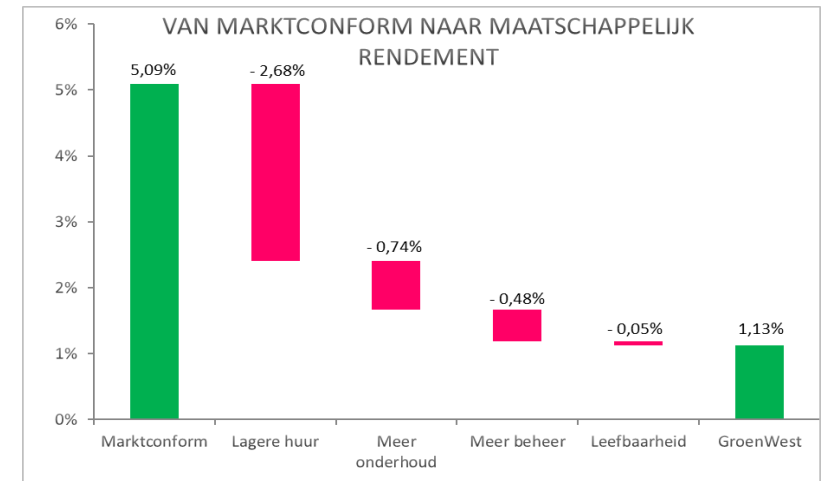
Het directe rendement laat een vergelijkbaar patroon zien als onze ICR. De dip in het resultaat uit exploitatie zorgt in combinatie met de stijging van de marktwaarde van het vastgoed voor een dalende lijn in het directe rendement.



Als we ons rendement afzetten tegen een marktconform rendement, is duidelijk dat we met onze huurkorting het grootste maatschappelijk rendement realiseren. Afgezet tegen de marktwaarde van ons vastgoed laten we daarmee 2,7% rendement liggen, gemiddeld € 4.419 per woning per jaar.

Verder besteden we meer geld aan onderhoud en beheer omdat we ouder bezit blijven exploiteren (in plaats van verkopen) en omdat we meer tijd aan onze huurders besteden. Per saldo scheelt dit 1,2% rendement of € 2.017 per woning per jaar. Onze uitgaven aan leefbaarheid bedragen 0,1% van de marktwaarde (€ 86 per woning per jaar).

In kasstromen gemeten zou een marktconform rendement ons € 8.385 (2019: € 7.480) per gewogen verhuureenheid per jaar opleveren. Wij realiseren in 2020 een positieve kasstroom van € 1.863 waar dat in 2019 nog € 1.850 bedroeg. De geringe stijging wordt veroorzaakt door de licht gestegen huurinkomsten en de lagere onderhoudskosten dit jaar. Per saldo is ons rendement precies genoeg om op de lange termijn het effect van inflatie op ons vermogen te compenseren en om rente en aflossing te kunnen blijven betalen.



### 1.9.5 Operationeel resultaat ligt in lijn met begroting en vorig jaar

Ons operationele resultaat (resultaat uit exploitatie en overige activiteiten, organisatiekosten, leefbaarheid en rente) ligt met € 12,9 miljoen iets lager dan de begroting (€ 13,8 miljoen) en daarmee ook iets lager dan vorig jaar (€ 13,7 miljoen).



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Het verschil met de begroting wordt verklaard door € 0,6 miljoen lagere huuropbrengsten, € 0,5 meer kosten van verhuur & beheer, € 0,6 minder onderhoudskosten en € 0,8 miljoen meer directe exploitatiekosten.

De lagere huuropbrengsten worden veroorzaakt door een lagere jaarlijkse huurverhoging en er zijn wat minder mutaties geweest waardoor de harmonisering naar een reëel huurniveau lager is uitgekomen.

Door de lager dan begrote productie konden we minder indirecte kosten toerekenen aan de nieuwbouwprojecten. Hierdoor kwamen de kosten van verhuur & beheer € 0,4 miljoen hoger uit. Daarnaast waren de directe en indirect toegekende kosten € 0,1 miljoen hoger.

We realiseren dit jaar iets minder onderhoudskosten door vertraging in een aantal planmatig onderhoudsprojecten als gevolg van de Corona-uitbraak. Ook zijn een aantal projecten vervallen of doorgeschoven. Daarnaast zijn de kosten voor CV- en MV-onderhoud en -vervanging fors lager uitgevallen dan begroot, waarbij er tevens nog een correctie gemaakt is op de gefactureerde kosten in 2019.

De directe exploitatiekosten komen hoger uit als gevolg van de hoger dan begrote verhuurderheffing. In de begroting hebben we namelijk rekening gehouden met de realisatie van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing voor € 1,6 miljoen. Deze verwachten wij nu in 2021 te realiseren. Hier tegenover staat dat we de begrote saneringssteun van € 0,9 miljoen niet hoefden af te dragen. Het restant van de overschrijding van € 0,1 miljoen zit in onder meer de verzekeringslasten en het afboeken van kosten in niet gerealiseerde nieuwbouwprojecten.

De belastinglast valt € 1,2 miljoen hoger uit dan begroot. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat de aanpassingen als gevolg van het boekenonderzoek nog niet verwerkt waren in de begroting en we daardoor nog rekenden met een beperkte verrekening van fiscaal verlies uit 2019.

In de [toelichting van de jaarrekening](#) gaan we nader in op de ontwikkelingen ten opzichte van vorig jaar. De resultaten van 2020 in vergelijking met begroting en 2019 kunnen als volgt worden gerecapituleerd.

Resultaten (x 1.000)	Realisatie 2020	Begroting 2020	Vershil begroting realisatie	Realisatie 2019
Exploitatie	26.556	27.855	-1.299	28.117
Overige activiteiten	-3	126	-129	50
Overige organisatiekosten	-2.783	-3.203	420	-2.971
Leefbaarheid	-1.381	-1.203	-178	-1.080
Rente	-9.538	-9.810	272	-10.407
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>12.851</b>	<b>13.765</b>	<b>-914</b>	<b>13.709</b>
Netto resultaat verkoop	658	408	250	943
Waardeveranderingen	162.473	-3.159	165.632	125.854
<b>Resultaat voor belasting</b>	<b>175.982</b>	<b>11.014</b>	<b>164.968</b>	<b>140.506</b>
Belastingen en resultaat deelnemingen	-1.770	-582	-1.188	-1.944
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>174.212</b>	<b>10.432</b>	<b>163.780</b>	<b>138.562</b>

### 1.9.6 Waar besteden we de huurinkomsten aan?

Hoe besteden wij nu de huur die onze huurders maandelijks betalen? Gemiddeld ontvangen wij € 578 huur per woning per maand. Daar betalen we het onderhoud aan de woningen (€ 189), onze medewerkers en organisatiekosten (€ 108), zakelijke lasten (€ 37), de verhuurderheffing (€ 89) en rente (€ 68) van. Van de huur blijft dan € 87 over. Dit hebben we aangewend voor de financiering van investeringen in nieuwbouw en verbetering van de bestaande woningen.

We besteedden in 2020 gemiddeld per woning per maand € 292 aan het investeringsprogramma. En we hebben leningen afgelost voor € 328 gemiddeld per maand. Daarnaast kochten we voor gemiddeld € 38 woningen terug die wij in het verleden onder koopgarant verkocht hebben.

Samen met de operationele kasstromen (€ 87) en de beperkte opbrengst van verkopen (€ 20) hebben we gemiddeld € 551 per woning per maand extra geleend om het investeringsprogramma en de aflossingen te kunnen betalen.

## 1 Bestuursverslag

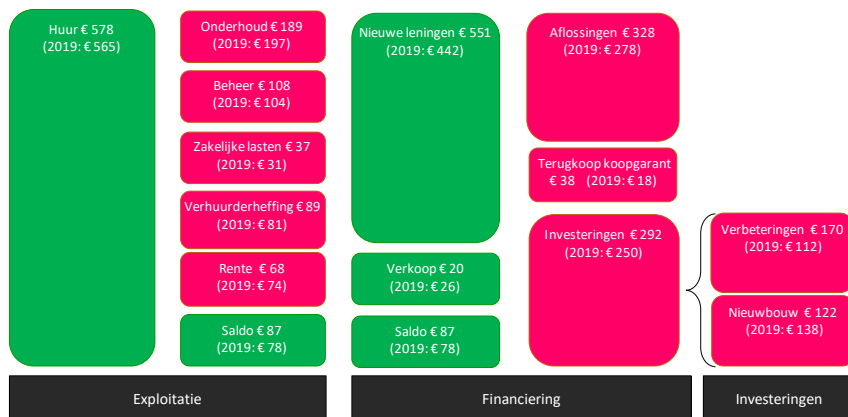
## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen



### 1.9.7 Treasury-management

De belangrijkste doelstellingen van het treasury-management zijn het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke rentekosten en het zekerstellen van voldoende liquiditeit. In 2020 hebben we bijna € 49 miljoen (2019: € 41 miljoen) van onze leningenportefeuille afgelost en € 75 miljoen (2019: € 64 miljoen) aan nieuwe leningen aangetrokken. De aflossingen bestonden in zijn geheel uit reguliere contractueel overeengekomen aflossingen.

### 1.9.8 Financiële ondersteuning buitenlandse instellingen

In 2020 hebben we de garantstelling voor een lening van € 0,7 miljoen die de Bank Nederlands Gemeente heeft verstrekt aan de stichting Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) omgezet in een lening aan DIGH. Hiermee komt de afbouw van de organisatie van DIGH een stap dichterbij.

DIGH heeft deze gelden doorgeleend aan een corporatie in Armenië ten behoeve van een sociaal woningbouwproject. De realisatie van dit project ligt al enige jaren stil en de betreffende corporatie voldoet al net zo lang niet aan haar rente- en aflossingsverplichtingen. DIGH is daarom verwickeld in een uitwintraject van gestelde de zekerheden.

Een nadere toelichting op deze uitstaande vordering en de waardering daarvan is opgenomen in de jaarrekening onder de financiële vaste activa.

### 1.9.9 Voorgenomen fusie met Provides

In maart 2021 hebben we de intensieve samenwerking met Provides geëvalueerd. We concluderen dat die samenwerking zo goed verloopt en dermate veel meerwaarde voor de volkshuisvesting biedt dat we de vervolgstap naar een fusie willen zetten. Dat betekent dat we in 2021 het proces om tot die fusie te komen, waaronder verkrijgen van instemming van de huurdersvertegenwoordigingen en zienswijzen van gemeenten, in gang zetten. Alle in dit verslag genoemde bedragen en prognoses zijn exclusief de cijfers van Provides en gaan alleen over GroenWest.

### 1.9.10 Financiële verslaggeving is afhankelijk van schattingen

In de jaarrekening lichten we toe waar we in de rapportage afhankelijk zijn van schattingen. Daarnaast bestaat er een inherent rapportagerisico: het risico dat onjuiste of onvolledige informatie wordt verstrekt. Gezien de aard van onze activiteiten, focus op de volkshuisvestelijke doelstelling en continuïteit, achten wij de impact van dit risico gemiddeld maar de kans laag. Onze administratieve organisatie is er mede op gericht dit risico tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Primair gaat dit om de aanwezigheid van elementaire functiescheidingen en (geautomatiseerde) controles in ons informatiesysteem. Daarnaast worden expliciete interne controles op de betrouwbaarheid van verstrekte informatie uitgevoerd. Verder rapporteert onze externe accountant zijn bevindingen over de door hem uitgevoerde controles.

### 1.10 Uitvoering reglementen & overzicht verbonden ondernemingen

#### *Uitvoering reglement financieel beleid en beheer*

Conform de Woningwet en het BTIV moet GroenWest beschikken over een door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd reglement financieel beleid en beheer. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze wij onze financiële continuïteit waarborgen. In het reglement zijn de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het intern toezicht op het beheer vastgelegd. Ook zijn er regels vastgelegd voor beleggingen en derivaten.

#### *Uitvoering andere reglementen*

In aanvulling op de statuten heeft GroenWest een bestuursreglement, een reglement voor de Raad van Commissarissen en twee reglementen voor de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie. Voor het bestuur is daarmee vastgelegd op welke wijze besluitvorming over belangrijke onderwerpen moet

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

verlopen en voor de RvC en haar commissies is de gewenste werkwijze vastgelegd.

### *Overzicht verbonden ondernemingen*

Wij voeren onze activiteiten in principe volledig uit in de stichting, al kan het uit hoofde van risicomanagement of omwille van een samenwerking noodzakelijk zijn activiteiten in verbindingen onder te brengen. Ultimo 2019 hebben we geen verbindingen waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

- WoningNet B.V. - Aandeel GroenWest 2,15%  
WoningNet voert voor GroenWest de woonruimteverdeling uit. In WoningNet is een deelneming verworven die in verhouding staat tot de grootte van GroenWest ten opzichte van andere deelnemende corporaties. Hierdoor kunnen we de diensten van WoningNet BTW vrij afnemen. GroenWest heeft een deelname van € 96.414 in WoningNet. In de jaarrekening is deze deelneming verantwoord tegen nominale waarde.
- Coöperatie Smart Finance B.A.– aandeel GroenWest 2,04%  
GroenWest participeert sinds 2013 in de Coöperatie Smart Finance door de toepassing van de Starters Renteregeling (per eind 2013). De entreekosten voor de Startersrenteregeling bedroegen € 15.000. De uitvoering van die regeling is belegd bij een 100% dochtermaatschappij van de coöperatie, Social Finance NV. Per afgesloten startersrentelening betaalt GroenWest 1,2% van het hypotheekbedrag en € 520 aan Social Finance NV. GroenWest heeft stemrecht in de ledenraad van de Coöperatie. Bij start deelname van GroenWest namen 45 corporaties deel in de coöperatie. Iedere corporatie heeft één stem.

### **1.11 Bestuursverklaring**

Het bestuur van GroenWest verklaart dat GroenWest in 2020 uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting. De batige saldi zijn uitsluitend bestemd voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Woerden, 30 maart 2021

Bestuur GroenWest

Origineel getekend door mevrouw drs. K.L. Verdooren MBA





## 2 Ondernemingsraad



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 2.1 Samenstelling Ondernemingsraad

De samenstelling van de OR is in 2020 veranderd. Aan het begin van het jaar hebben we afscheid genomen van Harold; hij besloot zich niet opnieuw verkiesbaar te stellen. Voor de nieuwe zittingstermijn hebben we drie nieuwe leden mogen verwelkomen: Corné, Judith en Ilse. Halverwege het jaar hebben we afscheid genomen van Edwin en heeft Joyce zijn positie overgenomen. Samen met Josien, Linda en Thijs hebben we gedurende het jaar een volledige bezetting gehad, met nieuwe inzichten, een verfrissende blik en voldoende draag- en daadkracht want dat bleek wel nodig.

### 2.2 Corona

Met de uitbraak van corona halverwege maart is dit één van de twee veelbesproken onderwerpen geworden van dit jaar. Als OR hebben we de collega's geraadpleegd en daarbij veel reacties ontvangen over hoe zij omgaan met deze veranderingen. Het is een moeilijke maar toch ook leerzame periode. We hebben veel ervaring opgedaan met thuiswerken en zien hier de voor- en nadelen van en proberen deze ervaringen te gebruiken voor de toekomstige werksituatie na de crisis.

### 2.3 Samenwerking met Provides

Voor ons als OR was het erg spannend op 10 september, toen de samenwerking met Provides bekend werd gemaakt, met een mogelijke fusie als gevolg. Door veel collega's is het nieuws prettig en positief ontvangen. Dit was het tweede onderwerp waar we met het bestuur vaak over van gedachten gewisseld hebben. Ook in 2021 zal zowel de samenwerking met Provides als corona ons zeker nog bezig houden.

### 2.4 Overleg met het bestuur

Gedurende het jaar zijn verschillende onderwerpen de revue gepasseerd. Over diverse zaken hebben wij geadviseerd of instemming gegeven en daarnaast zijn er veel onderwerpen besproken met het bestuur.

Adviesaanvragen:

- Herinrichting kantoor op anderhalve meter
- Herbenoeming Directeur-Bestuurder - Karin Verdooren
- Tijdelijke thuiswerkvergoeding
- Intensieve samenwerking Provides- intentieovereenkomst
- Aanvulling integriteitsbeleid

- Externe Ondersteuning/advies samenwerking Provides (2x)

Instemmingsaanvragen:

- Inzet externe vertrouwenspersoon
- Integriteitshuis
- Installatie camera's bij toegangsdeuren incl. protocol

Geïnformeerd over:

- Jaarstukken 2019
- P&O jaarplan, arbo, bedrijfsarts, agressietrainingen, vacatures/personneelsverloop, generaties op de werkvloer, Duurzaam inzetbaarheid - medewerker van 2025
- Uitkomsten gezondheidsonderzoek
- Governance code
- Calamiteitenprotocol
- Coronamaatregelen
- SSS reparatieverzoeken en gevolgen werkwijze
- Inbraakonderzoek en cameraprotocol
- Voorziening - intentieovereenkomst/intensieve samenwerking met routekaart werkgroepen en communicatieplan
- Jaarplan en begroting 2021
- In- door- en uitstroom van medewerkers
- Aanschaf van nieuw DMS

### 2.5 Ontwikkeling

In september, vlak voor het bekendmaken van de samenwerking met Provides, heeft de OR gezamenlijk een tweedaagse cursus gevolgd. Naast dat de cursus een goed moment is om elkaar beter te leren kennen stonden er twee onderwerpen centraal:

- Hoe gaan we om met organische veranderingen?
- Hoe kunnen we onze rol het beste vervullen tijdens de samenwerking en fusie met Provides?

Verder hebben de leden van de OR afzonderlijk cursussen gevolgd om zich te verdiepen in het werk van de OR.







### 3 Raad van Commissarissen



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

*De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij GroenWest. Ook staat de Raad als sparringpartner het bestuur met advies terzijde en is werkgever van het bestuur. Begin van het jaar konden we nog niet vermoeden dat er al snel in het hele land en wereld maatregelen nodig waren om de verspreiding van het Coronavirus tegen te gaan. De Raad heeft grote waardering voor de manier waarop medewerkers van GroenWest de dienstverlening aan de huurders zoveel mogelijk laten doorlopen en zelf zijn overgeschakeld op thuiswerken.*

*De ambities voor 2020 waren onverminderd: versnellen van de bouwproductie en vinden van voldoende locaties voor nieuwe woningen. Daarnaast de inzet op klanttevredenheid, duurzaamheid, verstevigen van de samenwerking in de wijken en het leggen van nieuwe verbindingen en organisatieontwikkeling.*

*Dit jaar is GroenWest een intensieve samenwerking aangegaan met woningcorporatie Provides in IJsselstein om uiteindelijk – uiterlijk in 2022- te fuseren. Het doel van de krachtenbundeling is dat er meer en sneller nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Het stelt de corporaties ook in staat de betaalbaarheid beter te waarborgen en de dienstverlening verder te versterken.*

### 3.1 Over besturen en toezicht houden

#### 3.1.1 De Governancecode en de Woningwet

De Raad van Commissarissen hecht groot belang aan goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht en ziet erop toe dat GroenWest de principes van de Governancecode naleeft en de bepalingen van de Woningwet op de juiste wijze implementeert. De Raad onderschrijft de principes van de code en leeft alle bepalingen daarvan na.

#### 3.1.2 Verantwoordelijkheden Raad van Commissarissen

*Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord*

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen GroenWest. Hierin adviseert de Raad het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de (her)benoeming, eventuele schorsing en ontslag van het bestuur en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. Daarnaast geeft de Raad opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening voor de visitatie goed.

#### Legitimatie

Het handelen van de Raad is op basis van de bevoegdheden die in de statuten van GroenWest zijn omschreven. In het reglement Raad van Commissarissen staat zijn werkwijze beschreven. Hierin is ook opgenomen dat de Raad met commissies werkt: de remuneratiecommissie en de auditcommissie. De commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad onverlet.

#### Toezichtskader

Bij het uitoefenen van zijn taken hanteert de Raad van Commissarissen een toezichts- en toetsingskader. Dit bestaat onder andere uit de formele externe kaders zoals Woningwet, BTIV en RTIV, de Governancecode, de rapportages van de externe toezichthouders Aw en WSW, de WNT en de Beroepsregel bezoldiging commissarissen, prestatieafspraken met de gemeenten en de vierjaarlijkse visitatierapportage. Daarnaast zijn er interne kaders zoals de statuten, het reglement Raad van Commissarissen inclusief visie op toezicht, het bestuursreglement, het reglement financieel beleid en beheer, het treasury- en investeringsstatuut en het integriteitsbeleid- en de klokkenluidersregeling. Ten slotte omvat het de besturings- en beheersingskaders, zoals onder andere het ondernemingsplan, het meerjaren investeringsplan, portefeuillestrategie, financieringsstrategie, het huurbeleid, het jaarlijkse activiteitenplan, de (meerjaren)begroting en treasuryjaarplan, het investeringsstatuut en het interne controleplan.

### 3.2 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

#### 3.2.1 Eigen visie op toezicht

In zijn toezicht richt de Raad van Commissarissen zich vooral op het bewaken van de maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, visie en missie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de corporatie, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden, primair de huurders en woningzoekenden en de gemeenten in het werkgebied van GroenWest.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De Raad hanteert als uitgangspunten:

- een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van GroenWest;
- vertrouwen in het bestuur met respect voor rollen en verantwoordelijkheid van bestuur en toezichthouder;
- passend samenspel met de directeur-bestuurder;
- proactief opereren;
- in overleg met de bestuurder passend contact met gemeenten en huurdersvertegenwoordigers;
- aandacht voor cultuur en gedrag binnen de RvC en uitdragen van de kernwaarden van GroenWest in haar handelen.

Er was behoefte aan een update van de visie op bestuur en toezichthouden uit 2016. In de afgelopen jaren zijn veel stappen gezet in het samenspel bestuur en toezicht houden. Er is een nieuw ondernemingsplan 2019+ vastgesteld en verder heeft de sector een nieuwe Governancecode vastgesteld en heeft de Aw het rapport Kracht en Tegenkracht uitgebracht, waarin het belang wordt benadrukt van voldoende tegenspel binnen de organisatie en tussen bestuur en Raad. Onder externe begeleiding is daarom de visie geactualiseerd zodat deze aansluit bij de huidige stand van de organisatie.

Zo is toegevoegd wat de gezamenlijke visie van RvC en bestuurder is. Een goed samenspel tussen bestuur en toezicht stelt eisen aan de inrichting van governance en aan de houding en gedrag van zowel bestuurder als toezichthouder. Belangrijk zijn daarin: vertrouwen als basis, actief verantwoord en leren, heldere rollen en taken en bevoegdheden en voldoende checks en balances. De basis van het samenspel tussen bestuur en toezicht is 'het goede gesprek' tussen bestuur en raad van commissarissen. Een goed gesprek kan alleen plaatsvinden op basis van een relatie van gepast vertrouwen. Waarbij sprake is van een open en transparante uitwisseling van kwalitatief goede informatie en een helder toetsingskader. Voor GroenWest betekent 'het goede gesprek' verder dat er binnen de verhoudingen tussen bestuur en raad van commissarissen ruimte is om twijfels en dilemma's te delen en in openheid te bespreken. We gaan daarbij niet op elkaars stoel zitten – we respecteren ieders rol - maar durven elkaar wel open te bevragen over aannames, het besluitvormingsproces en de informatiekwaliteit en gaan een schurend gesprek niet uit de weg.

In september heeft de Aw een Governance inspectie uitgevoerd bij GroenWest. Daarbij is ook gesproken met de RvC. De RvC is verheugd dat de Aw geconstateerd heeft dat de governance goed op orde is:

*"GroenWest heeft.... positieve ontwikkelingen doorgemaakt. De organisatie is ..... naar een zeer professionele organisatie gegaan in de afgelopen 8 jaar. De basis is op orde en de corporatie blijft door ontwikkelen met veel aandacht voor de ontwikkeling van medewerkers. Dit aan de hand van thema's zoals: eigenaarschap, leiderschapsontwikkeling en duurzame inzetbaarheid. Zowel RvC als de directeur bestuurder hebben een open en professionele houding en een onderlinge relatie op basis van vertrouwen en beide staan open voor verschillende meningen en kritische discussies. ... "*

### 3.2.2 Toezicht op strategie

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de inhoud van de strategie van GroenWest en de mate waarin deze wordt gerealiseerd. In het jaarplan 2020 zijn de concrete voornemens voor 2020 verwoord. De Raad volgt de voortgang via de RvC-vergaderingen, door onder andere de verantwoording in de tertiaalrapportages en gesprekken met de bestuurder en medewerkers in de organisatie. 2020 was het tweede 'uitvoeringsjaar' van het Ondernemingsplan 2019+: 'Samen werken aan een stevige thuisbasis'. Er is gewerkt langs de lijn van de vijf speerpunten:

- Meer huishoudens op hun plek;
- Uitstekende dienstverlening;
- Duurzaam én comfortabel wonen;
- Zorgen voor wonen met zorg;
- Samenwerken aan inclusieve wijken.

Er zijn diverse presentaties gehouden over verschillende thema's: het management informatie systeem, Katoomba, samenwerken aan leefbare en inclusieve wijken, automatisering en informatisering binnen GroenWest en over de nieuwe onderhoudsvisie van GroenWest.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 3.2.3 Samenwerking met woningcorporatie Provides in IJsselstein

Dit jaar is GroenWest een intensieve samenwerking aangegaan met woningcorporatie Provides in IJsselstein. De RvC heeft op 30 juni het bestuursbesluit tot ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd. In september zijn de medewerkers en belanghouders hierover geïnformeerd.

Met de krachtenbundeling van beide corporaties wordt onder meer het volgende beoogd: het meer en sneller realiseren van nieuwe woningen, beter waarborgen van betaalbaarheid en verder versterken van de dienstverlening. Het doel is om uiteindelijk – uiterlijk in 2022- te fuseren. De Raad laat zich iedere vergadering informeren over de voortgang van de samenwerking. Zowel door de bestuurder als door gezamenlijk de aangestelde fusiebegeleider. Daarnaast is er periodiek overleg tussen de voorzitter van de RvC en bestuurder alsmede de voorzitters van beide RvC's onderling.

Er is een aantal samenwerkingsthema's benoemd die in werkgroepen van medewerkers van beide organisaties worden uitgewerkt: a) het formuleren van een gezamenlijke klantvisie, b) in beeld brengen van de investeringskracht c) projectontwikkeling d) formuleren van een visie op digitalisering en roadmap naar 2025 e) migratie van het primair systeem en f) onderhoud en resultaat gerichte samenwerking. Begin 2021 is de voortgang van de samenwerking in een gezamenlijke RvC -vergadering besproken. In het voorjaar 2021 zullen bestuurders en RvC's stil staan bij de resultaten van de samenwerking tot dan toe en besluiten over vervolgstappen zoals een intentieovereenkomst tot fusie.

### 3.2.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties en beheersing van risico's

De auditcommissie bestaat uit twee leden van de Raad. Deze rapporteert haar bevindingen aan de Raad van Commissarissen en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, prestatie- en risicomanagement en treasury. De auditcommissie bespreekt het werkplan van de bedrijfscontroller en de rapportages over de voortgang daarvan. De bedrijfscontroller informeert de Raad gevraagd en ongevraagd bij belangrijke afwijkingen. Tenslotte bespreekt de auditcommissie het auditplan van de accountant en geeft hiervoor input.

In de auditcommissie zijn de jaarrekening 2019, het jaarverslag 2019 en het accountantsverslag besproken met de directeur-bestuurder in het bijzijn van de

accountant. Voorafgaand aan de RvC-vergadering op 31 maart 2020 heeft het jaarlijks gesprek tussen de Raad en de accountant plaatsgevonden (buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder). In de auditcommissie zijn als voorbereiding op de verantwoording over 2020 onder andere het controleplan 2021 en de managementletter 2020 op basis van de interim-controle van KPMG besproken. De begroting 2021 inclusief de meerjarenprognose is op 18 november door de Raad goedgekeurd.

De Raad bespreekt tweemaal per jaar de ontwikkeling van de belangrijkste risico's van GroenWest met de bestuurder. In 2020 is dit gebeurd bij de bespreking van de risico-paragraaf in ons jaarverslag over 2019 en bij de 2<sup>e</sup> tertiaalrapportage. Daarbij maken we gebruik van de strategische risicokaart voor de corporatiesector van Accent. Deze is voorafgaand besproken in de auditcommissie. We hebben onze eigen strategische risico-inventarisatie in december 2020 geüpdatet en dit vormt de basis voor de risico-paragraaf in dit jaarverslag. Via de tertiaal rapportages ontvangen de Raad van Commissarissen en de auditcommissie informatie over de ontwikkeling van de financiële en niet-financiële prestaties. Onder andere op basis van informatie van het bestuur, de bedrijfscontroller en de accountant, komt de Raad tot het oordeel dat GroenWest de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

### 3.2.5 Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

#### *Algemeen*

In 2020 is de Raad periodiek geïnformeerd over de (voortgang van de) prestatieafspraken met de diverse gemeenten in het werkgebied van GroenWest. Het bod op de prestatieafspraken is in het voorjaar besproken en de prestatieafspraken zijn in november ter goedkeuring voorgelegd. Een aantal belangrijke prestaties van de organisatie wil de Raad benoemen:

- Gemiddelde score op klanttevredenheid (B-score in de Aedes-benchmark). De stijging van C naar B score is bestendig.
- Voor het vijfde opeenvolgende jaar een A-score bedrijfslasten Aedes-benchmark.
- Het onderhoudsprogramma, bij 1.302 woningen is planmatig onderhoud uitgevoerd en bij 463 groot onderhoud.
- Energielabel B al eind 2019 behaald en een A-score op het gebied van duurzaamheid. In 2020 is een daling van de energie-index gerealiseerd met 0,04 labelstappen en ruim 470 woningen voorzien van zonnepanelen.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

- De ontwikkeling van drie nieuwe woonzorgconcepten als antwoord op de groeiende vraag naar flexibele tussenvormen van wonen en zorg.
- Intensivering van de samenwerking met samenwerkingspartners op leefbaarheid, en wegen zoeken en vinden om zichtbaar, aanwezig en aanspreekbaar te zijn in de wijken om op een goede manier in verbinding te blijven, ook in tijden van corona.
- Duurzaam succesvol huurincassobeleid, ook in Coronatijd, met als resultaat relatief weinig gedwongen uitzettingen en een lage absolute en relatieve huurachterstand.
- Voor de huurders zijn tijdens Corona diverse acties gehouden. Zo hebben alle huurders een kaartje ontvangen, zijn bossen tulpen uitgedeeld in zorgcomplexen. Er zijn bingo's gehouden in binnentuinen en zo'n 200 vooral oudere huurders zijn persoonlijk gebeld om te vragen hoe het met ze gaat. Op bevrijdingsdag zijn enkele complexen bezocht met een draaiorgel.

Daarnaast zijn er ook aandachtspunten waarover is gesproken. Zoals het naar helaas beneden aanpassen van de ambitie van de nieuwbouwproductie van 750 naar 400 woningen in de ondernemingsplanperiode, de uitgaven groot onderhoud mede in relatie tot de duurzaamheidsambitie en de bouwkostenstijging en natuurlijk de samenwerking met Provides.

### *Klachtenbehandeling*

Op 23 september 2020 is het jaarverslag van de regionale Klachtencommissie besproken in de vergadering van Raad van Commissarissen. Er is aandacht besteed aan onze leerpunten en de daarna doorgevoerde procesverbeteringen.

### **3.2.6 Toezicht op de stakeholderdialoog**

In 2020 is er op verschillende manieren vormgegeven aan de stakeholderdialoog. Door de onzekere situatie is afgelopen jaar geen aparte fysieke belanghouderbijeenkomst georganiseerd en verviel ook de bijeenkomst met betrokken bewoners (ambassadeurs) en de bewonerscommissies. De periodieke overleggen met de huurdersvereniging en de Ondernemingsraad konden digitaal doorgaan. In februari is een stakeholderbijeenkomst ('inspiratiesessie') gehouden over (de samenwerking rond) wonen en zorg in De Ronde Venen. Hierbij waren o.a. twee wethouders aanwezig, vertegenwoordigers van gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen en een RvC-lid. Verder wordt de Raad via de bestuursmededelingen op de hoogte gehouden van onder andere de diverse contacten met stakeholders en bestuurlijke overleggen met gemeenten.

### **• Toezicht op verbindingen**

GroenWest voert haar activiteiten in principe volledig uit in de stichting en kent een zeer beperkte verbindingenstructuur, namelijk twee verbindingen, te weten WoningNet (2,15%) en de Coöperatie Smart Finance (2,04%). Onze garantiestelling voor DIGH is in 2020 een vordering geworden, doordat we de lening hebben overgenomen en afgelost. De uitwinning van de zekerheden daaronder loopt. In 2020 is de periodieke evaluatie van onze verbindingen en de werking van het verbindingenstatuut uitgevoerd en besproken. De conclusie was dat we thans geen verbindingen hebben waar wij invloed van betekenis kunnen uitoefenen.

### **• Opdrachtgeverschap externe accountant**

In 2018 is KPMG benoemd als accountant voor de periode 2019 – 2022. De jaarlijkse contacten met de accountant verlopen als volgt:

Wat	AC	RvC
<b>Auditplan accountant</b>	Bespreking auditplan in Auditcommissie	Auditplan ter informatie aan RvC.
<b>Managementletter</b>	Accountant bij bespreking aanwezig	Bespreking zonder aanwezigheid accountant
<b>Accountantsverslag (Rapportage Jaarrekening / jaarverslag)</b>	Accountant bij bespreking aanwezig	Accountant bij bespreking aanwezig
<b>Gesprek RvC / accountant zonder directeur-bestuurder</b>	Geen	Accountant spreekt jaarlijks met RvC zonder bestuur (voorafgaand aan bespreking accountantsverslag bij de jaarrekening)

### **3.3 Raad van Commissarissen in werkgeversrol**

#### **3.3.1 Invulling werkgeversrol bestuur**

De Raad vervult de werkgeversrol van de directeur-bestuurder. Mevrouw Verdooren is als directeur-bestuurder in dienst getreden op 1 december 2012 en herbenoemd per 1 december 2016. Zij is dit jaar per 1 december 2020 opnieuw herbenoemd. Als belangrijke gebeurtenis na balansdatum is de bekendmaking dat mevrouw Verdooren per 1 april 2021 een andere betrekking heeft aanvaard. Voor de korte termijn wordt er een interim bestuurder geworven. De RvC buigt zich over de definitieve invulling van de ontstane vacature.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de daarvan afgeleide Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder heeft ook haar nieuwe nevenfuncties afgestemd met de RvC.

De remuneratiecommissie heeft op 11 februari 2020 een beoordelingsgesprek gevoerd met de directeur-bestuurder over 2019 aan de hand van het bestuursprestatiecontract. Daarvoor heeft zij mede gebruik gemaakt van input van de gesprekken die door de verschillende RvC-leden zijn gevoerd met de Ondernemingsraad, het managementteam en het bestuur van de Huurdersvereniging Weidelanden. Over dit gesprek is gerapporteerd aan de voltallige RvC in de vergadering van 31 maart 2020. De Raad van Commissarissen is tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder in 2019. De RvC is de directeur-bestuurder erkentelijk voor haar inzet, wijze van (samen)werken en oog voor belangen van verschillende actoren. Het bestuursprestatiecontract 2020 is op 31 maart 2020 besproken met de Raad en vastgesteld.

### **Drs. K.L. (Karin) Verdooren, geboren 19 oktober 1962**

Functie	Directeur-bestuurder
Benoemd	Benoemd 1 december 2012 tot en met 30 november 2016 Herbenoemd 1 december 2016 tot en met 30 november 2020. Herbenoemd 1 december 2020
PE-punten 2018-2020	222,5 (waarvan 82,5 in 2020)
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties, per 1-1-2017. Bestuurslid sinds 2015.</li> <li>• Lid Raad van Toezicht De Binnenvest, stichting voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen in Leiden e.o. (per 1-10-2019)</li> <li>• Lid bestuur Stichting Noodopvang Dakloze Vreemdelingen Utrecht (SNDVU) (per 23-5-2019)</li> </ul>

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in de [toelichting van de jaarrekening](#).

### **3.3.2 Organisatiecultuur en verantwoorde bedrijfsvoering**

Er is een open en integere cultuur in de organisatie waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Het bestuur en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en de effecten daarvan op de gewenste organisatiecultuur. De organisatiecultuur is aan de orde geweest in de gevoerde gesprekken en het open gesprek van de Raad met de bedrijfscontroller. Een voorbeeld van de cultuur waarvan de Raad heeft kennisgenomen is de wijze waarop projectgroepen met medewerkers van GroenWest en Provides samen enthousiast aan de slag zijn gegaan om de samenwerking op thema's verder vorm te geven. Daarnaast blijkt het eigenaarschap en de flexibiliteit van medewerkers uit de wijze waarop zij op alternatieve manieren toch met onze huurders in contact zijn geweest tijdens corona en uit de wijze waarop de organisatie de omschakeling naar het thuiswerken heeft gemaakt en de dienstverlening op niveau heeft gehouden.

Bestuur en MT stellen kaders waarbinnen de inhoudelijke experts van de organisatie hun werk zo optimaal mogelijk doen, met regelmatige en tijdige rapportages over voortgang en belangrijke besluitvorming dienaangaande.

Het managementteam is actief in het uitvoeren en doorleven van haar integriteitsbeleid. Daarvoor wordt het overzicht 'moresprudentie' gebruikt dat ook jaarlijks in de Raad wordt besproken. Dit is een overzicht van meldingen die medewerkers van GroenWest bij hun leidinggevenden doen, de besprekingen in werkoverleggen en meldingen op MT-niveau. Het heeft als doel de belangrijkste en meest actuele dilemma's inzichtelijk en bespreekbaar te maken, zodat hier intern van geleerd kan worden en in voorkomende gevallen eenduidig mee kan worden omgegaan. Er speelden in 2020 geen integriteitskwesaties en was geen sprake van belangenverstremming. In 2020 heeft er een update van het integriteitshuis plaatsgevonden. Zo zijn verschillende regelingen aangepast en is een klachtenregeling in het leven geroepen voor het melden van ongewenste omgangsvormen. Ook is een externe vertrouwenspersoon aangesteld, naast de twee interne vertrouwenspersonen. In maart heeft er een themabijeenkomst over integriteit voor het hele personeel plaatsgevonden.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 3.4 Over de Raad van Commissarissen

#### 3.4.1 Samenstelling

De samenstelling van de Raad van Commissarissen is pluriform. Hij bestaat uit leden met specifieke deskundigheid op terreinen als volkshuisvesting, financiën en bedrijfseconomie, digitalisering, vastgoedmanagement en -ontwikkeling, en management en organisatie. De Raad borgt dat diverse leden ook een regionale binding hebben. Naast hun specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen. De leden zijn benoemd aan de hand van een profielschets.

Eind 2019 is de heer de Vries herbenoemd op voordracht van de huurders en op 1 januari 2020 begon zijn tweede termijn. De Huurdersvereniging is lopende het jaar gevraagd of zij mevrouw Huffstadt wil voordragen voor herbenoeming als lid op voordracht van de huurders. De huurdersvereniging heeft daarop een bindende voordracht gedaan voor haar herbenoeming per 1 januari 2021. In oktober ontvingen wij een positieve zienswijze van de Aw over de herbenoeming. De samenstelling van de audit- en remuneratiecommissie is ongewijzigd.

Hieronder de samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2020:

Naam	Functie	Termijn
De heer mr. C.E. Schouten	Voorzitter	01-11-2018 tot 01-11-2022 *h
De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Vicevoorzitter	02-04-2017 tot 02-04-2021
De heer mr. B. de Vries	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2020 tot 01-01-2023
Mevrouw ir. M. Huffstadt	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)	01-01-2017 tot 01-01-2021 Herbenoemd 01-01-2021
Mevrouw Drs. G. Topper	Lid	25-09-2019 tot 25-09-2023 *h

\* h=herbenoembaar

#### De heer mr. C.E. Schouten, geboren op 9 januari 1961

Functie	Voorzitter per 1 november 2018
Commissie /expertise	Lid remuneratiecommissie / Juridische Zaken / Governance
Benoemd	1 november 2018
Aftredend per	1 november 2022 (herbenoembaar)
PE-punten 2020	15
Functie dagelijks leven	MfN Register-mediator bij ReulingSchutte in Amsterdam (1-2-2020)
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Stichting Texels Museum, per 1 juli 2020

#### De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS, geboren op 12 mei 1962

Functie	Lid, vicevoorzitter vanaf mei 2015
Commissie / expertise	Lid auditcommissie
Benoemd	2 april 2013, herbenoemd 2 april 2017
Aftredend per	2 april 2021 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2020	6
Functie dagelijks leven	Partner bij Real Return BV/eigenaar Dijkstraad
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, Zorgpartners Midden-Holland, Gouda, per 1-3-2019</li> <li>Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, woningcorporatie SOR, Rotterdam, per 1-1-2020</li> <li>Lid Raad van Commissarissen, lid auditcommissie, woningcorporatie Rentree, Deventer, per 1-9-2020</li> </ul>



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### Mevrouw ir. M. Huffstadt, geboren op 5 januari 1954

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie / expertise	Voorzitter remuneratiecommissie / Volkshuisvesting / Vastgoed
Benoemd	1 januari 2017, herbenoemd 1 januari 2021
Aftredend per	31 december 2024 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2020	5
Functie dagelijks leven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Partner Breebaart &amp; Huffstadt bv / directeur van de Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest (WOM DHZW)</li> </ul>
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid bestuur Eurostevo studiereizen</li> <li>Restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed</li> <li>Strategisch adviseur focuswijken Nationaal Programma Rotterdam Zuid</li> </ul>

### Mevrouw Drs. G. Topper, geboren op 2 januari 1962

Functie	Lid
Commissie / expertise	Digitalisering
Benoemd	25 september 2019
Aftredend per	24 september 2023 (herbenoembaar)
PE-punten 2020	2 (verevening met 2019)
Functie dagelijks leven	<ul style="list-style-type: none"> <li>TopperinBusiness, eigenaar van onderneming voor interim management en bedrijfskundig advies</li> <li>Marketing Queens Managing partner, organisatie voor verbeteren klantwaarde, klantcontact en klantrelaties voor commerciële en maatschappelijke ondernemingen</li> </ul>
Nevenfuncties	n.v.t.

### De heer mr. B. de Vries, geboren op 13 september 1958

Functie	Lid (op voordracht van Huurdersorganisatie)
Commissie / expertise	Voorzitter auditcommissie / Financieel-Economisch
Benoemd	1 januari 2016, herbenoemd 1 januari 2020
Aftredend per	31 december 2023 (niet herbenoembaar)
PE-punten 2020	12
Functie dagelijks leven	Managing director Finamar B.V. en exploitant van B&B Droomgaard
Nevenfuncties	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen (NBZ)</li> <li>Lid Raad van Commissarissen Qua Wonen, Bergambacht.</li> <li>Voorzitter Raad van Commissarissen Noord Nederlandse P&amp;I club</li> <li>Humanitas Huisvesting, lid Raad van Commissarissen.</li> <li>Vallianz Holdings, Singapore, off shore non-executive director en Northern Ocean Limited, Bermuda, off shore, non-executive director.</li> </ul>

### 3.4.2 Functioneren

#### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van GroenWest (conform artikel 30.6 van de Woningwet). Leden van de Raad zijn onafhankelijk en handelen conform de principes en criteria van de Governancecode (bepaling 3.28). Er zijn geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig (kunnen) zijn met de belangen van de organisatie. Alle leden van de Raad hebben de integriteitsverklaring behorende bij het integriteitsbeleid van GroenWest ondertekend.

In 2020 zijn er geen zaken geweest waarvan door de (leden van de) Raad melding gemaakt moest worden bij de Autoriteit woningcorporaties.

#### *Aanspreekbaarheid*

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Een ieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de Raad staan op de website van GroenWest.





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Introductieprogramma nieuwe RvC leden*

Nieuwe leden van de Raad krijgen een uitgebreid introductie en kennismakingsprogramma. Dit jaar zijn er geen nieuwe leden toegetreden.

### *Zelfevaluatie*

De zelfevaluatie van de Raad was dit jaar onbegeleid en buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Ter voorbereiding heeft de remuneratiecommissie de RvC leden gevraagd gesprekspunten te benoemen. Met dat als basis is in de RvC-vergadering van 18 november de concept agenda opgesteld. Op 9 december heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden, thema's waren o.a. het eigen functioneren en verbeterpotentieel. Welke opgaven en ontwikkelingen zien we voor GroenWest en wat dit betekent voor het functioneren van de RvC, is er voldoende aandacht voor alle thema's en het vormgeven contact met stakeholders.

### *Permanente educatie*

De leden van de Raad hebben in 2020 voldaan aan het Reglement Permanent Educatie van de Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties (VTW). De RvC leden hebben deelgenomen aan diverse masterclasses waaronder: seminar over de Auditcommissies bij woningcorporaties, IT in de boardroom, maatschappelijk beoordelingskader investeringsbeslissingen, toezicht op energietransitie in de woningcorporatiesector, vitale coalities, toezicht op digitalisering en een leergang voor de voorzitter.

### *Bezoldiging van de Raad*

De bezoldiging voor de voorzitter is vastgesteld op € 21.800. Voor de overige leden is de honorering vastgesteld op € 14.550 per lid. De honorering past binnen de Honoreringcode commissarissen van de VTW zoals ook opgenomen in de Aedes Governancecode Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens.

De specificatie van de bezoldiging (volgens de WNT) is opgenomen in [de toelichting van de jaarrekening](#).

### **3.4.3 Vergaderingen en overleg**

In het verslagjaar heeft de Raad acht maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Bij de vergadering in september zijn verschillende groot onderhoudsprojecten van GroenWest in Woerden bezocht. Er is een apart

overleg geweest over de verkenning van de samenwerking met Provides, deels in bijzijn van de bestuurder. In september heeft de Aw voor haar governance inspectie gesproken met de RvC. De Raad is in december bijeen geweest voor zijn zelfevaluatie. Er is maandelijks overleg tussen de voorzitter en de directeur-bestuurder. De voorzitter heeft in overleg met de directeur-bestuurder de agenda voor de reguliere vergaderingen vastgesteld. De belangrijkste onderwerpen tijdens de (reguliere) vergaderingen waren:

### *Beleid*

Onder meer goedkeuring van de bestuursbesluiten: inkoopbeleid GroenWest, beleid middeninkomens, beleidsbrief 2021, jaarplan 2021 inclusief de begroting, treasury jaarplan en het bod 2021 op de woonvisies van de gemeenten respectievelijk de prestatieafspraken 2021 met de gemeenten. Daarnaast de intentieovereenkomst samenwerking GroenWest en Provides.

De update van het integriteitshuis GroenWest o.a. integriteitsbeleid, klokkenluidersregeling, klachtenregeling en statuut vertrouwenspersonen. De evaluatie en herziening van het contract voor het dagelijks onderhoud, Visie op onderhoud en verbetering GroenWest

### *Goedkeuring*

De Raad van Commissarissen heeft daarnaast zijn goedkeuring verleend aan onder meer de volgende bestuursbesluiten:

1. Definitiefase nieuwbouw Gosewijn van Aemstelstraat, Mijdrecht
2. Definitiefase nieuwbouw Prins Bernardlaan, Mijdrecht
3. Definitiefase nieuwbouw Houwtuin (FNV-gebouw), Woerden
4. Definitiefase nieuwbouw locatie Witt, Woerden
5. Definitiefase nieuwbouw Stationslocatie Mijdrecht
6. Definitiefase nieuwbouw Twistvlied Mijdrecht
7. Definitiefase GO complex 1069 Tournovsveld 1-80, Woerden
8. Definitiefase GO complex 1301 Anemoonstraat e.o., Woerden
9. Definitiefase GO complex 1074, Breitnerstraat, Roland Holststraat, Woerden
10. Definitiefase GO complex 1073, Rembrandtlaan, Woerden
11. Aankoop stukje grond Eikenlaan Woerden
12. Realisatie Thuishaven Rembrandtlaan 2, Woerden



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Verslaglegging*

Goedkeuring van het jaarverslag en vaststellen jaarrekening 2019, kennisname accountantsrapportage en controleverklaring en decharge directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid 2019. Verder heeft de Raad de tertiaal rapportages, het jaarverslag Klachtencommissie KWRU, de rapportages van de bedrijfscontroller en de managementletter van de accountant besproken.

### *Interne zaken*

Het jaarverslag van de RvC en verslag van de remuneratiecommissie, rooster van aftreden, samenstelling commissies, de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen, de permanente educatie voor commissarissen, de beoordeling van de directeur-bestuurder, het bestuurs-prestatiecontract 2020, de herbenoeming van de bestuurder, en herbenoeming van mevrouw Huffstadt, het aanpassen jaarbeloning RvC, compliance kalender Governancecode en controleplan 2021.

### *Informatievoorziening*

De tertiaalrapportages van het bestuur/management, de tertiaalrapportage van de bedrijfscontroller en de maandelijkse (schriftelijke) bestuursmededelingen behoren tot de standaard informatievoorziening van de Raad vanuit de organisatie. De Raad heeft jaarlijks overleg met de bedrijfscontroller, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. Gesprekspunten waren onder meer kwaliteit van de informatievoorziening, ontwikkeling van de interne beheersing, ontwikkeling risicobereidheid en omgang/werkrelatie met de bestuurder. Ook heeft de Raad een jaarlijks gesprek met de accountant in afwezigheid van de bestuurder. Verder is de Raad geïnformeerd via beleidsstukken en commentaren van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Ook beleidsstukken, informatie en commentaren van deskundigen op het gebied van volkshuisvesting hebben voorzien in de informatiebehoefte van de Raad.

Alle besluiten worden geregistreerd. De besluitenlijst wordt, net als het verslag, tijdens een volgende vergadering vastgesteld.

### **3.4.4 Vergaderingen van de commissies**

De Raad van Commissarissen had in 2019 een remuneratie- en een auditcommissie. Het onderhouden van contacten met stakeholders gebeurt door alle leden van de Raad.

### *Remuneratiecommissie*

In 2020 bestond de remuneratiecommissie uit mevrouw Huffstadt en de heer Schouten. De remuneratiecommissie heeft het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Ze heeft de besluitvorming van de Raad over de beoordeling, beloning van de directeur-bestuurder en de vergoeding van de Raad voorbereid, evenals hieraan gerelateerde onderwerpen. Daarnaast de voorbereiding van de zelfevaluatie. Ook bereidde de remuneratiecommissie de herbenoeming van de bestuurder voor. De Raad heeft naar aanleiding van haar functioneren in de afgelopen jaren en de voorliggende opgave besloten om mevrouw Verdooren voor te dragen voor herbenoeming per 1 december 2020. De remuneratiecommissie heeft het herbenoemingstraject uitgevoerd. De Aw heeft een positieve zienswijze afgegeven en mevrouw Verdooren is herbenoemd per 1 december 2021. Begin 2021 heeft mevrouw Verdooren aangegeven per 1 april de overstap te maken naar een groot stedelijke woningcorporatie als directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie zal in eerste instantie een interim bestuurder werven.

Daarnaast volgde uit het rooster van aftreden een herbenoeming van mevrouw Huffstadt. De Huurdersvereniging heeft mevrouw Huffstadt voor een tweede termijn voorgedragen en van de Aw een positieve zienswijze ontvangen. Zij is herbenoemd per 1 januari 2021.

### *Auditcommissie*

De auditcommissie bestond in 2020 uit de heer De Vries (voorzitter) en de heer Dijkstra. De commissie is vijfmaal bijeen geweest. De auditcommissie heeft gesprekken met de accountant gevoerd over de concept accountantsrapportage bij de jaarrekening en de managementletter 2020. Belangrijke onderwerpen in de vergaderingen waren: de markt- en beleidswaarde, portefeuillemonitor en projectenrapportage, de tertiaalrapportages, de rapportages van de bedrijfscontroller, de Aedes-benchmark, de jaarstukken 2019, jaarplan en begroting 2021, treasury verantwoording 2019 en -jaarplan 2021, het controleplan 2021, opdracht tot frauderisico scan 2020, de fiscale strategie, de evaluatie van het verbindingen statuut en het informatiebeveiligingsbeleid.

### *Contacten met stakeholders*

De Raad heeft vaste contactpersonen voor de Huurdersvereniging Weidelanden. De overige contacten zoals met de Ondernemingsraad worden verdeeld over de leden. De heer De Vries en mevrouw Huffstadt onderhielden contact met de huurdersvereniging. Beiden zijn aanwezig geweest bij een vergadering. De



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

belangrijkste gespreksonderwerpen op deze vergaderingen waren: de huurverhoging 2020, het jaarverslag, de begroting, het professionaliseren van en het betrekken van meer huurders bij het werk van de huurdersvereniging en de invulling van de onderhoudsopgave.

De heer Schouten heeft in het verslagjaar tweemaal overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Tijdens deze vergaderingen is onder andere gesproken over de algehele gang van zaken, het jaarverslag, het ondernemingsplan, het activiteitenplan en de begroting en werd input opgehaald voor de beoordeling van de bestuurder. Ook de samenwerking met Provides kwam uitvoerig aan de orde.

### 3.5 Tot slot

De middelen van GroenWest zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen.

De Raad heeft kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2020 en de controleverklaring van KPMG daarbij. Naar het oordeel van de raad geven de jaarstukken een goed beeld van de prestaties van GroenWest in 2020. De jaarstukken zijn daarop in de vergadering van 30 maart 2021 door de Raad vastgesteld.

Dit zijn de laatste jaarstukken die onder het bestuur van Karin Verdooren zijn opgesteld. In april 2021 maakt zij de overstap naar woningstichting De Key als directeur bestuurder. We feliciteren Karin met deze mooie stap en bedanken haar voor haar inzet. De afgelopen acht jaar heeft zij samen met de medewerkers gebouwd een organisatie die zich volop inzet voor een stevige thuisbasis voor onze huurders. Een organisatie die mooie stappen heeft gezet op het gebied van betaalbaarheid, nieuwbouw, duurzaamheid, klantgerichtheid en leefbaarheid.

De Raad van Commissarissen bedankt Karin en alle medewerkers van GroenWest van harte voor hun inzet in 2020.





## 4 Jaarrekening



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

## 4.1 Balans

Voor resultaatbestemming	Ref.	31-12-2020	31-12-2019		Ref.	31-12-2020	31-12-2019
<b>Activa</b>		<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>	<b>Passiva</b>		<b>(x € 1.000)</b>	<b>(x € 1.000)</b>
<b>Vaste activa</b>				<b>Eigen vermogen</b>	4.9.9		
<b>Immateriële vaste activa</b>	4.9.1			Overige reserves		376.856	368.910
Licenties		49	128	Herwaarderingsreserve		1.273.348	1.142.732
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				Resultaat van het boekjaar		174.212	138.562
Daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	2.159.340	1.962.791			<b>1.824.416</b>	<b>1.650.204</b>
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie	4.9.2	108.680	102.092	<b>Vorzieningen</b>	4.9.10		
Woningen verk. onder voorwaarden	4.9.3	61.757	61.289	Voorziening onrendabele investeringen		7.033	15.446
Vastg. in ontw. voor eigen exploitatie	4.9.3	5.202	10.638	Voorziening garantieverplichtingen		-	450
		<b>2.334.979</b>	<b>2.136.810</b>	Overige voorzieningen		376	381
<b>Materiële vaste activa</b>	4.9.4					<b>7.409</b>	<b>16.277</b>
Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.		4.351	4.135	<b>Langlopende schulden</b>	4.9.11		
<b>Financiële vaste activa</b>	4.9.5			Leningen kredietinstellingen		423.298	383.158
Andere deelnemingen		111	111	Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden		58.399	58.942
Latente belastingvordering		500	686			<b>481.697</b>	<b>442.100</b>
Leningen u/g		168	193	<b>Kortlopende schulden</b>	4.9.12		
Overige vorderingen		150	-	Schulden aan overheid		5	5
		<b>929</b>	<b>990</b>	Schulden aan kredietinstellingen		17.860	31.658
<b>Som van de vaste activa</b>		<b>2.340.308</b>	<b>2.142.063</b>	Schulden aan leveranciers		3.912	5.950
<b>Vi</b>				Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.594	684
<b>Flottende activa</b>				Schulden terzake van pensioenen		-	103
<b>Vorraden</b>	4.9.6			Overige schulden		291	291
Vastgoed bestemd voor de verkoop		2.325	1.886	Overlopende passiva		8.480	9.310
<b>Vorderingen</b>	4.9.7					<b>33.142</b>	<b>48.001</b>
Huurdebiteuren		296	286				
Overheid		3	14				
Overige vorderingen		44	92				
Belastingen en premies sociale verzekering		4	-				
Overlopende activa		584	1.343				
		<b>931</b>	<b>1.735</b>				
<b>Liquide middelen</b>	4.9.8	3.100	10.898				
<b>Som van de vlottende activa</b>		<b>6.356</b>	<b>14.519</b>				
<b>Totaal activa</b>		<b>2.346.664</b>	<b>2.156.582</b>	<b>Totaal passiva</b>		<b>2.346.664</b>	<b>2.156.582</b>



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.2 Winst-en-verliesrekening

	Ref.	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Huuropbrengsten	4.10.1.1	85.423	82.708
Opbrengsten servicecontracten		1.286	1.280
Lasten servicecontracten		-1.296	-1.277
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.10.1.2	-6.282	-5.541
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.10.1.3	-33.755	-32.307
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.10.1.4	-18.820	-16.746
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>26.556</b>	<b>28.117</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.393	3.895
Toegerekende organisatiekosten		-24	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.711	-2.857
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	4.10.2	<b>658</b>	<b>943</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-10.581	-12.923
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille		172.043	137.747
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden		1.011	1.030
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	4.10.3	<b>162.473</b>	<b>125.854</b>
Opbrengst overige activiteiten		113	201
Kosten overige activiteiten		-116	-151
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	4.10.4	<b>-3</b>	<b>50</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	4.10.5	<b>-2.783</b>	<b>-2.971</b>
<b>Leefbaarheid</b>	4.10.6	<b>-1.381</b>	<b>-1.080</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren		75	72
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.615	-10.481
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	4.10.7	<b>-9.538</b>	<b>-10.407</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>175.982</b>	<b>140.506</b>
Belastingen	4.10.8	-1.770	-1.944
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>174.212</b>	<b>138.562</b>



#### 4.3 Kasstroomoverzicht

(directe methode)

	Ref.	2020	2019
		x € 1.000	x € 1.000
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten:</b>			
Huurontvangsten	4.10.1.1	85.352	82.818
Vergoedingen		1.606	1.406
Overige bedrijfsontvangsten		140	156
Ontvangen interest		1	80
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>		<b>87.099</b>	<b>84.460</b>
<b>Uitgaven:</b>			
Erfpacht		7	7
Betalingen aan werknemers	4.10.9.2	8.449	7.900
Onderhoudsuitgaven	4.10.1.3	28.364	29.318
Overige bedrijfsuitgaven	4.10.1.4 / 4.10.9.2	12.454	12.103
Betaalde interest	4.10.7	10.269	11.126
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat		73	82
Verhuurdersheffing	4.10.1.4	13.318	12.090
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	4.10.6	396	182
Vennootschapsbelasting	4.10.8	696	-
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>		<b>-74.026</b>	<b>-72.808</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>13.073</b>	<b>11.652</b>



Kasstroomoverzicht (vervolg)		Ref.	2020	2019
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten (vervolg)</b>			<b>13.073</b>	<b>11.652</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>				
<b>Ontvangsten materiële vaste activa:</b>		4.10.2		
Verkoopontvangsten bestaand bezit			927	1.045
Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop			1.489	2.869
Saldo ingaande kasstroom			<b>2.416</b>	<b>3.914</b>
<b>Uitgaven materiële vaste activa:</b>				
Nieuwbouw		4.9.3.2	17.383	20.578
Verbetering bestaand bezit		4.9.3.2	24.646	15.873
Aankoop		4.9.3.1	4.298	334
Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop		4.9.3.1	1.772	2.410
Investerings overig		4.9.4	881	775
Externe kosten bij verkoop			39	33
Saldo uitgaande kasstroom			<b>-49.019</b>	<b>-40.003</b>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA			<b>-46.603</b>	<b>-36.089</b>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Ontvangsten overig			28	19
Uitgaven overig		4.9.5.4	638	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA			<b>-610</b>	<b>19</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>			<b>-47.213</b>	<b>-36.070</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		4.9.11.1		
Nieuw te borgen leningen			75.000	64.000
Aflossing geborgde leningen			-48.658	-41.426
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			<b>26.342</b>	<b>22.574</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>			<b>-7.798</b>	<b>-1.844</b>
Liquide middelen per 01-01			10.898	12.742
Liquide middelen per 31-12			3.100	10.898





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 4.4 Algemene toelichting

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, wat tevens de functionele valuta is. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders aangegeven.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het BTIV aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is van toepassing.

#### 4.4.1 Activiteiten

Stichting GroenWest is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De toegelaten instelling is een woningcorporatie zonder winstoogmerk; de voornaamste activiteiten bestaan uit het verhuren, onderhouden en ontwikkelen van vastgoed. GroenWest heeft een specifieke toelating in de door de overheid toegewezen regio U16 en is werkzaam binnen de juridische regelgeving van de Woningwet (Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting).

De statutaire vestigingsplaats is Woerden. De activiteiten van GroenWest vinden plaats in de gemeenten Woerden, de Ronde Venen, Montfoort en Utrecht.

GroenWest staat ingeschreven in de Kamer van Koophandel Utrecht onder nummer 30039900.

#### 4.4.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

#### 4.4.3 Verwerking verplichtingen

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 interne goedkeuring heeft plaatsgevonden en uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw- en groot onderhoudsprojecten.

#### 4.4.4 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen wij verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is wordt de aard van deze gevormde oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen toegelicht.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

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

Vooraf bij de grondslagen omtrent marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie maken we schattingen en veronderstellingen die van invloed zijn op de financiële positie.

De marktwaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal uitgangspunten en veronderstellingen zoals de te hanteren markthuren en leegwaarde, disconteringsvoet, exit yield en mutatiegraad. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met de taxateur.

Daarnaast maken wij gebruik van schattingen ten aanzien van de waardering van vastgoed in ontwikkeling. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verder maken wij ook aannames en veronderstellingen bij de bepaling van de belastingpositie. Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstelling met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwacht fiscale resultaten.

### 4.4.5 Stelselwijziging

*Stelselwijziging verwerking van uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie*

In artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) zijn definities opgenomen voor het onderscheid onderhoud en verbeteren. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Uitgaven die kwalificeren als verbetering moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Uitgaven die voldoen aan de definitie van onderhoud moeten volgens de Rtiv worden verwerkt als onderhoudslasten in de winst-en-verliesrekening.

*Stelselwijziging toerekening beheerkosten*

In artikel 14a RTIV (in bijlage 2) is een definitie opgenomen voor de beheerkosten. Deze regeling is van toepassing op verslagjaren vanaf 1 januari 2020, waarbij eerdere toepassing was toegestaan. Deze definitie heeft gevolgen voor de toerekening van aan de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten', 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' en 'Overige organisatiekosten'.

Op grond van RJ 645.504 kwalificeert de overgang naar de nieuwe definities van onderhoud en verbeteringen en de daaruit voortvloeiende wijziging van de herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling als een stelselwijziging waarop RJ 140 Stelselwijzigingen van toepassing is. Op grond van RJ 645.504 is het toegestaan de stelselwijziging prospectief te verwerken. GroenWest maakt gebruik van de mogelijkheid om deze aanpassing prospectief te verwerken.

Dit betekent dat GroenWest vanaf 1 januari 2020 de uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie volgens (de definities van) artikel 14a Rtiv verwerkt en de herclassificatie conform de gewijzigde bepalingen toepast. De vergelijkende cijfers zijn niet aangepast. Als wij de hiervoor genoemde definities uit artikel 14a van de Rtiv in de jaarrekening 2019 hadden toegepast zou het resultaat € 1.211.676 hoger zijn geweest. De onderhoudslasten zouden € 1.939.532 hoger zijn, maar daar zou een lagere overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 3.151.208 tegenover hebben gestaan. Het saldo vastgoed in ontwikkeling in de balans zou € 935.760 hoger zijn en de voorziening voor onrendabele investeringen zou € 275.916 lager zijn. Deze mutaties zijn nu verwerkt in de winst-en-verliesrekening en de balans over 2020.



#### 4.4.6 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de stelselwijziging, zoals toegelicht onder 4.4.5.

#### 4.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Activa en passiva worden tegen historische kostprijs opgenomen, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de stichting zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk zullen voordoen en niet op basis van voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich zullen voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst-en-verliesrekening opgenomen, rekening houdend met

eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

Indien de weergave van de economische realiteit ertoe leidt dat het opnemen van activa waarvan de rechtspersoon niet het juridisch eigendom bezit, wordt dit feit vermeld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen.

In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

#### 4.5.1 Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan GroenWest en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd.

De uitgaven na de eerste verwerking van een gekocht of zelf vervaardigd immaterieel vast actief worden toegevoegd aan de verkrijgings- of



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

vervaardigingsprijs als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen en de uitgaven en de toerekening aan het actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor activering worden de uitgaven verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening.

De grondslagen voor de vaststelling en verwerking van bijzondere waardeverminderingen zijn opgenomen onder paragraaf 4.5.5. Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

### 4.5.2 Vastgoedbeleggingen

#### 4.5.2.1 Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. We hanteren de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Wij laten jaarlijks een derde deel van het bezit taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elke verhuureenheid minimaal eens per drie jaren volledig getaxeerd wordt. Het overige twee derde deel is middels een interne taxatie gewaardeerd.

De waardering tegen marktwaarde is gebaseerd op de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop GroenWest actief is en de bepalingen zoals opgenomen in het waarderingshandboek (bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)). De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van GroenWest 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 GroenWest actief is.

Als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat geldt de volgende definitie: de waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen (art. 1 lid 1 BTIV).

#### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' vindt waardering op marktwaarde in verhuurde staat plaats op een specifieke complexindeling (het waarderingscomplex) plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid,

bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van GroenWest maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

#### *Waardering bij eerste verwerking*

Vastgoed in exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging.

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

#### *Vervolgwaardering*

Vervolgwaardering van vastgoed in exploitatie vindt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet plaats tegen actuele waarde waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde 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 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019'). De toegelaten instelling past voor het volledige bezit de fullversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

In hoofdstuk 4.9.2 van de toelichting zijn de gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voor de vervolgwaardering tegen marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie nader toegelicht.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden als (onderdeel van) de kostprijs van het vastgoed verwerkt, indien er sprake is van



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

een verbetering, in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

### 4.5.2.2 Vastgoed in exploitatie (daeb en niet-daeb)

De classificatie daeb / niet-daeb is conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel. Daeb-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de huurtoeslaggrens kan door individuele huurstijging voorbij die grens stijgen. Deze woning blijft dan een daeb-woning.

Maatschappelijk vastgoed is onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van de BTIV en artikel 45 van de Woningwet.

Al het andere vastgoed in exploitatie wordt tot de niet-daeb-portefeuille gerekend.

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

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

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie.

De toegelaten instelling definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie waarbij sprake is van een sloop/nieuwbouw en/of nieuwbouwbesluit.

Indien de toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. De toegelaten instelling definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

#### *Herclassificatie vastgoed in exploitatie naar voorraden*

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van de toegelaten instelling gestaafd door de daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is. Indien de toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te verkopen, blijft de toegelaten instelling het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar voorraden.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder de voorraden geschiedt tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

### 4.5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor GroenWest een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringstransactie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde, rekening houdend met het verleende kortingspercentage.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden. In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft GroenWest een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer.

Waardemutaties die zijn ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV". Voor het verschil tussen de boekwaarde op het moment van overdracht en de marktwaarde van het betreffende vastgoed wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of voorraden naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. Deze transacties worden afzonderlijk opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en de (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.;

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken vindt plaats op het moment dat de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na de eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

*Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden*

Herclassificatie van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie of voorraden vindt slechts plaats indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid gestaafd door de terugkoop van onder

voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering onder vastgoed in exploitatie of de voorraden vindt plaats tegen de terugkoopwaarde op het moment van de herclassificatie. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

### 4.5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van de vastgoedbelegging. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend. De rentevoet wordt per jaar bepaald en is voor 2020 vastgesteld op 0,5%.

De waardering na eerste verwerking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat uitgaande van het principe van 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' zijn van het project.

### *Waardemutaties*

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### *Herclassificatie vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie*

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de exploitatie activiteiten. Wij definiëren dit als het moment dat het vastgoed wordt opgeleverd door de aannemer. De verkrijgingsprijs van de onroerende zaken in de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie geschiedt tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling op het moment van de herclassificatie onder eventuele aftrek van een gevormde voorziening onrendabele investering.

### **4.5.3 Materiële vaste activa**

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

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot dat actief aan ons zullen toekomen en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die wij in eigen beheer hebben vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Bedrijfsgebouwen	:	3%
Machines en installaties	:	10-20%
Andere vaste bedrijfsmiddelen	:	20-25%

Het af te schrijven bedrag wordt bepaald zonder rekening te houden met een restwaarde.

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Buiten gebruik gestelde activa worden gewaardeerd tegen boekwaarde of lagere opbrengstwaarde.

### **4.5.4 Financiële vaste activa**

#### **4.5.4.1 Deelnemingen**

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting, vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien er een actief of een



passief wordt overgedragen aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

#### 4.5.4.2 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn de actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij de discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor GroenWest geldende gemiddelde rente op langlopende leningenportefeuille onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief voor de Vennootschapsbelasting. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, het verkoopresultaat na terugkoop van woningen verkocht onder voorwaarden, langlopende schulden en verrekenbare verliezen.

Voor het bezit zonder specifieke (verkoop) bestemming hebben wij het beleid om in principe de resterende boekwaarde in te brengen als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Als deze cyclus zich, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van GroenWest, in continuïteit voordoet ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. Dit heeft als consequentie dat de contante waarde van het tijdelijk verschil naar nihil tendeert. De latentie wordt dus wel gevormd, wat passend is voor tijdelijke verschillen, maar door de lange looptijd van de latentie tendeert de waardering naar nihil.

#### 4.5.4.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen. De effectieve rente en eventuele bijzondere waardevermindingsverliezen worden direct in de winst-en-verliesrekening

verwerkt. Aan- en verkopen van financiële activa die tot de categorie verstrekte leningen en overige vorderingen behoren, worden verantwoord op de transactiedatum.

#### 4.5.5 Bijzondere waardevermindering vaste activa

Voor materiële en immateriële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of een kasstroom genererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardevermindingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en de realiseerbare waarde.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroom genererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardevermindingsverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardevermindingsverlies. In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of een kasstroom genererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardevermindingsverlies voor het actief (of een kasstroom genererende eenheid) zou zijn verantwoord.

In afwijking van datgene wat hiervoor is gesteld, wordt voor immateriële vaste activa die nog niet in gebruik zijn genomen op iedere balansdatum de realiseerbare waarde bepaald (ongeacht of sprake is van aanwijzingen voor een bijzondere waardevermindering).





**4.5.6 Voorraden bestemd voor verkoop****4.5.6.1 Voorraad koopgarant teruggekocht**

Teruggekochte woningen die eerder waren verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd tegen de bestede kosten danwel lager verwachte opbrengstwaarde.

**4.5.6.2 Voorraad koopwoningen bestaand bezit****4.5.6.3 Lege woningen uit exploitatie worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Voorraad grond- en ontwikkelposities**

De voorraad grond- en ontwikkelposities is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of lagere opbrengstwaarde. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

**4.5.7 Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde (indien geen sprake is van transactiekosten of (dis)agio, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid.

**4.5.7.1 Huurdebiteuren**

Waardering van de huurdebiteuren geschiedt na eerste opname tegen geamortiseerde kostprijs rekening houdend met een voorziening voor mogelijke oninbaarheid gebaseerd op een statische benadering. Onder huurdebiteuren wordt de vordering van huur op de zittende dan wel vertrokken huurders verstaan. Andere vorderingen, niet huur, op huurders worden verantwoord onder overige vorderingen.

**4.5.8 Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Rekeningcourantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden.

Liquide middelen die naar verwachting langer dan 12 maanden niet ter beschikking staan van GroenWest, worden gerubriceerd als financiële vaste activa.

**4.5.9 Eigen vermogen****4.5.9.1 Herwaarderingsreserve**

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 verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. De herwaarderingsreserve wordt per waarderingscomplex bepaald.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht. Ongerealiseerde waardeverminderingen op waarderingscomplexniveau worden op de herwaarderingsreserve in mindering gebracht tot zover de boekwaarde op basis van marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht. Voor een nadere toelichting op de waardering van deze latente belastingverplichting wordt verwezen naar de toelichting op deze post.



#### 4.5.10 Voorzieningen

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

Rechten en verplichtingen voortvloeiend uit eenzelfde overeenkomst worden niet in de balans opgenomen indien en voor zover noch GroenWest noch de tegenpartij heeft gepresteerd. Opname in de balans geschiedt wanneer de nog te ontvangen respectievelijk te leveren prestatie en tegenprestatie niet (meer) met elkaar in evenwicht zijn en dit voor GroenWest nadelige gevolgen heeft.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

##### 4.5.10.1 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaardering wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor ons geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief) en hebben overwegend een langlopend karakter.

De bestemming van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling is niet met zekerheid aan te duiden. Uit oogpunt van voorzichtigheid wordt de latentie van het bezit bestemd voor sloop en herontwikkeling daarom op nihil gewaardeerd.

##### 4.5.10.2 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen bij nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Er is sprake van een schattingonzekerheid bij het vaststellen van de hoogte van de voorziening, (zie ook de toelichting in paragraaf 4.6.8.1).

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen waarbij de geschatte kostprijs van het project in ontwikkeling hoger is dan de geschatte marktwaarde wordt het verschil (onrendabele deel) eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen.

Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door GroenWest zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, herstructurerings- of woningverbeteringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het investeringsbesluit. De geschatte marktwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat.

Dotaties en onttrekkingen aan de voorziening onrendabele investeringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

##### 4.5.10.3 Voorziening verzilverd wonen

In de voorziening verzilverd wonen is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". GroenWest heeft in het kader van deze regeling woningen aangekocht tegen een gereduceerde aankoopprijs. Tegenover de korting op de aankoopprijs heeft GroenWest de verplichting op zich genomen die bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner evenals de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De verplichting is opgenomen tegen contante waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

### 4.5.10.4 Voorziening loopbaanontwikkeling

Conform de gemaakte afspraken in de CAO Woondiensten is er per werknemer langer dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010, een individueel loopbaanontwikkelbudget vastgesteld van € 4.500 voor de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014. Voor werknemers korter dan vijf jaar in dienst per 1 januari 2010 wordt het loopbaanontwikkelbudget naar rato vastgesteld. Voor de berekening van het loopbaanontwikkelbudget wordt rekening gehouden met de parttime factor. De jaarlijkse geormerkte uitgaven aan opleidingskosten worden op de voorziening in mindering gebracht.

Het loopbaanontwikkelingsbudget uit de periode 1 januari 2010 tot en met 31 december 2014 dat in die periode niet is besteed, blijft staan. Het ontstaan van nieuwe rechten op het loopbaanontwikkelingsbudget vindt vanaf 1 januari 2015 plaats conform artikel 10.5 van de CAO.

### 4.5.11 Langlopende en kortlopende schulden

#### 4.5.11.1 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft GroenWest een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd (zie ook de toelichting in paragraaf 4.5.2.3).

### 4.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

#### 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening/toegerekende organisatiekosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de te onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Afhankelijk van de aard van de afdeling worden de lasten toegerekend aan een bepaalde activiteit, door op functieniveau een verdeling van activiteiten (tijdsbesteding) te bepalen. Dit heeft geresulteerd in verdeelsleutels per afdeling.

#### 4.6.2 Huuropbrengsten

We generen huuropbrengsten uit de exploitatie van vastgoed. Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicekosten). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van GroenWest. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen ter stimulering van het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

#### 4.6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

#### 4.6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Directe en indirecte kosten die zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten in de exploitatie van vastgoed worden als lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten Klanten Contact Centrum (KCC).



De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

#### 4.6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Kosten die betrekking hebben op het in standhouden van vastgoed in exploitatie worden verantwoord als lasten onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast directe onderhoudslasten ook indirecte onderhoudslasten, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

Onder onderhoudslasten worden alle aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord. De onderhoudsuitgaven betreffen de uitgaven om een verhuurbare eenheid dan wel een complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een verbetering, in overeenstemming met de definities inzake onderhoud en beheer zoals opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14a lid 1 RITV.

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

#### 4.6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Directe kosten met betrekking tot de exploitatie van het vastgoed die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten worden als overige directe operationele lasten verantwoord. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

#### 4.6.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit en de toegerekende organisatiekosten.

##### *Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille*

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille betreft het saldo van de gerealiseerde verkoopopbrengst op verkopen uit bestaand bezit en verkopen uit voorraad minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten. Verkoopopbrengsten uit de verkoop van onroerende zaken worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer de belangrijke risico's en voordelen van eigendom aan de koper zijn overgedragen, het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de verschuldigde vergoeding waarschijnlijk is, de hiermee verband houdende kosten betrouwbaar kunnen worden ingeschat en er geen sprake is van aanhoudende managementbetrokkenheid bij de onroerende zaken. De overdracht van de risico's en voordelen is op het moment van juridische levering (passeren transportakte).

##### *Toegerekende organisatiekosten*

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

##### *Boekwaarde verkocht vastgoed*

De boekwaarde van het verkochte vastgoed wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

#### 4.6.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

##### 4.6.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in het vastgoed. Het betreft hier de investeringen op de posten daeb en niet-daeb-vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Tevens worden hier de herwaarderingen verantwoord als gevolg van taxaties van grondposities.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De aannames gedaan bij de berekening van de financiële impact van feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. De aannames kunnen onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### 4.6.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

### 4.6.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

### 4.6.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### 4.6.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

### 4.6.10 Afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im-)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de eventuele restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

### 4.6.11 Personeelskosten en -beloningen

#### 4.6.11.1 Lonen, salarissen en sociale lasten

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door GroenWest.

Voor de beloningen met opbouw van rechten, sabbatical leave en bonussen worden de verwachte lasten gedurende het dienstverband in aanmerking genomen. Ontvangen bijdragen voortvloeiend uit levensloopregelingen worden in aanmerking genomen in de periode waarover deze bijdragen zijn verschuldigd. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Indien een beloning wordt betaald, waarbij geen rechten worden opgebouwd (bijvoorbeeld doorbetaling in geval van ziekte of arbeidsongeschiktheid) worden de verwachte lasten verantwoord in de periode waarover deze beloning is verschuldigd.

De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

#### 4.6.11.2 Pensioenlasten – Nederlandse pensioenregelingen

GroenWest heeft een pensioenregeling. De regeling is ondergebracht bij het SPW en betreft een toegezegde-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling. Voor de pensioenregelingen betaalt GroenWest de verplichte premies aan het pensioenfonds.

Behalve de betaling van premies hebben wij geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Wij hebben in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen.

De pensioenkosten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

### 4.6.12 Overige organisatiekosten

Kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening, worden gesaldeerd over Overige organisatiekosten.

### 4.6.13 Leefbaarheid

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

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de leefbaarheid. Dit betreffen naast directe kosten ook indirecte kosten voor leefbaarheid, zoals toe te rekenen personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

### 4.6.14 Leasing

Een leaseovereenkomst waarbij de voor- en nadelen verbonden aan het eigendom van het leaseobject geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen, wordt aangemerkt als een financiële lease. Alle andere leaseovereenkomsten classificeren als operationele leases. Bij de leaseclassificatie is de economische realiteit van de transactie bepalend en niet zozeer de juridische vorm. Classificatie van de lease vindt plaats op het tijdstip van het aangaan van de betreffende leaseovereenkomst.

### Operationele leases

Als GroenWest optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

### 4.6.15 Financiële baten en -lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken en indien de aan die actiefpost verbonden toekomstige voordelen naar verwachting voldoende groot zullen zijn om de boekwaarde van die post inclusief de toegerekende rente te dekken en deze economische voordelen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### 4.6.16 Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt op basis van de netto-rente (de voor GroenWest geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover GroenWest bevoegd is tot saldering en simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Sinds 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. GroenWest heeft de VSO I en VSO II overeenkomst ondertekend. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaat name.

### 4.6.17 Resultaat deelnemingen

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Het aandeel in het resultaat wordt verwerkt in de winst-en-verliesrekening na het resultaat voor belastingen.

Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de instelling en de deelnemingen en tussen de deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de instelling.

### 4.6.18 Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast in de jaarrekening heeft GroenWest een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het betreffende boekjaar door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- de waardering van de materiële vaste activa in exploitatie.

Dientengevolge kan de fiscale last over het huidige boekjaar en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan.

### 4.6.19 Verbonden partijen

Transacties met verbonden partijen (zie paragraaf 1.10 voor de geïndiceerde verbonden partijen) worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Van deze transacties worden de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht toegelicht.

### 4.7 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

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.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en direct opeisbare deposito's.

Kasstroomen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs-hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

### 4.8 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: handelsportefeuille, verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan. Indien afgeleide financiële instrumenten of portefeuilles van afgeleide financiële instrumenten toebehoren aan een subcategorie van financiële instrumenten, worden de afgeleide financiële instrumenten na eerste verwerking gewaardeerd overeenkomstig die subcategorie.

Financiële instrumenten (en afzonderlijke componenten van financiële instrumenten) worden in de jaarrekening gepresenteerd in overeenstemming met de juridische en economische realiteit van de contractuele bepalingen.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij

kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs-hedgemodel wordt toegepast. Aan- en verkopen van afgeleide financiële instrumenten worden verantwoord op de transactiedatum.

Zolang het derivaat betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, vindt geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt het met het afgeleide instrument samenhangende resultaat in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

### Kostprijs-hedge-accounting

We passen kostprijs-hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Wij documenteren de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

We documenteren de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetsen periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges.

Op elke balansdatum bepalen we de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie.





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien sprake is van een cumulatief verlies op de hedgerelatie over de periode vanaf eerste verwerking van het afdekkingsinstrument tot aan balansdatum, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Binnen het treasurybeleid van GroenWest dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Hierbij is het gebruik van afgeleide financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

### 4.8.1 Bijzondere waardevermindering financiële activa

Handels- en huurbediteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt GroenWest historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden van meer dan 60 dagen in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als we van oordeel zijn dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt. Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardevermindering-verlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

### 4.8.2 Saldering financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als GroenWest beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en GroenWest het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

### 4.8.3 Reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn. De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije marktrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitsopslagen. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.



#### 4.8.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Gebeurtenissen die nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum en die blijken tot aan de datum van het opmaken van de jaarrekening worden verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de feitelijke situatie per balansdatum worden niet in de jaarrekening verwerkt. Als dergelijke gebeurtenissen van belang zijn voor de oordeelsvorming van de gebruikers van de jaarrekening, worden de aard en de geschatte financiële gevolgen ervan toegelicht in de jaarrekening.

#### 4.8.5 Toelichting daeb / niet-daeb opgenomen

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting behorende tot de jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2019 opgenomen.

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- en niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 22 september 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.

*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.*

Dit betreft

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen
- Terugkoopverplichting VoV
- Belastinglatenties

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

*Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.*

Dit betreft:

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskasstromen



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

*Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.*

Dit betreft:

Balans:

- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst-en-verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom

*Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb / niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb De hierbij gehanteerde verdeling daeb / niet-daeb is: 95,73% / 4,27% (2019: 95,66% / 4,34%).*

Dit betreft:

Balans:

- (Im)materiële vaste activa

Winst-en-verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

De algemene splitsingsfactor is vastgesteld op basis van het aantal gewogen vhe per tak, waarbij we de wegingsfactoren aanhouden die ook gehanteerd worden voor de Aedes-benchmark (woningen = 1, parkeren = 0,2, MOG = 2, BOG = 1). Voor 2020 hebben we hiervoor het aantal vhe gebruikt per 31 december 2019.

## 4.9 Toelichting op de balans

### 4.9.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	2020	2019
Cumulatieve verkrijgingsprijs	611	573
Cumulatieve afschrijvingen	-483	-357
<b>1 januari</b>	<b>128</b>	<b>216</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Investeringen	21	38
Desinvesteringen	-58	-
Afschrijvingen	-100	-126
Desinvesteringen afschrijvingen	58	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-79</b>	<b>-88</b>
Cumulatieve verkrijgingsprijs	575	611
Cumulatieve afschrijvingen	-526	-483
<b>31 december</b>	<b>49</b>	<b>128</b>

De immateriële activa hebben betrekking op licenties voor het gebruik van verschillende software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van drie tot vijf jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

### 4.9.2 Vastgoedbeleggingen

In de vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en activa in ontwikkeling voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde.

#### 4.9.2.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

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

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

	Daeb- vastgoed in exploitatie	Niet-daeb- vastgoed in exploitatie	Totaal
<b>Stand per 1 januari 2020</b>			
Verrijingsprijs	759.699	60.647	820.346
Cumulatieve waardeveranderingen	1.203.092	41.445	1.244.536
<b>Boekwaarde</b>	<b>1.962.791</b>	<b>102.092</b>	<b>2.064.883</b>
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>			
Initiële verkrijgingen	949	-	949
Uitgaven na eerste waardering	29.965	1.061	31.026
Opgeleverd vastgoed in ontwikkeling	19.084	119	19.203
Vastgoed v.o.v. weer in exploitatie	2.406	943	3.349
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-51	-	-51
Vastgoed van niet-daeb naar daeb	704	-704	-
Waardeveranderingen marktwaarde	165.328	6.714	172.042
Waardeveranderingen onrendabele investeringen	-25.266	-1.545	-26.811
<b>Totaal mutaties</b>	<b>193.119</b>	<b>6.588</b>	<b>199.707</b>
<b>Stand per 31 december 2020</b>			
Verrijingsprijs	812.756	62.066	874.822
Cumulatieve waardeveranderingen	1.343.154	46.614	1.389.768
<b>Boekwaarde</b>	<b>2.155.910</b>	<b>108.680</b>	<b>2.264.590</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	3.430	-	3.430
<b>Boekwaarde onder aftrek voorziening</b>	<b>2.159.340</b>	<b>108.680</b>	<b>2.268.020</b>

In het daeb vastgoed in exploitatie is een bedrag opgenomen van € 2,1 miljoen voor de op balansdatum nog lopende woningverbeteringsprojecten. Dit betreft uitgaven na eerste waardering van € 9,2 miljoen en waardeveranderingen onrendabele investeringen van € 10,5 miljoen. Hiervan is nog € 3,4 miljoen opgenomen als voorziening.

Onze portefeuille vastgoed in exploitatie is ultimo 2020 per saldo € 203 miljoen meer waard dan ultimo 2019. Deze toename wordt voor € 31 miljoen bepaald door mutaties in de voorraad door nieuwbouw, verbeteringen (bij groot onderhoud), ver- en aankoop en sloop. Het overgrote deel van de waardegroei

komt voor rekening van ontwikkelingen in de markt, totaal € 172 miljoen. De autonome waardegroei van ons bezit als gevolg van ontwikkelingen in de woningmarkt bedraagt in 2020 8,3% (2019: 6,9%).

Per woning bedraagt de marktwaarde in verhuurde staat eind 2020 € 183.676 (2019: € 168.902) bij een gemiddelde leegwaarde van € 269.370 (2019: € 247.205), ofwel een marktwaarde/leegwaarde ratio van 68,2% (2019: 68,3%). De gemiddelde markthuur per woning bedraagt € 983 (2019: € 893), onze gemiddelde actuele huur ligt met € 576 (2019: € 570) per maand aanzienlijk lager. Dat leidt dan ook tot een relatief hoge kapitalisatiefactor van 25,8 (2019: 24,7).

	2020		2019	
	Aantal vhe	Marktwaarde	Aantal vhe	Marktwaarde
<b>Gemeente:</b>				
De Ronde Venen	4.726	818.315	4.704	761.081
Woerden	5.233	881.307	5.201	815.513
Utrecht	2.107	420.567	2.037	350.663
Montfoort	861	147.831	861	137.626
<b>Totaal</b>	<b>12.927</b>	<b>2.268.020</b>	<b>12.803</b>	<b>2.064.883</b>

Om tot een efficiënte en goede marktwaardering te komen zijn de eenheden verdeeld naar complexen op basis van een aantal criteria en is voor de berekening gekozen voor een aantal vrijheidsgraden. Deze worden hieronder uiteengezet.

### Waarderingscomplex ten behoeve van de marktwaardebepaling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel daeb- als niet-daeb-vastgoed. GroenWest heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 494 waarderingscomplexen geïdentificeerd (2019: 489). De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald: locatie, type en bouwjaar.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Locatie (gemeente/kern)	Type	Bouwjaar
Woerden (Woerden, Harmelen, Zegveld, Kamerik)	Eengezinswoning	< 1940
Utrecht (Utrecht, De Meern, Vleuten, Haarzuilens)	Meergezinswoning	1940 – 1949
De Ronde Venen (Mijdrecht, Wilnis, Vinkeveen, Abcoude, Baambrugge, Waverveen, De Hoef, Amstelhoek)	Studenteneenheid	1950 – 1959
Montfoort (Montfoort, Linschoten)	Zorg. (extramuraal.)	1960 – 1969
	BOG	1970 – 1979
	MOG	1980 – 1989
	Parkeerplaats	1990 – 1999
	Garagebox	2000 – 2009
	Zorg. (intramuraal)	2010 – 2020

Wij hebben per 31 december 2020, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

Aantal verhuureenheden per categorie	31-12-2020	31-12-2019
Woongelegenheden	12.107	12.005
BOG/MOG	79	78
Parkeergelegenheden	505	485
Intramuraal vastgoed	236	235
<b>Totaal</b>	<b>12.927</b>	<b>12.803</b>

In de post daeb-vastgoed in exploitatie zijn 11.999 (2019: 11.893) verhuureenheden opgenomen. Niet-daeb-vastgoed in exploitatie omvat 928 (2019: 910) verhuureenheden.

### Relevante veronderstellingen

#### Methode

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

- Woongelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex;
- BOG/MOG: Door-exploiteersscenario;

- Parkeergelegenheden: De hoogste waarde van de twee scenario's (door-exploiteersscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex;
- Intramuraal vastgoed: Door-exploiteersscenario.

#### Rekenmodel

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS Ortec, welke is voorzien van een goedkeurend assurancerapport.

#### Vrijheidsgraden

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

Woongelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per type, grootte en leegwaarde-klasse	3,0% - 6,2% van de LW
<b>Leegwaarde</b>	Per waarderingcomplex	€ 1.532 - € 6.287 per m <sup>2</sup>
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingcomplex	4,0% - 7,1%
<b>Onderhoud door-exploiteren</b>	Per waarderingcomplex	€ 441 - € 3.331 per vhe per jaar
<b>Onderhoud uitponden</b>	Per waarderingcomplex	€ 283 - € 2.078 per vhe per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4% - 45%
<b>Achterstallig onderhoud</b>	Per waarderingcomplex	€ 1.750 – € 120.000 per vhe
<b>Beklemmingen</b>	Per waarderingcomplex	Zie verdere toelichting
<b>BOG/MOG/zorg</b>	<b>Waarderingscomplex</b>	<b>Veronderstelling (bandbreedte)</b>
<b>Markthuur</b>	Per waarderingcomplex	€ 15 - € 180 per m <sup>2</sup> per jaar
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingcomplex	5,2% - 11,2%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingcomplex	€ 0,55 - € 10,15 per m <sup>2</sup> per jaar

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Parkeergelegenheden	Waarderingscomplex	Veronderstelling (bandbreedte)
<b>Markthuur</b>	Per waarderingscomplex	€ 30 - € 125 per maand
<b>Leegwaarde</b>	Per waarderingscomplex	€ 8.000 – € 27.500
<b>Disconteringsvoet</b>	Per waarderingscomplex	5,9% - 10,3%
<b>Onderhoud</b>	Per waarderingscomplex	€ 46 – 138 per vhe per jaar
<b>Mutatie- en verkoopkans</b>	Per complex bepaald en binnen bandbreedte gebracht	4,0% - 15%

Onderstaand wordt de invulling van een aantal gehanteerde vrijheidsgraden nader toegelicht.

### *Markthuur*

De markthuur wordt bepaald aan de hand van een percentage van de leegwaarde, gedifferentieerd naar type vastgoed, oppervlakte en leegwaardeklasse. Van een groot aantal referentietransacties zijn de leegwaardepercentages bepaald. De percentages voor de markthuur voor de woningen liggen eind 2020 tussen de 3,0% en 6,2% van de leegwaarde.

### *Leegwaarde*

De leegwaarde per eind 2020 is bepaald op basis van de gerealiseerde verkooptransacties in 2020 zoals geregistreerd door de NVM.

### *Onderhoud*

Er zijn twee verschillende normen voor het instandhoudingsonderhoud voor de woningen, voor het door-exploiteerscenario en voor het uitpondscenario. In deze normen is tevens het mutatie-onderhoud opgenomen. De basis voor onze onderhoudsnormen is de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten Beleggingsvastgoed van Koëter. De VTW maakt onderscheid in normen voor de eerste 25 jaar van een complex en voor na die eerste 25 jaar. De normen worden gebruikt voor respectievelijk het uitpondscenario en het door-exploiteerscenario.

Voor parkeervoorzieningen wordt onderscheid gemaakt naar het type verhuureenheid, te weten parkeerplaatsen op straat, parkeerplaatsen in een garage en garageboxen. Het onderhoud wordt hier eveneens op basis van de VTW-normen bepaald.

Voor BOG, MOG en zorgvastgoed wordt een jaarlijks bedrag per m<sup>2</sup> BVO ingerekend. Deze normen worden vastgesteld door de taxateur.

### *Mutatie- en verkoopkans*

De mutatiegraad uitponden en door-exploiteren wordt per cluster bepaald op basis van een vijfjaars gewogen gemiddelde. Bij die bepaling wordt de gehanteerde mutatiegraad op clusterniveau binnen een bandbreedte gehouden, om excessen vanuit toevalligheden (vooral bij kleinere complexen) uit te sluiten en recht te doen aan de verkoopmogelijkheden in de huidige markt. Voor 2020 is een bandbreedte gehanteerd van 4% tot 45% bij door-exploiteren en van 4% tot 15% bij uitponden.

### *Achterstallig onderhoud*

Er is per complex bekeken of er sprake is van achterstallig onderhoud en welke bedragen hiermee gemoeid zouden zijn. Dit betreft met name kosten voor asbestsanering, houtrotherstel en herstel van daken en vloeren. Bij 8% van de woningen is een bedrag opgenomen, binnen een bandbreedte van € 1.750 tot € 120.000 per woning.

### *Beklemmingen*

Wij hebben 29 woningcomplexen met een exploitatieverplichting van 15 jaar na oplevering. In de waardering is het percentage niet te realiseren verkopen op 100% gezet gedurende de exploitatieverplichting. Daarnaast geldt voor 10 complexen dat GroenWest een boete is verschuldigd aan de gemeente bij vervreemding. In de waardering is hiermee rekening gehouden door deze boete als afslag te hanteren op de leegwaarde per woning. Tot slot geldt voor 7 recente nieuwbouwcomplexen een exploitatieverplichting van 10 - 20 jaar binnen de sociale huursector. In de waardering is hiermee rekening gehouden door een beklemmingshuur in te rekenen die gelijk is aan de liberalisatiegrens.

### *Eindwaarde*

Wij hebben vorig jaar besloten geen gebruik meer te maken van de mogelijkheid om deze parameter als vrijheidsgraad aan te passen door middel van de exit yield, en hierin het handboek te gaan volgen. Deze aanpassing is mede gedaan in overleg met de andere Utrechtse corporaties, om zo een betere afstemming te hebben van de gebruikte parameters en daarmee ook tot beter vergelijkbare resultaten te komen. Bij enkele complexen hebben we de eindwaarde aangepast (en alsnog de vrijheidsgraad toegepast) om tot een goede waardering te komen.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### Disconteringsvoet

Voor 2020 bedraagt de gemiddelde disconteringsvoet voor de woongelegenheden van 6,01% (2019: 5,96%).

### Gevoeligheidsanalyse

Ter indicatie van de gevoeligheid van bepaalde elementen in de berekening (en onder verwijzing naar 4.4.4 waarin de schattingselementen in de waardering worden benoemd): het effect van een kleine afwijking in belangrijke modelparameters als de disconteringsvoet en de leegwaarde kan relatief grote gevolgen hebben.

Parameter	Aanpassing	Effect op de marktwaarde (x € 1.000)	Effect op de marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	+ 0,2 %	- € 66.399	- 2,93%
	- 0,2 %	+ € 84.045	+ 3,71%
Leegwaarde	+ 5,0 %	+ € 54.532	+ 2,40%
	- 5,0 %	- € 44.833	- 1,98%
Markthuur	+ 5,0 %	+ € 46.256	+ 2,04%
	- 5,0 %	- € 29.470	- 1,30%

Meer in algemene termen geeft de taxatie een benadering van de marktwaarde die kan afwijken van de feitelijke realisatie van die marktwaarde. Een bandbreedte van plus of min 10% in de taxatie heeft, gesteld dat die afwijking zich bij alle waarderingscomplexen tegelijkertijd zou voordoen, een effect van maximaal € 226,6 miljoen.

### Verzekering

De materiele vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

### Verstreckte zekerheden

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met leningen met WSW-borging. Wij hebben het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

### Beleidswaarde en WOZ-waarde

Ter toelichting op, en ter vergelijking van, de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

	31-12-2020		31-12-2019	
	Daeb	Niet-daeb	Daeb	Niet-daeb
WOZ-waarde	2.573.699	118.057	2.365.782	109.845
Marktwaarde	2.159.340	108.680	1.962.791	102.092
Beleidswaarde	799.412	79.191	680.413	69.961

### Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Aw ('Aw') en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw ('WSW') zijn voorgeschreven.

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 GroenWest. De netto contante waarde-berekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van GroenWest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'door-exploiteren' (in plaats van de hoogste van 'door-exploiteren' en 'uitponden'). Er wordt in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.
3. Het instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). GroenWest hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
  - a. Voor planmatig onderhoud is per complex het gemiddelde genomen van de 50 jaar meerjarenonderhoudsbegroting.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

- b. Voor reparatie- en mutatie-onderhoud is het begrote bedrag voor 2021 verdeeld op basis van de gewogen vhe. Hierbij zijn de wegingsfactoren aangehouden die ook gehanteerd worden door de Aedes-benchmark. Woningen tellen voor 1, maatschappelijk onroerend goed voor 2, bedrijfsmatig onroerend goed voor 1 en parkeergelegenheden voor 0,2.
- c. Voor het deel instandhoudingsonderhoud vanuit de groot onderhoudsprojecten is per complex het gemiddelde genomen over de in de begroting gebruikte periode van 10 jaar.
- d. Voor de aan onderhoud toe te rekenen organisatielasten is het bedrag uit de functionele W&V verdeeld op basis van de gewogen vhe.
4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Leefbaarheid behoort tot de kerntaken van een corporatie, waarmee de corporatie zich onderscheidt van een commerciële belegger, en om die reden zijn deze lasten ook meegenomen in de berekening van de beleidswaarde. We gaan hierbij uit van gemiddelde beheerlasten van € 813 per gewogen vhe op basis van de begroting 2021.

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

<u>Uitgangspunt voor:</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Disconteringsvoet	6,01%	5,96%
Streefhuur per maand (voor daeb)	€ 619	€ 615
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.319	€ 2.277
Lasten beheer per jaar	€ 813	€ 899

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

<u>Parameter</u>	<u>Aanpassing</u>	<u>Effect op de beleidswaarde (x € 1.000)</u>	<u>Effect op de beleidswaarde (%)</u>
Disconteringsvoet	+ 0,2 %	- 35.250	- 4,01%
	- 0,2 %	+ 37.849	+ 4,31%
Lasten onderhoud	+ € 100	- 42.073	- 4,79%
per jaar	- € 100	+ 42.073	+ 4,79%
Lasten beheer	+ € 50	- 20.608	- 2,35%
per jaar	- € 50	+ 20.608	+ 2,35%
Streefhuur	+ € 25	+ 56.428	+ 6,42%
	- € 25	- 67.258	- 7,66%

Daarnaast geeft de volgende tabel het verloop weer van marktwaarde naar beleidswaarde:

<u>Van marktwaarde naar beleidswaarde</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Marktwaarde</b>	<b>2.268.020</b>	<b>2.064.883</b>
Stap 1: beschikbaarheid	75.874	- 17.480
Stap 2a: betaalbaarheid (huur)	- 887.649	- 705.619
Stap 2b: betaalbaarheid (verhuurderheffing)	- 231.196	- 214.408
Stap 3: kwaliteit	- 336.858	- 324.694
Stap 4: beheer	- 9.588	- 52.308
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>- 1.389.418</b>	<b>- 1.314.508</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>878.603</b>	<b>750.374</b>

De gepresenteerde stappen geven de waarde weer van de afslagen voor het maatschappelijk doel dat GroenWest nastreeft: niet uitponden maar door-exploiteren (beschikbaarheid), gematigde huren (betaalbaarheid) en meer aandacht voor onderhoud (kwaliteit) en beheer.

De stijging van de beleidswaarde met € 128 miljoen wordt voor € 14,4 miljoen veroorzaakt door mutaties in het bezit (nieuwbouw en woningverbetering). Daarnaast zijn lagere normen voor beheer en onderhoud goed voor een stijging van respectievelijk € 43,7 miljoen en € 23,2 miljoen. Het restant van € 46,9 miljoen komt uit wijzigingen in de berekening van de marktwaardering (object- en contractgegevens, macro-economische parameters en het gebruik van de vrijheidsgraden door de taxateur).





#### 4.9.3 Overige vastgoedbeleggingen

Onder de overige vastgoedbeleggingen zijn de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie opgenomen. Het verloop van de waarde van de activa is in onderstaand overzicht weergegeven:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie
<b>Stand per 1 januari 2020</b>		
Verkrijgingsprijs	47.149	23.521
Cumulatieve waardeveranderingen	14.140	-28.329
<b>Boekwaarde</b>	<b>61.289</b>	<b>-4.808</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	15.446
<b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening</b>	<b>61.289</b>	<b>10.638</b>
Investeringen	-	18.243
Desinvesteringen	-3.680	-
Overboekingen	-	-27.799
Terugname van waardeveranderingen	-1.147	17.010
Herwaardering	5.295	-1.047
<b>Totaal mutaties</b>	<b>468</b>	<b>6.407</b>
<b>Stand per 31 december 2020</b>		
Verkrijgingsprijs	43.469	13.965
Cumulatieve waardeveranderingen	18.288	-12.366
<b>Boekwaarde</b>	<b>61.757</b>	<b>1.599</b>
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-	3.603
<b>Boekwaarde onder aftrek van voorziening</b>	<b>61.757</b>	<b>5.202</b>

#### 4.9.3.1 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	Aantal eenheden	Boekwaarde
<b>1 januari 2020</b>	<b>278</b>	<b>61.289</b>
Terugkoop, vrije verkoop in 2020	-4	- 969
Terugkoop, naar activa in exploitatie	-15	- 3.349
Terugkoop, naar verkoopvoorraad	-3	- 779
Herwaardering		5.565
<b>31 december 2020</b>	<b>256</b>	<b>61.757</b>

De herwaardering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2020. De waardeontwikkeling van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is bepaald op basis van gemiddelde stijging van de door de taxateur bepaalde leegwaarde voor de marktwaardering. De gemiddelde stijging komt uit op 8,9% in 2020 (2019: 8,5%).

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

De activa in ontwikkeling betreft nieuwbouw- en herstructureringsprojecten met een investering van € 14 miljoen en een onrendabele top van € 12,4 miljoen. Hiervan is 3,6 miljoen opgenomen in de voorziening.

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.9.4 Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Bedrijfs- gebouwen	Onroerende installaties	Overige roerende zaken	Totaal
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	48	3.336	6.989
Cum. afschrijvingen	-1.332	-5	-1.517	-2.854
<b>1 januari 2020</b>	<b>2.273</b>	<b>43</b>	<b>1.819</b>	<b>4.135</b>
Investeringen	-	-	785	785
Desinvesteringen	-	-	-59	-59
Afschrijvingen	-83	-5	-421	-509
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-83</b>	<b>-5</b>	<b>305</b>	<b>217</b>
Cum. verkrijgingsprijs	3.605	48	4.062	7.715
Cum. afschrijvingen	1.415	-10	-1.938	-3.363
<b>31 december 2020</b>	<b>2.190</b>	<b>38</b>	<b>2.124</b>	<b>4.352</b>

#### 4.9.5 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Deel- nemingen	Latente belasting vordering	Leningen u/g	Overige vordering	Totaal
<b>1 jan. 2020</b>	<b>111</b>	<b>686</b>	<b>193</b>	<b>-</b>	<b>990</b>
Desinvesteringen	-	-	-37	-	-37
Toevoeging lening DIGH	-	-	-	638	638
Waardemutatie	-	-186	12	-488	-662
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-</b>	<b>-186</b>	<b>-25</b>	<b>150</b>	<b>-61</b>
<b>31 dec. 2020</b>	<b>111</b>	<b>500</b>	<b>168</b>	<b>150</b>	<b>929</b>

#### 4.9.5.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Vestigingsplaats	Aandeel	Waarde 31-12-2020
Woningnet BV	Weesp	2,15%	96
Coöp. Smart Finance B.A.	Utrecht	2,04%	15
<b>Totaal</b>			<b>111</b>

#### 4.9.5.2 Latente belastingvordering

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	31-12-2020		31-12-2019	
	Nominale waarde	Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)	Nominale waarde	Opgenomen onder financiële vaste activa (contant)
Vastgoed in exploitatie	-106.509	-	-64.525	-
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	-15.439	-	-15.322	-
Terugkoopverplichting woningen VOV	14.600	-	14.735	-
Langlopende leningen	351	282	378	257
Afschrijvingen vastgoed in exploitatie	226	218	504	429
Voorraad	23	-	20	-
Compensabele verliezen	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-106.748</b>	<b>500</b>	<b>-64.210</b>	<b>686</b>

De post latente belastingvorderingen betreft de tot waardering gebrachte beschikbare voorwaartse verliescompensatie en verrekenbare tijdelijke verschillen. De belastingvordering is gewaardeerd op contante waarde die is gebaseerd op een disconteringsvoet na belasting (die de rente van de leningenportefeuille vertegenwoordigt) van 1,51% (2019 1,82%).



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Van deze vorderingen is een bedrag van € 107.000 (2019: € 140.000) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

GroenWest voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in stand houden van (de omvang van) de vastgoedportefeuille. We hebben aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil'waardering.

De afwikkeling van de verschillen op de commerciële – en fiscale balans van de waardering van enerzijds de woningen verkocht onder koopgarant en anderzijds de hieraan gekoppelde verplichting wordt naar verwachting eveneens op een moment ver in de toekomst gerealiseerd. De woningen worden na terugkoop namelijk opnieuw in exploitatie genomen ofwel doorverkocht zonder voorwaarden. In het laatste geval stellen we de afwikkeling van het verschil uit door toepassing van de fiscale regeling van de herinvesteringsreserve.

Wel vindt waardering van het fiscaal afschrijvingspotentieel op de balans plaats. Dit afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd tot maximaal de WOZ-waarde.

Ook voor het waarderingsverschil van de voorraad te verkopen woningen geldt dat de afwikkeling door toepassing van de herinvesteringsregeling ver in de toekomst ligt. Dit nominale verschil van € 23.000 waarden wij dan ook op nihil.

Het verloop van de compensabele fiscale verliezen is toegelicht in paragraaf 4.10.8 Belastingen.

### 4.9.5.3 Leningen u/g

Ultimo boekjaar bestaat de lening u/g alleen nog uit leningen van de Starters Rente Regeling. Er maken nog 19 kopers (2019: 23) gebruik van deze regeling. De leningen hebben een looptijd van 10 jaar en worden contant gemaakt tegen een disconteringsvoet bepaald op het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille van 2,02% (2019: 2,42%). De nominale waarde van de uitstaande leningen bedraagt per 31 december 2020 € 179.000 (2019: € 215.000).

### 4.9.5.4 Overige vorderingen

In het verleden hebben wij ons garant gesteld voor een door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) verstrekte lening aan de Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). DIGH verstrekte vervolgens een lening aan een woningcorporatie in Armenië. Deze woningcorporatie (ASBA) heeft sinds 2014 niet meer aan de rente- en aflossingsverplichten van jaarlijks € 43.180 voldaan, waardoor wij hiervoor zijn aangesproken. Aangezien er geen uitzicht is op hervatting van de betaling van de annuïteiten door ASBA is DIGH tot uitwinning van de zekerheden overgegaan. Wij verwachten dat de relatie met ASBA eveneens tot een afwikkeling gaat komen.

Omdat DIGH voornemens is te stoppen met haar activiteiten hebben wij de lening afgelost bij de BNG. Hierdoor ontstond er een vordering van ons op DIGH en vervolgens op ASBA. De nominale waarde van de lening bedroeg bij aflossen € 601.000; de actuele waarde bedroeg € 637.000. Na aftrek van een voorziening wegens oninbaarheid en de vrijval van het betaalde agio bedraagt deze post € 150.000.



#### 4.9.6 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	31-12-2020	31-12-2019
Koopgarant teruggekocht	790	239
Koopwoningen bestaand bezit	-	140
Voorraad grond	1.535	1.507
<b>Totaal</b>	<b>2.325</b>	<b>1.886</b>

De voorraad teruggekochte koopgarant woningen bestaat ultimo 2020 uit 3 woningen (2019: 1). De verwachte opbrengstwaarde hiervan is € 942.500, de woningen zijn gewaardeerd tegen aankoopwaarde. Er zijn ultimo 2020 geen koopwoningen uit het bestaande bezit beschikbaar voor verkoop (2019: 1). Uit het oogpunt van het voorzichtigheidsbeginsel wordt het verkoopresultaat genomen op het moment van daadwerkelijke verkoop. We verwachten de woningen binnen 1 jaar te verkopen.

De voorraad grond ultimo boekjaar bestaat uit twee grondposities: een deel in Veldwijk (gemeente Woerden) en een deel in Rijnenburg (gemeente Utrecht). De verwachte opbrengstwaarde is gelijk aan de boekwaarde.

#### 4.9.7 Vorderingen

##### 4.9.7.1 Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	387	385
Af: voorziening voor oninbaarheid	-91	-99
<b>Totaal</b>	<b>296</b>	<b>286</b>

Ten aanzien van de huurdebiteuren heeft een bedrag van € 17.522 een verwachte looptijd van langer dan een jaar.

##### 4.9.7.2 Overige vorderingen

De post overige vorderingen van € 44.000 (2019: € 92.000) bestaat uit vorderingen op niet huurders van € 32.000 (2019: € 78.000) en vorderingen niet zijnde huur op huurdebiteuren van € 114.000 (2019: € 156.000). Voor deze laatste post is een voorziening van € 102.000 (2019: € 142.000) getroffen.

#### 4.9.7.3 Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Nog te ontvangen subsidies	-	783
Gestorte depots	100	100
Overige overlopende activa	484	460
<b>Totaal</b>	<b>584</b>	<b>1.343</b>

#### 4.9.8 Liquide middelen

Van het saldo liquide middelen is € 280.864 (2019: € 146.800) niet direct opvraagbaar. Dit saldo dient als zekerheid voor bankgaranties die namens GroenWest verstrekt zijn aan de gemeente De Ronde Venen en de gemeente Woerden.

#### 4.9.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

	Overige reserves	Herwaard. reserve	Niet verdeelde winst	Totaal
<b>1 januari 2019</b>	<b>351.346</b>	<b>954.794</b>	<b>205.502</b>	<b>1.511.642</b>
Mutaties boekjaar 2019:				
Resultaat voorgaand boekjaar	17.564	187.938	-205.502	-
Resultaat boekjaar	-	-	138.562	-
<b>1 januari 2020</b>	<b>368.910</b>	<b>1.142.732</b>	<b>138.562</b>	<b>1.650.204</b>
Mutaties boekjaar 2020:				
Resultaat voorgaand boekjaar	7.946	130.616	-138.562	-
Resultaat huidig boekjaar	-	-	174.212	174.212
<b>31 december 2020</b>	<b>376.856</b>	<b>1.273.348</b>	<b>174.212</b>	<b>1.824.416</b>

De herwaarderingsreserve betreft het verschil tussen de boekwaarde van de op actuele waarde gewaardeerde activa, op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de actuele waarde.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

### 4.9.10 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onrendabele investering nieuwbouw	Onrendabele investering. woningverb.	Voorziening garantie verplichting	Overige voorzieningen	Totaal
<b>1 jan 2020</b>	<b>4.546</b>	<b>10.900</b>	<b>450</b>	<b>381</b>	<b>16.277</b>
Dotatie	3.711	12.462	-	59	16.232
Vrijval	-2.510	-3.688	-450	-53	-6.701
Onttrekking	-2.144	-16.244	-	-	-18.388
Uitgaven	-	-	-	-11	-11
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-943</b>	<b>-7.470</b>	<b>-450</b>	<b>-5</b>	<b>-8.868</b>
<b>31 dec 2020</b>	<b>3.603</b>	<b>3.430</b>	<b>-</b>	<b>376</b>	<b>7.409</b>
< 1 jaar	3.603	3.430	-	25	<b>7.058</b>
< 5 jaar	-	-	-	76	76
> 5 jaar	-	-	-	275	275

#### 4.9.10.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen

Aan de voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw, herstructureringen en woningverbeteringen worden de verlieslatende contracten en verplichtingen als gevolg van genomen investeringsbesluiten toegevoegd.

In 2020 hebben we investeringsbesluiten genomen waarvan de marktwaarde naar verwachting € 16,2 miljoen lager is dan de investering. Voor dit verlies hebben we een voorziening getroffen.

Gedurende 2020 hebben we aan vastgoed in ontwikkeling € 40,5 miljoen besteed, waarvoor eerder een voorziening van € 18,4 miljoen was getroffen. Dit bedrag is aan de voorziening onttrokken.

Verder hebben we eerder investeringsbesluiten genomen waarvan in 2020 is gebleken dat de daarvoor getroffen voorziening niet (geheel) nodig was, vooral omdat de marktwaarde bij oplevering (door de aanhoudende spanning op de woningmarkt) vaak hoger is dan op voorhand verwacht. Dit ging in 2020 om € 6,2 miljoen. Dit bedrag is vrijgevallen ten gunste van de post Overige waardeveranderingen.

De voorziening voor onrendabele investeringen ultimo 2020 betreft € 3,6 miljoen voor 6 nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en € 3,4 miljoen voor 5 woningverbeteringsprojecten.

#### 4.9.10.2 Voorziening garantieverplichtingen

Tot en met 2019 namen wij onder de overige voorzieningen een voorziening op in verband met de garantstelling voor een aan de door Dutch International Guarantees for Housing (DIGH) verstrekte lening aan een woningcorporatie in Armenië. In 2020 hebben wij de lening van DIGH bij de BNG waarvoor wij garant stonden afgelost. Door aflossing is er een vordering ontstaan op DIGH (zie 4.9.5.4 overige vorderingen).

#### 4.9.10.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn de verplichtingen uit hoofde van Verzilverd Wonen € 100.993 (2019: € 123.436) en loopbaanontwikkeling € 274.356 (2019: € 257.921) opgenomen.



#### 4.9.11 Langlopende schulden

##### 4.9.11.1 Leningen kredietinstellingen

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	383.158	351.699
Kortlopend deel 1 januari	31.658	40.543
<b>1 januari</b>	<b>414.816</b>	<b>392.242</b>
Bij: nieuwe leningen	75.000	60.000
Af: aflossingen	-36.658	-41.426
Mutatie variabele hoofdsommen	-12.000	4.000
<b>Totaal mutaties boekjaar</b>	<b>26.342</b>	<b>22.574</b>
Boekwaarde per 31 december	441.158	414.816
Af: naar kortlopend deel 31 december	-17.860	-31.658
<b>31 december</b>	<b>423.298</b>	<b>383.158</b>
Looptijd 1- 5 jaar	54.701	55.213
Looptijd > 5 jaar	368.597	327.945

De totale leningenportefeuille van € 441 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 638 miljoen (2019: € 557 miljoen).

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille per 31-12-2020 bedraagt 2,02% (2019: 2,42%) inclusief de hedge-instrumenten. Als de hedge-instrumenten buiten beschouwing worden gelaten bedraagt het gemiddelde rentetarief per 31-12-2020 1,86%. De rentetarieven op de leningenportefeuille hebben een range van +/- 0,37% tot 4,82%.

De gewogen gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 20 jaar (2019: 20 jaar).

##### Aflossingsverplichtingen

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 18 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	Regulier aflossingen	Eind aflossing.	Rente conversie	Herz. opslag basisrente	Renterisico
< 1 jaar	762	17.098	1.424	20.000	39.284
1 - 5 jaar	2.943	51.758	19.240	-	73.941
> 5 jaar	6.112	362.486	10.000	29.400	407.998
<b>Totaal</b>	<b>9.817</b>	<b>431.341</b>	<b>30.664</b>	<b>49.400</b>	<b>521.223</b>

##### Renteconversie

De leningenportefeuille bestaat voor € 30 miljoen uit leningen met een variabele rente. Deze variabele rente wordt periodiek bepaald door het 1-maands Euribortarief (€ 15 miljoen), het 3-maands Euribortarief (€ 5 miljoen) en het 6-maands Euribortarief (€ 10 miljoen) te verhogen met een met de bank overeengekomen liquiditeitsopslag. Van het totaal van de € 30 miljoen aan leningen met een variabele rente is € 15 miljoen gekoppeld aan payer swaps, waardoor het renterisico is afgedekt.

##### Variabele hoofdsom leningen

In de leningenportefeuille hebben een drietal leningen een variabele hoofdsom van ieder € 5 miljoen. Van de totale hoofdsom van € 15 miljoen (2019: € 10 miljoen) is ultimo 2020 slechts € 3 miljoen opgenomen.

#### 4.9.12 Terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
<b>1 januari</b>	<b>58.942</b>	57.537
Bij: nieuwe verkopen onder voorwaarden	-	-
Af: teruggekochte woningen eerder verkocht onder voorwaarden	-5.096	-2.680
Waardeverandering	4.553	4.085
<b>Subtotaal</b>	<b>-543</b>	1.405
<b>31 december</b>	<b>58.399</b>	<b>58.942</b>

Ultimo 2020 zijn er nog 256 woningen verkocht onder Koopgarant (2019: 278). Het is niet mogelijk om een inschatting te maken van de looptijd van de

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

verplichting. Wanneer de huidige bewoner de woning voor terugkoop aanbiedt betalen wij de openstaande verplichting terug.

### 4.9.13 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Onder de kortlopende schulden aan Overheid is een schuld aan gemeenten in ons werkgebied opgenomen van € 5.100 (2019: € 5.000).

De schulden aan kredietinstellingen betreffen het kortlopende deel van de langlopende schulden (zie onder de toelichting bij de langlopende schulden).

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	1.063	43
Loonbelasting en sociale premies	291	288
Vennootschapsbelasting	1.240	353
<b>Totaal</b>	<b>2.594</b>	<b>684</b>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Nog te betalen pensioenpremie (SPW)	-	103
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>103</b>
<b>Overige schulden</b>		
Bruidsschat VvE's	291	291
<b>Totaal</b>	<b>291</b>	<b>291</b>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente	4.551	5.223
Vooruit ontvangen huren	852	806
Nog te betalen opgeleverde projecten	389	429
Overig	2.688	2.852
<b>Totaal</b>	<b>8.480</b>	<b>9.310</b>

### 4.9.14 Risico's

We maken in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van uiteenlopende financiële instrumenten die de toegelaten instelling blootstelt aan markt-, rente-, kasstroom-, krediet- en liquiditeitsrisico. Om deze risico's te beheersen hebben we een beleid inclusief een stelsel van limieten en procedures opgesteld om de risico's van onvoorspelbare ongunstige ontwikkelingen op de financiële markten en daarmee de financiële prestaties van GroenWest te beperken.

We zetten interest rate swaps in om risico's te beheersen. Afgeleide instrumenten worden niet ingezet voor handelsdoeleinden.

#### 4.9.14.1 Valutarisico

We handelen alleen in euro's en lopen geen valutarisico.

#### 4.9.14.2 Prijsrisico

GroenWest heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

#### 4.9.14.3 Renterisico

Wij lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen wij risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden lopen wij risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben wij renteswaps gecontracteerd, zodat wij vaste rente betalen en variabele rente ontvangen. Daarnaast kent GroenWest in de portefeuille basisrenteleningen. Deze kennen een vaste basisrente voor de gehele looptijd en een opslagpercentage voor een kortere looptijd.

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

- de schuldrestanten van leningen die in het jaar worden geherfinancierd;
- variabele hoofdsomleningen voor zover er geen renteplafond (cap) op rust;
- leningen met een renteconversie;

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

- basisrenteleningen in het jaar waarop de opslag opnieuw wordt overeengekomen (50% van de hoofdsom);
- leningen met een variabele rente zonder cap.

Wij maximaliseren het renterisico jaarlijks op 15% van de restant hoofdsom van onze leningenportefeuille aan het begin van het boekjaar. Gedurende de restant looptijd van de portefeuille blijft het renterisico binnen deze norm.

Indien de rente per 31 december met 1% zou stijgen waarbij alle andere variabelen constant blijven zal de rentelast met € 4,2 miljoen in 2020 (2019: € 4,0 miljoen) stijgen.

### 4.9.14.4 Kredietrisico/Liquiditeitsrisico

De liquiditeitsbehoefte op korte termijn vullen we in met 'roll-over-leningen' met variabele hoofdsommen onder borging van het WSW. Er zijn geen nadere zekerheden verstrekt voor beschikbare kredietfaciliteiten.

GroenWest loopt kredietrisico over leningen en vorderingen opgenomen onder financiële vaste activa, huurdebiteuren en overige vorderingen en liquide middelen. Het maximale kredietrisico dat GroenWest loopt bedraagt € 3,1 miljoen (2019: € 10,9 miljoen) bestaande uit de saldi op de bankrekeningen bij de Rabobank. De Rabobank heeft een creditrating van minimaal A bij de ratingbureaus (S&P; Moody's en Fitch) en het kredietrisico is dan ook zeer beperkt.

### 4.9.14.5 Coronacrisis

Als gevolg van het uitbreken van de coronacrisis is een onzekere situatie ontstaan. Deze onzekerheid wordt mede veroorzaakt door maatregelen welke door de overheid worden ingesteld om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Het coronavirus heeft niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de Nederlandse en mondiale economie. De effecten op termijn zijn nog onduidelijk. Gezien de bijzondere situatie rondom het coronavirus in combinatie met de steun die door de overheid is uitgesproken, verwachten we dat de financiële prestaties en gezondheid van GroenWest niet in het geding komen. In 2020 hebben we gezien dat de effecten van corona op onze financiële positie zeer beperkt zijn. De huurderiving is maar fractioneel toegenomen, de onderhoudslasten zijn niet noemenswaardig gewijzigd en de bedrijfslasten vertonen ook geen bijzondere

bewegingen. Ook macro-economische parameters, zoals de rente en inflatie, zijn redelijk stabiel. Wij hebben geen redenen om aan te nemen dat dit in 2021 heel anders zal zijn.

### 4.9.15 Derivaten

Wij gebruiken derivaten om toekomstige rentepercentages vast te leggen en daarmee het jaarlijkse renteresultaat beheersbaar te houden. In het geval van payer swaps vindt er een koppeling plaats aan daadwerkelijk opgenomen financiering in de vorm van (variabele) 'roll-over-leningen'.

Daarnaast maken we gebruik van basisrenteleningen. Dit zijn leningen met een vaste basisrente voor de gehele looptijd van de lening met een variabele renteopslag voor een beperkt deel van de looptijd van de lening. In de basisrenteleningen is een embedded derivaat opgenomen. Aangezien de voor de gehele looptijd van de lening overeengekomen basisrente en de variabele kredietopslag onlosmakelijk aan de lening zijn verbonden hoeft het embedded derivaat niet afgescheiden te worden van de lening. In de overige leningen in de portefeuille zijn geen embedded derivaten opgenomen.

Tot slot wordt gebruik gemaakt van leningcontracten die een stortingsdatum in de toekomst hebben. Dit laatste instrument wordt vooral ingezet indien de toekomstige financieringsbehoefte zeker is en binnen de meerjarenprognose er passende rentetarieven afgesloten kunnen worden. In 2020 zijn alle swaps onveranderd gekoppeld aan een roll-over-lening en er zijn geen nieuwe derivaten-contracten afgesloten.

#### 4.9.15.1 Overeenkomsten inzake derivaten met banken

Wij hebben met de banken waar derivaten transacties mee afgesloten zijn, overeenkomsten afgesloten. Met de BNG is een "NVB-raamovereenkomst Financiële Derivaten" afgesloten. Met de Rabobank is de "Overeenkomst Financiële Derivaten" afgesloten.

Alleen met de BNG en de Rabobank zijn swaps afgesloten. In de overeenkomsten die met deze banken zijn afgesloten, is niet opgenomen dat wij bij een negatieve marktwaarde van de swaps een (tijdelijke) bijstortverplichting kennen. Daarom hoeven wij ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. De BNG heeft in januari 2013 aangegeven dat zij geen nieuwe derivatencontracten met corporaties meer afsluit.





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

In onderstaande tabel worden de gehedgde relaties tussen de payer swaps en de 'roll-over-leningen' weergegeven. In alle weergegeven relaties is de hedge-strategie er op gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

De marktwaarde bedraagt ultimo boekjaar € 2,8 miljoen negatief (2019: € 3,2 miljoen negatief) voor de payer swaps en € 51,5 miljoen negatief (2019: € 37,0 miljoen negatief) voor de basisrenteleningen. De daling van de marktwaarde van de basisrenteleningen komen volledig voort uit de verdere daling van de lange marktrente. De marktwaarde van de derivaten stijgt door de korte restant looptijd van de payers swap van € 10 miljoen (tot 1 februari 2021).

De basisrenteleningen worden sinds 1 oktober 2012 beschouwd als derivaten. Enig risico hierin is de opslag op de herzieningsdatum. De geldgever zal de kredietopslag herzien op de "herzieningsdatum van de kredietopslag" en voorts op elke daaropvolgende nieuw afgesproken herzieningsdatum van de kredietopslag. Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag zal de lening overeenkomst worden beëindigd en zal op de herzieningsdatum het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoedingen in zijn geheel worden afgelost. In geval van vervroegde aflossing wordt aanvullend, op de herzieningsdatum, de marktwaarde van de renteafspraken inzake de basisrente over de resterende looptijd van de lening overeenkomst afgerekend.

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rentebasis	Bedrag
<b>Roll-over en derivaten:</b>				
<b>x € 1.000</b>				
BNG, payer swap	01-10-2010	01-10-2030	4,445%	5.000
NWB, roll-over	03-01-2011	01-10-2030	€ 3M+0,075%	5.000
Marktwaarde payer swap				-/- 2.422
Rabobank, payer swap	01-02-2013	01-02-2021	3,78%	10.000
BNG, roll-over	01-02-2013	01-02-2021	€ 6M+0,205%	10.000
Marktwaarde payer swap				-/- 396
<b>Basisrenteleningen:</b>				
NWB	01-11-2013	01-11-2058	3,940%	10.000
Opslagherziening/percentage	01-11-2018		0,200%	
Marktwaarde				-/- 15.496
NWB	07-10-2010	07-10-2060	3,150%	10.000
Opslagherziening/percentage	07-10-2016		0,220%	
Marktwaarde				-/- 14.642
NWB	01-09-2011	01-09-2061	3,455%	14.400
Opslagherziening/percentage	03-09-2018		0,230%	
Marktwaarde				-/- 21.315

### 4.9.16 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

#### 4.9.16.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en groot onderhoud tot een bedrag van € 26,6 miljoen (2019: € 26,9 miljoen).

#### 4.9.16.2 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2020 € 1.571.000 (2019: € 577.000).

#### 4.9.16.3 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 260.424 (2019: € 382.197). Hiervan heeft € 117.873 (2019: € 132.474) een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 142.550 (2019: € 249.723) een looptijd tot 5 jaar.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.9.16.4 Huurovereenkomst

In 2020 zijn wij een huurovereenkomst aangegaan voor aanvullende kantoorruimte aan de Helsinkilaan 6 in Woerden. De overeenkomst liep aanvankelijk tot 1 februari 2021, maar is inmiddels verlengd voor een periode van 6 maanden tot 1 augustus 2021. De hieruit voortkomende verplichting voor de periode van 1 januari tot 1 augustus 2021 bedraagt € 6.244.

#### 4.9.16.5 Onderlinge zekerheid

De corporaties die deelnemen aan het WSW staan voor elkaar in via de obligoverplichting. Een obligo is een voorwaardelijke verplichting van de deelnemer om aan het WSW een bepaald bedrag over te maken. De hoogte van dat bedrag is afhankelijk van het bedrag aan geborgde leningen. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% (2019: 3,85%). De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde lening, met uitzondering van het lening type variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Het totale bedrag aan obligoverplichting is € 17,3 miljoen (2019: € 15,9 miljoen). Dit obligo is opeisbaar indien het totalerisicovermogen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw onder het garantieniveau (0,25% van het geborgd schuldrestant) daalt.

#### 4.9.16.6 Juridische zaken

Er zijn ultimo boekjaar geen claims tegen ons ingediend waarvan wij verwachten dat deze een nadelige invloed van betekenis zullen hebben op de financiële positie.

Wel hebben wij een claim ingediend voor € 450.000 tegen een aannemer in verband met een fout bij de uitvoering van rioleringswerkzaamheden bij ons complex Mariaoord in Vinkeveen.

#### 4.10 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

##### 4.10.1 Resultaat uit exploitatie

##### 4.10.1.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	2020	2019
<b>Huuropbrengsten daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	81.124	78.469
Onroerende zaken niet zijnde woningen	686	123
	<b>81.810</b>	<b>78.592</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.067	-505
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	26	-21
<b>Subtotaal</b>	<b>80.769</b>	<b>78.066</b>
<b>Huuropbrengsten niet-daeb vastgoed in exploitatie</b>		
Woningen en woongebouwen	3.617	3.570
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.117	1.091
	<b>4.734</b>	<b>4.661</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-80	-19
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
<b>Subtotaal</b>	<b>4.654</b>	<b>4.642</b>
<b>Totaal</b>	<b>85.423</b>	<b>82.708</b>

De verdeling van de huuropbrengsten daeb en niet-daeb (voor huurderiving) over de vier gemeenten in het werkgebied van GroenWest is als volgt.

	2020	2019
De Ronde Venen	30.511	28.902
Montfoort	6.194	6.045
Utrecht	14.608	13.521
Woerden	35.231	34.785
<b>Totaal</b>	<b>86.544</b>	<b>83.253</b>



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

In 2020 zijn 84 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ook zijn er 15 woningen, die eerder met een Koopgarantconstructie verkocht waren, teruggekocht en in exploitatie genomen. Daarnaast zijn er 3 woningen verkocht.

In 2020 hebben we de huren voor de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 43.574) inflatievolgend (2,6%) verhoogd.

De huur van woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 737,14) en waarvan de huurder een inkomen heeft boven de inkomensgrens is verhoogd met 6,6%.

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 1 januari 2017 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige woningen in het kalenderjaar met maximaal inflatie + 1 procentpunt stijgen. Deze opslag geldt als er afspraken zijn gemaakt in de prestatieafspraken. Tot 2019 ging dat om de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij huurdersmutatie (huurharmonisatie). In 2020 wordt de huurharmonisatie hier niet meer in meegenomen. Het inflatiepercentage voor de bepaling van de maximale huursomstijging 2020 is 2,6% (2019: 1,6%). Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties bedraagt over 2020 dus 3,6% (2019: 2,6%). GroenWest blijft hier met 2,43% (2019: 1,93%) ruimschoots onder.

### 4.10.1.2 Lasten verhuur en beheer

	2020	2019
Personeelslasten (lonen en salarissen + overige personeelskosten)	4.758	3.996
Overige beheerkosten (huisvesting, automatisering, algemeen)	1.224	1.295
<b>Toegerekende organisatiekosten</b>	<b>5.982</b>	<b>5.291</b>
Directe kosten verhuur en beheer	300	250
<b>Totaal</b>	<b>6.282</b>	<b>5.541</b>

### 4.10.1.3 Onderhoudslasten

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	9.632	10.059
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	20.931	18.693
<b>Subtotaal</b>	<b>30.563</b>	<b>28.752</b>
Toegerekende kosten	3.192	3.555
<b>Totaal</b>	<b>33.755</b>	<b>32.307</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	10.978	11.291
Groot onderhoud instandhouding	7.770	5.477
Bijdrage planmatig onderhoud aan VvE's	280	280
Contractonderhoud	1.903	1.645
Mutatie-onderhoud	4.259	4.351
Klachtenonderhoud	5.373	5.708
<b>Totaal</b>	<b>30.563</b>	<b>28.752</b>

De kosten van planmatig onderhoud zijn afhankelijk van de onderhoudscyclus zoals die in de meerjarenonderhoudsbegroting is opgenomen. De onderhoudscyclus schommelt van jaar tot jaar afhankelijk bij welke complexen en welk type onderhoud er gepland staat.

In 2020 is sprake geweest van meer mutaties (675) dan in 2019 (634). De gemiddelde mutatiekosten per woning zijn gestegen naar € 2.932 (2019: € 2.450). Het aantal woningen waarbij mutatie groot-onderhoud is uitgevoerd lag beduidend lager (82) dan in 2019 (112). De gemiddelde kosten per woning zijn gestegen naar € 27.800 per woning (2019: € 25.000).

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

## 4.10.1.4 Overige directe operationele lasten

	2020	2019
Verhuurderheffing	13.319	12.090
Heffing autoriteit woningcorporaties (AW)	73	82
Zakelijke lasten	4.529	4.377
Verzekeringen	374	314
Contributie landelijke federatie	72	69
Projectresultaat/projectontwikkelkosten	90	-11
Correctie BTW voorgaande jaren	-11	-510
Overige kosten exploitatie bezit	374	335
<b>Totaal</b>	<b>18.820</b>	<b>16.746</b>

De toename van de overige directe operationele lasten exploitatie bezit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door toename van de verhuurderheffing en lagere correctie BTW voorgaande jaren.

## 4.10.2 Resultaat uit verkoop

	2020	2019
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop</b>		
Opbrengst verkopen	2.417	3.906
Af: Verkoopkosten	-24	-11
<b>Subtotaal</b>	<b>2.393</b>	<b>3.895</b>
Af: Toegerekende organisatiekosten	-24	-95
Af: Marktwaaarde	-1.711	-2.857
<b>Totaal</b>	<b>658</b>	<b>943</b>

## Nadere toelichting op het verkoopresultaat:

	2020	2019
<b>Daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	928	605
Af: Marktwaaarde	-485	-302
Af: Verkoopkosten	-14	-9
<b>Subtotaal</b>	<b>429</b>	<b>294</b>
<b>Niet-daeb-vastgoed in exploitatie</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	-	440
Af: Marktwaaarde	-	-276
Af: Verkoopkosten	-	-4
<b>Subtotaal</b>	<b>-</b>	<b>160</b>
<b>Vastgoed terug uit koopgarant</b>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.489	2.861
Af: Marktwaaarde	-1.226	-2.279
Af: Verkoopkosten	-10	2
<b>Subtotaal</b>	<b>253</b>	<b>584</b>
Af: Toegerekende organisatiekosten	-24	-95
<b>Totaal</b>	<b>658</b>	<b>943</b>

De verkoop van bestaand daeb bezit betrof in 2020 1 woning uit exploitatie en 2 woningen uit de voorraad (2019: 1 woning uit exploitatie en 1 woning uit voorraad). Van het niet-daeb bezit zijn in 2020 geen woningen verkocht uit exploitatie (2019: 2).

In 2020 zijn 22 koopgarantwoningen teruggekocht (in 2019: 12). Van deze terugkopen zijn in 2020 4 woningen verkocht (2019: 9), 3 woningen zitten in de verkoopvoorraad (2019: 1) en 15 woningen zijn weer in exploitatie genomen (2019: 2).

In totaal zijn in 2020 4 vhe's minder verkocht dan in 2019. Het verkoopresultaat per woning in 2020 is ten opzichte van 2019 gestegen. Deze stijging is toe te rekenen aan de gestegen verkoopprijzen wat in lijn ligt met de waardeontwikkeling op de woningmarkt.



#### 4.10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities en eigen panden worden hier verantwoord.

	2020	2019
<b>Overige waardeverandering vastgoed</b>		
Waardeverandering nieuwbouw daeb	-1.201	8.453
Waardeverandering nieuwbouw niet-daeb	-	194
Waardeverandering groot onderhoud daeb	-8.774	-19.813
Waardeverandering groot onderhoud niet-daeb	-	-863
Waardeverandering aankoop daeb vastgoed	-606	-40
Waardeverandering grondposities	-	39
Waardeverandering overig	-	-892
<b>Totaal</b>	<b>-10.581</b>	<b>-12.923</b>

	2020	2019
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen</b>		
Niet-gereal. waardeverandering vastgoed	172.043	137.747
Niet-gereal. waardeverandering VoV	1.011	1.030
<b>Totaal</b>	<b>173.054</b>	<b>138.777</b>

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

#### 4.10.4 Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
<b>Opbrengst overige activiteiten</b>		
Exploitatieopbrengsten beheer voor Portaal	-	53
Huuroopbrengsten telecommunicatie	64	63
Vergoedingen administratiekosten	49	85
<b>Subtotaal</b>	<b>113</b>	<b>201</b>
<b>Kosten overige activiteiten</b>		
Kosten exploitatie beheer Portaal	-7	-53
Kosten t.b.v. verhuur telecommunicatie	-10	-16
Beheerkosten en dotatie voorziening garantstelling DIGH	-99	-82
<b>Subtotaal</b>	<b>-116</b>	<b>-151</b>
<b>Totaal</b>	<b>-3</b>	<b>50</b>

GroenWest en woningcorporatie Portaal waren gezamenlijk eigenaar van een complex van 14 eenheden voor de opvang van ex drugverslaafden in de Utrechtse wijk Terwijde. GroenWest voerde het beheer van deze woningen tot eind 2020, waarna het complex volledige eigendom van GroenWest is geworden.

Op verzoek van een aantal telecombedrijven heeft GroenWest op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

Tot en met 2019 stond GroenWest garant voor een door de BNG verstrekte lening aan Dutch International Guarantees for Housing (DIGH). De lening is ingezet ter financiering van een sociaal woningbouwproject in Armenië. Voor het beheer door DIGH is GroenWest een bijdrage verschuldigd. In 2020 hebben wij deze lening afgelost, waardoor een vordering op DIGH ontstond. Voor de mogelijke oninbaarheid van de vordering op DIGH hebben we een voorziening getroffen Deze voorziening is in mindering gebracht op de overige vorderingen onder de financiële vaste activa (zie 4.9.5.4 overige vorderingen).



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

4.10.5 Overige organisatiekosten

	2020	2019
Totale overige bedrijfslasten	13.118	12.686
Af: toeger. org.kosten verhuur en beheer	-5.982	-5.291
Af: toeger. org.kosten onderhoud	-3.192	-3.555
Af: toeger. org.kosten verkoop bestaand bezit	-24	-95
Af: toeger. org.kosten leefbaarheid	-1.186	-859
Af: toeger. opbrengsten overige activiteiten	49	85
<b>Totaal</b>	<b>2.783</b>	<b>2.971</b>

De overige organisatiekosten zijn als volgt te specificeren:

	2020	2019
Treasury activiteiten	98	93
P&O activiteiten	417	465
Jaarverslagleggingsactiviteiten	629	834
Governance en bestuur	1.268	589
Raad van commissarissen	110	120
Portfolio- en assetmanagement	261	870
<b>Totaal</b>	<b>2.783</b>	<b>2.971</b>

Als gevolg van het hanteren van de nieuwe handleiding functionele indeling voor het verslagjaar 2020 zijn de verdeelsleutels gewijzigd. Op basis van de verdeelsleutels zijn er meer kosten toegewezen aan governance en bestuur. Deze wijzigingen vinden hun oorsprong in het handboek functionele indeling, zoals tevens is toegelicht in 4.6.1 Functionele winst-en-verliesrekening.

Onder de overige organisatiekosten (jaarverslagleggingsactiviteiten) zijn de kosten van de accountantsorganisatie opgenomen. Deze kosten zijn toegerekend naar het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. Dit bestaat uit de volgende onderdelen:

2020	KPMG Accountants N.V.	Totaal
Meerwerk jaarrekening 2019	9	9
Onderzoek van de jaarrekening	110	110
Andere controleopdrachten	19	19
Andere niet- controlediensten	-	-
<b>Totaal</b>	<b>138</b>	<b>138</b>

2019	Deloitte Accountants B.V.	KMPG Accountants N.V.	Overig KPMG- netwerk	Totaal
Meerwerk jaarrekening 2018	11	-	-	11
Onderzoek van de jaarrekening	4	107	-	111
Andere controleopdrachten	-	19	-	19
Andere niet- controlediensten	-	-	43	43
<b>Totaal</b>	<b>15</b>	<b>126</b>	<b>43</b>	<b>184</b>



#### 4.10.6 Leefbaarheid

	2020	2019
<b>Directe kosten leefbaarheid</b>		
Leefbaarheid schoon heel en veilig	150	135
Leefbaarheid sociaal & verbinding	22	64
Bewonersparticipatie	15	18
Schuldhelpverlening	8	4
<b>Subtotaal</b>	<b>195</b>	<b>221</b>
Toegerekende kosten	1.186	859
<b>Totaal</b>	<b>1.381</b>	<b>1.080</b>

De indirecte toegerekende kosten leefbaarheid zijn in 2020 toegenomen als gevolg van meer inzet van personeel door de toegenomen vraag. Om verschillende redenen nemen de werkzaamheden op het gebied van leefbaarheid in de wijken toe. Het team Kernen en Buurten is daarom in de loop van 2020 met 4 personen uitgebreid. De (toegerekende) kosten van Leefbaarheid zijn daarom gestegen

#### 4.10.7 Financiële baten en lasten

	2020	2019
<b>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren</b>		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	75	72
<b>Subtotaal</b>	<b>75</b>	<b>72</b>
<b>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	2
Overige rentebaten	2	-
<b>Subtotaal</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rentelasten kredietinstellingen	-9.445	-10.327
Overige rentelasten	-170	-154
<b>Subtotaal</b>	<b>-9.615</b>	<b>-10.481</b>
<b>Totaal</b>	<b>-9.538</b>	<b>-10.407</b>

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel daeb-vastgoed als niet-daeb-vastgoed) € 75.000 (2019: € 72.000) aan bouwrente geactiveerd, tegen een rentepercentage van 0,5% (2019: 0,5%).

#### 4.10.8 Belastingen

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), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25%.

De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	2020	2019
<b>Mutaties in actieve latentie:</b>		
Waarderingsverschil leningenportefeuille	25	-
Ongerealiseerd verlies woningen verkocht onder voorwaarden	-	-422
Waarderingsverschil voorraad te verkopen woningen	-	-3
Waarderingsverschil afschrijvingen	-211	429
Ingerekende verliesverrekening	-	-1.595
<b>Subtotaal</b>	<b>-186</b>	<b>-1.591</b>
Acute belastinglast	-1.584	-353
<b>Totaal</b>	<b>-1.770</b>	<b>-1.944</b>

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1,51% (2019: 1,82%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 1,0% (2019: 1,4%).

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

De aangiften tot en met 2016 zijn definitief vastgesteld. De aangiften over 2017 en 2018 zijn ingediend.

Na verrekening in 2019 resteert er geen fiscaal verrekenbaar verlies meer en betalen we vennootschapsbelasting. Mede als gevolg van de ATAD (Anti-tax Avoidance Directive)-richtlijn die vanaf 2019 ook voor woningcorporaties geldt zullen we over 2020 € 1,6 miljoen vennootschapsbelasting gaan betalen.

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

#### 4.10.9 Overige toelichtingen

De toerekening van de overige bedrijfslasten aan de te onderscheiden

	2020	2019 aangepast	2019
<b>Commercieel resultaat voor VPB</b>	<b>175.982</b>	<b>140.506</b>	<b>140.506</b>
<b>Aanpassing naar fiscale waardering</b>			
Waardeveranderingen vastgoed	-160.361	-123.666	-122.896
Verschillen fiscale en commerciële afschrijvingen	-1.237	-1.940	-1.708
Corr. activeringen van kosten van instandhouding	-14.317	-8.634	-9.443
Fiscale rente aftrekbeperking (ATAD-richtlijn)	7.046	5.876	5.944
Overige correcties	-799	-1.229	-1.156
<b>Subtotaal</b>	<b>-169.668</b>	<b>-129.593</b>	<b>-129.259</b>
<b>Extracomptabele verschillen:</b>			
Investeringsaftrek (EIA en MIA)	-	-171	-11
Aftrekbeperking gemengde kosten	21	22	22
<b>Subtotaal</b>	<b>21</b>	<b>-148</b>	<b>11</b>
<b>Totaal</b>	<b>6.335</b>	<b>10.765</b>	<b>11.259</b>

onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels, zoals toegelicht onder 4.6.1.

#### 4.10.9.1 Overige bedrijfslasten

	2020	2019
Lonen en salarissen	8.407	7.877
Afschrijvingen	609	669
Overige bedrijfskosten	4.102	4.140
<b>Totaal</b>	<b>13.118</b>	<b>12.686</b>

#### 4.10.9.2 Personeelslasten

	2020	2019
Salarissen	6.379	5.985
Sociale lasten	989	978
Pensioenpremie	1.039	914
<b>Subtotaal</b>	<b>8.407</b>	<b>7.877</b>
Overige personeelskosten	2.373	2.516
<b>Subtotaal</b>	<b>10.780</b>	<b>10.393</b>
Af: geactiveerde productie	-1.125	-1.072
<b>Totaal</b>	<b>9.655</b>	<b>9.321</b>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.662	3.996
Lasten onderhoudsactiviteiten	2.206	2.605
Organisatiekosten verkoop bestaand bezit	24	71
Leefbaarheid	931	669
Overige organisatiekosten	1.832	1.980
<b>Totaal</b>	<b>9.655</b>	<b>9.321</b>

Ultimo boekjaar waren er 126 (2019:117) werknemers in dienst, berekend op fulltime basis 111,1 fte (2019:104,6 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2020 is 108,4 (2019: 104,1). Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam.





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	2020	2019
Wonen	44,7	38,4
Vastgoed	25,7	25,8
Financiën	10,6	11,4
Strategie & vastgoedsturing	8,0	6,7
Bedrijfsvoering	13,9	13,9
Bestuursondersteuning	8,2	7,9
<b>Totaal</b>	<b>111,1</b>	<b>104,1</b>

#### Pensioenpremie

GroenWest neemt deel aan het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties en heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. 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). GroenWest 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. GroenWest 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 pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door GroenWest. 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.

Ultimo 2020 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 109,4% (2019: 113,1%). Op langere termijn moet de dekkingsgraad 125% bedragen. SPW heeft hiertoe een herstelplan ingediend, waarin opgenomen is dat dit wordt bereikt in circa 10 jaren.

#### 4.10.9.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	2020	2019
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	509	543
Licenties software	100	126
<b>Totaal</b>	<b>609</b>	<b>669</b>



**Gescheiden verantwoording daeb en niet-daeb activiteiten**  
**4.10.10 Gescheiden balans**

<b>Activa</b>	<b>x € 1.000</b>	<b>31-12-2020</b>		<b>31-12-2019</b>	
		<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>	<b>daeb</b>	<b>niet-daeb</b>
<b>Vaste activa</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>					
Licenties		47	2	121	7
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
Daeb-vastgoed in exploitatie		2.159.340	-	1.962.791	-
Niet-daeb-vastgoed in exploitatie		-	108.680	-	102.092
Woningen verk. onder voorwaarden		29.670	32.087	29.906	31.383
Vastg. in ontw. voor eigen exploitatie		5.202	-	10.638	-
		<b>2.194.211</b>	<b>140.767</b>	<b>2.003.335</b>	<b>133.475</b>
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onr. en roerende zaken t.d.v. expl.		4.166	185	3.935	200
<b>Financiële vaste activa</b>					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		105.807	-	96.804	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen		16.000	-	16.000	-
Andere deelnemingen		96	15	96	15
Latente belastingvordering		484	16	665	21
Leningen u/g		-	168	-	193
Overige vorderingen		-	150	-	-
		<b>122.387</b>	<b>349</b>	<b>113.565</b>	<b>229</b>
<b>Som van de vaste activa</b>		<b>2.320.811</b>	<b>141.303</b>	<b>2.120.956</b>	<b>133.911</b>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>					
Vastgoed bestemd voor de verkoop		-	2.325	379	1.507
<b>Vorderingen</b>					
Huurdebiteuren		273	23	270	16
Overheid		3	-	14	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-	9.000	-	6.000
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4	-	-	-
Overige vorderingen		43	1	87	5
Overlopende activa		559	26	1.335	8
		<b>882</b>	<b>9.050</b>	<b>1.705</b>	<b>6.029</b>
<b>Liquide middelen</b>		1.850	1.250	6.797	4.101
<b>Som van de vlottende activa</b>		<b>2.732</b>	<b>12.625</b>	<b>8.882</b>	<b>11.637</b>
		<b>Totaal activa</b>	<b>2.323.543</b>	<b>153.928</b>	<b>2.129.838</b>
			<b>145.548</b>		



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Passiva	x € 1.000	31-12-2020		31-12-2019	
		daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<b>Eigen vermogen</b>					
Overige reserves		376.856	43.055	368.910	42.410
Herwaarderingsreserve		1.273.348	53.749	1.142.732	45.875
Resultaat na belastingen van het boekjaar		174.212	9.003	138.562	8.519
		<b>1.824.416</b>	<b>105.807</b>	<b>1.650.204</b>	<b>96.804</b>
<b>Voorzieningen</b>					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		7.007	26	14.764	682
Voorziening garantieverplichtingen		-	-	-	450
Overige voorzieningen		363	13	369	12
		<b>7.370</b>	<b>39</b>	<b>15.133</b>	<b>1.144</b>
<b>Langlopende schulden</b>					
Leningen kredietinstellingen		423.298	-	383.158	-
Schulden aan groepsmaatschappijen		-	16.000	-	16.000
Terugkoopverplichting woningen verk. onder voorwaarden		27.069	31.330	27.865	31.077
		<b>450.367</b>	<b>47.330</b>	<b>411.023</b>	<b>47.077</b>
<b>Kortlopende schulden</b>					
Schulden aan overheid		-	5	-	5
Schulden aan kredietinstellingen		17.860	-	31.658	-
Schulden aan leveranciers		3.745	167	5.647	303
Schulden aan groepsmaatschappijen		9.000	-	6.000	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.469	125	588	96
Schulden terzake van pensioenen		-	-	103	-
Overige schulden		291	-	291	-
Overlopende passiva		8.144	455	9.191	119
		<b>41.509</b>	<b>752</b>	<b>53.478</b>	<b>523</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>2.323.662</b>	<b>153.928</b>	<b>2.129.838</b>	<b>145.548</b>



**4.10.11 Gescheiden winst-en-verliesrekening**

x € 1.000	2020		2019	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
Huuropbrengsten	80.769	4.654	78.065	4.643
Opbrengsten servicecontracten	1.229	57	1.218	62
Lasten servicecontracten	-1.237	-59	-1.218	-59
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.999	-283	-5.258	-283
Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.178	-1.577	-30.696	-1.611
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-18.473	-347	-16.463	-283
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>24.111</b>	<b>2.445</b>	<b>25.648</b>	<b>2.469</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.465	1.489	599	3.296
Toegerekende organisatiekosten	-22	-1	-91	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-974	-1.298	-302	-2.555
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>468</b>	<b>190</b>	<b>206</b>	<b>737</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.426	-155	-12.292	-631
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	165.329	6.714	131.145	6.602
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	561	450	644	386
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>155.464</b>	<b>7.009</b>	<b>119.497</b>	<b>6.357</b>
Opbrengst overige activiteiten	110	3	196	5
Kosten overige activiteiten	-16	-100	-69	-82
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>94</b>	<b>-97</b>	<b>127</b>	<b>-77</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-2.663</b>	<b>-120</b>	<b>-2.842</b>	<b>-129</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.323</b>	<b>-58</b>	<b>-1.026</b>	<b>-54</b>
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	75	-	72	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-	2	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.322	-293	-10.188	-293
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-9.245</b>	<b>-293</b>	<b>-10.114</b>	<b>-293</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>166.906</b>	<b>9.076</b>	<b>131.496</b>	<b>9.010</b>
Belastingen	-1.697	-73	-1.453	-491
Resultaat deelnemingen	9.003		8.519	
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>174.212</b>	<b>9.003</b>	<b>138.562</b>	<b>8.519</b>



**4.10.12 Gescheiden kasstroomoverzicht**  
(directe methode)  
x € 1.000

1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

	2020		2019	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Ontvangsten:</b>				
Huurontvangsten	80.703	4.649	78.163	4.655
Vergoedingen	1.519	87	1.345	61
Overige bedrijfsontvangsten	134	6	149	7
Ontvangen interest	294	-	369	3
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>82.650</b>	<b>4.742</b>	<b>80.026</b>	<b>4.726</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	7	-	7	-
Betalingen aan werknemers	8.088	361	7.556	343
Onderhoudsuitgaven	27.042	1.322	27.850	1.468
Overige bedrijfsuitgaven	11.922	532	11.578	525
Betaalde interest	10.269	293	11.126	293
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	70	3	78	4
Verhuurdersheffing	13.217	101	11.999	91
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	379	17	172	10
Vennootschapsbelasting	660	36		
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>71.654</b>	<b>2.665</b>	<b>70.366</b>	<b>2.734</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.996</b>	<b>2.077</b>	<b>9.660</b>	<b>1.992</b>
<b>Investeringsactiviteiten</b>				
<b>Ontvangsten materiële vaste activa</b>				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	927		605	440
Verkoopontvangsten woningen (VOV) na terugkoop		1.489	-	2.869
Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)		1.359	-	852
Verkoopontvangsten woningen (VOV) daeb na doorverkoop aan niet-daeb	560		-	-
<i>Saldo ingaande kasstroom</i>	<b>1.487</b>	<b>2.848</b>	<b>605</b>	<b>4.161</b>



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Kasstroomoverzicht (vervolg) x € 1.000	2020		2019	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
<b><i>Uitgaven materiële vaste activa</i></b>				
Nieuwbouw	17.165	218	20.505	73
Verbetering bestaand bezit	23.806	840	15.659	214
Aankoop woon- en niet woongelegenheden	3.355	943	334	-
Aankoop woningen (VOV) voor doorverkoop	231	1.541	239	2.171
Hoppers (daeb -> niet-daeb en vice versa)	1.359	-	852	-
Aankoop woningen (VOV) van daeb voor doorverkoop in niet-daeb	-	560	-	-
Investerings overig	843	38	741	34
Externe kosten bij verkoop	13	26	20	13
<i>Saldo uitgaande kasstroom</i>	<b>46.772</b>	<b>4.166</b>	<b>38.350</b>	<b>2.505</b>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	<b>-45.285</b>	<b>-1.318</b>	<b>-37.745</b>	<b>1.656</b>
<b><i>Financiële vaste activa</i></b>				
Ontvangsten overig	-	28	-	19
Uitgaven overig	-	-638	-	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-	<b>-610</b>	-	<b>19</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-45.285</b>	<b>-1.928</b>	<b>-37.745</b>	<b>1.675</b>
<b><i>Financieringsactiviteiten</i></b>				
Nieuw te borgen leningen	75.000	-	64.000	-
Nieuwe ongeborgde financiering van n-daeb aan daeb	3.000	-	-	-
Aflossing geborgde leningen	-48.658	-	-41.426	-
Nieuwe ongeborgde financiering van n-daeb aan daeb	-	-3.000	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>29.342</b>	<b>-3.000</b>	<b>22.574</b>	<b>-</b>
<b>Toename/afname van geldmiddelen</b>	<b>-4.947</b>	<b>-2.851</b>	<b>-5.511</b>	<b>3.667</b>
Liquide middelen per 01-01	6.797	4.101	12.308	434
Liquide middelen per 31-12	1.850	1.250	6.797	4.101



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

 3 Raad van  
Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

**4.10.13 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb**
**4.10.13.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen**

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de netto vermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. € 9,0 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de niet-daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de netto vermogenswaarde € 105,9 miljoen.

**4.10.13.2 Vorderingen op/schulden aan groepsmaatschappijen (langlopend)**

Bij scheiding heeft de niet-daeb, om te voldoen aan de minimale vermogensisen, een interne lening meegekregen van de daeb. Deze lening bedroeg 1 januari 2017 € 19,4 miljoen en moet, beschouwd over een periode van vijf jaar, in hetzelfde tempo als de geborgde leningenportefeuille worden afgelost. In lijn met de daarvoor door de Aw afgegeven richtlijnen bedraagt het rentetarief 1,83% (10- jaars staatsrente per 31-12-2016 + 1,5%).

In 2017 is reeds een bedrag van € 3,4 miljoen afgelost, voor 2018, 2019 en 2020 is besloten de aflossing op te schorten om liquide middelen beschikbaar te houden in de niet-daeb-tak. De stand van de interne lening per balansdatum is daarmee € 16 miljoen.

**4.10.13.3 Vorderingen op/schulden aan groepsmaatschappijen (kortlopend)**

De kasstroom uit exploitatie van de niet-daeb-tak is groter dan nodig om de startlening af te lossen. Zolang de startlening niet is afgelost mag de niet-daeb geen dividenduitkeringen aan de daeb doen. Daardoor ontstaan overtollige liquide middelen in de niet-daeb. Wij verwachten dat we de komende jaren nieuwe niet-daeb-woningen zullen realiseren, bijvoorbeeld om projecten financieel haalbaar te maken. De niet-daeb-tak zal die woningen zelfstandig moeten financieren. Daarom worden middelen die overtollig zijn aan de daeb-tak geleend tot het moment dat ze ingezet kunnen worden voor de nieuwbouw van niet-daeb-woningen. Ultimo 2020 bedraagt deze interne lening van niet-daeb aan daeb € 9 miljoen. Het rentetarief is gebaseerd op het 1-jaars Euribor met een opslag van 0,5% en bedraagt afgerond 0%.

**4.10.14 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten**

In de niet-daeb-tak exploiteren we 368 woningen, waarvan 309 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens en 59 woningen met een huurprijs die nog onder de liberalisatiegrens ligt. Deze 59 woningen zullen eveneens marktconform verhuurd worden als de huidige huurder de woning verlaat, of na mutatie overgaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we in de niet-daeb-tak ook 495 parkeergelegenheden en 65 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 1.000 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

**4.11 Overige informatie**
**4.11.1 Bezoldiging van bestuurder en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioenen van de directeur-bestuurder en commissarissen kunnen als volgt worden gespecificeerd.

	2020	2019
Directeur-bestuurder	189	181
Commissarissen	80	67
<b>Totaal</b>	<b>269</b>	<b>248</b>

De bezoldiging van de bestuurder omvat periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, vakantiegeld, gratificatie, ter beschikking stelling van auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten) en uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband (in 2020 niet aan de orde).



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Directeur-bestuurder	Periodiek betaalbare beloning		Beloningen betaalbaar op termijn	
	2020	2019	2020	2019
K.L. Verdooren	155	151	34	30

De beloning van de directeur-bestuurder is passend binnen de Sectorbrede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties.

De beloningen zijn passend binnen de WNT/VTW normen. Er zijn in het boekjaar geen bonussen toegekend aan de commissarissen.

### 4.11.2 Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Aan de directeur-bestuurder en aan de commissarissen zijn in 2020 geen persoonlijke leningen, garanties, en dergelijke verstrekt. (2019: eveneens nihil).

### 4.11.3 Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op 1 januari 2013 is de wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op GroenWest. Het voor GroenWest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 conform klasse G voor woningcorporaties € 189.000 voor de directeur-bestuurder en € 28.350 voor de voorzitter van de RvC en € 18.900 voor de leden van de RvC.

De bestuurders en de leden van de Raad van Commissarissen kwalificeren in het kader van de Wet Normering Topinkomens als topfunctionaris. De honorering van deze functionarissen is in onderstaande tabel weergegeven (bedragen in euro's exclusief btw). Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.





**1 Bestuursverslag**

**2 Ondernemingsraad**

**3 Raad van Commissarissen**

**4 Jaarrekening**

**5 Overige gegevens**

**6 Kengetallen**

<b>2020</b>	<b>K.L. Verdooren</b>	<b>C. Schouten</b>	<b>E.A. Dijkstra</b>	<b>B. de Vries</b>	<b>M. Huffstadt</b>	<b>G. Topper</b>
Functie	Directeur- bestuurder	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RVC
Deeltijd factor in fte	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
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	01-01/31-12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.670	21.800	14.550	14.550	14.550	14.550
Voorziening beloning betaalbaar op termijn	33.971					
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>188.641</b>	<b>21.800</b>	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>	<b>14.550</b>
Individueel bezoldigingsmaximum	189.000	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900
Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>2019</b>	<b>K.L. Verdooren</b>	<b>C. Schouten</b>	<b>E.A. Dijkstra</b>	<b>B. de Vries</b>	<b>M. Huffstadt</b>	<b>G. Topper</b>
Functie	Directeur- bestuurder	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter	Lid RvC	Lid RvC	Lid RVC
Deeltijd factor in fte	1,0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	Nee	Nee	Nee	Nee	Nee
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	25-09/31-12
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.434	21.000	14.000	14.000	14.000	3.728
Voorziening beloning betaalbaar op termijn	30.406					
<b>Totaal bezoldiging</b>	<b>180.840</b>	<b>21.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>14.000</b>	<b>3.728</b>
Individueel bezoldigingsmaximum	183.000	27.450	18.300	18.300	18.300	4.913
Overschrijding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### 4.11.4 Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen GroenWest en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de toegelaten instelling. Dit betreffen onder meer de relaties tussen GroenWest en haar deelnemingen, de bestuurder en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

### 4.11.5 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 17 februari 2021 is bekend gemaakt dat er dit jaar geen huurverhoging mag worden doorgevoerd voor sociale huurwoningen. Tevens is al eerder besloten dat er per 1 mei 2021 een éénmalige huurverlaging zal plaatsvinden voor huurders met een laag inkomen en een (te) hoge huur. Deze twee maatregelen zijn nog niet opgenomen in het handboek marktwaardering en daarmee ook nog niet verwerkt in de beleidswaarde per 31 december 2020.

Het effect van de huurbevriezing in 2021 op de beleidswaarde is circa € 8,6 miljoen, het effect van de éénmalige huurverlaging op de beleidswaarde is circa € 5,4 miljoen. Het cumulatieve effect van beide maatregelen op de beleidswaarde is circa € 14 miljoen (of circa 1,6%).

Er is gelijktijdig met de aankondiging van de huurbevriezing ook een compensatie aangekondigd voor de verhuurders via de verhuurderheffing. De precieze uitwerking van deze compensatie is echter nog niet bekend en daardoor is het effect op de beleidswaarde op dit moment ook nog niet te bepalen.



1 Bestuursverslag

2 Ondernemingsraad

3 Raad van  
Commissarissen

4 Jaarrekening

5 Overige gegevens

6 Kengetallen

#### 4.12 Ondertekening

Origineel getekend te Woerden, 30 maart 2021

##### Bestuur GroenWest

Mevrouw drs. K.L. Verdooren MBA  
Directeur-bestuurder

##### Raad van Commissarissen GroenWest

De heer mr. C.E. Schouten,  
*Voorzitter*

De heer mr. B. de Vries

De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS

Mevrouw ir. M. Huffstadt

Mevrouw Drs. G. Topper





## 5 Overige gegevens



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### **5.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van GroenWest is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

### **5.2 Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor van het totale resultaat over het boekjaar 2020 (€ 174.212.248), het gerealiseerde deel (€ 16.437.805) ten gunste van de overige reserves en het niet-gerealiseerde deel (€ 157.774.443) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

### **5.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hierna is de controleverklaring van onze onafhankelijke accountant opgenomen.





# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting GroenWest

## Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en samenstelling van het vermogen van Stichting GroenWest per 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### Wat we gecontroleerd hebben

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting GroenWest (hierna 'de toegelaten instelling') te Woerden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting GroenWest zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

KPMG Accountants N.V., een naamloze vennootschap ingeschreven in het handelsregister in Nederland onder nummer 33263663, is lid van het KPMG-netwerk van zelfstandige ondernemingen die verbonden zijn aan KPMG International Limited, een Engelse entiteit.  
1910835 21W00175409DHG

## Controleaanpak

### Samenvatting

Materialiteit
— Materialiteit voor de jaarrekening als geheel bedraagt EUR 21,6 miljoen
— 1% van de totale activa

### Kernpunten

— Waardering vastgoed in exploitatie
— Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Oordeel

— Goedkeurend
— Een paragraaf ter benadrukking dat de naleving anticumulatiebepaling WNT niet is gecontroleerd

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op EUR 21,6 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit wordt uitgegaan van de totale activa (1%). Wij beschouwen de totale activa als de meest geschikte benchmark, omdat wij verwachten dat de gebruikers van de jaarrekening van de toegelaten instelling zich primair richten op de waarde van het vastgoed in exploitatie en de veranderingen hiervan.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op EUR 1,6 miljoen. Voor de bepaling van de materialiteit voor de transactiestromen wordt uitgegaan van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten (2%).

Voorts hebben wij een lagere materialiteit gehanteerd voor de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording op basis van de in de Regeling Controleprotocol WNT 2020 opgenomen materialiteitsgrenzen.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij hebben met de Raad van Commissarissen afgesproken dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de EUR 1,1 miljoen rapporteren aan hen alsmede kleinere afwijkingen, waaronder afwijkingen met betrekking tot de verantwoorde (operationele) transactiestromen boven de EUR 80 duizend en afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

1910835 21W00175409DHG2



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### *Onze focus op het risico van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving*

#### *Onze doelstellingen*

De doelstellingen van onze controle op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving zijn:

Met betrekking tot fraude:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten die het gevolg is van fraude;
- het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden ter verkrijging van voldoende en geschikte controle-informatie; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle wordt geïdentificeerd.

Met betrekking tot het niet-naleven van wet- en regelgeving:

- het identificeren en inschatten van risico's op een afwijking van materieel belang in de financiële overzichten als gevolg van het niet-naleven van wet- en regelgeving; en
- het verkrijgen van een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel, geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, rekening houdend met het toepasselijke wet- en regelgevingskader.

De primaire verantwoordelijkheid voor het voorkomen en detecteren van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving berust bij het bestuur, onder toezicht van de Raad van Commissarissen.

#### *Onze risicobeoordeling*

Als onderdeel van onze risico-inschattingswerkzaamheden hebben wij frauderisicofactoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa en het risico op omkoping en corruptie in acht genomen. Wij hebben, mede gebaseerd op een sector brede evaluatie met onze forensische specialisten, de frauderisicofactoren geëvalueerd om na te gaan of deze factoren duiden op een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude.

Daarnaast hebben we werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de wet- en regelgeving die op de toegelaten instelling van toepassing is en hebben we het bestuur en de Raad van Commissarissen verzocht om inlichtingen te verstrekken omtrent de naleving van dergelijke wet- en regelgeving en hebben we correspondentie, indien van toepassing, met vergunningverlenende en regelgevende autoriteiten geïnspecteerd, waaronder de door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aangewezen bevoegde instanties.

De potentiële impact van de geïdentificeerde wet- en regelgeving op de jaarrekening varieert aanzienlijk.

Ten eerste is de toegelaten instelling onderworpen aan wet- en regelgeving die direct van invloed is op de jaarrekening, inclusief belastingen en financiële verslaggeving. Wij hebben de mate waarin aan deze wet- en regelgeving wordt voldaan vastgesteld als onderdeel van onze controlewerkzaamheden voor de relevante elementen in de jaarrekening en derhalve zijn er geen aanvullende controlewerkzaamheden nodig.

Ten tweede is de toegelaten instelling onderhevig aan diverse wet- en regelgeving waarbij niet-voldoen aan deze wet- en regelgeving indirect van invloed kan zijn op de jaarrekening ten aanzien van elementen verantwoord of toegelicht in de jaarrekening, of beide, bijvoorbeeld als gevolg van het ontvangen van boetes of claims. Wij hebben de volgende categorieën geïdentificeerd als wetgeving die indirect, redelijkerwijs een materiële impact op de jaarrekening zou kunnen hebben:

- Woningwet;
- Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

In overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden hebben wij de volgende risico's geïdentificeerd ten aanzien van fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving die relevant zijn voor onze controle, inclusief de relevante veronderstelde risico's:

- het doorbreken van de van de interne beheersingsmaatregelen door het management (een verondersteld risico);
- de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkoop.

We hebben het, in de Nederlandse controlestandaarden, veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd, omdat wij op basis van onze werkzaamheden geen gebeurtenissen of omstandigheden met betrekking tot de opbrengstverantwoording hebben geïdentificeerd die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen.

Geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving is besproken binnen het controleteam en wij bleven alert op aanwijzingen voor fraude en/of het niet-voldoen aan wet- en/of regelgeving gedurende de controle.

Bij al onze controles hebben we aandacht besteed aan het risico dat het management de interne beheersingsmaatregelen doorbreekt, inclusief een evaluatie van aanwijzingen van mogelijke tendenties van het management, wat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude kan betekenen. We verwijzen naar de kernpunten van de controle 'Waardering vastgoed in exploitatie' en 'Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie', met hierin onze aanpak met betrekking tot gebieden met een hoger risico van wege schattingen waarbij het management zich baseert op significante oordeelsvorming.

We hebben onze risico-inschatting en controleaanpak gecommuniceerd aan het bestuur en de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen. Onze controlewerkzaamheden verschillen van een specifiek forensisch fraudeonderzoek, dat vaak een meer diepgaand karakter heeft.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### Onze controlewerkzaamheden

We hebben de volgende controlewerkzaamheden (niet uitputtend) uitgevoerd om in te spelen op de ingeschatte risico's:

- We hebben de opzet en het bestaan getoetst van de interne beheersingsmaatregelen die de frauderisico's dienen te mitigeren. In het geval van tekortkomingen in de fraude-mitigerende interne beheersingsmaatregelen, hebben we aanvullende gegevensgerichte werkzaamheden verricht welke zijn ingericht aan de hand van onze risico-inschatting.
- We hebben data-analyses uitgevoerd op journaalposten en we hebben de belangrijkste schattingen beoordeeld op de aanwezigheid van mogelijke tendenties van het management van de toegelaten instelling, inclusief het uitvoeren van retrospectieve beoordelingen van schattingen van het voorgaande boekjaar. Waar we gevallen van onverwachte journaalposten, journaalposten met een hoger risico of andere risico's identificeerden via onze data-analyse, hebben we aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's. Deze werkzaamheden omvatten ook het herleiden van transacties naar de broninformatie.
- Het beoordelen van meldingen die zijn gerapporteerd in het overzicht meldingen integriteit ("moresprudentie") van de toegelaten instelling en de gekozen afhandeling door het management van deze meldingen.
- Ten aanzien van het frauderisico met betrekking tot de niet-zakelijk totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen hebben wij de beheersingsmaatregelen en procedures van de toegelaten instelling geëvalueerd, zoals de inkoop- en/of aanbestedingsprocedures. Hierbij hebben we de mogelijkheid tot zelfverrijking in de privé sfeer door betrokken functionarissen van de toegelaten instelling betrokken en hebben we gedetailleerde testen uitgevoerd gericht op het vaststellen van de zakelijke totstandkoming van materiële vastgoed-gerelateerde inkopen.
- We hebben een zekere mate van elementen van onvoorspelbaarheid in onze controle-aanpak opgenomen, zoals het hanteren van een lagere grenswaarde bij het maken van een deelwaarneming en het aanpassen van de timing van een van onze gegevensgerichte werkzaamheden.
- We hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden in overweging genomen en geëvalueerd of bevindingen, dan wel afwijkingen indicatief waren voor fraude of niet-naleving van wet- en regelgeving. Indien dit het geval was, hebben wij onze beoordeling van de relevante risico's en de daaruit voortvloeiende gevolgen voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.
- We hebben controle-informatie verkregen met betrekking tot de naleving van die bepalingen van de wet- en regelgeving waarvan algemeen wordt aangenomen dat ze een direct effect hebben op de bepaling van materiële bedragen en toelichtingen in de jaarrekening.

1910835 21W00175409DHQ/S

We merken op dat onze controle is gebaseerd op de procedures die zijn beschreven in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Naast de vereisten uit de Nederlandse controlestandaarden hebben we de volgende aanvullende procedures uitgevoerd:

- In het licht van mogelijke risico's op het gebied van belangenverstrengeling hebben wij nevenfuncties van het bestuur en/of andere medewerkers geëvalueerd en hebben daarbij aandacht besteed aan de governance, inclusief relevante procedures alsmede naar verrichte betalingen.

Onze procedures om in te spelen op geïdentificeerde risico's op het gebied van fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving, hebben niet geleid tot een 'kernpunt van de controle'.

Verder merken we op dat onze controle niet primair is opgezet om fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving te detecteren en dat het management verantwoordelijk is voor de opzet van een zodanige interne beheersing als het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude, waaronder het voldoen aan wet- en regelgeving.

Indien de gevolgen voor de financiële overzichten van het niet-voldoen aan indirecte wet- en regelgeving (onregelmatigheden) minder direct van invloed zijn op gebeurtenissen en transacties die in de jaarrekening tot uitdrukking komen, hoe minder waarschijnlijk het ook is dat de inherent beperkte controlewerkzaamheden, zoals vereist door de Nederlandse controlestandaarden, dit zouden identificeren. Bovendien bestaat er, zoals bij elke controle, een hoger risico op het niet-detecteren van onregelmatigheden indien deze het gevolg zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, opzettelijke onjuistheden, verkeerde representaties of de doorbreking van interne beheersmaatregelen.

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het belangrijkste waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de Raad van Commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

### Waardering vastgoed in exploitatie

#### Omschrijving

Zoals toegelicht in paragraaf 4.9.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening bedraagt de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 (het Handboek)' wordt bepaald, per 31 december 2020 EUR 2.268,0 miljoen. Dat komt neer op 96,6% van het balanstotaal van de toegelaten instelling. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden en andere assumpties gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

1910835 21W00175409DHQ/S





## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

De vrijheidsgraden en andere assumpties worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn de markthuurstijging), leegwaarde(stijging), disconteringsvoet, (achterstallig) onderhoud, mutatie- en verkoopkans en belemmingen belangrijke vrijheidsgraden en assumpties die een significante impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde vrijheidsgraden en assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het inzicht verwerven in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie;
- het evalueren van de deskundigheid en onafhankelijkheid van de taxateur die is ingeschakeld door management;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de externe taxatiewerkzaamheden;
- het evalueren van de aard, diepgang en consistentie van de interne waarderingswerkzaamheden waaronder de kwaliteitseisen en representativiteitsvereisten;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de betrouwbaarheid van de belangrijkste gehanteerde objectgegevens door middel van aansluiting met brondata, zoals de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de huurovereenkomsten of huurverhogingsbrieven en WOZ-beschikkingen;
- het toetsen, mede op basis van deelwaarneming, van de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden aan onder andere marktreferenties en prestatieafspraken met gemeenten;
- het vaststellen dat het toegepaste taxatiemanagementsysteem is gecertificeerd;
- het evalueren of de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed in exploitatie in lijn ligt met (de ontwikkelingen in) de markt met inzet van eigen vastgoedwaarderingsspecialisten;
- het toetsen van de consistentie van de waardering van de complexen middels data-analyse en inzet van eigen vastgoedwaarderingsexperts;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichtingen in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2 Vastgoedbeleggingen aan de Woningwet.

### Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde vrijheidsgraden en assumpties voor de vaststelling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

## Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Volgens RJ645 dient in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te worden vermeld. In paragraaf 4.9.2 Vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van de door de toezichthouders in de sector gehanteerde financiële ratio's van de toegelaten instelling, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteit). Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur schattingen moeten maken om de beleidswaarde uit de marktwaarde af te leiden. Het bestuur heeft hiertoe de uitgangspunten beschikbaarheid, betaalbaarheid, onderhoud en beheer conform het Handboek aangepast naar het voorgenomen beleid van de toegelaten instelling (op- en afslagen). Deze aangepaste uitgangspunten hebben een significant effect op de beleidswaardebepaling en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### Onze aanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- het verwerven van inzicht in en evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie;
- het controleren van de redelijkheid van de op- en afslagen van de marktwaarde, waarbij de volgende onderdelen met name zijn getoetst:
  - o het toetsen van de opslag voor beschikbaarheid door vast te stellen dat voor de gehele woongelegenhedenportefeuille het doorexploteerscenario is afgedwongen, dat in het doorexploteerscenario de berekening van de eindwaarde conform de eeuwigdurende benadering is afgedwongen en dat de overdrachtskosten voor de gehele woongelegenhedenportefeuille op 0% zijn ingesteld;
  - o het toetsen van de afslag voor betaalbaarheid (huuropbrengsten) door vast te stellen dat op eenhedenniveau de markthuurstijging is vervangen voor de streefhuur (ook wel beleidshuur) in overeenstemming met het beleid van de toegelaten instelling zoals opgenomen in de meerjarenkasstroombegroting;
  - o het toetsen van de afslag voor kwaliteit (onderhoudskosten), met name dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjarenonderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van het onderhoudsbegrip vastgesteld;
  - o het toetsen van de afslag voor beheerkosten aan de beheernormen zoals afgeleid van de meerjarenbegroting. Tevens hebben wij daarbij de juiste toepassing van de definitie van de beheernorm vastgesteld zoals opgenomen in het Handboek;
- het toetsen van de toereikendheid van de toelichting van de beleidswaarde aan de Woningwet.

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

### Onze observatie

Wij vinden de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen voor de vaststelling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie evenwichtig.

Tevens zijn wij van mening dat de toelichting in de jaarrekening in paragraaf 4.9.2 Vastgoedbeleggingen toereikend is.

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

### Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben een mindere diepgang dan onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder de informatie zoals vereist op grond van artikel 36 van de Woningwet.

### Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de Raad van Commissarissen in 2018 benoemd als accountant van de toegelaten instelling voor de controle van het boekjaar 2019 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van Organisaties van Openbaar Belang geleverd.

### Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

#### Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

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

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

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

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

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

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

## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

Een verdere beschrijving van onze verantwoordelijkheden ten aanzien van de controle van de jaarrekening is te vinden op de website van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) op: [www.nba.nl/NL\\_oob\\_01](http://www.nba.nl/NL_oob_01). Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring. In aanvulling hierop hebben we de Regeling Controleprotocol WNT 2020 in acht genomen. Deze beschrijving vormt onderdeel van onze controleverklaring.

Den Haag, 30 maart 2021

KPMG Accountants N.V.

H. Visser RA  
Partner

1910835 21W00175408DHQ/11





## 6 Kengetallen



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

	2020			2019		
	<i>daeb</i>	<i>niet-daeb</i>	<i>Totaal</i>	<i>daeb</i>	<i>niet-daeb</i>	<i>Totaal</i>
<b>Gegevens bezit</b>						
Verhuureenheden in exploitatie						
Woningen zelfstandig	11.699	368	12.067	11.595	370	11.965
Woningen onzelfstandig	281	0	281	279	-	279
Niet zijnde woningen (MOG/BOG)	9	65	74	9	65	74
Garages/parkeerplekken	10	495	505	10	475	485
<b>Totaal VHE in exploitatie</b>	<b>11.999</b>	<b>928</b>	<b>12.927</b>	<b>11.893</b>	<b>910</b>	<b>12.803</b>
Woningen bestemd voor verkoop	-	-	-	1	-	1
<b>Totaal VHE in bezit</b>	<b>11.999</b>	<b>928</b>	<b>12.927</b>	<b>11.894</b>	<b>910</b>	<b>12.804</b>
Totaal VHE in beheer voor derden	-	-	-	7	-	7
<b>Totaal VHE in beheer</b>	<b>11.999</b>	<b>928</b>	<b>12.927</b>	<b>11.901</b>	<b>910</b>	<b>12.811</b>
Aantal gewogen VHE in exploitatie	12.000	532	12.532	11.894	530	12.424
<b>Gegevens verhuur</b>						
Gemiddelde netto huur woningen						
- daeb			€ 577			€ 556
- niet-daeb			€ 827			€ 810
Mutatiegraad woningen			5,3%			5,8%
Huurachterstand per 31 december			0,5%			0,5%
Huurderving			1,3%			0,7%
<b>Waardering bezit in exploitatie</b>						
Marktwaaarde verhuurde staat			€ 2.268,0 mln			€ 2.064,9 mln
Beleidswaarde			€ 878,6 mln			€ 750,4 mln
WOZ-waarde			€ 2.691,8 mln			€ 2.475,6 mln
Gem. marktwaaarde per gewogen VHE			€ 180.978			€ 166.201
Gem. beleidswaarde per gewogen VHE			€ 70.109			€ 60.397
Gem. WOZ-waarde per gewogen VHE			€ 214.791			€ 199.262



## 1 Bestuursverslag

## 2 Ondernemingsraad

## 3 Raad van Commissarissen

## 4 Jaarrekening

## 5 Overige gegevens

## 6 Kengetallen

	2020			2019		
<b>Jaarresultaten</b>						
Huromzet	€ 85,4 mln			€ 82,7 mln		
Jaarresultaat na belastingen	€ 174,2 mln			€ 138,6 mln		
Eigen vermogen	€ 1.824,4 mln			€ 1.650,2 mln		
Balanstotaal	€ 2.346,7 mln			€ 2.156,6 mln		
<b>Financiële kengetallen</b>						
Interest coverage ratio (ICR)	2,27			2,05		
Dekkingsratio (marktwaarde)	28,7%			22,2%		
Loan to value (beleidswaarde)	50,2%			55,3%		
Solvabiliteit (marktwaarde)	77,7%			76,5%		
Solvabiliteit (beleidswaarde)	45,4%			39,9%		
Dekkingsratio (WOZ-waarde)	24,1%			16,8%		
Nominale waarde langlopende leningen per gewogen vhe	€ 35.203			€ 33.388		
	daeb	niet daeb	totaal	daeb	niet daeb	totaal
Direct rendement	1,1%	2,3%	1,1%	1,1%	2,4%	1,2%
Indirect rendement	9,9%	6,5%	9,7%	8,3%	5,7%	8,2%
<b>Totaal rendement</b>	<b>11,0%</b>	<b>8,8%</b>	<b>10,9%</b>	<b>9,4%</b>	<b>8,1%</b>	<b>9,4%</b>
<b>Organisatie</b>						
Aantal fte's per 31 december	111,1			104,6		
Aantal fte's per 1.000 beheerde VHE's	8,59			8,16		
Ziekteverzuim	4,36%			3,93%		

