



Jaarverslag 2020

Inhoudsopgave

Bestuursverslag

1. Voorwoord	pag. 1
2. Onze missie	pag. 3
3. Onze ambitie	pag. 3
4. De strategische heroriëntatie	pag. 4
5. Onze volkshuisvestelijke opgave	
- 5.1 Goede en betaalbare woningen	pag. 6
- 5.2 Bijdragen aan leefbaarheid	pag. 11
- 5.3 Inspelen op vergrijzing	pag. 14
- 5.4 Efficiënte bedrijfsvoering	pag. 15
- 5.5 Inzetten op samenwerking	pag. 16
- 5.6 Werken aan duurzaamheid	pag. 17
- 5.7 Continue aandacht voor klanttevredenheid	pag. 19
6. Financiële continuïteit	
- 6.1. Risicobeheersing	pag. 22
- 6.2. Verslaglegging 2020	pag. 24
7. Intern toezicht	
- Verslag van de Raad van Commissarissen	pag. 27
8. Kerncijfers	
- Kerncijfers WSS	pag. 34

Jaarrekening

Balans per 31 december 2020	pag. 36
Winst-en-verliesrekening over 2020	pag. 39
Kasstroomoverzicht over 2020	pag. 40
Toelichting op de jaarrekening	pag. 41
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	pag. 60
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	pag. 66
Overige toelichtingen	pag. 70
Ondertekening van de jaarrekening	pag. 74

Overige gegevens

Overige gegevens	pag. 75
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	pag. 76

1. VOORWOORD

Met veel plezier en trots bied ik je het jaarverslag 2020 van Woningstichting Simpelveld aan. Een jaar van behoorlijk wat beweging en veranderingen. We werden met z'n allen geconfronteerd met een wereldwijde Covid-19 pandemie. In ons werk en dienstverlening moesten we versneld overstappen naar meer digitaal en minder fysiek en minder dichterbij en meer op afstand. Van de ene op de andere dag werkten we veel meer thuis en moesten we zoeken naar andere wegen om de samenwerking met collega's, met onze huurders en stakeholders in het nieuwe 'normaal' opnieuw vorm en inhoud te geven. We hebben hard gewerkt om onze service en contact met onze huurders zoveel als mogelijk op peil te houden. De korte lijnen tussen ons en onze omgeving zijn zoveel als mogelijk gebleven en hebben soms nieuwe betekenis gekregen. We hebben samen gekeken wat wel of anders kan in plaats van wat niet kan. Dit heeft ons sterker gemaakt.

Dit jaar stond ook in het teken van de voorbereidingen en realisatie van de fusie met Krijtland Wonen uit Vaals. De intentie tot fusie die in 2019 door beide woningcorporaties werd uitgesproken, is afgelopen tijd stapsgewijs opgepakt en tot wasdom gekomen. Achter de schermen is door alle medewerkers, bestuurders en commissarissen veel en waardevol werk verricht. We hebben goed en intensief samengewerkt met onze huurdersverenigingen en gemeenten en dit heeft geresulteerd in een positieve zienswijze voor de fusie. We zijn er uiteindelijk in geslaagd om binnen 5 maanden twee organisaties samen te smelten tot een nieuwe, sterke en toekomstgerichte corporatie die per 1 januari 2021 in een nieuw jasje verder gaat onder de naam 'Krijtland Wonen'.

Afgelopen jaar mochten we weer vele woningzoekenden een thuis bieden in Simpelveld en Bocholtz. We zorgden goed voor onze woningen. Reparaties en onderhoud werden netjes uitgevoerd ondanks de vele beperkingen vanwege de COVID-19 pandemie. We hebben samen met de gemeente en bewoners stappen gezet in de voorbereiding van de herstructurering in de Schilterstraat in Simpelveld. Voor ons en onze huurders een ingrijpend en spannend proces en waar we ons inzetten om te zorgen voor goede begeleiding en communicatie tijdens het hele traject. In Bocholtz zijn we gestart met de eerste planologische verkenningen voor de huurwoningen aan de Julianastraat. Dit zal in de komende tijd verder opgepakt worden. Tot slot zijn we gestart met een proefproject waarbij huurders tegen een vergoeding zonnepanelen kunnen krijgen. De eerste resultaten zijn positief en we zetten dit project komend jaar door.

De fusiecorporatie Krijtland Wonen is dé sociale volkshuisvester in het Heuvelland. Vanuit de nieuwe organisatie geven we de komende tijd hier verder betekenis en invulling aan. Door dichtbij, betrokken en verbindend te zijn naar onze omgeving, naar onze huurders en stakeholders. Door te blijven investeren in kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroepen. Door gericht en voelbaar partnership met gemeenten, maatschappelijke organisaties en zorginstellingen waarmee we samenwerken om onze wijken en buurten veilig en leefbaar te houden. Door modern werkgeverschap waardoor onze medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen, hun talenten en kwaliteiten verder kunnen ontplooiën en zich thuis en gelukkig voelen bij Krijtland Wonen.

Ik dank iedereen waarmee we ook afgelopen jaar constructief en prettig hebben mogen samenwerken. Ik dank in het bijzonder mijn voorganger Ben Wouters die afgelopen anderhalf jaar samen met de

medewerkers hard gewerkt heeft aan de interne organisatie en de lokale en regionale volkshuisvesting. En ik heet je hartelijk welkom bij het nieuwe Krijtland Wonen. Ik kijk uit naar ons contact en mogelijke samenwerking.

Michiel Sluijsmans,
Directeur – bestuurder

2. ONZE MISSIE

Woningstichting Simpelveld (WSS) is een lokaal werkzame corporatie in de Gemeente Simpelveld in het zuiden van Limburg. Wij bezitten ultimo 2020 1.244 woningen in de kernen Simpelveld (862 woningen) en Bocholtz (382 woningen) en hebben 13 medewerkers in dienst. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt met een externe partij om namens WSS op te treden als een 'eigen onderhoudsdienst' voor kleine reparaties en herstellingen. Deze laatste werkzaamheden worden uitgevoerd op regiebasis.

Onze missie

Wij voelen ons sterk betrokken bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid in de Gemeente Simpelveld. Klantgerichtheid is de drijvende kracht achter ons handelen waarbij de primaire doelgroep extra aandacht krijgt.

Woningstichting Simpelveld heeft als doel om voor en met haar huurders, samenwerkingspartners en overige belanghebbenden kwalitatief goed en veilig wonen binnen onze gemeente op verantwoorde wijze te realiseren en te waarborgen.

Onze Visie

*Woningstichting Simpelveld is de **betrouwbare** en maatschappelijke partner voor goed wonen in onze gemeente. Wij voelen ons sterk **betrokken** bij de lokale gemeenschap en in grote mate verantwoordelijk voor de woningmarkt en leefbaarheid. **Klantgerichtheid** is de drijvende kracht achter ons handelen waarbij de primaire doelgroep extra aandacht krijgt.*

Onze waarden

Om onze visie en missie na te streven ontplooiën wij onze dienstverlening vanuit onze kernwaarden: *klantgericht, betrouwbaar en betrokken*. Met de slogan “*beter leven begint met goed wonen*” geven wij uiting aan het feit dat wij onze taak breed wensen op te vatten.

Om onze doelen op het gebied van *goed wonen* vorm te geven zoeken wij actief naar samenwerking met onze partners en belanghebbenden. Om kwalitatief goed en veilig wonen binnen de Gemeente Simpelveld op verantwoorde wijze te realiseren en te waarborgen zijn gedeelde en uniforme waarden benoemd die voor de woningstichting **waardevol** zijn. Deze waarden komen in alle facetten van ons handelen naar voren: het is het DNA van WSS. Of het nu klantencontact, externe onderhandelingen, uitvoering of interne communicatie betreft: we handelen naar de waarden van WSS.

3. ONZE AMBITIE

Het kaderplan 2016-2019 met daarin de ambities en doelstellingen die richtinggevend zijn geweest voor de afgelopen jaren, had een reikwijdte tot en met 2019. In 2019 heeft een nadere oriëntatie plaatsgevonden op de toekomst van de corporatie. Ten behoeve van de verkenning van de toekomst en om een basis te bieden voor de opmaak van jaarplan en begroting 2020 heeft WSS een beeld ontwikkeld van de corporatie over 5 jaar. Dit beeld is vastgelegd in een ambitiedocument en wordt hieronder verwoord.

Karakteristiek

WSS wil zich ontwikkelen naar een open en transparante organisatie, waarbij de beweging van binnen naar buiten wordt ingezet om de ontmoeting met partners en bewoners te organiseren. Dat betekent dat we ons bewust moeten zijn van de partnerrol voor gemeente, zorginstelling en welzijnsinstelling. Van ons vraagt dat om verwachtingen en keuzes helder te durven formuleren en toelichten. We willen meer naar de bewoner toe om bij te dragen aan het persoonlijk welzijn en de leefbaarheid van de buurt. We signaleren, nemen initiatief maar willen en kunnen niet alles zelf. Daarbij past modern werkgeverschap dat ruimte biedt aan innovatie, ontwikkeling en bijscholing. De organisatie is zakelijk, heeft korte lijnen en kent een correcte output. Ons kantoor is faciliterend aan de beweging naar buiten.

Volkshuisvestelijk en maatschappelijk

WSS staat voor een stevige kwalitatieve en kwantitatieve veranderopgave in de voorraad. We verwachten geen groei maar een aanpassing van ons woningbezit. Sloop, herstructurering en vervangende nieuwbouw brengen onze portefeuille op het gewenste niveau, kwalitatief en kwantitatief. Met alleen isoleren van woningen zijn we er niet, energieopwekking en goede combinaties van verduurzaming en planmatig onderhoud of herstructurering, brengen de gewenste woonlastenverlaging voor bewoners binnen handbereik. We kunnen dit alleen met andere partners als gemeente en het commitment van bewoners. De dorpsontwikkeling en leefbaarheid in de buurten binnen ons werkgebied verdient bij deze veranderopgave meer focus. We zien de veranderopgave als een gezamenlijke maatschappelijke opgave waarbij we, indien de financiële mogelijkheden niet toereikend zijn, zoeken naar creatieve oplossingen of steun van de collega corporatie. Meer samen optrekken zal ons bij deze transformatie helpen. De kwaliteiten van andere corporaties brengen we binnen bereik. Meander kan als lokale zorgpartij meer van betekenis worden. Onze bewonersorganisatie, met een evenwichtige vertegenwoordiging, groeit bij voorkeur tot een gelijkwaardige partner die ondersteunende (kritische) bijdragen levert.

Organisatie

De beweging van binnen naar buiten vraagt van de mensen in de organisatie bereidheid om te veranderen en een moderne op direct klantcontact gerichte facilitering. WSS is over 5 jaar een digitale organisatie waarbij 75% van de klantencontacten professioneel door de backoffice wordt afgewikkeld. Een deskundige uitvoering van strategie, financiën, planning en control vormen een belangrijk fundament. Onze rapportages zijn makkelijk te produceren en nodigen uit tot reflectie. We willen graag de voordelen van een informele organisatie behouden. Kernwaarden van onze organisatie zijn levend voor elke medewerker en herkenbaar vertaald in persoonlijke competenties. De werkgever stimuleert deze lerende organisatie waar op resultaat, uitstraling en ontwikkeling wordt gestuurd.

4. STRATEGISCHE HERORIËNTATIE

WSS is samen met Krijtland Wonen uit Vaals in de tweede helft van 2019, onder externe begeleiding, gestart met de verkenning naar de mogelijkheden van een fusie. Deze verkenning heeft uiteindelijk geresulteerd in het ondertekenen van een intentieovereenkomst tot fusie op 27 december 2019 door de bestuurders en de voorzitters van de raden van commissarissen. Vanaf dat moment is een gezamenlijk onderzoekstraject gestart waarin gekeken is naar de meerwaarde van een fusie op

volkshuisvestelijk alsmede organisatorisch gebied, met als doel kerngerichte inzet en bijpassende dienstverlening.

Krijtland Wonen en WSS zien een fusie als het meest aantrekkelijke perspectief om de gezamenlijke opgaven te realiseren en (toekomstige) ambities waar te maken. Drie beweegredenen die op elkaar ingrijpen zijn hierin van belang:

1. Krijtland Wonen en WSS willen beide hun volkshuisvestelijke, financiële en organisatorische slagkracht vergroten. Voldoende capaciteit en het verstevigen van de professionaliteit is hierin wenselijk. Uitgangspunt hierbij is het realiseren van een minder kwetsbare organisatie met de doorontwikkeling van de bedrijfsvoering, het zijn van een moderne werkgever en het realiseren van de opgaven tegen lagere bedrijfslasten.
2. Beide corporaties versterken de regionale profilering, als sterke partner met meer perspectief om de (gezamenlijke) opgaven op regionaal niveau te realiseren. Daarbij is de fusiecorporatie actief in het Heuvelland en passen Krijtland Wonen en WSS binnen het profiel van een Heuvellandse corporatie.
3. Naast de regionale profilering is de lokale verankering een essentieel uitgangspunt. Krijtland Wonen en WSS staan voor kerngerichte inzet en kenmerken zich door aanwezigheid in de kleine kernen van het Heuvelland. Dit wordt gerealiseerd door gerichte inzet op vitaliteit van kernen, dienstverlening die dichtbij georganiseerd is en met behoud van lokale laagdrempeligheid.

De motivatie tot fusie en de consequenties die dit heeft, zijn in de fusie-effectrapportage (d.d. 13 juli 2020) verwoord. De fusie-effectrapportage is besproken met de huurdersorganisaties van Krijtland Wonen (Huurdersvereniging De Hoogste Top) en van WSS (Bewonersraad Simpelveld). Bovendien is de rapportage meegestuurd met de advies- c.q. instemmingsaanvragen aan de huurdersorganisaties en de gemeenten (Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld). Met de voorgenomen fusie hebben zowel de huurdersorganisatie van Krijtland Wonen als de huurdersorganisatie van WSS ingestemd. Daarnaast hebben de drie gemeenten waar de corporaties werkzaam zijn, te weten Gulpen-Wittem, Vaals en Simpelveld, een positieve zienswijze afgegeven op het fusievoornemen.

De directeur-bestuurder van Krijtland Wonen heeft op 31 augustus 2020 het besluit betreffende het voornemen tot fusie genomen. Bij WSS is het bestuurlijk besluit betreffende het voornemen tot fusie ook op 31 augustus 2020 genomen. Deze besluiten zijn voorafgaand ter advies voorgelegd aan de ondernemingsraden van beide organisaties. Het bestuurlijk besluit betreffende het voornemen tot fusie is door de raad van commissarissen van Krijtland Wonen op 31 augustus 2020 goedgekeurd. Het bestuurlijk besluit betreffende het voornemen tot fusie is ook goedgekeurd door de raad van commissarissen van WSS op 31 augustus 2020.

Op 26 oktober 2020 is de brief ontvangen waarin de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ingestemd heeft met de voorgenomen fusie. Op 31-12-2020 zijn de aktes hiervoor ondertekend bij de notaris waardoor op 1-1-2021 sprake is van een nieuwe corporatie. De fusiecorporatie zal na fusiedatum doorgaan onder de naam van Krijtland Wonen met haar statutaire zetel in de gemeente Simpelveld.

5. ONZE VOLKSHUISVESTELIJKE BIJDRAGE

Onze volkshuisvestelijke bijdrage lichten we toe aan de hand van 7 thema's:

1. Goede en betaalbare woningen
2. Bijdragen aan leefbaarheid
3. Inspelen op vergrijzing
4. Efficiënte bedrijfsvoering
5. Inzetten op samenwerking
6. Werken aan duurzaamheid
7. Continu aandacht voor klanttevredenheid

5.1 GOEDE EN BETAALBARE WONINGEN

Het bouwen, verwerven en beheren van goede en betaalbare woningen behoort tot onze kerntaak. Dit betekent enerzijds kwalitatief investeren in de technische staat van de woningvoorraad en anderzijds de prijs/kwaliteit van de woningen waarborgen zodat voor de doelgroep een passende woning beschikbaar is.

Woningvoorraad kwalitatief op peil.

Om onze woningvoorraad op peil te houden is onderhoud een belangrijk instrument. Het belangrijkste onderdeel betreft het planmatig onderhoud. Dit is het onderhoud dat vanuit preventief oogpunt op geplande momenten plaatsvindt, met als doel instandhouding van de woning. Het planmatig onderhoud vindt plaats aan de hand van de MJOB. Het planmatig onderhoud kwam in 2020 uit op € 1,8 mln. tegenover een in de begroting opgenomen bedrag van € 3,57 mln. Deze onderschijding is met name toe te schrijven aan het stopzetten van het energetisch project St. Georgestraat (€1,2 mln), het vervallen project om mechanische ventilatie aan te brengen in het complex Brand/Scheelenstraat (€0,2 mln) en het niet doorgaan van het toepassen van energetische maatregelen bij het complex Dr. Ottenstraat (€0,075 mln). Verder zijn er diverse werkzaamheden niet uitgevoerd vanwege de Corona-pandemie.

Onderhoudsuitgaven 2017 – 2020				
	2017	2018	2019	2020
Planmatig onderhoud	€ 2.237	€ 2.654	€ 2.560	€ 1.781

(bedragen x € 1.000, -)

In 2020 vormden de werkzaamheden in het kader van het revitaliseren van de entree van de Kommerflat en het vraaggestuurd energetisch opplussen (zonnepanelen) van onze woningvoorraad (woningen Diddenstraat) een deel van het planmatig onderhoud.

Naast het planmatig (geplande) onderhoud, is reparatieonderhoud een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. Er wordt nu gebruik gemaakt van een extern bedrijf dat handelt namens WSS voor het uitvoeren van reparaties aan onze woningen. Buiten werktijden kunnen huurders met spoedeisende reparatieverzoeken terecht bij de wachtdienst. Het aantal verzoeken is ten opzichte van 2020 nagenoeg gelijk gebleven. De kosten per reparatieverzoek zijn met 4% gedaald ten opzichte van 2019.

Reparatieverzoeken 2017 – 2020				
	2017	2018	2019	2020
Totaalbedrag reparatieverzoeken	€ 393.285	€ 487.103	€ 440.994	€ 423.146
Bedrag per woning	€ 315	€ 391	€ 354	€ 340
Aantal reparatieverzoeken	1.324	1.495	1.445	1.448
Kosten per reparatieverzoek	€ 268	€ 297	€ 305	€ 292
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,06	1,2	1,16	1.16

Ten slotte vindt ook mutatieonderhoud plaats. Dit is onderhoud aan woningen die na een huuropzegging onderhoud krijgen om vervolgens opnieuw te worden verhuurd. In 2020 vonden 70 mutaties plaats ten opzichte van 81 mutaties in 2019. De totale mutatiekosten bedroegen € 202.480 ten opzichte van € 248.759 in 2019 (exclusief de stelpost renovatie bij mutatie). Dit is een afname van 18,6%.

Naast een goede onderhoudsplanning om de woningvoorraad in goede conditie te houden is het noodzakelijk om na te denken over de woonproducten (aantal, type en kwaliteit) die wij nu en in de toekomst willen aanbieden. Voor het verouderde woningbezit dat aan het einde van haar levenscyclus zit, moet worden besloten of deze worden gerenoveerd of worden vervangen door nieuwbouw. Voor woningen met een specifieke indeling waar weinig vraag naar is, moet worden besloten of we deze woningen nog wensen te verhuren. Dit soort afwegingen worden voor het hele woningbezit gemaakt en vastgelegd in een portefeuillestrategie. In 2021 zal voor deze portefeuillestrategie een nieuwe heroverweging plaatsvinden binnen de nieuwe fusiecorporatie.

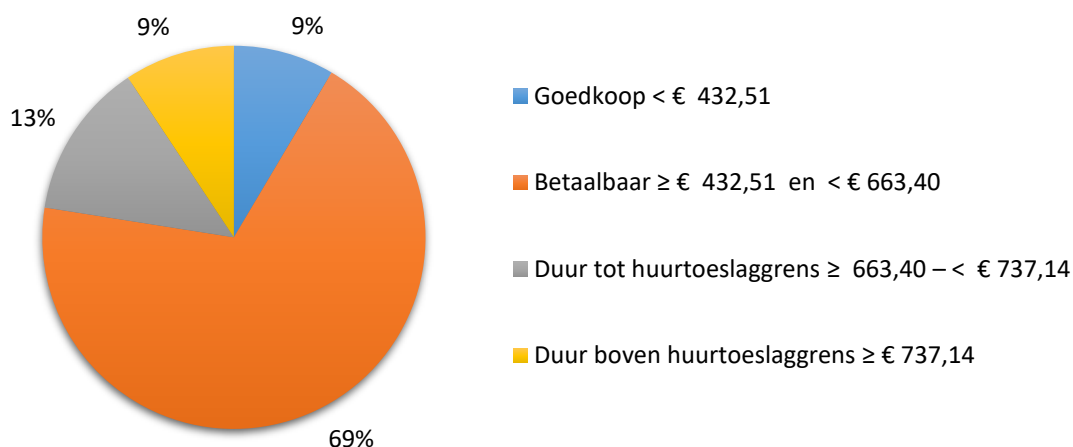
Behoud van een zo breed mogelijk aanbod betaalbare woningen.

Om te kunnen voldoen aan de stijgende vraag naar betaalbare huurwoningen, is het behoud van woningen tot de eerste en tweede aftoppingsgrens de laatste jaren een aandachtspunt. Uit cijfers over de bevolkingsontwikkeling van Simpelveld blijkt dat het inwoneraantal niet zo hard krimpt als eerder was voorspeld. Gevolg hiervan is dat op korte termijn geen sprake meer is van een verwacht overschot aan woningen in de sociale kernvoorraad, maar eerder van een tekort. Op de lange termijn zal de vraag nog maar beperkt toenemen dan wel stagneren¹. Daarom willen wij zoveel mogelijk betaalbare woningen in ons bezit behouden. Toch kijken wij al verder naar de toekomst. In samenwerking met de gemeente Simpelveld en Wonen Limburg is in 2018 en 2019 een woonwensenbehoefte onderzoek gedaan in de gemeente Simpelveld. De uitkomsten van het woningmarktbehoefte onderzoek is input geweest voor de totstandkoming van de portefeuillestrategie van WSS. De reikwijdte van de portefeuillestrategie is de periode 2020-2030. Zoals hiervoor aangegeven wordt de portefeuillestrategie in 2021 opnieuw opgesteld voor de nieuwe fusiecorporatie, de resultaten van het woningmarktonderzoek worden dan wederom als input gebruikt bij het opstellen van de uiteindelijke wensportefeuille.

Met onderstaande grafiek maken wij inzichtelijk hoeveel woningen een huurprijs hebben die passend is voor onze doelgroep. Het gaat hier om woningen tot de tweede aftoppingsgrens. Concreet gaat het hier om een huurprijs van max. € 663,40 (prijspeil 2020). De grafiek geeft aan dat in totaal 78% van onze woningen een huurprijs heeft die 'goedkoop' dan wel 'betaalbaar' is.

¹ bron: Woonvisie gemeente Simpelveld 2017-2021

Woningen naar huurklasse (ultimo 2020)



In het kader van de Woningwet is met ingang van 1 januari 2016 het beleid passend toewijzen van kracht. Dit betekent dat aan huishoudens met de laagste inkomens woningen worden toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrenzen voor de huurtoeslag. Voor 2020 gaat het dan om € 619,01 en € 663,40. De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in een voor hen betaalbare woning. Met de invoering van het passend toewijzen heeft Woningstichting Simpelveld het tweehurenbeleid ingevoerd.

Dit beleid is op basis van de portefeuillestrategie in 2020 herzien. In het eerste tweehurenbeleid dat is opgesteld na de invoering van passend toewijzen is ervoor gekozen om op woningniveau twee huurprijzen vast te stellen die resulteren in een lage passende huurprijs voor de primaire doelgroep en een hogere huurprijs voor huishoudens in de secundaire doelgroep (die géén recht hebben op huurtoeslag). In het nieuwe beleid wordt de woning voor de marktconforme huurprijs aangeboden en afhankelijk van de huishoudsamenstelling en het bijhorende huishoudinkomen vindt er een 'afslag' plaats om de woning passend aan te bieden waar nodig. Deze afslag is dan in overeenstemming met de huishoudsamenstelling. Het nieuwe beleid is erop gericht om het aanbod voor diverse doelgroepen te verruimen en woningzoekenden zoveel mogelijk keuzevrijheid te geven bij het vinden van een voor hen passende woning. Door deze beleidswijziging kan WSS invulling geven aan de doelstelling in de portefeuillestrategie om 90 – 95% van de woningen bereikbaar te maken voor de primaire doelgroep. Anderzijds draagt deze manier van toewijzen bij aan de differentiatie van huurders in onze wijken en buurten.

De jaarlijkse huurverhoging

De afgelopen jaren heeft WSS een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. In het verslagjaar 2020 is besloten dit niet meer te doen. De belangrijkste reden hiervoor is om te meer te handelen in de geest van het Sociaal Huurakkoord. De huurverhoging is namelijk gebaseerd op de kwaliteit van de woning. Daarnaast komt de huursom niet boven de 2,6% uit en kunnen huurders die het betreft een aanvraag doen voor huurbevriezing of huurverlaging. Om onze huurders daar op de juiste wijze over te informeren ontvangen ze een bijlage bij de aanzegging. Daarin is opgenomen wanneer een huishouden hiervoor in aanmerking kan komen en op welke wijze ze de aanvraag kunnen doen. In het verslagjaar

hebben in totaal 28 huurders een aanvraag ingediend. Hiervan hebben 21 aanvragen geresulteerd in een aanpassing van de huurprijs.

In onderstaande is aangegeven dat voor de jaarlijkse huurverhoging over 2020 sprake is van 6 categorieën. Hoe groter de ruimte tussen de netto huurprijs en de maximaal redelijke huurprijs hoe groter het percentage van de huurverhoging. In de tabel is ook inzichtelijk gemaakt om hoeveel huishoudens het gaat en welk percentage van toepassing is. De totale gemiddelde huurverhoging komt uit op 2,48%. De huursomstijging komt uit op 2,40%.

Categorie	Aantal huishoudens	Huurverhoging in %
≤ 5%	34	0,6%
6 – 15%	168	1,6%
16 – 25%	255	2,1%
26 – 35%	345	2,6%
36 – 45%	274	3,1%
≥ 46%	170	3,6%

Cijfers op basis van de eerste aanzegging in april 2020.

Het stimuleren van de doorstroming

Een ander belangrijk volkshuisvestelijk thema is het bevorderen van de doorstroming. Het onderwerp komt veelvuldig aan de orde in verschillende beleid- en adviesdocumenten. Doorstroming is belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt waarbij starters en (jonge) gezinnen een betere kans maken op een passende woning. Om inzicht te krijgen in de motieven van deze doelgroep heeft Woningstichting Simpelveld in de prestatieafspraken 2020 opgenomen dat we in gesprek willen met onze huurders van 65 jaar en ouder die in een ogenschijnlijk niet passende woning wonen. Op basis van deze gesprekken moet meer inzicht verkregen worden in de beweegreden van deze groep om wel of juist niet te verhuizen. Deze inzichten zouden dan vervolgens moeten resulteren in een project dat met belanghebbende opgesteld zou kunnen worden. Deze prestatieafpraak is helaas door de coronamaatregelen niet ten uitvoer gebracht. Het risico voor deze doelgroep was te groot. In de nieuwe fusieorganisatie wordt hier opnieuw naar gekeken in breder perspectief.

Strategische verkoop en aankoop voor een gezondere lokale woningmarkt.

In de nieuwe portefeuillestrategie is ook een verkoopopgave gedefinieerd. Het gaat met name om verspreid en gespikkeld bezit van WSS en/of grenzend aan reeds eerder verkochte objecten. De verkoop is onderdeel van een totaalpakket aan maatregelen om de woningmarkt in Simpelveld de juiste stimulans te geven. De huidige voorraad sluit namelijk in onvoldoende mate aan op de vraag. De relatief grote leegstand binnen de gemeente is daar een goed voorbeeld van.

In 2020 zijn er twee woningen verkocht conform de kaders uit onze portefeuillestrategie en in overeenstemming met onze huurdersvertegenwoordiging en de gemeente Simpelveld. Verder is in 2020 het traject gestart om 6 duplexwoningen samen te voegen tot 3 woningen ten behoeve van verkoop. Het transport van deze woningen wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2021.

In 2020 heeft WSS niet alleen gekeken naar de verkoop van woningen. Ook de strategische aankoop van woningen voor de herstructurering in de Schilterstaat is samen met de gemeente Simpelveld, provincie Limburg en Stadsregio Parkstad in het kader van de Regio Deal Parkstad onderzocht. Daaruit bleek dat

er in potentie 5 particuliere woningen aangekocht zouden kunnen worden ten behoeve van sloop en vervangende nieuwbouw voor de sociale huursector. In oktober 2020 zijn de eerste gesprekken met de particulieren gevoerd. Ultimo 2020 zijn twee strategische aankopen gedaan. Het project krijgt in 2021 een vervolg.

Nadruk op DAEB-activiteiten.

Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Dit betekent dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Minimaal 90% van de DAEB-verhuureenheden dient te worden verhuurd op basis van het huishoudinkomen of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders.

WSS heeft in de portefeuillestrategie aangegeven dat ze het aandeel niet-DAEB-woningen wil laten afnemen om in gelijke tred mee te bewegen met de afname van het aantal DAEB-woningen. Nieuwbouwplannen worden in het DAEB-segment ontwikkeld. In 2019 is opdracht gegeven aan een stedenbouwkundig bureau om het herstructureringsplan Schilterstraat verder vorm en inhoud te geven. Bij de herstructurering van de Schilterstraat wil WSS de bestaande woningen slopen en vervangen voor levensloopbestendige nieuwbouw in het sociale segment.

Eind 2019 is de intentie uitgesproken door WSS om het herstructureringsplan Julianastraat eveneens te gaan vormgeven. In 2020 is de planvoorbereiding voor dit plan met behulp van externe expertise opgestart. Ook dit plan zal worden ontwikkeld in het DAEB-segment.

Totaal aantal woningen WS Simepeld		
	Aanvang jaar	Einde jaar
2018	1247	1247
2019	1247	1246
2020	1246	1244

Aantal geliberaliseerde woningen WS Simepeld		
	Aanvang jaar	Einde jaar
2018	35	35
2019	35	34
2020	34	34

Prioriteit aan de primaire- en secundaire doelgroep

Woningcorporaties zijn er vooral voor de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens € 663,40 (prijsspeil 2020). Daarnaast is er een categorie die de secundaire doelgroep wordt genoemd. Dit zijn huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EC-inkomengrens: € 39.055 (prijsspeil 2020). In onderstaand overzicht wordt weergegeven hoeveel woningen WSS in welke categorie heeft toegewezen.

In 2020 zijn er 70 woningen verhuurd (in 2019 waren dit er 81). Het betreft eengezinswoningen, appartementen zonder lift, duplexwoningen en seniorenappartementen. Het aantal mutaties is lager dan de voorgaande jaren. De Covid-19 pandemie die de wereld begin 2020 heeft opgeschrikt heeft hier de nodige impact op gehad. Met name kort na de uitbraak liep het aantal huuropzegging sterk terug. In het tweede deel van het jaar is dit gelukkig weer aangetrokken. Er is sprake geweest van 100% passend toewijzen en er is 1 uitzondering gemaakt.

Woningtoewijzingen		
	2020	2019
Totaal aantal verhuringen	70	81
Primaire doelgroep (tot € 39.055)	68	78
Uitzonderingen EU-norm (> € 39.055)	1	0
Uitzonderingen EU-norm (> € 43.574)	0	2
Niet-DAEB (> € 737,14)	1	1
Passend toegewezen (< € 663,40)	50	64
Middeninkomens	18	14

Huurprijzen en inkomensgrenzen prijspeil 2020

In verhouding tot het voorgaande jaar zijn er veel seniorenwoningen verhuurd. Dit komt vooral doordat relatief veel woningen die beschikbaar zijn gekomen ook als zodanig zijn gelabeld. In tegenstelling tot het voorgaande jaar hebben weinig jongeren onder de 23 jaar een nieuwe woning bij WSS gekregen.

Toewijzing naar leeftijd		
	2020	2019
< 23 jaar	4	11
< 66 jaar	43	56
> 66 jaar	23	14

Toewijzing naar huishoudgrootte		
	2020	2019
1 p	32	48
2 p	32	21
3+ p	6	12

5.2. BIJDRAGEN AAN LEEFBAARHEID

WSS is een betrokken maatschappelijke organisatie die actief wil participeren in een leefbare omgeving rondom haar woningbezit. Dit participeren doet ze onder andere door toezicht te houden op een schoon en veilig binnen- en buitenmilieu bij de woningen en appartementencomplexen. Daarnaast denkt ze actief mee en worden initiatieven van bewoners gefaciliteerd indien deze bijdragen aan de leefbaarheid.

Investeren in maatregelen ten gunste van de leefbaarheid.

Investeren in leefbaarheid dragen bij aan het woongenot van de bewoners. Met de inwerkingtreding van de Woningwet is een kader geschapen voor zowel aard als omvang van leefbaarheidsuitgaven. Investeren in leefbaarheid hoort bij de primaire taak als het gaat om het bestrijden van overlast, een schone woonomgeving en veiligheid. Investeren in de woonomgeving is mogelijk, onder voorwaarde dat deze woonomgeving zich bevindt in de directe nabijheid van de woningen van de corporatie en de investeringen ten goede komen aan de huurders. Het gaat dan bijvoorbeeld om het onderhoud van groen rondom complexen en het ondersteunen van initiatieven van bewoners gerelateerd aan het bezit. WSS heeft in het verslagjaar een bedrag van € 49,- per woning uitgegeven aan onderhoud of investeringen inzake leefbaarheid ten opzichte van €65 per woning in 2019. Werkzaamheden die uitgevoerd zijn in het verslagjaar zijn onder andere periodiek onderhoud van groenvoorzieningen bij diverse complexen, tuinonderhoud bij leegstaande woningen, het wassen van ramen bij diverse appartementencomplexen en overige werkzaamheden die een positieve bijdrage leveren aan de veiligheid in- en rondom complexen.

Overlastbestrijding en proactief handelen.

In het kader van de sociale leefbaarheid wordt de nodige aandacht besteed aan handhaving bij overlast. Signalen van bewoners die betrekking hebben op sociale veiligheid en ongewenste ontwikkelingen worden vanuit preventief oogpunt geanalyseerd. In het geval dat sprake is van daadwerkelijke overlast treedt WSS op als intermediair tussen overlastveroorzakers en gedupeerden. Daar waar sprake is van hennepsteelt, wordt het huurcontract conform de afspraken in het Hennepconvenant Limburg ontbonden. In 2020 hebben 0 huisuitzettingen plaatsgevonden als gevolg van hennepsteelt en heeft ook geen ontruiming plaatsgevonden naar aanleiding van overlast.

Casussen kunnen op verzoek worden ingebracht bij het overleg Integrale Aanpak Wijkgericht Werken (IAWW). In dit overleg worden ervaringen uitgewisseld ter voorkoming van of gericht op het oplossen van overlastzaken die spelen binnen de gemeente Simpelveld. Aan het overleg bij het IAWW nemen naast de corporatie ook diverse overlegpartners deel zoals politie, gemeente Simpelveld en maatschappelijk werk. Dit team komt periodiek (wekelijks) bij elkaar. Woningstichting Simpelveld wordt uitgenodigd indien zij casussen inbrengt of indien er casussen besproken worden waarbij WSS belanghebbende is. Naast de geijkte momenten is veelvuldig contact tussen de verschillende disciplines als sprake is van een situatie die dreigt te escaleren of als de samenwerking gezocht moet worden om tot een oplossing te komen.

Daar waar WSS ernstige probleemsituaties bij zittende huurders signaleert, wordt het meldpunt Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP) ingeschakeld. Dit is een regionaal samenwerkingsverband tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgmakelaars waarbij kwetsbare of problematische huurders onder begeleiding een tweede kans kan worden geboden. In 2020 is één huishoudens aangemeld en geplaatst via een ZMP-constructie (er zijn verder geen aanmeldingen ontvangen). Naast het ZMP kent WSS ook een goede samenwerkingsrelatie met Housing Parkstad. Hierbij worden mensen geholpen aan huisvesting die uit een intramurale instelling komen. In het verslagjaar zijn er geen verzoeken ontvangen om kandidaten te huisvesten. Er staan op dit moment dan ook geen kandidaten bij WSS op de wachtlijst voor een sociale huurwoning.

Bewoners actief betrekken bij leefbaarheidsonderwerpen.

WSS hecht veel waarde aan goede contacten met haar huurders. Jaarlijks vinden dan ook op diverse momenten overleggen plaats met bewonersgroepen. Dit zijn niet alleen de vanuit de Woningwet gewenste overlegmomenten met de Bewonersraad over beleid en prestatieafspraken. Het gaat hierbij ook om periodiek overleg met de bewonersgroepen van specifieke wooncomplexen. In veel gevallen gaat het over de schoonmaak in en rondom het complex, het groenonderhoud of de toegankelijkheid van de woongebouwen. Helaas was 2020 een bijzonder jaar. De coronamaatregelen hebben het niet makkelijk gemaakt om fysiek overleg te voeren. Veelal werden overlegmomenten verplaatst naar 'de toekomst' in afwachting van versoepelingen, niet wetende dat het grootste deel van het jaar stevige maatregelen van kracht zouden zijn. Toch is het gelukt om, al dan niet in beperktere samenstelling, op een aantal momenten overleg te voeren.

In 2020 heeft het overleg met de bewonersgroep uit de Schilterstraat, waar een herstructureringsproject opgestart wordt, een andere vorm gekregen. In eerste instantie vond dit overleg plaats met drie leden, te weten 2 huurders en 1 particuliere eigenaar. Met deze bewonersgroep werd regelmatig overlegd inzake de toekomstplannen Schilterstraat en de leefbaarheid in de straat. Eind 2020 is deze bewonersgroep ontbonden en is een nieuwe bewonersgroep geformeerd bestaande uit 4 huurders en 1 particuliere eigenaar. Deze groep zal actief betrokken worden als klankbordgroep bij de verdere planvoorbereiding.

In de prestatieafspraken wordt jaarlijks opgenomen dat de gemeente Simpelveld een wijkschouw organiseert waar WSS onderdeel van is. Het doel van deze wijkschouwen is om samen met de bewoners (huurders en particulieren), gemeente en WSS onderwerpen te inventariseren die voor de bewoners van belang zijn in het kader van de leefbaarheid. Helaas hebben de wijkschouwen in 2020 geen doorgang kunnen vinden door de coronamaatregelen.

Buurtbemiddeling.

In 2018 is het project Buurtbemiddeling in de gemeente Simpelveld opgestart. Het betreft een samenwerking tussen de gemeente Simpelveld, WSS en Impuls met een initiële looptijd van 3 jaar. Het hoofddoel van Buurtbemiddeling is het oplossen van een conflict tussen burens of andere omwonenden. Het doel moet worden bereikt door het herstellen van de onderlinge communicatie tussen de verschillende partijen. Belangrijke bestanddelen van de hiertoe gebruikte methodiek zijn het bevorderen van wederzijds respect, het benoemen van gezamenlijke belangen en het toewerken naar afspraken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. De doelgroep van Buurtbemiddeling bestaat uit burens met irritaties en/of conflicten in de dagelijkse leef sfeer, die bereid zijn tot bemiddeling. Het gaat hierbij om situaties die te licht zijn voor formeel optreden door politie en justitie.

In 2020 zijn in totaal 17 casussen aangemeld waarvan 5 door WSS. Opvallend is dat dit jaar voor het eerst 4 huishoudens zichzelf hebben aangemeld. Men weet gelukkig zelf de weg inmiddels ook te vinden. Helaas hebben ook in dit geval de coronamaatregelen een negatief effect gehad op de uit te voeren bemiddelingen. Het resultaat hiervan is dat meerdere maanden geen voltooide bemiddelingen zijn geweest. Daarnaast beïnvloedt het telefonisch- en pendelbemiddelingen het verloop en soms de uitslag van een case.

Eind 2020 zijn gesprekken gevoerd over het continueren van het project. Zowel Impuls, de gemeente alsmede WSS zijn positief over de resultaten en de onderlinge samenwerking. Er is afgesproken dat het project met nog eens 3 jaar wordt verlengd.

5.3. INSPELEN OP VERGRIJZING

WSS beschouwt wonen en zorg al enige jaren als integraal onderdeel van haar maatschappelijke doelstelling. Vanwege de toenemende vergrijzing heeft WSS zowel bij de nieuwbouw als bij het aanpassen van de bestaande voorraad aandacht voor de stijgende vraag naar levensloopbestendige woningen.

Afstemmen woningvoorraad op de doelgroep.

Een belangrijk aandachtspunt binnen het voorraadbeleid is de toegankelijkheid van de diverse wooncomplexen voor senioren. Ultimo 2020 had de woningstichting 384 nultreden woningen in haar bezit, dit wil zeggen woningen die zonder trap bereikbaar zijn en waarbij de primaire vertrekken gelijkvloers liggen. De behoefte aan woningen waarin ouderen langer kunnen wonen met zorg aan huis, stijgt de komende jaren in toenemende mate. WSS richt zich in haar nieuwbouwbeleid dan ook voornamelijk op het realiseren van nultredenwoningen voor senioren en grondgebonden levensloopbestendige eengezinswoningen. In de herontwikkeling van de Schilterstraat en Julianastraat wordt hier rekening mee gehouden.

Bestaande woningen levensloopbestendiger maken.

WSS treft regelmatig maatregelen om de bestaande woningvoorraad levensloopbestendiger te maken. Voorbeelden hiervan zijn het aanbrengen van automatische deuropeners, inrichten van scootmobiel opstelplaatsen, het aanbrengen van videofooninstallaties bij appartementencomplexen en het aanpassen van toegangspaden/hellingbanen. Daarnaast worden in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) maatregelen getroffen in individuele woningen.

In 2020 is in het appartementencomplex Kommerstraat de hoofdentree gerevitaliseerd. Naast het verfraaien van de toegang is er ook aandacht geschonken aan de toegankelijkheid en zichtbaarheid van dit complex.

Goed bereikbaar voor huurders met nadrukkelijke aandacht voor ouderen.

WSS hecht aan een klantgerichte benadering. Met ingang van 2019 heeft WSS haar openingstijden aangepast maar is nog steeds 4 dagen per week geopend. In het verslagjaar heeft de communicatie met huurders voornamelijk telefonisch plaatsgevonden of op locatie vanwege de Covid-19 pandemie. Door de maatregelen is het kantoor lange tijd volledig gesloten geweest voor publiek. Een groot deel van de medewerkers was immers ook niet op kantoor. Er is afgesproken dat alleen strikt noodzakelijk overleg dat niet digitaal kon plaatsvinden op kantoor kon doorgaan met inachtneming van de maatregelen. WSS heeft haar primaire processen aangepast en geprobeerd zoveel mogelijk maatwerk te hanteren voor met name onze senioren doelgroep die minder goed de digitale weg weet te vinden.

5.4. EFFICIËNTE BEDRIJFSVOERING

Door de overzichtelijke organisatie en korte lijnen kan WSS er een efficiënte werkwijze hanteren. Ondanks de voordelen van een kleine organisatie is er ook een schaalnadeel waarbij de beperkte omvang knelt. WSS probeert dit schaalnadeel op te vangen door onder andere actief samen te werken met derden. Het jaar 2020 heeft vooral in het teken gestaan van de strategische oriëntatie en voorbereiding van de fusie met woningcorporatie Krijtland Wonen uit Vaals.

Organisatie en Woningwet.

WSS is een kostenbewuste organisatie (zie paragrafen kostenbesparing en inkoop) en streeft naar een zo efficiënt mogelijke bedrijfsvoering. We monitoren continu onze bedrijfskosten en relateren deze aan sectorbenchmarks. WSS conformeert zich voor wat betreft de minimale financiële positie aan de richtlijnen van het WSW/Autoriteit Woningcorporaties. Deze ratio's zijn voor ons de randvoorwaarden voor wat betreft de eigen financieel wenselijke positie (zie paragraaf 4.1).

Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Met ingang van 25 mei 2018 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet is de opvolger van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP). In verslagjaar 2018 heeft Woningstichting Simpelveld aan de hand van deze routeplanner, gepubliceerd door AEDES, systematisch gewerkt aan de implementatie van de AVG. In 2019 en 2020 zijn deze werkzaamheden doorgegaan. Daarbij gaat het vooral om het afsluiten van verwerkersovereenkomsten of overeenkomsten die de data-overdracht tussen organisaties regelen. Er is aandacht gegeven aan het verwijderen van gegevens die conform de wettelijke bewaartermijnen verwijderd moeten worden en er is een plan van aanpak opgesteld om toe te werken naar de volgende volwassenheidsfase. In de nieuwe corporatie krijgt dit uiteraard een vervolg. Er zijn in 2020 geen incidenten geweest die geregistreerd hadden moeten worden in het datalekkenregister.

Kostenbesparing door gezamenlijke inkoop.

Grotere marktpartijen kunnen veelal schaalvoordelen realiseren bij inkoop. Kleinere marktpartijen kunnen eenzelfde effect bereiken door krachten te bundelen. WSS is om die reden lid van een aantal verenigingen en samenwerkingsverbanden. Bij een aantal daarvan is de doelstelling ook om schaalvoordelen te behalen bij de inkoop van diensten. Het betreft de vereniging Domaas, een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg, waarbij sprake is van onder andere gezamenlijke inkoop van automatisering en opleidingen. Daarnaast is WSS deelnemer in 'Thuis in Limburg', een samenwerkingsverband van woningcorporaties die hun woningen aanbieden via een gezamenlijk platform en website. In het Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) vindt krachtenbundeling in Parkstad Limburg plaats waarbij onder andere gezamenlijke woningmarktonderzoeken plaatsvinden, een GIS-systeem (dat in 2020 is vernieuwd, concreet de WoonAtlas) wordt gedeeld en de huisvesting van bijzondere doelgroepen gezamenlijk wordt opgepakt via Housing Parkstad. Ten slotte is WSS aangesloten bij een regionale klachtencommissie. Deze klachtencommissie doet haar werk voor diverse corporaties uit de gemeenten Gulpen-Wittern, Vaals, Voerendaal en Simpelveld.

Nieuwe samenwerkingsvormen met leveranciers.

In 2019 is het aanbestedingsbeleid vervangen door een inkoopbeleid. Op hoofdlijnen is dit beleid gemoderniseerd, aangepast aan de nieuwe vereisten van inkoop en aanbesteding en zijn de normbedragen en procuratie geactualiseerd. Ook is er in het nieuwe beleid aandacht besteed aan het starten met ketensamenwerking. Deze ketensamenwerking is in 2020 geformaliseerd door het ondertekenen van een driejarige samenwerkingsovereenkomst met twee aannemers voor het niet planmatige onderhoud (NPO) alsmede voor de renovaties van keukens, badkamers en toiletten.

5.5. INZETTEN OP SAMENWERKING

Als woningcorporatie staan we steeds dichterbij de maatschappij en samenleving. De primaire taak is de afgelopen jaren verbreed. Dit komt onder andere tot uiting in ons beleid, overleg met belanghouders, prestatieafspraken met de gemeente en aanpak van de leefbaarheid. Woningstichting Simpelveld wil haar betrokkenheid richting belanghouders uitbouwen door te luisteren naar de meningen van haar belanghouders, op een open en transparante wijze verantwoording af te leggen en zoveel mogelijk zaken in partnership op te pakken.

Vernieuwde samenwerking met bewonersraad.

Mede dankzij de Woningwet is de positie van de huurders sterker geworden. De huurdersorganisatie zit als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van onder andere de prestatieafspraken. Daarnaast heeft de huurdersorganisatie net als gemeenten het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. De huurdersorganisatie zal op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze moeten geven. Bij fusies (zonder acute financiële noodzaak) en verbindingen hebben huurdersorganisaties instemmingsrecht. Huurders mogen ten slotte een derde van de leden van de RvC voordragen. In 2020 heeft op verschillende momenten overleg plaatsgevonden. Van deze overleggen heeft helaas maar 1 formeel overleg in de voltallige samenstelling plaatsgevonden. Daarna alleen nog in beperkte samenstelling door de coronamaatregelen. Desalniettemin is er intensief contact geweest. Niet in de laatste plaats door de fusie met Krijtland Wonen. Daarnaast zijn ook de gebruikelijke beleidsmatige onderwerpen besproken zoals de jaarlijkse huurverhoging, de uitwerking van de portefeuillestrategie en het opstellen en monitoren van de voortgang van de prestatieafspraken. Ondanks alle beperkingen is getracht de Bewonersraad zo zorgvuldig en volledig mogelijk te betrekken in alle veranderingen. De terugkoppeling tijdens de laatste informele jaarafsluiting was dan ook positief. De bewonersraad bestond ultimo 2020 uit 6 leden te weten de heer Franken (voorzitter), de heer Kleijnen, de heer Meessen, mevrouw Starmans (secretaris), mevrouw Ploemen (penningmeester) en mevrouw Brouwers.

Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen.

In het verslagjaar zijn er geen plenaire bijeenkomsten georganiseerd door WSS met zorg- en welzijnspartijen. Dit kwam onder andere ook door de beperkingen die opgelegd zijn ten aanzien van de Covid-19 pandemie. Wel hebben er overleggen plaatsgevonden tussen partijen inzake specifieke casussen. Deze overleggen hebben voornamelijk digitaal plaatsgevonden.

Kennisdeling met collega's.

In het kader van kennisdeling, educatie en het versterken van de onderlinge samenwerking neemt WSS deel aan diverse regionale samenwerkingsverbanden met collega-corporaties. Het betreft de volgende samenwerkingsverbanden:

- ROW: Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties Parkstad Limburg;
- PLW: Platform Limburgse Woningcorporaties;
- Domaas: vereniging van de kleinere woningcorporaties in Limburg;
- MKW: landelijk platform van middelgrote en kleinere woningcorporaties.

Alle genoemde organisaties organiseren normaliter diverse malen per jaar een bijeenkomst waarbij kennisdeling en/of opleiding wordt aangeboden. Vanwege de coronapandemie hebben deze activiteiten dit jaar niet, zeer beperkt of digitaal plaatsgevonden.

Regionale samenwerkingsagenda (regionale prestatieafspraken).

Al sinds een aantal jaren wordt in Parkstad Limburg samengewerkt tussen de verschillende gemeenten en de actieve woningcorporaties. In 2020 hebben er overleggen plaatsgevonden inzake de regionale prestatieafspraken waar thema's zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid duurzaamheid, particulier bezit en wonen & zorg besproken worden. Daarnaast is in dit samenwerkingsverband de Regio Deal Parkstad voor een belangrijk deel voorbereid. Het uiteindelijke bod uit de Regiodeal heeft geresulteerd in de maximale bijdrage van het Rijk van € 40 miljoen voor onze regio. In 2020 heeft WSS in het kader van de Regiodeal een voorlopige beschikking ontvangen voor de aankoop van het particulier bezit gelegen in het herstructureringsgebied Schilterstraat in Simpelveld. De gemeente Simpelveld, de Provincie en Stadsregio Parkstad hebben eveneens een cofinanciering betreffende dit project toegezegd. De definitieve beschikking volgt in 2021.

5.6. WERKEN AAN DUURZAAMHEID

Op het gebied van duurzame energie volgt WSS de trends en ontwikkelingen. Bij nieuwbouwprojecten wordt onderzocht of alternatieve energiebronnen en energiemaatregelen toepasbaar zijn. Bij bestaande complexen worden naast de reguliere energetische maatregelen zoals het isoleren van daken, gevels en vloeren maatwerkoplossingen gezocht in energiezuinigere installaties. Bij een appartementencomplex (bestaande bouw) wordt ook gewerkt met een energie-prestatiecontract, waarbij naast harde afspraken over het energieverbruik van de installatie (op basis van graaddagen) ook afspraken zijn gemaakt over CO²-reductie.

Woonlastenvermindering door energetische maatregelen.

De woonlasten van huurders worden bepaald door de kale huur van de woning en bijkomende kosten waaronder de energiekosten. Door de energielasten te verlagen kunnen de woonlasten beheersbaar blijven. WSS heeft enige jaren terug een meer jaren energetisch plan tot 2030 vastgesteld. Dit plan voorziet in de uitvoering van energetische maatregelen in zoveel mogelijk complexen tot en met het jaar 2030. De doelen die zijn opgenomen in dit plan:

- energiebesparende maatregelen doorvoeren die leiden tot lagere woonlasten;
- gemiddeld energielabel B (gem. energie-index 1,25) realiseren voor het bezit;
- verwijderen van open verbrandingstoestellen bij renovatie;

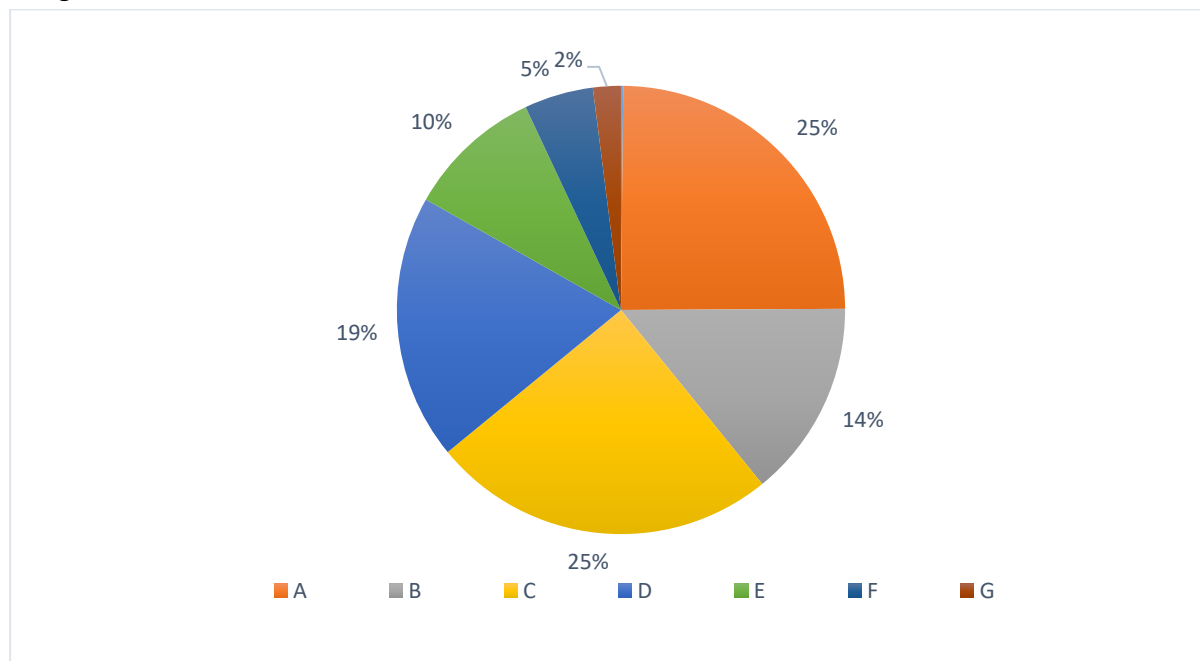
- realisatie van energiemaatregelen, zoveel mogelijk gecombineerd met planmatig onderhoud;
- actief stimuleren van energiezuinig gedrag bij bewoners.

Het energetisch plan is in 2020 deels herzien vanwege de Covid-19 pandemie. Het project St. Georgestraat is tijdens het verslagjaar namelijk geannuleerd en doorgeschoven naar 2021. Het project zou starten in maart 2020, gelijktijdig met de strengere beperkende maatregelen. WSS vond het toen, mede gezien de enorme impact voor de bewoners van de fysieke ingrepen, niet verantwoord om het project te continueren. In 2021 wordt dit project verder opgepakt. De bewoners zijn hierover geïnformeerd.

In 2021 wordt er ook een nieuwe portefeuillestrategie opgesteld voor de nieuwe fusiecorporatie. In het verlengde van de nieuwe portefeuillestrategie wordt ook een nieuwe duurzaamheidsstrategie opgesteld die richting en concrete invulling gaat geven aan de ambities van de nieuwe corporatie.

Energetische maatregelen en onderhoudswerkzaamheden.

Belangrijk onderdeel van het planmatig onderhoud is de komende jaren het energetisch opplussen van ons woningbezit. Deze maatregelen worden zoveel als mogelijk gecombineerd met renovatie- en groot onderhoud. Na afronding van energetische projecten worden er nieuwe energie-indexen aangevraagd en worden de woningen standaard afgemeld bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Ten opzichte van 2019 is het aandeel A en B energielabels gelijk gebleven, te weten 39% van het totale vastgoedbezit.



De gemiddelde Energie Index (voorheen het energielabel) is verbeterd van 1,65 in 2019 naar 1,64 in 2020. Alle woningen bezitten een energielabel op basis van een EPA-advies, er zijn geen woningen die een energielabel hebben op basis van bouwjaar in het vastgoedbezit van WSS.

Als het om energieopwekking gaat, heeft WSS in het verleden deelgenomen aan Zonnig Limburg fase 1. Daarna heeft WSS hier geen verder gevolg aan gegeven gezien de geringe respons door de primaire doelgroep. In 2020 is WSS gestart met een pilot om PV-panelen aan te bieden aan huurders tegen een geringe huurverhoging. De pilot richt zich in eerste instantie op de onlangs gerenoveerde woningen waaronder de Diddenstraat in Simpelveld. De huurders konden op verzoek deelnemen aan dit project waarbij gekozen kan worden voor 6 of 9 PV-panelen tegen een vergoeding (als servicekostencomponent). Van de 40 huurders hebben er 20 huurders deelgenomen aan dit project. Gezien het grote enthousiasme heeft WSS ervoor gekozen om ook in 2021 dit project te continueren.

Asbest

WSS heeft haar asbestbeleid enige jaren geleden vastgesteld. Als uitvloeisel daarvan is een beheersplan opgesteld. In dit beheersplan wordt aangegeven op welke momenten een asbestinventarisatie plaatsvindt en in welke situaties asbest wordt verwijderd. Zo wordt er voor mutatie- en planmatig onderhoud bepaald welke procedure wordt gevolgd en welke bouwdelen worden onderzocht c.q. aangepakt. Deze procedure wordt standaard uitgevoerd. In het verslagjaar is bij 33 woningen een asbestinventarisatie uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 14.793. Aansluitend is er voor een totaalbedrag van € 34.657 aan asbestsaneringswerkzaamheden bij individuele woningen (17 woningen) uitgevoerd.

In het verslagjaar was de gedachte dat vanaf 2024 alle asbestdaken die direct aan de buitenlucht grenzen verboden zouden worden. Dit kabinetsvoorstel is uiteindelijk niet geconcretiseerd en hiermee is ook het verbod komen te vervallen. Het voorstel om vanaf 2021 actief te starten met het saneren van deze daken in bewoonde staat is hiermee komen te vervallen. Bij mutatiewoningen zullen deze daken wel gesaneerd worden door WSS.

Huurders bewust maken van hun eigen energieverbruik.

Naast de energetische werkzaamheden die WSS uitvoert aan de complexen heeft de corporatie zich ook ten doel gesteld, in overleg met de gemeente Simpelveld, om haar huurders goed te informeren over energiebesparende maatregelen die zij zelf eenvoudig kunnen uitvoeren. Ook met goedkope en eenvoudige maatregelen kunnen de huurders besparen op de energiekosten. Het informatiemateriaal is evenals voorgaand jaar beschikbaar gesteld in samenspraak met het Enexishuis Limburg. De brochures zijn zowel te verkrijgen op kantoor alsook te downloaden via de site van WSS.

5.7. CONTINUE AANDACHT VOOR KLANTTEVREDENHEID

De kernwaarden van WSS zijn klantgericht, betrokken en betrouwbaar. Bij deze kernwaarden staan onze klanten, de huurders, centraal. Om die reden heeft WSS het betrekken van huurders bij haar beleid, het uitvoeren van onderzoeken naar klanttevredenheid en het verbeteren van de communicatie een belangrijke plek gegeven in haar activiteitenplan.

Onderzoeken wat de klant wil.

WSS heeft nauw contact met de bewonersraad. Sinds 2019 is nieuw beleid nog nadrukkelijker in onderling overleg tot stand gekomen. In 2019 waren dit de pilot waarin onze openingstijden zijn aangepast en meerdere keren zijn geëvalueerd. Maar ook de dialoog om ervoor te zorgen dat een huurder cv-storingen rechtstreeks kan melden bij de uitvoerende partij zodat men sneller en direct door

de juiste organisatie geholpen kan worden. In 2020 hebben we het nieuwe streef- en toewijzingsbeleid en de wijzigingen van de incassoprocedure nadrukkelijk besproken en met de Bewonersraad.

WSS monitort de klanttevredenheid aan de hand van enquêtes onder huurders. In 2020 zijn geen klanttevredenheidsonderzoeken uitgevoerd omdat vanwege de Covid-19 pandemie de grote planmatige projecten zijn uitgesteld of in aangepaste vorm zijn uitgevoerd. In 2021 gaat de fusiecorporatie de klanttevredenheid uitbesteden aan het KWH.

Betrekken huurders en particulieren bij onderhoudsprojecten.

WSS betreft haar huurders bij al haar projecten. Indien nieuwbouwprojecten in ontwikkeling zijn of grote projectmatige onderhoudswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd, organiseert WSS informatiemomenten. Daarnaast streven wij om bij de start en uitwerking van een plan met een vertegenwoordiging van bewoners afspraken over de samenwerking te maken. In 2020 hebben door de coronamaatregelen zeer beperkte informatiemomenten plaatsgevonden. Wel zijn de bewonersgroepen middels informatiebrieven op de hoogte gehouden over de projecten. Voor projecten die in voorbereidende fase zitten dan wel in de verkennende fase hebben wel fysieke informatiemomenten plaatsgevonden. Voor de woningen aan De Baan in Bocholtz alsmede voor de woningen aan de Schilterstraat in Simpelveld betreft het ingrijpende plannen waar huurders en andere omwonenden tijdig bij betrokken moeten worden. Deze input is namelijk nodig om de plannen te laten slagen.

Periodiek overleg met stakeholders.

Normaliter wordt tweemaal per jaar een groot bestuurlijk overleg georganiseerd tussen het college van Burgemeester en Wethouder van de gemeente Simpelveld, de directeur-bestuurder en een afvaardiging van de raad van commissarissen van WSS. In deze overleggen worden de gezamenlijke projecten, actuele problematieken en de voortgang van de prestatieafspraken besproken. Vanwege de coronamaatregelen heeft dit overleg in het verslagjaar niet plaatsgevonden. Daarvoor in de plaats is wel een goed en frequent contact geweest tussen de wethouders Wonen & Ruimtelijke Ordening en de directeur-bestuurder van WSS. Onderwerpen die tijdens de verschillende overleggen aan de orde komen zijn de woonvisie, de samenwerkingsagenda Parkstad, prestatieafspraken 2020, de regiodeal, projecten van beide organisaties, de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, het woningmarktbehoefte onderzoek, doelgroepenbeleid, planmatige onderhoudsprojecten, nieuwbouwontwikkelingen en organisatorische ontwikkelingen bij beide partijen waaronder de fusie van WSS met Krijtland Wonen.

Aandacht voor bijzondere doelgroepen

Voor wat betreft de huisvesting van mensen die onder begeleiding weer zelfstandig willen gaan wonen (of blijven wonen) neemt WSS deel aan een aantal samenwerkingsverbanden te weten: Zeer Moeilijk Plaatsbare (ZMP) en Housing Parkstad (in 2020 veranderd in Housing en Housing Plus)

Het Meldpunt ZMP (Housing Plus) is een regionaal en interdisciplinair overleg tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgmakelaars waarbij kwetsbare of problematische huurders onder begeleiding een tweede kans kan worden geboden. De jaarlijkse plaatsing van ZMP-cliënten wordt gezamenlijk verdeeld onder de woningcorporaties in Parkstad. In 2020 is geen huishouden aangemeld bij WSS. Wel heeft WSS iemand aangemeld die ook direct door WSS is geplaatst.

Binnen het samenwerkingsverband Housing Parkstad werken gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen samen om maatwerk te leveren in de zelfstandige huisvesting van urgente doelgroepen. Het gaat vaak om cliënten met een binding in de regio Parkstad die vanuit een intramurale setting (bijvoorbeeld opvang of detentie) uitstromen naar een zelfstandige woonvorm. Bij elke aangemelde cliënt wordt gekeken aan welk type huisvesting en verdere ondersteuning behoefte is. In 2020 is geen formele aanmelding door Woningstichting Simpelveld ontvangen. De persoon die in 2019 is geplaatst was al bemiddeld in 2018. Er hebben wel gesprekken plaatsgevonden over de instroom van nieuwe kandidaten maar uiteindelijk niet geresulteerd in een concreet aanbod.

In 2016 is er een WMO-convenant tussen de gemeente Simpelveld en WSS overeengekomen. De looptijd van dit nieuwe convenant is van 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019. Het doel van dit convenant is om mensen met zorgbehoefte te faciliteren. In veel gevallen zullen deze voorzieningen gefinancierd worden door de gemeente via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Indien de financiering een te grote impact heeft of indien de voorziening niet technisch gerealiseerd kan worden, zijn er afspraken gemaakt tussen partijen hoe deze zorgbehoevende huurders verder geholpen kunnen worden. In 2020 hebben geen verhuizingen in het kader van de WMO plaatsgevonden.

Voor wat betreft de plaatsing van de statushouders vervult WSS een prominente rol om de gemeente te helpen in haar taakstelling. Vanaf eind 2013 is een nieuwe procedure van toepassing inzake het huisvesten van statushouders en wordt gebruik gemaakt van een regievoerder. Door de regievoerder van het COA worden statushouders aan de gemeente gekoppeld. Eind 2019 was sprake van een voorstand van +1. De taakstelling voor 2020 was het huisvesten van 7 personen. Aanvankelijk, gezien de coronamaatregelen, zou het spannend worden of de taakstelling gerealiseerd zou kunnen worden. Met name omdat Vluchtelingenwerk de werkzaamheden ook stil had gelegd. In juni werd duidelijk dat Vluchtelingenwerk de begeleiding weer had opgestart. In totaal zijn er in het verslagjaar 8 personen gehuisvest waardoor wederom een voorstand is ontstaan van +1. In nauwe samenwerking met de gemeente is gekozen voor de huisvesting van gezinnen. Er zijn twee gezinnen gehuisvest. WSS heeft hiervoor 2 woningen ter beschikking gesteld.

Woningtoewijzingen (bijzondere doelgroepen)		
	2020	2019
Taakstelling statushouders gemeente	7 (-1)	8 (+1)
Gerealiseerde taakstelling	8	10
Aandeel WS Simpelveld in taakstelling	6	9
Statushouders (woningen)	2	2
Housing (woningen)	0	1
RIMO (woningen)	1	0
Totaal aantal bijzondere bemiddelingen	3	3

Toegankelijkheid voor elke klant

Sinds een aantal jaren werkt WSS met een digitaal woonruimteverdelingsmodel, te weten 'Thuis in Limburg' (www.thuisinlimburg.nl) Woningzoekenden kunnen zich via internet inschrijven en alle zaken rondom woonvoorkeuren en persoonlijke gegevens digitaal vastleggen of aanpassen, hiervoor hoeven

ze niet naar kantoor te komen. Mede omdat de doelgroep senioren goed vertegenwoordigd is in dit woningzoekendensysteem, is WSS van mening dat voor deze doelgroep ook het persoonlijk gesprek en advies mogelijk moet zijn. Onze medewerkers kunnen van dienst zijn bij het aanmelden op de website, het reageren op woningen en / of het aanpassen van persoonlijke instellingen.

6. FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

De mate waarin WSS haar doelstellingen kan bereiken is in belangrijke mate afhankelijk van haar financiële positie. WSS heeft het waarborgen van de financiële continuïteit als belangrijkste randvoorwaarde benoemd waarbinnen zij haar plannen uitvoert. De financierbaarheid van onze taken en opgaven moet op korte en langere termijn gewaarborgd blijven en de financiële positie voldoende sterk om risico's en onverwachte ontwikkelingen op te kunnen vangen.

6.1. RISICOBEBEERSING

Als kapitaalintensieve en maatschappelijke organisatie staan wij bloot aan strategische-, operationele- en financiële risico's. Doelstelling van het risicomanagement is om de door de organisatie gestelde doelen te bereiken en de risico's die daarmee gepaard gaan op een zo efficiënt mogelijke wijze te beheersen. Met behulp van interne risicobehersings- en controlesystemen worden de strategische, financiële en operationele risico's zo goed mogelijk gemanaged.

In overleg met de auditcommissie van de raad van commissarissen is een werkwijze opgesteld om te komen tot een risicobehersing- en controlesysteem dat is vastgelegd in een handboek risicomanagement. Het handboek bevat een inventarisatie van mogelijke risico's bij de diverse interne bedrijfsprocessen. Per categorie zijn daarbij behorende beheersingsmaatregelen en procedures benoemd. Naast de genoemde eigen risicoanalyse, is de 24-bussinessrisks-analyse van het WSW en een frauderisico-analyse toegevoegd. In 2020 is gekozen, gelet op de komende fusie, om het handboek risicomanagement niet in zijn volledigheid te actualiseren, maar de meest belangrijke processen in de organisatie op te nemen in het interne controle plan en aan de hand van audits uit te werken.

Bedrijfsrisico's

WSS heeft in haar handboek risicomanagement de risico's van haar eigen organisatie-activiteiten geïnventariseerd, de 24-bussinessrisks van het WSW nader uitgewerkt en een frauderisico-analyse uitgevoerd. De belangrijkste risico's voor WSS zijn:

- Onvoldoende aanbod van levensloopbestendige woningen vanwege vergrijzing. Vanwege dit gegeven heeft WSS hiermee rekening gehouden in haar portefeuillestrategie: nieuwbouw zal hoofdzakelijk bestaan uit levensloopbestendige woningen.
- Waardeontwikkeling vastgoed vanwege krimp en leegstand in de particuliere sector. Woningstichting Simpelveld probeert kwalitatief een voorsprong te behouden op het particuliere segment middels investeringen in planmatig onderhoud en renovaties en energetische maatregelen in de komende 5 jaren.
- In meer algemene zin: het risico ten aanzien van de betaalbaarheid (totale woonlasten) van het wonen van onze doelgroep. Om de totale woonlasten te beteugelen voert WSS de komende

jaren complexmatig energetische maatregelen uit. Daarnaast probeert WSS zoveel mogelijk woningen voor de doelgroep beschikbaar te houden.

In 2020 hebben zich geen risico's voorgedaan die een belangrijke invloed hebben gehad op of significante gevolgen hebben gehad voor WSS.

Financiële risico's

Woningstichting Simpelveld conformeert zich voor wat de monitoring en beheersing van financiële risico's betreft aan de ratio's zoals de AW/WSW deze stelt. Het financiële risico wordt vastgesteld aan de hand van de verwachte ontwikkeling van een vijftal belangrijke financiële ratio's: ICR, DSCR, LTV, solvabiliteit en dekkingswaarde. Deze ratio's zijn voor Woningstichting Simpelveld ook het criterium voor wat betreft de eigen minimale financiële positie. De ratio's die WSS eind 2020 in haar financiële meerjarenbegroting heeft gepresenteerd voldeden aan de gestelde normen. In verband met de fusie per 1 januari 2021 tussen WSS en Krijtland Wonen is de ingediende begroting bij SBR-Wonen (dPi2020) gebaseerd op samengevoegde cijfers tussen WSS en Krijtland Wonen. Onderstaand staan de ratio's gerelateerd aan deze samengevoegde begrotingen.

	Norm	2021	2022	2023	2024	2025
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	2,2	2,3	2,4	2,5	2,9
Dekkingsratio (Leningen/Marktwaarde)	< 70	38,4	37,8	36,4	34,6	31,0
Loan to Value (LTV) (Leningen/Beleidswaarde)	< 85	50,8	50,4	50,9	50,7	46,8
Solvabiliteitsratio	> 15	48,7	49,4	49,8	50,0	53,0

ICR: Operationele kasstroom vóór rentelasten en rentebaten
Dekkingsratio: Verhouding marktwaarde tot de lening portefeuille
LTV: Verhouding beleidswaarde tot de lening portefeuille
Solvabiliteitsratio: Verhouding eigen vermogen en totaal vermogen op basis van marktwaarde.

Coronacrisis

De wereld heeft dit jaar sterk te maken met een COVID19-virus. Sinds begin maart zijn ook in Nederland besmettingen met het virus geconstateerd. Sinds dat moment is Woningstichting Simpelveld gestart met maatregelen om de gezondheid van medewerkers, huurders en leveranciers zo goed mogelijk te beschermen. We hebben veel maatregelen getroffen om het besmettingsgevaar zo klein mogelijk te maken en onze huurders te beschermen. We houden steeds de nieuwsberichten in de gaten en volgen de maatregelen van het kabinet en richtlijnen van het RIVM op.

Alle contacten die niet noodzakelijk zijn, vermijden we. Het kantoor van Woningstichting Simpelveld is sinds 16 maart 2020 gesloten voor huurders. Alle contacten verlopen digitaal of via telefoon en we werken in teams op kantoor voor cruciale processen (verhuur en reparatieverzoeken). Als we niet op kantoor aanwezig zijn werken we zoveel mogelijk vanuit huis.

Onderhoud, renovatie en bouwactiviteiten laten we zoveel mogelijk doorgaan, mits dit verantwoord is en passend binnen de huidige RIVM-richtlijnen. De gezondheid staat daarbij voorop. Reparaties in woningen laten we uitvoeren conform de RIVM-richtlijnen, de protocollen van de aannemer en onze eigen regels. Dit doen we altijd in goede samenwerking met de huurder. Persoonlijk contact minimaliseren we tot het noodzakelijke en altijd op een afstand van meer dan 1,5 meter.

De verhuur en verkoop gaat door maar gaat digitaal en per telefoon. We komen niet meer samen met de (toekomstige) huurder in de woning. De overheid zet een groot pakket aan maatregelen in om de economische gevolgen voor iedereen in Nederland te beperken. Ook WSS heeft een notitie geschreven die huurders tegemoetkomt die op enige wijze getroffen worden door alle coronamaatregelen. In gesprek met de huurder wordt samen bepaald wat er mogelijk en nodig is. WSS biedt haar huurders de mogelijkheid bij een aantoonbare inkomensterugval door de coronacrisis een deel (maximaal 50%) van de huur tijdelijk te bevriezen voor de duur van maximaal 3 maanden. Onze huurders worden geïnformeerd via onze website. In totaal heeft 1 huurder dit jaar van deze regeling gebruik gemaakt.

Steunmaatregel bedrijven kabinet

Wij maken geen gebruik van de Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkbehoud, de tegemoetkoming in de loonkosten voor bedrijven met omzetverlies. De inkomstenstroom van Woningstichting Simpelveld is op korte termijn stabiel en verandert niet. Mocht de coronacrisis op langere termijn wel degelijk zware financiële consequenties hebben, kan een andere situatie ontstaan. Die beoordelen we dan.

Zoals gezegd kunnen de economische effecten van het coronavirus van negatieve invloed zijn op het betalingsgedrag van onze huurders. Hiernaast zullen coronavirus effecten een (vertragend) invloed hebben op toekomstige nieuwbouwprojecten en onderhoudsactiviteiten. Continuïteitsproblemen liggen momenteel niet direct voor de hand omdat de huurstromen omvangrijk en goed gespreid zijn. Ons vastgoed is courant en waardevast en onze financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico.

6.2 VERSLAGLEGGING 2020

Kasstroom en resultaat

In het verslagjaar is een positieve operationele kasstroom van ruim € 0,9 miljoen gerealiseerd. De positieve operationele kasstroom was ontoereikend om de investerings- en financieringsactiviteiten te voldoen. Met name de Vpb-plicht van € 2,3 miljoen had een aanzienlijke impact op de totale kasstroom. Per saldo namen de liquiditeiten in 2020 af met € 0,9 miljoen.

Het exploitatieresultaat, zijnde de opbrengsten en kosten uit het verhuren, beheren en onderhouden van het woningbezit, kwam in 2020 uit op € 4,7 mln. Dit resultaat is € 0,4 miljoen hoger dan voorgaand jaar, mede door hogere huuropbrengsten en lagere onderhoudslasten. De huuropbrengsten zijn ten opzichte van 2019 met 0,1 miljoen gestegen. Ook de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn ten opzichte van 2019 met € 0,1 miljoen gestegen. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille wordt geheel toegerekend aan de verkoop van twee woningen. Het lagere financieringsresultaat, zijnde het saldo van rentelasten en rentebaten, is een gevolg van dalende rentelasten op de leningenportefeuille. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden. Het jaarresultaat van 2020 kwam uiteindelijk uit op € 7,8 miljoen positief als gevolg van de invloed van de waarderingssystematiek waarbij

waardeveranderingen van de op marktwaarde gewaardeerde activa rechtstreeks in het resultaat dienen te worden verwerkt. In 2020 bedroeg het resultaat uit hoofde van waardeveranderingen € 6,4 mln. positief. Deze waarde-mutaties zullen de komende jaren steeds een significante invloed gaan uitoefenen op de presentatie van resultaat en vermogen. Vanwege deze reden en het gegeven dat het nauwelijks beïnvloedbare factoren betreft, zal sturing op kasstromen, zoals nu ook al bij het WSW plaatsvindt, een belangrijkere rol gaan spelen.

Resultaat (x € 1.000)	2020	2019
Exploitatieresultaat	4.673	4.289
Verkoopresultaat	31	38
Resultaat overige activiteiten	24	20
Overige organisatiekosten	-96	-109
Leefbaarheid	-51	-81
Financieringsresultaat	-1.766	-1.831
Resultaat vóór waardeverandering vastgoed	2.815	2.326
Waardeverandering vastgoed	6.324	7.630
Resultaat vóór belastingen	9.139	9.956
Vennootschapsbelasting	-1.296	-2.560
Resultaat na belastingen	7.843	7.396

Splitsing DAEB- en niet-DAEB activiteiten

WSS maakt gebruik van het verlicht regime voor het splitsen van DAEB- en niet-DAEB activiteiten. Dit betekent dat er een vrijstelling geldt van de verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Er kan worden volstaan met een middels een kosten verdeelstaat te maken onderscheid tussen kosten en opbrengsten van DAEB-activiteiten aan de ene kant en niet-DAEB-activiteiten aan de andere kant.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WSS heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 6,4 miljoen gegroeid naar een waarde van € 129,2 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 5,2%.

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

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door

een nieuwwaarde begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden vanaf het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In 2019 zijn de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities, die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst- en verliesrekening in de jaarrekening: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. Het onderscheid tussen uitgaven voor onderhoud, investeringen en beheerkosten was voor corporaties niet altijd even duidelijk. Deze onduidelijkheid zorgde ervoor dat de financiële posities en het lastenniveau (onderhoud/beheer) van corporaties minder goed te vergelijken waren. Daarom hebben Aw, WSW en BZK nu de definities voor alle onderdelen van de verslaggeving (begroting, jaarrekening, beleidswaarde en marktwaarde) centraal vastgesteld.

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Woningstichting Simpelveld van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Het bestuur van WSS heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 62,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	X € 1.000,-	X € 1.000,-
Marktwaaarde in verhuurde staat		€ 129.045
Beschikbaarheid (door exploiteren)	€ 3.149	
Betaalbaarheid (huren)	- € 31.952	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 25.012	
Beheer (beheerkosten)	- € 8.527	
Beleidswaarde		€ 66.703

Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Vermogenspositie

Per 31 december 2020 bedroeg het vermogen € 89,8 mln. op basis van op marktwaaarde gewaardeerde activa. Ultimo 2020 is in het vermogen in totaal € 62,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2019: € 55,9 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid. De mogelijkheid om door verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren is onzes inziens in deze regio zeer beperkt door de demografische ontwikkelingen en de momenteel sterke vraag naar sociale huurwoningen.

7. INTERN TOEZICHT

De organisatie van Woningstichting Simpelveld is die van een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een intern toezichthoudend orgaan, de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Governance

Een verantwoorde toezichtstructuur is voor Woningstichting Simpelveld een belangrijk uitgangspunt van beleid en leidraad voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Woningstichting Simpelveld conformeert zich aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen (RvC) functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De RvC heeft een toezichtvisie opgesteld, die als leidraad dient voor haar functioneren.

De RvC waakt ervoor dat zijn leden onafhankelijk zijn. De Raad volgt met betrekking tot tegenstrijdige belangen en onverenigbaarheden de statuten en het Reglement van de RvC. In beide documenten is bepaald welke belangen strijdig zijn met het lidmaatschap en welke maatregelen bij incidentele- c.q. niet incidentele onverenigbaarheden van toepassing worden verklaard. Bij tegenstrijdige belangen is de richtlijn dat hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de voorzitter, waarna de RvC beziet welke maatregelen adequaat zijn. Er zijn in 2020 geen meldingen geweest met betrekking tot tegenstrijdige belangen.

Toezicht

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

De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van het beleid en de strategie en de algemene gang van zaken binnen de stichting en de door haar in standgehouden onderneming. De Raad bewaakt de governancestructuur en ziet erop toe dat de interne beheersing adequaat is opgezet en functioneert. De Raad kan gevraagd en ongevraagd het bestuur van advies voorzien. De reikwijdte van het toezicht door de RvC is beperkt tot de toegelaten instelling. WSS kende ultimo 2020 geen deelnemingen in nevenstructuren. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in artikel 18 van de statuten omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de RvC d.d. 27 maart 2018. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- realisatie volkshuisvestelijke doelstellingen, waaronder huisvesting van de primaire doelgroep;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid en leefbaarheid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financiële continuïteit en verslaggeving;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

In relatie tot bovengenoemde toezichtstaken hanteert de RvC een toezichtkader ter beoordeling van beleidsvoorstellen, het nemen van beslissingen en bewaking van de te behalen corporatiedoelstellingen dat wordt gevormd door:

- de Woningwet en het BTIV 2015;
- het strategisch kaderplan;
- de bedrijfsdoelstellingen;
- de technische- en financiële (meerjaren)begrotingen;
- het treasurystatuut;
- het investeringsstatuut;
- het reglement financieel beleid en beheer;
- het activiteitenplan;
- het Strategisch Voorraadbeleid;
- de lokale en regionale woonvisie;
- de prestatieafspraken met de gemeente;
- de diverse (meer specifieke) beleidsplannen van de organisatie.

In de bedrijfsdoelstellingen is een nadere uitwerking van doelstellingen per product- c.q. afdeling opgenomen, waarbij de te realiseren targets SMART zijn benoemd. In de financiële meerjarenbegroting en het treasurystatuut zijn kwantitatieve normen opgenomen ten behoeve van de te realiseren doelen. Als maatstaf voor financiële continuïteit wordt het door de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW gehanteerde normenkader aangehouden.

Met betrekking tot de toetsing van activiteiten in relatie tot het genoemde toezichtkader heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de bestuurder en het management laten informeren

over de voortgang van de bedrijfsdoelen, projecten, de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Meer specifiek heeft de RvC in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden:

- overleg met het bestuur tijdens de reguliere vergaderingen;
- overleg met externe accountant;
- overleg met het college van B&W;
- overleg met de ondernemingsraad en personeelsleden;
- literatuur en beleidsadviezen van de bestuurder.

WSS hanteert een integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Deze reglementen vormen samen met de gedragscode elektronische media het kader waarbinnen de woningstichting wenst om te gaan met betrekking tot integriteit. De Arbodienst is voorlopig in het kader van de gedragscode benoemd als vertrouwenspersoon. In 2020 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

Samenstelling RvC

De omvang van de RvC is statutair bepaald op minimaal 3 en maximaal 5 leden. De RvC kende ultimo 2020 de volgende samenstelling:

Samenstelling Raad van Toezicht					
Naam	Geboortedatum	Benoeming	Herbenoemd	Aftredend	Functie
J.M.G.A. Sengers	09-01-1951	18-12-2012	01-11-2017	01-11-2021	Voorzitter
C.P.J. Janssen	11-01-1973	27-08-2019	n.v.t.	27-08-2023	Vicevoorzitter
J.H.H. Damen	03-09-1954	29-01-2018	n.v.t.	29-01-2022	Lid
M.F.L. Bröcheler	28-04-1971	18-12-2012	17-12-2017	12-12-2021	Lid

De samenstelling van de RvC is in 2020 niet gewijzigd.

Profielschetsen

De RvC kent voor haar leden een profielschets welke bestaat uit een algemeen kwaliteitsprofiel. Ten behoeve van de voorzitter van de RvC is een aanvullend profiel opgesteld. Daarnaast is ten behoeve van een evenwichtige verdeling van kennisgebieden een aantal aandachtsvelden vastgesteld. Periodiek wordt gezien of de aandachtsvelden actualisatie of aanpassing behoeven.

Profiel	Aandachtsveld	Kennis en ervaring met o.a.:
A	Volkshuisvesting, zorg en welzijn	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening stedenbouw, maatschappelijke rol, herstructurering, zorg en welzijn
B	Financieel beheer en risicomanagement	Financieel economische vraagstukken, bedrijfseconomisch beheer, risicobeheer en investeringsbeslissingen, fiscale vraagstukken
C	Juridisch/bestuurlijk en governance	Juridische vraagstukken, wet- en regelgeving, contractvorming, politieke- en bestuurlijke

		besluitvormingsprocessen en onderhandelingen, governance
D	Marketing & communicatie	Communicatievraagstukken, marketing en public relations, commerciële ervaring, stakeholders benadering
E	Lokale doelgroepen en leefbaarheid	Sociale processen, communicatieve vaardigheden, brede maatschappelijke belangstelling, lokale feeling voor de doelgroepen, leefbaarheid, maatschappelijk ondernemen
F	Vastgoed en projectontwikkeling	Bouwkundige technieken, marktwaarde benadering, strategisch voorraadbeheer, productkennis, nieuwbouw en projectontwikkeling
G	Management en organisatie	Werving en selectie, beoordelings- en beloningsbeleid, arbeidsrecht, cao-kennis, personeelsbeleid, alle zaken m.b.t. management en organisatie
H	Verhuur en leefbaarheid	Huurrecht, verhuur- en toewijzingsbeleid, SVB, beheer-vraagstukken, leefbaarheid, kennis vastgoedmarkt

De verdeling van de profielen over de verschillende commissarissen is als volgt samengesteld:

Naam	Beroep	Relevante nevenfuncties	Aandachtveld/ deskundigheid
J.M.G.A. Sengers	Oud-advocaat; gepensioneerd	Voorzitter Regionale Klachtencommissie	C, D, G, H
C.P.J. Janssen	Zelfstandig adviseur	Geen	A, E, F, H
J.H.H. Damen	Zelfstandig adviseur	Geen	A, B, F, G
M. F.L. Bröcheler	Financieel directeur chemisch concern	Geen	B, C, D, E

Werkwijze

De RvC vergadert periodiek met de directeur-bestuurder volgens een vastgesteld vergaderrooster. In het verslagjaar kwamen de directie en de raad zes keer voor een reguliere vergadering bijeen. De RvC heeft daarnaast een aantal malen apart vergaderd. Geen van de leden van de RvC is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. De grote lijn waarin de diverse onderwerpen werden besproken, waren de voor 2020 opgestelde bedrijfsdoelstellingen, welke achteraf ook als toetsingsinstrument werden geëvalueerd. Ter voorbereiding van de vergaderingen, waarbij specifieke onderwerpen aan de orde kwamen, vond in specifieke gevallen vooraf overleg plaats met de 'profielhouders'.

Per kwartaal werd een managementrapportage aan de RvC voorgelegd. In deze rapportage werd verantwoording afgelegd over de stand van zaken met betrekking tot de taakvelden financiën, interne organisatie, strategisch voorraadbeheer, techniek en verhuur- en bewonerszaken. Daarnaast vonden diverse bijeenkomsten plaats in het kader van de afzonderlijke aandachtsgebieden en overleg met de gemeente.

De RvC heeft in 2020 de volgende besluiten genomen:

- aanpassing van het verkoopbeleid;
- vaststelling van de jaarrekening en jaarverslag 2019;
- vaststelling jaarplan en begroting 2021;

- instemming met het bod prestatieafspraken met de gemeente;
- goedkeuring bestuursbesluit fusie met Krijtland Wonen;
- besluit benoeming directeur-bestuur van fusiecorporatie;
- besluit aanwijzing leden RvC van de fusiecorporatie;
- goedkeuring voorgenomen fusiebesluit van het bestuur;

In 2020 zijn de volgende onderwerpen besproken:

- bedrijfsdoelstellingen 2020;
- huurbeleid 2020;
- verkoopbeleid;
- strategisch voorraadbeleid;
- intern controleplan;
- onderhoudsbegroting 2020;
- financiële begroting 2020;
- zelfevaluatie RvC;
- permanente educatie RvC;
- inkoop-, aanbestedings- en procuratiebeleid;
- portefeuillestrategie 2020-2030;
- uitvoering energetische projecten;
- bod op de woonvisie en prestatieafspraken 2021;
- bestuurlijk overleg met gemeente;
- managementletter accountant.

Educatie

De RvC draagt er zorg voor op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de branche en de algemene wet- en regelgeving door middel van het lezen van vakliteratuur, diverse nieuwsbrieven en algemene branche-informatie. In 2020 heeft de RvC in het kader van de verplichte permanente educatie deelgenomen aan. Daarnaast hebben de leden van de RvC middels het volgen van cursussen en seminars in 2020 de volgende noodzakelijke PE-punten behaald:

Naam RvC lid	Aantal PE-punten
J.M.G.A. Sengers	6 PE-punten
C.J.P. Janssen	6 PE-punten
J.H.H. Damen	6 PE-punten
M.F.L. Bröcheler	6 PE-punten

Commissies van de RvC

1. Auditcommissie

De RvC heeft uit zijn midden een Auditcommissie ingesteld, die onder meer de RvC adviseert over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en de financiële informatieverschaffing. De Auditcommissie wordt ultimo 2020 gevormd door de heren Bröcheler (voorzitter) en de heer Damen. Ten behoeve van de uitvoering van haar taken heeft de

Auditcommissie in 2020 een aantal malen vergaderd, waarvan één keer in aanwezigheid van de externe accountant. De in 2020 besproken onderwerpen hadden onder andere betrekking op de managementletter van de accountant, de jaarrekening 2019, nieuwbouw- en renovatieprojecten, de actuele kasstromen, het risicomanagement, financiële meerjarenprognose, beoordeling AW, risicobeoordeling WSW, managementrapportages, het interne controle plan en controlfunctie.

2. Selectie- en remuneratiecommissie

De selectie- en remuneratiecommissie adviseert de RvC over voorstellen betreffende de selectie en benoeming van de leden van de RvC en de directeur-bestuurder, de beoordeling van de directeur-bestuurder, de bezoldiging van de directeur-bestuurder en de vergoeding voor de leden van de RvC. De commissie bestaat ultimo 2020 uit mevrouw Janssen (voorzitter) en de heer Sengers. De voorzitter heeft in 2020 deel uitgemaakt van de gezamenlijke commissie van Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld voor de werving van een nieuwe directeur-bestuurder van de fusiecorporatie.

Eigen functioneren

Na afloop van ieder jaar vindt een zelfevaluatie plaats van de leden van de RvC plaats. In verband met de coronamaatregelen heeft deze zelfevaluatie in december 2020 schriftelijk plaatsgevonden.

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen conform de richtlijnen van de Commissie Honorering Commissarissen Woningcorporaties.

Naam	Functie	Bruto vergoeding
Dhr. J.M.G.A. Sengers	Voorzitter	€ 7.590,-
Mevr. C.J.P. Janssen	Vicevoorzitter	€ 7.590,-
Dhr. J.H.H. Damen	Lid	€ 7.590,-
Dhr. M.F.L. Bröcheler	Lid	€ 7.590,-

Functioneren bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor het goed functioneren van het bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie. De taken en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in een bestuursreglement.

De RvC heeft met ingang van 4 juni 2019 de heer B.J.A. Wouters benoemd tot directeur-bestuurder ad interim. De benoeming is beëindigd per 1 januari 2021, de datum waarop de woningcorporaties Woningstichting Simpelveld en Krijtland Wonen uit Vaals zijn gefuseerd. Per 1 januari 2021 is de heer M.L.H. Sluijsmans benoemd tot directeur-bestuurder van de fusiecorporatie Krijtland Wonen.

Toekomst van Woningstichting Simpelveld

De ambitie van WSS is altijd geweest om een moderne en sterk lokaal verankerde woningcorporatie te zijn, die op basis van een solide bedrijfsvoering en gezonde financiële positie de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied aankan. Op 28 december 2019 hebben de Woningstichting Simpelveld en Krijtland Wonen uit Vaals een intentieovereenkomst gesloten om een fusie tussen beide corporaties tot stand te brengen. In 2020 is in alle geledingen hard gewerkt om de beoogde fusie per 1 januari 2021 tot

stand te brengen. De RvC spreekt haar waardering uit voor de inzet en daadkracht van bestuur en medewerkers om deze opgave tot een goed einde te brengen.

Verklaring jaarstukken 2020

De RvC verklaart dat zij op grond van haar verplichting uit het BTIV 2015 onderzoek heeft laten doen naar de jaarstukken. Zij heeft hiertoe opdracht verleend aan Q-Concepts, welke de jaarstukken 2020 heeft gecontroleerd en akkoord bevonden. De RvC van Krijtland Wonen heeft de stukken vervolgens in haar vergadering van 14 juni 2021 vastgesteld. De raad spreekt haar waardering uit voor het in 2020 gevoerde beleid en dankt daarbij speciaal de interim-bestuurder en medewerkers van de Woningstichting Simpelveld.

Simpelveld, 14 juni 2021,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

.....

De heer J.M.C. Rijvers (voorzitter)

.....

Mevrouw C.P.J. Janssen (vicevoorzitter)

.....

De heer F.A. de Schepper (lid)

.....

De heer H.W.P. Stassen (lid)

.....

De heer J.H.H. Damen (lid)

8. KERNCIJFERS WONINGSTICHTING SIMPELVELD

Huisvesten doelgroep	2019	2020
Aantal huurwoningen DAEB (per 31-12)	1212	1210
Aantal huurwoningen niet-DAEB (per 31-12)	34	34
Mutatiegraad woningen (%)	6,7%	5,7%
Nieuwe verhuringen totaal (aantal)	81	70
Aandeel verhuringen passend toegewezen (%)	100%	100%
Aantal toewijzingen in kader taakstelling bijzondere doelgroepen	3 vhe	3 vhe
Nieuwe verhuringen sociale huur (aantal)	81	69
Huisuitzettingen (aantal)	4	1

Huurprijzen	2019	2020
Gemiddelde huurprijs (€ per woning)	€ 563,62	€ 576,67
Gem huurprijs (% van max redelijk)	79,6%	79,0%
Gemiddelde netto huur DAEB (€ per woning)	€ 554,55	€ 567,41
Gemiddelde huurprijs t.o.v. max. redelijk sociale huur (%)	79,3%	78,5%
% goedkope woningen o.b.v. kale huur (2019: < € 432,52)	12%	11%
% betaalbare woningen o.b.v. kale huur (2019: < € 663,40)	70%	69%
% dure woningen o.b.v. kale huur (2019: < € 737,14)	13%	14%
% vrij sector woningen o.b.v. kale huur (2019: > € 737,14)	5%	7%
Huurverhoging per 1 juli (% per jaar)	1,55%	2,48%
Huursombenadering	1,46%	2,40%

Kwaliteit woningvoorraad	2019	2020
Planmatig onderhouden woningen (aantal)	1246	1244
Opgeleverde gerenoveerde woningen (aantal) ²	87	45
Opgeleverde nieuwbouwwoningen (aantal)	0	0
Woningen met minimaal groen energielabel (A,B of C)	66,1%	64,1%
Reparatieverzoeken (aantal per woning)	1,16	1,16
Reparatieverzoeken (€ per woning)	€ 354	€ 340

² Keuken, toilet en doucherenovaties

Mutatieonderhoud (€ per woning)	€ 199	€ 163
Planmatig onderhoud (€ per woning)	€ 1.705	€ 1.432
Woningaanpassingen (aantal)	2	1

Leefbaarheid	2019	2020
Leegstand woningen (t.o.v. jaarhuur)	2,76%	3,15%
Leegstand overig (garages, MOG, ZOG, BOG) (% jaarhuur)	0,06%	0,16%
Leefbaarheidsuitgaven (€ per VHE)	€ 65	€ 49

Klanttevredenheid	2019	2020
Aantal klachten over dienstverlening	3	2
Aantal klachten regionale klachtencommissie	0	0
Aantal klachten huurcommissie	2	0
Huurders huurcommissie in gelijk gesteld	0	0

Financiële positie	2019	2020
Marktwaaarde (€ per woning)	€ 90.898	€ 95.906
Beleidswaarde (€ per woning)	€ 46.296	€ 45.792
Interest coverage ratio	2,3	1,6
Solvabiliteit marktwaaarde (%)	65,3%	68,1%
Loan-to-value-marktwaaarde (%)	33,5%	30,6%
Resultaat (x 1.000)	€ 7.396	€ 7.843
Huurachterstand zittende huurders (€)	€ 53.704	€ 50.538
Huurderving (€)	€ 262.767	€ 324.036

Medewerkers	2019	2020
Aantal medewerkers	13	13
Aantal FTE	11	11
Verloop (%)	7%	0%
Ziekteverzuim	1,1%	1,45%
Gemiddelde leeftijd	47	48

JAARREKENING

BALANS PER 31 DECEMBER 2020

BALANS NA RESULTAATBESTEMMING

Actief	31-12-2020 €	31-12-2019 €
Vaste activa		
<i>Materiële vaste activa</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	528.535	569.950
	<u>528.535</u>	<u>569.950</u>
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	122.183.345	116.028.864
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	6.861.643	6.616.606
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	151.703	141.068
	<u>129.196.692</u>	<u>122.786.538</u>
<i>Financiële vaste activa</i>		
Latente belastingvordering(en)	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Som der vaste activa	<u>129.725.227</u>	<u>123.356.488</u>
Vlottende activa		
<i>Voorraden</i>		
Overige voorraden	177.000	177.000
	<u>177.000</u>	<u>177.000</u>
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	107.493	101.386
Overheidsinstellingen	9.774	0
Overlopende activa	9.770	302.178
	<u>127.037</u>	<u>403.565</u>
<i>Liquide middelen</i>	<u>1.928.244</u>	<u>2.892.453</u>
Som der vlottende activa	<u>2.232.281</u>	<u>3.473.018</u>
Totaal activa	<u>131.957.508</u>	<u>126.829.507</u>

Passief	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
	€	€
Eigen vermogen		
Overige reserves	27.512.408	26.008.640
Herwaarderingsreserve	<u>62.327.157</u>	<u>55.988.083</u>
	<u>89.839.566</u>	<u>81.996.722</u>
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichtingen	11.100	10.800
Overige voorzieningen	<u>32.469</u>	<u>29.769</u>
	<u>43.569</u>	<u>40.569</u>
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	<u>39.539.137</u>	<u>41.101.598</u>
	<u>39.539.137</u>	<u>41.101.598</u>
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	325.355	353.485
Belastingen en premies sociale verzekeringen	896.613	1.963.805
Overige schulden	2.587	11.764
Overlopende passiva	<u>1.310.681</u>	<u>1.361.563</u>
	<u>2.535.236</u>	<u>3.690.617</u>
TOTAAL	<u>131.957.508</u>	<u>126.829.507</u>

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER HET BOEKJAAR 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	9.142.714	9.025.326
Opbrengsten servicecontracten	614.198	529.129
Lasten servicecontracten	-542.338	-526.551
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.225.434	-1.095.775
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.309.227	-2.720.313
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.006.881	-923.275
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.673.032	4.288.540
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	230.861	246.730
Toegerekende organisatiekosten	-18.940	-8.146
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-180.624	-199.714
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	31.297	38.869
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.328	71.724
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.339.075	7.558.571
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.323.747	7.630.295
Opbrengsten overige activiteiten	46.326	41.838
Kosten overige activiteiten	-21.814	-22.233
Nettoresultaat overige activiteiten	24.512	19.605
Overige organisatiekosten	-96.265	-108.558
Leefbaarheid	-51.001	-81.297
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	491
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.765.873	-1.831.485
Saldo financiële baten en lasten	-1.765.873	-1.830.993
Resultaat voor belastingen	9.139.449	9.956.461
Belastingen	-1.296.606	-2.560.495
Resultaat na belastingen	7.842.843	7.395.966

Kasstroombegroting over 2020

(Volgens de directe methode)

	2020 x € 1.000	2019 x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	9.287	9.043
- Zelfstandige huurwoningen	8.366	8.136
- Maatschappelijk onroerend goed	847	825
- Parkeervoorzieningen	56	58
- Overige huren	18	24
Vergoedingen	526	573
Overheidsontvangsten	21	119
Overige bedrijfsontvangsten	446	42
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>10.280</i>	<i>9.777</i>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	1.000	914
- Lonen en salarissen	548	471
- Sociale lasten	315	352
- Pensioenlasten	137	118
Onderhoudsuitgaven	1.659	2.314
Overige bedrijfsuitgaven	1.995	1.403
Rente-uitgaven	1.658	1.877
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	8	9
Verhuurderheffing	642	584
Vpb	2.340	49
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50	81
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>9.352</i>	<i>7.258</i>
- Kasstroom uit operationele activiteiten	928	2.519
MVA ingaande en uitgaande kasstroom		
	2020 €	2019 €
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	243	248
Verkoopontvangsten grond	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>243</i>	<i>248</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	68	36
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	278	508
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	4	63
Aankoop	339	0
Investering overig	25	28
Externe kosten bij verkoop	12	1
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>726</i>	<i>636</i>
- Kasstroom uit (des)investeringen	-483	-388
Financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	1.409	1.671
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
- Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.409	-1.671
- Mutatie geldmiddelen	-964	460
Liquide middelen per 1 januari	2.892	2.432
Mutatie	-964	460
Liquide middelen per 31 december	<i>1.928</i>	<i>2.892</i>

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Woningstichting Simpelveld, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Pleistraat 13, Simpelveld, zijn erop gericht uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.

Het KvK-nummer van Woningstichting Simpelveld is 14021409.

Woningstichting Simpelveld tracht dit doel te bereiken door onder meer:

- het bouwen, verwerven, in stand houden en exploiteren van woningen, die voldoen aan de eisen van een goede volkshuisvesting;
- het bouwen en/of behulpzaam zijn bij het tot stand komen van woningen in het kader van (de bevordering van) het eigen woningbezit;
- bij te dragen aan het tot stand komen en doen functioneren van voorzieningen, die de leefbaarheid van de woonomgeving bevorderen;
- het verhuren van woningen en het daarbij voeren van een sociaal-rechtvaardig toewijzings- en verhuurbeleid;
- het bevorderen van een goede communicatie met en het verlenen van genoegzame inspraak aan huurders van woningen van de stichting;
- het samenwerken met andere organisaties, die zich direct of indirect bewegen op het gebied van de volkshuisvesting;
- het ontwikkelen van initiatieven, die dienstig zijn aan de doelstelling, voorzover niet in strijd met de bepalingen van de statuten.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting Simpelveld is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV).

In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

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

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

COVID-19

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

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

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

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

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

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

Stelselwijzigingen

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

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

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Woningstichting Simpelveld in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening wordt verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Woningstichting Simpelveld verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijke gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

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

Schattingwijzigingen

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

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 2.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en de opbrengstwaarde.

Beleidswaarde

De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand jaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijzigingen voor Woningstichting Simpelveld ten opzichte van de systematiek van voorgaand jaar is dat het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen scherper is gedefinieerd. In het verleden werden onderhoudsuitgaven zoals de vervanging van daken, voegwerk, kozijnen, keukens, badkamers en toiletten aangemerkt als verbetering. Aangezien deze uitgaven in beginsel kwalificeren als instandhoudingsonderhoud kunnen deze kosten niet meer worden geactiveerd.

De impact van deze schattingswijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt € 7,5 miljoen negatief.

Presentatiewijzigingen

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. 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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woningstichting Simpelveld heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningstichting Simpelveld zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van overig bedrijfsmatig onroerend goed.

Om tot een gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstelling zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Lasten onderhoudsactiviteiten (niet-cyclisch) <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - (Des)investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten onderhoudsactiviteiten (cyclisch) - Leefbaarheid <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven onderhoud - Leefbaarheid
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woningstichting Simpelveld op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 1212/34.	<u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Toegerekende organisatiekosten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Rentebaten en rentelasten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Personeelsuitgaven - Overige uitgaven - Financieringskasstromen

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Woningstichting Simpelveld verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 8 augustus 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woningstichting Simpelveld als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

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

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Woningstichting Simpelveld richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting Simpelveld waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijn de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Woningstichting Simpelveld past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

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

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing WSS	Parameter Handboek	Bandbreedte WSS
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuurstijging conform basisversie	1,4%	1,9%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	gemiddeld 8,68%	gemiddeld 8,82%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	gemiddeld € 119.393	gemiddeld € 117.527
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	4,7%	4,7%
Disconteringsvoet uitponden/ doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarkt-referenties	gemiddeld 7,42%	gemiddeld 7,76%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie	gemiddeld 6,95%	gemiddeld 6,95%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	gemiddeld € 1.544	gemiddeld € 1.759

Exit yield

Bij diverse complexen is de exit yield aangepast vanwege:

reguliere verouderingsaspecten;

verwachte ontwikkeling directe omgeving;

veronderstelde waardeontwikkeling van de woningen t.g.v. krimp & slooppogave wooneenheden binnen de regio;

veranderende gezinssamenstelling;

toenemend risico t.g.v. productontwikkelingen.

De exit yield schommelt tussen de 7,5% en 10,4%.

Exploitatieverplichting

Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt een verplichting om de woning minimaal zeven jaar

te exploiteren alvorens aan een uitpondscenario te kunnen starten. Gedurende de zevenjaars exploitatieperiode gelden

de regels voor gereguleerde verhuur.

Leegwaarde(stijging)

Bij diverse complexen is de leegwaarde gebaseerd op de referenties van individuele wooneenheden (leeg en ontruimd).

Disconteringsvoet

Bij elk complex is de disconteringsvoet afzonderlijk bepaald op basis van de risicovrije rentevoet, woningtype, omvang complex, situering, omgeving, leegstand, bouwjaar, staat van onderhoud, courantheid qua wonen, courantheid qua markt, huurpotentie/verloop.

De disconteringsvoet zit tussen de 6,7% en 9,2%.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Gehanteerde werkwijze taxaties

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

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Simpelveld en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kassstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningstichting Simpelveld. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeente. Woningstichting Simpelveld hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 79% van de maximaal redelijke huur.

3. Inrekening van de toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

Woningstichting Simpelveld hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

In de marktwaarde wordt ofwel de onderhoudsnorm uit het handboek gehanteerd (tussen € 1.203 - € 1.856) of de door de taxateur aangepaste onderhoudsnorm (tussen € 335 - € 904). In de beleidswaarde wordt een onderhoudsnorm gehanteerd conform de notitie "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose". Conform deze notitie en de meerjarenonderhoudsbegroting 2021-2070 bedraagt de gemiddelde onderhoudsnorm per vhe € 2.223.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woningstichting Simpelveld hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

In de marktwaarde wordt een beheerkostennorm gehanteerd van conform het handboek. Deze norm schommelt tussen € 505 en € 1.306. Conform de notitie "definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose" bedraagt de beheerkostennorm voor Woningstichting Simpelveld in 2020 € 1.054.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

3 . Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn 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 discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Simpelveld geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Ultimo 2020 zijn er geen complexen bestemd voor verkoop. Voor het overige bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

Het beleid van Woningstichting Simpelveld is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak zal over het algemeen sloop en vervangende nieuwbouw van de verhuurobjecten plaatsvinden. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatieperiode. Woningstichting Simpelveld is voornemens om aan het einde van de exploitatieduur de woningen te slopen om voorts nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment zal worden ingebracht 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. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van Woningstichting Simpelveld, waardoor de situatie ontstaat dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de *(verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen)*.

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 *(alternatief op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen)*. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs *(verminderd met afschrijvingen)*.

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

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening wordt de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woningstichting Simpelveld geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

8.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers van woningcorporaties op grond van de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit leidt ertoe dat Woningstichting Simpelveld een in rechte afdwingbare verplichting ten opzichte van haar werknemers heeft. Aangezien de precieze omvang van deze verplichting en het moment waarop deze verplichting afgewikkeld wordt onzeker zijn, dient deze verplichting in de jaarrekening als voorziening verantwoord te worden.

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

11. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg de maximale huursomstijging 2,48%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

12. 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.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.
- verhuurdersheffing

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "26. Toerekening baten en lasten".

16. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post nettoresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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 nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

18. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de administratiekosten van nieuwe verhuringen, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

19. Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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 restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

20. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

21. Pensioenlasten

Woningstichting Simpelveld heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Uit 2020 (en 2019) waren er geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

22. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "26. Toerekening baten en lasten".

23. Leefbaarheid

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

24. Financiële baten en lasten

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

25. 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) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Woningstichting Simpelveld heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woningstichting Simpelveld heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

26. Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal verhuureenheden of op basis van fte's.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. 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). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Valutarisico

Woningstichting Simpelveld is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico

Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woningstichting Simpelveld heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woningstichting Simpelveld voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Woningstichting Simpelveld hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Materiële vaste activa

1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie €
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.742.058
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.172.107
Boekwaarde per 1 januari 2020	569.950
<i>Mutaties</i>	
Investerings	17.679
Afschrijvingen	-59.094
Overboekingen	0
Overige mutaties	0
Totaal mutaties 2020	-41.415
31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.759.736
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.231.201
Boekwaarde per 31 december 2020	528.535

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	30 jaar
Installaties	lineair	20 jaar
Inventaris	lineair	3-10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	3 jaar

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
1 januari 2020			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	72.076.812	8.429.679	80.506.492
Cumulatieve herwaarderings	74.114.265	1.427.628	75.541.893
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-30.162.213	-3.240.701	-33.402.914
Boekwaarde per 1 januari 2020	116.028.864	6.616.606	122.645.470
Effecten stelselwijziging	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari 2020	116.028.864	6.616.606	122.645.470

Mutaties

Investerings	277.594	0	277.594
Desinvesteringen	-180.624	0	-180.624
Overboekingen	0	0	0
Aanpassing marktwaarde	6.078.711	245.037	6.323.748
Herclassificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Ontvangen subsidie	-21.200	0	-21.200
Totaal mutaties 2020	<u>6.154.481</u>	<u>245.037</u>	<u>6.399.518</u>

31 december 2020

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	72.152.582	8.429.679	80.582.261
Cumulatieve herwaarderingen	80.192.976	1.672.665	81.865.641
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-30.162.213	-3.240.701	-33.402.914
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>122.183.345</u>	<u>6.861.643</u>	<u>129.044.988</u>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1210 (2019: 1212) wooneenheden, 56 (2019: 56) garages en 3 (2019: 3) verhuureenheden maatschappelijk onroerend goed opgenomen.

In de post DAEB-vastgoed zijn ook nog een 72-tal losse parkeerplaatsen opgenomen, die verspreid liggen bij diverse complexen.

In de post niet-Daeb zijn 34 (2019: 34) wooneenheden, 8 (2019: 8) garages en 3 (2019: 3) verhuureenheden bedrijfsmatig onroerend goed opgenomen.

De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt deze verhuureenheden bedraagt € 135.682.000 (2019: € 126.803.000).

Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2020</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde (%)</i>
Disconteringsvoet	7,76%	+1%	-€ 581.745	-0,49%
		-1%	€ 586.458	0,49%
Gemiddelde contractuur	€ 6.920	+1%	€ 687.530	0,58%
		-1%	-€ 683.454	-0,57%
Beheerskosten	€ 744	+2%	-€ 109.143	-0,09%
		-2%	€ 109.143	0,09%
Leegwaarde	€ 117.527	+1%	€ 579.378	0,49%
		-1%	-€ 579.378	-0,49%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 66,7 miljoen.

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

	DAEB vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie €
Marktwaarde per 31 december 2020	<u>€ 122.183.345</u>	<u>€ 6.861.643</u>
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	€ 2.716.892	€ 431.609
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-€ 30.932.002	-€ 1.020.179
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woningstichting Simpelveld	-€ 24.187.215	-€ 824.969
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-€ 8.425.899	-€ 100.660
Totaal aanpassingen	<u>-€ 60.828.224</u>	<u>-€ 1.514.199</u>
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>€ 61.355.121</u>	<u>€ 5.347.444</u>

Verzekering & Zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CSB wordt berekend.

De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 177.499.500 (2019: € 158.094.613)

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woningstichting Simpelveld heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

2.2 Overige vastgoedbeleggingen

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie €
1 januari 2020	
Verkrijgingsprijzen	141.068
Cumulatieve waardeverminderingen	0
Boekwaarde per 1 januari 2020	141.068
<i>Mutaties</i>	
Investerings	410.635
Overboekingen	0
Overige mutaties	-400.000
Totaal mutaties 2020	10.635
31 december 2020	
Verkrijgingsprijzen	551.703
Cumulatieve waardeverminderingen	-400.000
Boekwaarde per 31 december 2020	151.703

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

Het verloop van de post latente belastingvordering (verliescompensatie) is als volgt:

	2020 €	2019 €
Boekwaarde per 1 januari	0	0
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	0	0
<u>Belastinglatentie a.g.v. voorwaartse verliescompensatie</u>		
Stand per 1-1-2020		0
Mutatie latentie		0
Stand per 31-12-2020		0
Verrekenbare verliezen		0
Voorlopig fiscaal resultaat 2019		6.423.250
Voorlopig fiscaal resultaat 2020		5.253.224
Belastbaar bedrag		11.676.474
Totaal te betalen VpB over 2019 en 2020 (voorlopig)		2.890.118

Er zijn voorlopige aanslagen vpb 2019 en 2020 betaald ad resp. € 1.593.812 en € 474.311,-. Bovengenoemd fiscale resultaten resulteren in een navordering ad € 821.995,-.

4. Voorraden

4.1 Overige voorraad

	2020	2019
	€	€
Overige voorraad (Grachtstraat 2)	177.000	167.500
Waardevermeerdering (Grachtstraat 2)	0	9.500
	<u>177.000</u>	<u>177.000</u>

De actuele waarde van de voorraden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Zittende huurders:		
- te vorderen huren	50.538	53.704
- te vorderen vervolgingskosten/herstelkosten	1.649	1.460
Vertrokken huurders:		
- te vorderen huren	24.990	18.354
- te vorderen vervolgingskosten/herstelkosten	30.317	27.868
	<u>107.493</u>	<u>101.386</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Achterstand	Aantal huurders		Bedrag achterstand	
	dit boekjaar	vorig boekjaar	dit boekjaar	vorig boekjaar
tot 1 mnd.	29	37	9.869	16.814
1 tot 2 mnd.	13	9	26.314	10.225
2 tot 3 mnd.	6	9	9.226	14.895
3 tot 4 mnd.	1	4	2.412	8.442
4 tot 5 mnd.	1	0	2.715	0
5 tot 6 mnd.	0	1	0	3.328
6 mnd. of meer	0	0	0	0
	<u>50</u>	<u>60</u>	<u>50.538</u>	<u>53.704</u>

De van "zittende" huurders te vorderen huren ultimo boekjaar bedragen 0,50 % (ultimo vorig boekjaar: 0,54%) van de bruto jaarhuur (12x huur over december 2020).

5.2 Overheidsinstellingen

Het saldo gemeenten kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Te vorderen bijdragen woningaanpassingen	9.774	0
	<u>9.774</u>	<u>0</u>

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Terug te vorderen Vennootschapsbelasting 2017	0	0
Terug te vorderen Vennootschapsbelasting 2018	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

5.4 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Te ontvangen rente	0	486
Vooruitbetaalde rente en aflossing (vervaldatum 2 januari)	0	299.006
Overlopende posten i.v.m. fusie KW	7.960	0
Overige overlopende activa	<u>1.811</u>	<u>2.686</u>
	<u>9.770</u>	<u>302.178</u>

6. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Bank	1.928.244	2.892.453
Totaal	<u>1.928.244</u>	<u>2.892.453</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Eigen vermogen

7.1 Overige reserve

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	26.008.640	26.171.244
Resultaat boekjaar	7.842.843	7.395.966
Mutatie ten laste/gunste van de herwaarderingsreserve	-6.339.075	-7.558.571
Boekwaarde per 31 december	<u>27.512.408</u>	<u>26.008.640</u>

7.2 Herwaarderingsreserve

	Herwaarderings- reserve DAEB- vastgoed in exploitatie €	Herwaarderings- reserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
Boekwaarde per 1 januari 2019	47.436.848	992.664	48.429.512
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	7.512.973	340.784	7.853.757
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-238.000	-57.187	-295.187
Herclassificaties/Herkwalificaties	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>54.711.821</u>	<u>1.276.261</u>	<u>55.988.083</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020	54.711.821	1.276.261	55.988.083
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	8.137.703	407.501	8.545.204
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.043.664	-162.465	-2.206.129
Overige mutaties			0
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>60.805.860</u>	<u>1.521.298</u>	<u>62.327.157</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 7.842.843,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 7.842.843,-, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 1.519.096,- gerealiseerd vermogen en € 6.323.747,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019.

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening latente belastingen leningenportefeuille

Het verloop van de post voorziening latente belastingen leningenportefeuille is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Saldo per 1 januari	10.800	11.100
Dotaties	300	0
Vrijval	0	-300
Saldo per 31 december	11.100	10.800

Door de Belastingdienst is een nieuw standpunt ingenomen met betrekking tot de fiscale waarde van de leningenportefeuille. In het kader hiervan is een herberekening gemaakt van deze latentie. De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 629,- binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 78.678,-.

De contante waarde van het verschil uitgaande van een nettodisconteringsvoet van 3,94% gerekend over de looptijd van de leningen, bedraagt € 44.465,-. De latentie gebaseerd op het huidige vennootschapsbelastingtarief bedraagt € 11.100,-.

8.2 Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

	2020	2019
	€	€
Saldo per 1 januari	29.769	34.291
Bij: budget	2.700	2.700
Af: besteed c.q. afname	0	-7.223
Saldo per 31 december	32.469	29.769

De voorziening loopbaanontwikkelingsbudget is gebaseerd op de verplichting die de woningstichting heeft ten opzichte van haar werknemers met betrekking tot het individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De omvang van deze voorziening is bepaald door op werknemersniveau een inschatting te maken van de uitstaande verplichting per 31 december 2020. Hierbij is rekening gehouden met het aantal dienstjaren, parttimepercentage en de blijfkans.

9. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	41.101.598	42.772.100
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: reguliere aflossingen	-1.562.461	-1.670.502
Af: vervroegde aflossingen	0	0
Boekwaarde 31 december	<u>39.539.137</u>	<u>41.101.598</u>
Waarvan langer dan 5 jaar	<u>37.732.000</u>	<u>39.013.000</u>
<u>Marktwaarde per 31 december</u>	<u>62.780.000</u>	<u>61.716.000</u>

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen een vaste discontovoet.

Van het totaal der langlopende schulden vervalt een bedrag ad € 2.535.910 in het boekjaar 2021.

Dit is inclusief een herfinanciering van een lening ad € 955.594 per 20 december 2021.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt ultimo 2020 circa 4,35 % (2019: circa 4,35%)

In het boekjaar vonden geen renteaanpassingen c.q. herfinancieringen plaats.

De leningportefeuille bestaat uit een drietal verschillende leningentypes; fixe (volledige aflossing aan einde looptijd), lineair (jaarlijk gelijke aflossingen) en annuïtair (jaarlijks gelijk bedrag aan rente en aflossing).

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentage	€	Renteherziening-periode	€	Resterende looptijd	€
0% - 2%	0	< 1 jaar van 1 tot 5 jaar van 5 tot 10 jaar van 10 tot 15 jaar van 15 tot 20 jaar > 20 jaar	1.974.112	< 1 jaar	0
2% - 3%	0		1.159.844	van 1 tot 5 jaar	1.806.848
3% - 4%	5.241.367		0	van 5 tot 10 jaar	1.130.000
4% - 5%	34.297.770		36.405.181	van 10 tot 15 jaar	5.253.494
5% - 6%	0			van 15 tot 20 jaar	10.031.839
> 6%	0			> 20 jaar	21.316.956
	<u>39.539.137</u>		<u>39.539.137</u>		<u>39.539.137</u>

Borging door WSW

Woningstichting Simpeldeld heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Borgstelling ten bedrage van € 39.539.137,- heeft plaats gevonden door het WSW met als achtervang de gemeente Simpeldeld. Deze verleende garantie geeft de financiers van de verstrekte leningen een solide zekerheid.

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Aangegane verplichtingen planmatig onderhoud	172.516	197.176
Crediteuren	<u>152.839</u>	<u>156.309</u>
	<u>325.355</u>	<u>353.485</u>

10.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	46.001	46.069
Omzetbelasting	28.617	51.875
Vennootschapsbelasting	821.995	1.865.861
	<u>896.613</u>	<u>1.963.805</u>

10.3 Overige schulden

De post overige schulden is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Pensioenfondsen	1.231	10.408
Overige schulden	1.356	1.356
	<u>2.587</u>	<u>11.764</u>

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Niet vervallen rente	935.324	974.092
Vooruitontvangen huren	112.351	81.233
Nog te verrekenen servicekosten	159.668	200.637
Vooruitontvangen schadeuitkeringen	0	11.444
Controle- en advieskosten accountant/fiscalist	61.734	53.234
Fusiekosten te betalen aan KW	41.245	0
Overige overlopende passiva	358	40.922
	<u>1.310.681</u>	<u>1.361.563</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

1. WSW-obligoverplichting

WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk.

Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep gedaan op deze obligoverplichting.

Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 1.522.256,-, zijnde 3,85% van het schuldrestant van de geborgde leningen ad € 39.539.137,-.

2. Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woningstichting Simpelveld is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De

dekkingsgraad lag eind 2020 op 103,1 % (2019: 113,2%). De vereiste dekkingsgraad ligt eind 2020 op 126,6 %.

Het fonds heeft dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit dit reservetekort kan komen.

Eind maart 2020 heeft SPW een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank. Tevens is er een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken.

TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

11. Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	8.139.684	7.994.736
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	917.302	896.028
	9.056.986	8.890.764
Af: huurderwing wegens leegstand	-302.900	-242.276
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-567	-12.724
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	8.753.520	8.635.763
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	366.072	358.586
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	33.891	43.774
	399.964	402.360
Af: huurderwing wegens leegstand	-10.770	-11.836
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	0	-962
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	389.194	389.562
Totaal huuropbrengsten	9.142.714	9.025.326

12.1 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	784.018	739.515
Af:		
Opbrengstenderwing wegens leegstand	-10.152	-8.655
Opbrengstenderwing wegens oninbaarheid	0	-1.094
	773.867	729.766
Af: te verrekenen met huurders	-159.668	-200.637
Totaal opbrengsten servicecontracten	614.198	529.129

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

12.2 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	542.338	526.551
Totaal servicecontracten	542.338	526.551

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	493.603	502.150
Toegerekende overige organisatiekosten	672.737	528.353
Toegerekende afschrijvingen	59.094	65.273
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.225.434	1.095.775

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	751.147	647.694
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.203.973	1.675.527
Aangegane verplichtingen onderhanden projecten	149.636	188.651
	<u>2.104.756</u>	<u>2.511.872</u>
Toegerekende organisatiekosten	204.470	208.441
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2.309.227</u>	<u>2.720.313</u>

	2020	2019
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	2.044.939	2.488.266
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	59.817	23.606
Toegerekende organisatiekosten	204.470	208.441
	<u>2.309.227</u>	<u>2.720.313</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	1.313.552	1.847.448
Mutatieonderhoud	332.901	227.267
Klachtenonderhoud	398.486	414.632
Toegerekende organisatiekosten	198.891	202.757
Totaal onderhoudslasten	<u>2.243.830</u>	<u>2.692.105</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	40.057	16.730
Mutatieonderhoud	12.293	1.379
Klachtenonderhoud	7.467	4.416
Toegerekende organisatiekosten	5.579	5.683
Totaal onderhoudslasten	<u>65.396</u>	<u>28.208</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€	€
Belastingen	304.002	294.746
Verzekeringen	53.033	35.755
Verhuurderheffing	641.516	584.094
Bijdrageheffing Aw	5.484	5.935
Verhuurderbijdrage Huurcommissie	2.846	2.745
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>1.006.881</u>	<u>923.275</u>

16. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	2020	2019
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	243.000	0
Af: direct toerekenbare kosten	-12.139	0
Af: boekwaarde	-180.624	0
Af: toegerekende organisatiekosten	-18.940	-7.924
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB vastgoed in exploitatie	<u>31.297</u>	<u>-7.924</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	248.000
Af: direct toerekenbare kosten	0	-1.271
Af: boekwaarde	0	-199.714
Af: toegerekende organisatiekosten	0	-222
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>0</u>	<u>46.793</u>
Totaal nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>31.297</u>	<u>38.869</u>

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
<i>Vastgoed (des)investeringen</i>		
Sloop de Baan Bochtoltz	0	-31.502
In exploitatie Markt 100	0	124.447
	<u>0</u>	<u>92.945</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverminderingen	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Vastgoed in voorraad</i>		
Waardevermeerderingen voorraad	0	9.500
	<u>0</u>	<u>9.500</u>
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Mutatie marktwaarde negatief complex	-15.328	-30.721
	<u>-15.328</u>	<u>-30.721</u>

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.137.703	7.512.973
Afname marktwaarde	-2.043.664	-238.000
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>6.094.038</u>	<u>7.274.973</u>
<i>niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	407.501	340.784
Afname marktwaarde	-162.465	-57.187
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>245.036</u>	<u>283.598</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

18. Nettoresultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Opbrengsten:		
Beheerdiensten	905	1.130
Overige bedrijfsopbrengsten	45.421	40.708
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	46.326	41.838
Kosten:		
Toegerekende personeelskosten	21.814	22.233
	21.814	22.233

19. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	59.094	65.273

20. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	746.387	734.930
Sociale lasten	130.556	140.848
Pensioenlasten	72.578	63.741
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	949.522	939.519

Het gemiddelde aantal bij Woningstichting Simpelveld werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2020	2019
Directie	1,0	1,0
Afdeling wonen (verhuur en verkoop)	4,5	3,1
Afdeling vastgoed	3,9	5,7
Afdeling financiën	1,7	1,7
Afdeling receptie	0,9	2,0
	12,0	13,5

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

22. Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Beheerskosten:		
Bestuurs- en toezichtskosten	42.267	75.973
Huisvestingskosten	1.014	561
Toegerekende personeelskosten	44.426	27.258
Overige personeelskosten	956	875
Overige beheerskosten	7.601	3.891
Totaal overige organisatiekosten	96.265	108.558

23. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid (niet-cyclisch)		0
Leefbaarheid (cyclisch)	51.001	81.297
Totaal leefbaarheid	51.001	81.297

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	51.001	80.216
Leefbaarheid niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	1.081
Totaal leefbaarheid	51.001	81.297

Honoraria accountantsorganisatie:

	2020	2019
	€	€
Controle van de jaarrekening	43.063	39.504
Andere controleopdrachten	8.467	8.045
Fiscale adviesdiensten	11.000	11.454
Andere niet-controlediensten	1.050	0
	63.580	59.003

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningstichting Simpelveld zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

24. Financiële baten en lasten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	€	€
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	491
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	491

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	€	€
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-1.749.394	-1.816.513
Overige lasten	-11.278	-11.488
Overige bankkosten	-5.200	-3.484
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-1.765.873	-1.831.485

25. Belastingen

	2020	2019
	€	€
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening huidig boekjaar	-1.296.306	-1.593.812
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vorig boekjaar	0	-966.983
Mutatie latente vordering voorwaartse verliescompensatie	0	0
Mutatie actieve belastinglatentie woningverkoop	0	0
Mutatie voorziening latente belastingen leningenportefeuille	-300	300
	-1.296.606	-2.560.495

Toelichting belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening boekjaar:

	2020	2019
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	9.139.449	9.956.461
Af:		
Fiscale afschrijving	-297.533	-352.408
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	0	-208.308
Bij:		
Correctie waardeveranderingen	-6.323.747	-7.630.295
Mutatie WOZ-waarden	2.380.000	4.005.772
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	27.324	0
Resultaat leningen	629	2.585
Herinvesteringsreserve	-58.621	0
Overige bedrijfslasten	0	31.502
Renteaftrekbeperking (ATAD)	381.022	613.341
Gemengde kostenaf trek	4.700	4.600
Belastbaar bedrag	5.253.224	6.423.250
Voorlopig fiscaal resultaat 2019	6.423.250	
Voorlopig fiscaal resultaat 2020	5.253.224	
Belastbaar bedrag	11.676.474	

Te betalen Vpb:

2019	19,00% x	200.000	38.000
2019	25,00% x	6.223.250	1.555.812
2020	16,50% x	200.000	33.000
2020	25,00% x	5.053.224	1.263.306
			2.890.118
Betaalde voorlopige aanslag 2019			-1.593.812
Betaalde voorlopige aanslag 2020			-474.311
Nog te betalen			821.995

Gebeurtenissen na balansdatum

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarderen 2020 zijn bepaald.

Woningstichting Simpelveld heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing komt daarmee op € 128,1 miljoen. De beleidswaarde bedraagt dan € 65,8 miljoen.

In 2019 heeft Woningstichting Simpelveld een oriëntatie op haar toekomst uitgevoerd.

Centraal stond hierin de vraag of de corporatie in staat is om zelfstandig te blijven, gelet op de volkshuisvestelijke uitdagingen in combinatie met de huidige schaalomvang van de organisatie.

Conclusie van de oriëntatie was dat gezien de ambitie van Woningstichting Simpelveld om een moderne en sterk lokaal verankerde woningcorporatie te zijn met een solide bedrijfsvoering en gezonde financiële positie, fusie met een andere Heuvelandse woningcorporatie een sprong voorwaarts zou kunnen betekenen in vergelijking met zelfstandig blijven of samenwerking met een andere corporatie. Uit een uitgevoerde analyse van mogelijke fusiepartners kwam Krijtland Wonen als beste match voor een fusie met Woningstichting Simpelveld naar voren.

Zowel beide fusiepartners apart als de fusiecorporatie geconsolideerd, voldoen aan de financiële ratio's. Hierdoor ontstaat er met de fusie een financieel gezonde corporatie, die voldoet aan de normen van zowel het WSW als de Aw, waarbij er geen negatieve invloed is te verwachten op de governance.

Op 26 oktober 2020 heeft de Aw ingestemd met de voorgenomen fusie en op 31 december 2020 is de fusieakte getekend bij de notaris. De fusie is per 1 januari 2021 een feit.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(x € 1.000)

	DAEB 2020	DAEB 2019
Huuropbrengsten	8.753	8.636
Opbrengsten servicecontracten	592	508
Lasten servicecontracten	-528	-513
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.192	-1.066
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.244	-2.691
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-979	-898
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.402	3.976
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	231	0
Toegerekende organisatiekosten	-18	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-181	0
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	32	-8
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15	-53
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.094	7.275
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.079	7.223
Opbrengsten overige activiteiten	45	40
Kosten overige activiteiten	-21	-21
Nettoresultaat overige activiteiten	24	19
Overige organisatiekosten	-94	-106
Leefbaarheid	-51	-80
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.717	-1.782
Saldo financiële baten en lasten	-1.717	-1.782
Resultaat voor belastingen	8.675	9.242
Belastingen	-1.262	-2.491
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Resultaat na belastingen	7.413	6.751

Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

	DAEB 2020 x € 1.000	DAEB 2019 x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	8.884	8.637
- Zelfstandige huurwoningen	7.986	7.762
- Maatschappelijk onroerend goed	847	825
- Parkeervoorzieningen	51	50
- Overige huren	0	0
Vergoedingen	500	547
Overheidsontvangsten	21	119
Overige bedrijfsontvangsten	433	41
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>9.838</u>	<u>9.344</u>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	974	889
- Lonen en salarissen	533	458
- Sociale lasten	307	343
- Pensioenlasten	134	114
Onderhoudsuitgaven	1.612	2.294
Overige bedrijfsuitgaven	1.940	1.365
Rente-uitgaven	1.613	1.825
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	8	8
Verhuurderheffing	642	584
Vpb	2.276	48
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	50	80
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>9.115</u>	<u>7.119</u>
- Kasstroom uit operationele activiteiten	723	2.225
MVA ingaande en uitgaande kasstroom	2020	2019
	€	€
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	243	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>243</u>	<u>0</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	68	36
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	277	508
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	4	63
Aankoop	339	0
Investering overig	25	28
Externe kosten bij verkoop	12	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>725</u>	<u>635</u>
- Kasstroom uit (des)investerings	-482	-635
Financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	1.409	1.671
Aflossingen ongeborgde leningen		
- Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.409	-1.671
- Mutatie geldmiddelen	-1.168	-82
Liquide middelen per 1 januari	2.063	2.145
Mutatie	-1.168	-82
Liquide middelen per 31 december	<u>895</u>	<u>2.063</u>

Gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(x € 1.000)

	niet-DAEB 2020	Niet-DAEB 2019
Huuropbrengsten	389	389
Opbrengsten servicecontracten	22	21
Lasten servicecontracten	-15	-14
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-33	-30
Lasten onderhoudsactiviteiten	-65	-28
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27	-25
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	271	313
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	247
Toegerekende organisatiekosten	-1	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-200
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	47
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	124
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	245	284
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	245	408
Opbrengsten overige activiteiten	1	1
Kosten overige activiteiten	-1	-1
Nettoresultaat overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-2	-3
Leefbaarheid	0	-1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-48	-50
Saldo financiële baten en lasten	-48	-50
Resultaat voor belastingen	465	714
Belastingen	-35	-69
Resultaat na belastingen	430	645

Gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

	niet-DAEB 2020 x € 1.000	niet-DAEB 2019 x € 1.000
Ontvangsten		
Huren	403	405
- Zelfstandige huurwoningen	380	373
- Maatschappelijk onroerend goed	0	0
- Parkeervoorzieningen	5	8
- Overige huren	18	24
Vergoedingen	27	26
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	12	1
Renteontvangsten	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>442</u>	<u>432</u>
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	27	26
- Lonen en salarissen	15	13
- Sociale lasten	8	10
- Pensioenlasten	4	3
Onderhoudsuitgaven	47	20
Overige bedrijfsuitgaven	55	38
Rente-uitgaven	45	51
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	0	0
Vpb	64	1
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	0	1
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>238</u>	<u>137</u>
- Kasstroom uit operationele activiteiten	204	295
MVA ingaande en uitgaande kasstroom	2020	2019
	€	€
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	248
Verkoopontvangsten grond	0	0
Investeringsontvangsten overig	0	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<u>0</u>	<u>248</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investering overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	1
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	<u>0</u>	<u>1</u>
- Kasstroom uit (des)investerings	0	247
Financieringsactiviteiten		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen		
- Kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
- Mutatie geldmiddelen	204	542
Liquide middelen per 1 januari	829	287
Mutatie	204	542
Liquide middelen per 31 december	<u>1.033</u>	<u>829</u>

OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT-verantwoording 2020 Woningstichting Sijpeveld

De WNT is van toepassing op Woningstichting Sijpeveld. Het voor Woningstichting Sijpeveld toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 106.000 (Woningcorporatie klasse B).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	B.J.A. Wouters	J.M.B.W. Evers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/04 – 31/12	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	N.v.t.
Dienstbetrekking?	Nee	n.v.t.
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 79.200	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn		
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 79.200</i>	<i>N.v.t.</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 79.645	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 79.200	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1	B.J.A. Wouters	J.M.B.W. Evers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder a.i.	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	01/01 – 31/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.	1,0
Dienstbetrekking?	Nee	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	N.v.t.	€ 25.531
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	€ 4.789
<i>Subtotaal</i>	<i>N.v.t.</i>	<i>€ 30.320</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	€ 25.151
Bezoldiging	N.v.t.	€ 30.320

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

Gegevens 2020		
bedragen x € 1		
B.J.A. Wouters		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2020	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 – 31/03	01/04 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3	9
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	200	532
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	€ 187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 60.900	€ 214.200
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 138.084	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 31.590	€ 87.765
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 119.355	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 119.355	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020			
bedragen x € 1	J.M.G.A. Sengers	J.H.H. Damen	M.F.L. Bröcheler
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 7.590	€ 7.590	€ 7.590
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.900	€ 10.600	€ 10.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 7.590	€ 7.590	€ 7.590
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
bedragen x € 1			
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 7.590	€ 7.590	€ 7.590
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.300	€ 10.200	€ 10.200

Gegevens 2020		
bedragen x € 1	C.P.J. Janssen	J.M.H. Lennertz
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2020	01/01 – 31/12	N.v.t.
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 7.590	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 10.600	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 7.590	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019		
bedragen x € 1		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2019	27/08 – 31/12	01/01 – 31/10
Bezoldiging		
Bezoldiging	€ 3.163	€ 6.325
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 3.542	€ 8.500

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	J.M.B.W. Evers
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2019
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 75.000
Individueel toepasselijk maximum	€ 75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	€ 75.000
Waarvan betaald in 2019	€ 75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opmaken van de jaarrekening.

De jaarrekening 2020 is opgemaakt d.d. 7 juni 2021.

Ondertekening:

Directeur-bestuurder:

M.L.H. Sluijsmans

Vaststellen van de jaarrekening.

De jaarrekening 2020 is vastgesteld door de Raad van Commissarissen d.d. 14 juni 2021.

Ondertekening:

Raad van Commissarissen:

J.M.C. Rijvers, voorzitter

H.W.P. Stassen, lid

Drs. J.H.H. Damen, lid

C.P.J. Janssen, lid

F.A. de Schepper, lid

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.

In de statuten van Woningstichting Simpelveld zijn geen nadere bepalingen opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van commissarissen van stichting Krijtland wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020**Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting Simpelveld te Simpelveld gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Simpelveld op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de Raad van commissarissen;
- overige gegevens;

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

's-Hertogenbosch, 15 juni 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA