



Jaarverslag 2020

Status: definitief

Datum: 10-06-2021

Vastgesteld: 10-06-2021

Inhoud

BESTUURSVERSLAG 2020	4
1 Samenvatting	4
2 Betaalbaarheid	7
2.1 Huurbeleid	7
2.2 Huurachterstanden.....	8
3 Kwaliteit	10
3.1 Kwaliteit van het woningbezit.....	10
3.2 Kwaliteit van dienstverlening	13
3.3 Regionale Klachtenadviescommissie.....	14
3.4 Kwaliteit van de omgeving.....	16
4 Beschikbaarheid	18
4.1 Verandering in bezit.....	18
4.2 Woonruimteverdeling	19
4.3 Wonen, welzijn en zorg	21
5 Interne organisatie	23
5.2 Kengetallen organisatie.....	25
6 Maatschappelijke belanghouders	26
6.1 Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel.....	26
6.2 Gemeente Zwolle.....	26
6.3 Belanghouders algemeen	27
7 Governance	28
7.1 Bestuur	28
7.2 Raad van de commissarissen.....	29
7.3 Risicomanagement/Interne controle	29
8 Verslag van de raad van commissarissen	38
8.1 Taak.....	40
8.2 Toezichtsvisie	40
8.3 Toezichts- en toetsingskader.....	41
8.4 Inhoudelijk toezicht	41
8.5 Werkgeversrol	42
8.6 Over de raad van commissarissen	43
9 Financiële continuïteit	47
9.1 Algemeen.....	47
9.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde	47
9.3 Resultaatontwikkeling 2020	49
9.4 Ontwikkeling kasstromen.....	51
9.5 Doorkijk naar de toekomst.....	54
9.6 Corona.....	58
9.7 Treasury.....	59
JAARREKENING 2020	60
10 Balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)	60
11 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020	62
12 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)	64
13 Toelichting op de waarderingsgrondslagen	66

13.1	Algemene toelichting	66
13.2	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	67
13.3	Grondslagen voor het bepalen van het resultaat	78
13.4	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	82
14	Toelichting op de balans	83
14.1	Vastgoedbeleggingen	83
14.2	Materiële vaste activa	92
14.3	Financiële vaste activa	92
14.4	Voorraden	94
14.5	Vorderingen & overlopende activa	94
14.6	Liquide middelen	94
14.7	Eigen vermogen	95
14.8	Voorzieningen	96
14.9	Langlopende schulden	96
14.10	Kortlopende schulden en overlopende passiva	97
14.11	Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	98
14.12	Gebeurtenissen na balansdatum 31-12-2020	101
15	Financiële instrumenten	102
16	Toelichting winst- en verliesrekening	105
16.1	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	105
16.2	Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	109
16.3	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109
16.4	Nettoresultaat overige activiteiten	109
16.5	Overige organisatiekosten	110
16.6	Kosten omtrent leefbaarheid	110
16.7	Financiële baten en lasten	110
16.8	Belastingen	110
17	Afzonderlijke primaire overzichten	116
18	Verklaring bestuur en raad van commissarissen	122
	OVERIGE GEGEVENS	123
19	Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	123
20	Controleverklaring	124
	BIJLAGEN (Geen onderdeel uitmakend van de jaarrekening)	131
	Bijlage 1 Kengetallen	131
	Bijlage 2 Winst- en verliesrekening Categorieel	132
	Bijlage 3 Werk in en aan de wijken	133
	Bijlage 4 Overzicht ontwikkeling	137
	Bijlage 5 Verslag van de ondernemingsraad	138
	Bijlage 6 Verslag van HBV De Woonkoepel	141
	Bijlage 7 Maatschappelijke belanghouders	145
	Bijlage 8 Beheersinstrumenten	147
	Bijlage 9 Deelnemingen en verbindingen	148

BESTUURSVERSLAG 2020

1 Samenvatting

Als we het jaar 2020 samenvatten, dan is het vrijwel onmogelijk de woorden corona en Covid-19 niet te noemen. Een pandemie die vanaf het begin van het jaar de hele wereld in zijn greep hield. Ook voor de medewerkers van SWZ betekende het dat men zich moest aanpassen aan een nieuwe (werk)situatie. Samenwerken op kantoor werd voor een groot deel van de medewerkers werken vanuit huis en/of werken met het in acht nemen van allerlei voorzorgsmaatregelen. De snelheid waarmee deze veranderingen werden 'geabsorbeerd' en onderdeel werden van het dagelijkse werk, toont de hoge mate van flexibiliteit van de SWZ-medewerkers en verdient een groot compliment.

Dit wordt nog eens bevestigd als we zien dat de bedrijfsprocessen voor het overgrote deel 'gewoon' zijn doorgedaan: het dagelijks onderhoud aan onze woningen werd – zij het soms met enige vertraging als gevolg van de RIVM richtlijnen – uitgevoerd, mutaties werden doorgevoerd en allerlei interne zaken vonden ook doorgang, zoals de renovatie van ons kantoorgebouw.

Ook voor onze huurders heeft de situatie grote gevolgen. In het bijzonder voor flexwerkers, ondernemers en zzp'ers. Zij werden met een (al dan niet tijdelijke) inkomenssterugval geconfronteerd. Ook hier hebben wij op geanticipeerd en gereageerd en daarbij de insteek gekozen om flexibel en begripvol te zijn en waar nodig maatwerk te leveren.

De prestatieafspraken zijn ook in 2020 weer door goede samenwerking tussen huurders, gemeente en woningcorporaties tot stand gekomen. Deze vormen het kader voor de activiteiten in de komende jaren.

In 2020 hebben we, ondanks de coronaperikelen, op vele fronten onze prestaties kunnen leveren. De thema's zoals benoemd in de Toekomstvisie 2018+ 'Welkom thuis', stonden bij onze activiteiten centraal:

Betaalbaarheid

De huurverhoging per 1 juli 2020 was gematigd (2,4%) en huurders wiens huur al boven de streefhuur lag, kregen geen huurverhoging. Uitzondering hierop waren de hogere inkomens, die een extra inkomensafhankelijke huurverhoging kregen als de huur van hun woning onder de streefhuur lag. Huurders met een relatief laag inkomen en huur boven de voor hun geldende aftoppingsgrens hebben we de mogelijkheid geboden voor huurbevrozing. Door een zeer persoonlijke benadering hebben we de huurachterstand van 0,4% naar bijna 0,3% kunnen krijgen en hebben we nauwelijks woningen ontruimd.

Samen met huurders

In 2020 zijn – ondanks de beperkingen als gevolg van corona – samen met huurders weer diverse initiatieven ontplooid, waaronder een buurtmoestuin aan de Mimosastraat en een speeltuinproject in Dieze. Daarnaast is er, in aanloop naar de renovatie van de hoge flats aan de Palestrinalaan, veel tijd en energie gestoken in communicatie naar de bewoners van die

flats – deels via een klankbordgroep. Op die manier worden de huurders meegenomen in de plannen en wat dit voor hen zal gaan betekenen.

Met aandacht voor iedereen

We hebben nieuwe afspraken gemaakt met Stichting Present om de samenwerking te versterken. Deze stichting helpt mensen zonder middelen en sociaal netwerk met klussen in en om huis, uitgevoerd door groepen vrijwilligers. Verder hebben we een (online) bijeenkomst georganiseerd met vertegenwoordigers van de Zwolse collega-corporaties, het sociaal wijkteam en partners uit de geestelijke gezondheidszorg met als doel casuïstiek te bespreken als het gaat om omgaan met mensen met verward gedrag. Door casuïstiek te bespreken, leren we elkaars werk nóg beter kennen, versterken we de relaties en zijn we uiteindelijk in staat beter in te spelen op de dagelijkse praktijk.

Ons bezit en verduurzaming

We investeerden in 2020 weer veel in 'Ons bezit'. We leverden 75 nieuwe woningen op: Breezicht Zuid (39) en Weezenlanden (36). Grote verbeteringsprojecten voerden we uit in Dieze (Isaac van Hoornbeekstraat e.o.), Holtenbroek (Buxtehudestraat e.o.) en in Wipstrik (J v Riebeeckstraat e.o.). Aan de kwaliteitsverbetering van ons bezit (planmatig en niet-planmatig onderhoud, investeringen en energetische verbeteringen) gaven we in 2020 in totaal € 26,5 mln. uit.

De verduurzaming kwam vooral tot uitdrukking bij de verbeteringsprojecten. Eind 2020 is onze doelstelling, gemiddeld label B over het gehele bezit, behaald. Circa 80% van onze woningen heeft een energielabel C of hoger en bijna 1700 woningen zijn inmiddels voorzien van zonnepanelen.

Werkorganisatie

Ondanks de situatie als gevolg van corona, heeft in 2020 het programma 'Van Goed naar Beter' zo veel mogelijk doorgang gevonden, veelal op afstand en in digitale vorm. We realiseerden uiteindelijk 63 verbeteracties en medewerkers volgden in digitale vorm allerhande trainingen, onder andere op het gebied van het Microsoft Officepakket.

De verdere digitalisering heeft, mede als gevolg van de coronaperikelen, een enorme 'boost' gekregen in de introductie van diverse pakketten die het mogelijk maken op afstand te werken en met elkaar te communiceren. Op die manier konden bijvoorbeeld diverse overlegvormen binnen de verschillende afdelingen – zij het op afstand – 'gewoon' doorgang vinden.

De kwaliteit van de dienstverlening is op enkele onderdelen verder verbeterd ten opzichte van 2019. Onze vakmannen kregen zelfs een 8,3 van onze huurders. De kernwaarden hielden we levend door het organiseren van onlinebijeenkomsten en het delen van goede voorbeelden uit de praktijk, via ons intranet.

Dat onze werkzaamheden worden gewaardeerd door onze huurders, blijkt wel uit het feit dat wij in de Aedes benchmark op het onderdeel huurdersoordeel wederom een A hebben gescoord. Ook op de andere onderdelen hebben wij weer goed gescoord, met in totaal 3 keer A en 1 keer B. SWZ scoort daarmee bovengemiddeld ten opzichte van de rest van de sector. En daar zijn wij best trots op.

Financieel

In 2020 hebben we vanuit de lopende exploitatie een resultaat geboekt van ruim € 13 mln. voor belasting (2019: € 16 mln.) Dit resultaat is weer volledig geïnvesteerd in ons bezit. Het eindresultaat is uitgekomen op € 86 mln. (2019: € 85 mln.). Dit resultaat is met name ontstaan door de stijging van de marktwaarde van ons bezit (€ 89 mln.).

Landelijk blijft de discussie over de problematiek op de woningmarkt en de hoge financiële druk op woningcorporaties logischerwijs een issue. Ook in 2020 leverden wij een bijdrage om te pleiten voor afschaffing van de verhuurderheffing, onder andere door deelname aan de Class Action Verhuurderheffing. Dit met als uiteindelijke doel om de investeringscapaciteit te vergroten en zo te doen waar we voor staan: het bieden van genoeg betaalbare en duurzame woningen in prettige Zwolse buurten en wijken.

Zwolle, juni 2021

Wiepke van Erp Taalman Kip

Directeur-bestuurder

2 Betaalbaarheid

2.1 Huurbeleid

Huurbeleid

Bij betaalbaarheid zijn zowel het huurbeleid bij nieuwe verhuringen als de jaarlijkse huuraanpassing voor zittende huurders van belang.

Het huurbeleid bij nieuwe verhuringen, dat in 2016 is vastgesteld, hebben we in 2020 voortgezet. Met dit beleid zorgen we ervoor dat het vrijkomende woningaanbod, wat betreft de huurprijs, afgestemd is op de inkomenspositie van woningzoekenden. Hiermee geven we ook inhoud aan de regelgeving rondom verkoop toewijzen. De huren bij een nieuwe verhuring (streefhuren) liggen gemiddeld op 78% van de maximaal toegestane huur.

In onderstaande tabel staat de verdeling naar huurklassen die wij nastreven bij de vrijkomende woningen. Daarnaast staat de realisatie in 2020.

Huurklassen	Streven nieuw	Realisatie 2020
≤ € 432,51	8%	12%
> € 432,51 - ≤ € 619,01	55%	66%
> € 619,01 - ≤ € 663,40	17%	12%
€ 737,14	20%	10%

Er is een verschil in gewenst aanbod en gerealiseerd aanbod. Dit heeft diverse redenen. We zijn dit jaar weer begonnen met het verhuren van woningen volgens de leegstandswet. Dit zijn woningen die op korte termijn gesloopt worden en waarbij de huur in de laagste huurcategorie komt. Daarnaast is er nieuwbouw opgeleverd onder de eerste aftoppingsgrens, maar zijn de woningen gedifferentieerd toegewezen. Dit had te maken met een kortingsregeling m.b.t. de verhuurderheffing. Tot slot zijn er woningen conform het tweehurenbeleid verhuurd, waarbij woningen in een andere klasse kunnen komen – afhankelijk van het inkomen.

Wat betreft de toewijzingen kunnen de mensen met een inkomen boven de grens voor passend toewijzen in een aantal situaties ook woningen huren tot de eerste aftoppingsgrens. Dit is het geval in Dieze-Oost en Holtenbroek. Ook huurders vanuit de sloop kunnen goedkoper huren. Een analyse van de slaagkansen van de diverse doelgroepen wijst uit dat we 73% van onze woningen hebben toegewezen aan huishoudens uit de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden), 24% aan de secundaire doelgroep en 2,5% aan de tertiaire doelgroep en 0,5% overig. Dit is conform beleid. Eind 2021 veranderen de inkomensgrenzen van de doelgroepen. Dat is ook het moment om hier opnieuw naar te kijken.

SWZ heeft in 2020 voor het eerst een gedifferentieerde huurverhoging doorgevoerd. Door de hogere inflatie was hier voldoende ruimte voor. Bij de differentiatie is gekeken naar de afstand tussen de huidige huur en de streefhuur, waardoor huren die ver van de streefhuur zitten hier versneld naar toegaan. Ook hebben we gekozen voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, waarbij we onderscheid hebben gemaakt of de huidige huur onder de streefhuur zit of niet. In onderstaande tabel staan de huuraanpassingen die wettelijk zijn toegestaan en die SWZ heeft gehanteerd.

Huidige huur van de woning	Huurverhoging
<i>Huishoudinkomen lager of gelijk dan € 43.574:</i>	
Huidige huur hoger dan de streefhuur Sloopcomplexen Mutatie na februari 2020	0%
Huur tussen 98% - 100% van de streefhuur	Tussen 0,1% en 2,5%
Huur tussen 81% - 97% van de streefhuur	2,6%
Huur tussen 71% - 80% van de streefhuur	3,6%
Huur tussen 0% - 70% van de streefhuur	4,1%
<i>Huishoudinkomen hoger dan € 43.574:</i>	
Huidige huur hoger of gelijk aan de streefhuur	2,6%
Huidige huur lager dan de streefhuur	5,6%

In 2020 hebben we huurders met een relatief laag inkomen en huur boven de voor hun geldende aftoppingsgrens de mogelijkheid geboden voor huurbevrozing. Dit was een uitwerking van het sociaal huurakkoord gesloten tussen Aedes en de Woonbond. Huurders moesten zelf de aanvraag doen. Wij hebben ze via de huurverhogingsbrief, een aparte rappelbrief en informatie op de website gewezen op deze mogelijkheid. In totaal hebben 183 huurders een verzoek ingediend, waarvan er 145 zijn toegewezen.

Bepaald is dat de totale huursom door de jaarlijkse huurverhoging met maximaal inflatie (2,6%) mag stijgen. Het resultaat van SWZ in 2020 is 2,4% stijging van de huursom door de jaarlijkse huurverhoging. Dit komt omdat we ervoor gekozen hebben het effect van de huurbevrozing niet te compenseren met de huurverhoging.

Mede op grond van advies van huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel heeft SWZ het beleid voor huurverhoging bij verbeteringen aangepast. Bij planmatig onderhoud of renovatie rekenen wij geen huurverhoging meer voor energetische verbeteringen aan de woning aan zittende huurders. De belangrijkste reden om dit te doen is de betaalbaarheid van het wonen. Het beleid is ingegaan op 1 juli 2020. Het beleid gold ook voor projecten die op 1 juli al in uitvoering waren, maar nog niet waren afgerond.

2.2 Huurachterstanden

SWZ benadert huurders met betalingsproblemen actief en persoonlijk. Daarbij doen we al het mogelijke om huisuitzetting door huurachterstand te voorkomen. Huurders worden binnen 13 dagen schriftelijk op de hoogte gebracht van een huurachterstand. Na het uitblijven van een reactie worden huurders nogmaals schriftelijk, telefonisch, via whatsapp of door middel van een huisbezoek benaderd. Daar waar mogelijk treffen we een betalingsregeling of brengen we huurders in contact met (schuld)hulpverlenende instanties. Met deze werkwijze streven we naar een goede relatie met de huurders en tijdig inzicht in de betalingsproblematiek. Hiermee kunnen we huurachterstanden voorkomen of sneller oplossen.

Voor 2020 stelden we een achterstandspercentage van maximaal 0,6% van de jaarhuur als doel. Op 31 december 2020 bedroeg de achterstand 0,34% (tegenover 0,41% per eind 2019). Deze ligt fors onder het landelijk gemiddelde en is de laagste achterstand die we ooit hadden. In 2020 sprak de rechter 12 ontruimingsvonnissen uit op grond van huurachterstanden, in 3 situaties hebben we de woning daadwerkelijk ontruimd. In deze situaties waren alle

mogelijkheden wat betreft hulpverlening uitgeput en is zoveel mogelijk gepoogd mensen naar opvangmogelijkheden te begeleiden. Het betrof 2 alleenstaande mannen en 1 vrouw met kind (verbleven al bijna 8 maand in het buitenland). In 2019 sprak de rechter 12 ontruimingsvonnissen uit en ontruimden we 8 woningen.

De lage huurachterstand is extra opmerkelijk in een jaar dat grotendeels in het teken stond van de coronacrisis. Weliswaar zit iets minder dan de helft van de corporatiehuurders in een uitkeringssituatie (en heeft de coronacrisis voor hen geen directe nadelige financiële gevolgen), dat laat onverlet dat ook in onze populatie mensen wél te maken kregen met een plotselinge daling of verlies van inkomen. In de eerste golf van de crisis hebben zich 60 huurders met betalingsproblemen bij ons gemeld. Met deze mensen zijn betalingsafspraken gemaakt en na een aantal maanden had geen van deze huurders nog een huurachterstand.

In het kader van vroegsignalering deden we – net als de andere Zwolse corporaties – mee aan de nieuwe pilot Vindplaats Schulden. In deze pilot worden de betalingsgegevens van de Zwolse corporaties, water- en energieleveranciers en zorgverzekeraars gekoppeld. Helaas namen eind 2020, naast de 3 corporaties, slechts 3 partijen deel. Doel is het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen om problematische schulden zo veel mogelijk te voorkomen. Op grond van de tussenevaluatie die begin november plaatsvond, zijn nog geen conclusies te trekken over de effectiviteit van deze werkwijze. We hebben zelf nog niet één situatie meegemaakt waarin een interventie vanuit het SWT bijdroeg aan het oplossen van de achterstand. De eindevaluatie volgt naar verwachting in het eerste deel van 2021. Ondertussen is de gemeente, op grond van een wijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs), per 1 januari 2021 verplicht om ook bij een enkelvoudige schuld (bij maar één schuldeiser) contact op te nemen met de burger. Over de manier waarop de gemeente Zwolle deze taak invult, zijn wij nog niet geïnformeerd.

3 Kwaliteit

3.1 Kwaliteit van het woningbezit

Jaarlijks wordt onderzocht hoe huurders hun woning en woonomgeving waarderen. Een keer in de drie jaar is het een uitgebreid onderzoek en de andere twee jaren is het een beknopt onderzoek. In 2020 hebben wij opnieuw alle huurders benaderd om mee te doen.

Voor het onderzoek hebben wij 5.000 huurders via de mail benaderd en ongeveer 2.000 huurders hebben we per brief uitgenodigd om mee te doen.

Van 1.545 huurders ontvingen wij een vragenlijst retour, een respons van 22%. Huurders beoordelen hun woning gemiddeld met een 7,2. Dit is hoger dan in 2018 en 2019. Bijna de helft van de huurders vindt de kwaliteit een 8 of hoger. Vier op de tien huurders zijn tevreden (en geven een 6 of 7 als rapportcijfer). Slechts een kleine groep huurders geeft een onvoldoende voor de kwaliteit van hun woning. De belangrijkste zaken waarover huurders kritisch zijn, betreffen: vocht, tocht en schimmel. De minst scorende complexen staan in de meerjarenraming om de komende jaren verbeterd te worden. Bij de best scorende complexen zitten nieuwbouwcomplexen, maar ook complexen die de afgelopen jaren verbeterd zijn en seniorencomplexen. De resultaten worden meegenomen bij het opstellen van de vastgoedagenda.

Om de kwaliteit van ons bezit en het comfort voor onze huurders op peil te houden, verricht SWZ veel onderhoudswerkzaamheden. Deze zijn onderverdeeld in de volgende soorten onderhoud:

- Reparatieonderhoud
- Mutatieonderhoud
- Onderhoud op Verzoek
- Onderhoud vallend onder het servicecontract
- Individuele woningaanpassingen
- Onderhoud woningen vanuit Vereniging van Eigenaars (VvE)
- Projecten planmatig onderhoud
- Contractonderhoud
- Verbeterprojecten
- Energetische maatregelen
- Zonne-energie

Reparatieonderhoud

Dit onderhoud betreft het uitvoeren van 'kleine' reparaties en calamiteiten. In 2020 waren de werkelijke uitgaven € 1,44 mln. (2019: € 1,65 mln.).

Mutatieonderhoud

In 2020 kwamen 521 woningen vrij (2019: 450) en bedroegen de onderhoudskosten € 1,24 mln. (2019: € 0,9 mln.). De mutatiekosten lagen hoger dan voorzien, omdat er meer mutaties waren en er in sommige gevallen veel extra werkzaamheden moesten worden uitgevoerd.

Onderhoud op Verzoek

In 2020 zijn ruim 2300 woningen aangeschreven ten behoeve van vrijgave OoV. Ondanks de coronaperikelen zijn 132 keukens, 29 badkamers en 26 toiletten gerenoveerd. Bovendien zijn er 320 elektrische kookaansluitingen gerealiseerd zonder keukenvervanging. De warme

opnames, alsmede de werkzaamheden, zijn goed verlopen binnen de geldende coronamaatregelen. De totale uitgaven voor OoV bedroeg € 1,1 mln.

Onderhoud vallend onder het servicecontract

SWZ biedt haar huurders de mogelijkheid een servicecontract af te sluiten tegen een vergoeding van € 5,24 (in 2019: € 5,11) per maand. Het aantal deelnemers in 2020 bedroeg 6207 (in 2019: 6163). Een deelnemende huurder heeft met dit contract recht op een aantal kosteloze reparaties. Ook komt een vakman elke twee jaar langs om preventief onderhoud te verrichten. Het serviceonderhoud heeft een tweeledig doel. Enerzijds bereiken we hiermee dat er minstens eens per twee jaar een contactmoment met de bewoner plaatsvindt. Anderzijds beogen we hiermee het reparatieonderhoud terug te dringen.

Individuele woningaanpassingen

De individuele verzoeken tot woningaanpassingen hebben vooral betrekking op nagekomen woningverbeteringen in complexen waar in het verleden groot onderhoud is uitgevoerd. De meest voorkomende verbeteringen betreffen het aanbrengen van een complete cv-installatie en het aanbrengen van isolerende beglazing. In totaal zijn bij 24 woningen werkzaamheden uitgevoerd.

VvE-onderhoud (Vereniging van Eigenaars)

SWZ is door de verkoop van appartementen deelnemer in VvE's voor niet-verkochte woningen in bepaalde complexen. Dit houdt automatisch in dat SWZ moet bijdragen aan de vorming van een voorziening waaruit toekomstig onderhoud wordt gefinancierd. Voor 2020 was € 321K begroot. Door met name aangepaste VVE begrotingen, zijn de uitgaven € 27K hoger uitgekomen.

Projecten planmatig onderhoud

In 2020 zijn in 28 complexen planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Deze werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het onderhouden van de schil van de woningen, zoals schilderwerk, voeg- en metselwerkherstel en dakonderhoud. In het kader van veiligheid zijn in enkele complexen de Agpo cv-ketels vroegtijdig vervangen. Daarnaast zijn in een tiental complexen planmatige werkzaamheden uitgevoerd door onze contractpartners zoals het reviseren van liftinstallaties en het vervangen van deurautomaten.

De totale uitgaven lagen lager dan begroot. Dit werd voornamelijk veroorzaakt door vertraging in de voorbereiding van enkele grote projecten. Daarnaast heeft corona gezorgd voor vertraging in de uitvoering van een aantal projecten. De werkzaamheden van deze projecten lopen daardoor deels over en worden in 2021 afgerond.

In bijlage 1 van dit jaarverslag is een overzicht met de uitgevoerde projecten opgenomen.

Contractonderhoud

Een deel van het planmatige onderhoud wordt met behulp van raamcontracten uitgevoerd door partners van SWZ. Het betreft onder andere het onderhoud aan cv-ketels, liften, deurautomaten, hydroforen en mechanische ventilatie. In 2020 zijn de werkelijke uitgaven voor contractonderhoud € 1,48 mln. (2019: € 1,25 mln.).

Verbeterprojecten

Onder de verbeterprojecten verstaan we projecten waarbij geïnvesteerd wordt in de woningen, zoals energetische verbeteringen. Deze investeringen zijn op een natuurlijk moment

gekoppeld aan reguliere onderhoudswerkzaamheden. In bijlage 1 van dit jaarverslag is een overzicht met de uitgevoerde projecten opgenomen.

Energetische maatregelen

Duurzaamheid is een van de belangrijke aandachtspunten van SWZ. Dit vanuit het streven naar betaalbaarheid, de beperking van woonlasten, het terugbrengen van de CO₂-uitstoot en het verhogen van het comfort. In onze Toekomstvisie 2018+ hebben we als doelstelling gemiddeld label B in 2020 opgenomen. De volgende stap is het CO₂-neutraal maken van de voorraad. De komende jaren zal meer duidelijk worden over de wijze waarop en het tempo waarin dit kan plaatsvinden.

We werken bij het verduurzamen van de woningvoorraad volgens het principe van Trias Energetica. Dit houdt in dat in eerste instantie wordt gezocht naar oplossingen in de schil van de woning om de energievraag terug te dringen. In tweede instantie wordt gekeken naar mogelijkheden voor het gebruik van duurzame energiebronnen en in derde instantie naar installaties met een hoog rendement. In 2020 is ruim € 1,5 miljoen uitgegeven aan duurzaamheidsmaatregelen (excl. zonnepanelen) in circa 400 woningen.

Per 1 januari 2021 verandert voor de 3^e keer in 6 jaar de methode voor het berekenen van de energetische prestaties van een woning. Woningen worden hierdoor volgens verschillende methoden afgemeld en zijn hierdoor lastig vergelijkbaar. Om deze reden hebben we ervoor gekozen de ontwikkeling van de labels op basis van het afgemelde label in beeld te brengen. Door met labelklassen te werken, kunnen we de uitkomsten van de verschillende methodieken stapelen.

Eind 2020 hadden we een gemiddelde Energie-Index van 1.41. Hiermee hebben we onze doelstelling gemiddeld label B eind 2020 behaald. Zeker gezien het feit dat een deel van de nieuwbouw en de in najaar opgeleverde woningen nog niet zijn verwerkt in de data.

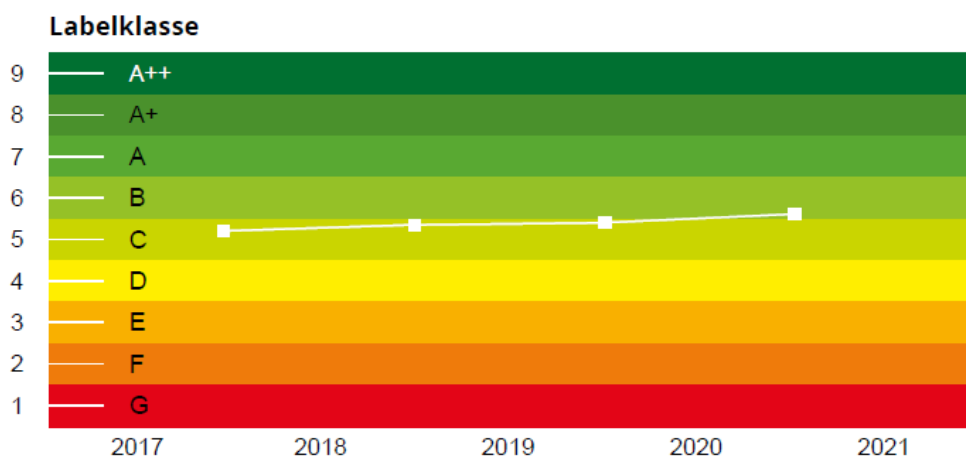
Kentallen

	Woningstichting SWZ	Benchmark
Gemiddeld bouwjaar	1974	1976
Gemiddeld berekend gasverbruik	1.055	1.169
Woningen met PV panelen (%)	26,4	12,9

Tabel met labelverdeling in aantallen (o.b.v. de afgemelde labels)

Labelklasse		Labelverdeling (afgemeld)		
		Aantal woningen oude methodiek	Aantal woningen nieuwe methodiek	Totaal aantal woningen
> 8,5	A++	32	208	240
7,5 - 8,5	A +	46	155	201
6,5 - 7,5	A	725	773	1.498
5,5 - 6,5	B	1.494	658	2.152
4,5 - 5,5	C	909	665	1.574
3,5 - 4,5	D	492	252	744
2,5 - 3,5	E	131	271	402
1,5 - 2,5	F	112	138	250
< 1,5	G	76	203	279
		4.017	3.323	7.340

Tabel met de ontwikkeling van de labels (o.b.v. de afgemelde labels)



Zonne-energie

SWZ is sinds 2016 een samenwerking aangegaan met Zelziuz voor het aanbieden van zonnepanelen via een apart huurcontract. Er is met Zelziuz een overeenkomst gesloten voor de werving, installatie en exploitatie van zonnepanelen. In 2020 kregen 560 huurders zonnepanelen op hun woning. Eind 2020 zijn in totaal 1675 woningen voorzien van individuele zonnepanelen. 26,4% van onze woningen is nu voorzien van zonnepanelen.

3.2 Kwaliteit van dienstverlening

SWZ wil dat huurders en woningzoekenden tevreden zijn over de dienstverlening, zowel over het resultaat ervan als de manier van omgang. We willen huurders en woningzoekenden laten merken dat ze serieus genomen worden. Dit betekent overigens niet dat we klakkeloos alles

doen wat gevraagd wordt. Het betekent wel dat we actief meedenken en dat we flexibel, creatief en zorgvuldig willen zijn. Als zich toch klachten voordoen, worden deze snel en met zorg afgehandeld.

SWZ doet continu onderzoek naar de kwaliteit van de dienstverlening rondom 4 klantcontactmomenten:

Klantcontactmoment	score 2020	score 2019
Rondom het aangaan van een huurcontract	7,4	7,7
Rondom het beëindigen van een huurcontract	7,6	7,8
Rondom een reparatieverzoek	8,3	8,2
Rondom planmatig onderhoud	7,2	7,5

De oordelen van de nieuwe en vertrokken huurders zijn ten opzichte van 2019 gedaald. De daling is begonnen in het tweede kwartaal toen we door de coronacrisis het mutatieproces meer op afstand hebben uitgevoerd. Huurders geven ons terug dat ze dit begrijpen, maar daardoor minder tevreden zijn. We bedenken hier slimme oplossingen voor, waaronder het sturen van een filmpje over de bediening van installaties naar nieuwe huurders.

Bij reparatieverzoeken blijven de cijfers hoog. Gedurende de lockdown hebben wij alleen spoedeisende reparaties opgepakt. Dit kan hebben bijgedragen aan de hoge waardering: juist in spoedeisende situaties zijn huurders extra blij als zaken gerepareerd worden.

In de tweede helft van 2020 is SWZ gestart met een Verbeterteam. Het betreft een groep medewerkers die zich, onder begeleiding van een externe adviseur, bezighoudt met de 'taaiere', veelal afdelingsoverstijgende verbeterkansen. Het team richt zich in eerste instantie op de eerstelijns dienstverlening. Er is een analyse gemaakt van het binnenkomend telefoonverkeer. Op grond daarvan zijn diverse acties uitgezet. Zo hebben we een aantal afspraken over telefonie en bereikbaarheid aangepast, waardoor bellers beter geholpen worden. Daarnaast worden acties voorbereid rondom het beter vastleggen van klantcontacten en het verbeteren van de communicatie met nieuwe huurders (aan de hand van de resultaten van zogenoemde klantreizen).

3.3 Regionale Klachtenadviescommissie

De drie Zwolse corporaties (deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ), woningcorporatie Beter Wonen uit IJsselmuiden, SallandWonen uit Raalte, Woonstichting Vechthorst uit Nieuwleusen en Vechtdal Wonen uit Ommen hebben gezamenlijk een regionale Klachtenadviescommissie. De werkwijze en bevoegdheden van deze Klachtenadviescommissie zijn vastgelegd in het Reglement Klachtenadviescommissie.

Secretary Solutions uit Holten voert het algemene secretariaat van de commissie. Bij elk van de aangesloten corporaties is een ambtelijk secretaris het aanspreekpunt bij ontvangen klachten.

De Klachtenadviescommissie heeft in 2020 acht klachten over SWZ ontvangen, waarvan één klacht is ingetrokken. Conform het reglement krijgt SWZ de mogelijkheid om te proberen een ingediende klacht eerst zelf met de klager af te wikkelen.

Vier van de zeven klachten heeft SWZ naar tevredenheid van de klagers opgepakt en opgelost. Over twee klachten is door de commissie een hoorzitting gehouden. Tijdens de hoorzitting is er alsnog overeenstemming bereikt, waardoor er geen formeel advies uitgebracht hoefde te worden door de commissie. Over één klacht heeft de commissie een bemiddelingsgesprek gevoerd. Daarin zijn afspraken gemaakt over de afhandeling binnen een bepaalde termijn.

Werkwijze en samenstelling commissie

De Klachtenadviescommissie stelt een jaarverslag op dat wordt toegezonden aan de directeur-bestuurder, De Woonkoepel en de raad van commissarissen. Het verslag wordt ook gepubliceerd op de website van SWZ. De commissie bestaat uit onafhankelijke leden. Zij hebben geen werkrelatie met één van de corporaties en zijn ook niet bestuurlijk betrokken bij een huurdersbelangenvereniging.

Eind 2020 bestond de Klachtenadviescommissie uit:

- De heer W.H.E. Parlevliet, voorzitter (onafhankelijk lid)
- Mevrouw V.T.M. Bonke-Nijenstein, vice-voorzitter (huurderslid)
- Mevrouw M. Knigge (onafhankelijk lid)
- De heer S. Scheve (huurderslid)
- De heer W. Verweij (onafhankelijk lid)
- De heer J.W. Kanis, (huurderslid)

Mevrouw C.B. Bos is gestopt met haar werkzaamheden, omdat zij een functie heeft aanvaard als lid van de raad van commissarissen van een corporatie.

In 2020 speelde een aantal zaken:

- Vechtdal Wonen (ontstaan uit de fusie tussen Beter Wonen Vechtdal uit Hardenberg en De Veste uit Ommen) is per 1 januari 2020 toetreden tot de klachtenadviescommissie. Beter Wonen Vechtdal was al lid, maar dat lidmaatschap liep door de fusie van rechtswege af.
- Door deze toetreding was er ook een wijziging van het reglement nodig. Bovendien zijn in het reglement de wijzigingen doorgevoerd die nodig waren in verband met de Wet Modernisering Huurcommissie. Hiervoor is het modelreglement van Aedes gevolgd. Zowel de bestuurders van de woningcorporaties als de huurdersorganisaties hebben ingestemd met het gewijzigde reglement.
- Er zijn afspraken gemaakt over de afhandeling van klachten rond de woonruimteverdeling, als deze niet gaan over een specifieke woningcorporatie. Met ingang van 1 januari 2020 is één woningcorporatie aanspreekpunt voor twee jaar. Deze corporatie is gemandateerd om te besluiten hoe om te gaan met het advies van de klachtenadviescommissie. Na twee jaar neemt een andere corporatie deze rol over. Bij de afhandeling van deze klachten heeft de stuurgroep Woonruimteverdeling een adviserende rol.
- In 2020 heeft er een sollicitatieprocedure voor twee nieuwe leden plaatsgevonden. Per 1 september 2020 is de heer J.W. Kanis benoemd als lid op voordracht van de huurdersorganisaties. Per 1 november 2020 is de nieuwe voorzitter, de heer W.H.E. Parlevliet benoemd op voordracht van de bestuurders.
- Per 1 januari 2020 is het lid de heer S. Scheve herbenoemd voor een periode van vier jaar.

3.4 Kwaliteit van de omgeving

Een prettige woonomgeving is een optelsom van een goed onderhouden en fraai ogende woning, een verzorgde woonomgeving en een plezierige sfeer in de buurt. SWZ maakt zich voor al deze aspecten sterk om huurders een fijn thuis te bezorgen. De huurders waardeerden in 2020 hun woonomgeving met een 7,2. Dit is 0,1 hoger dan een jaar eerder.

Onze sociaal beheerders zijn dagelijks aanwezig in onze wijken en buurten om toezicht te houden, om problemen c.q. ongewenst bewonersgedrag te signaleren en om deze (te helpen) op te lossen. Dit doen we al dan niet in samenwerking met – of via een doorverwijzing naar partnerorganisaties (o.a. sociale wijkteams, zorginstellingen, welzijnsorganisaties, politie en gemeente). Daarnaast stimuleren en faciliteren we bewonersinitiatieven (samen met huurders) die gericht zijn op het versterken van de kwaliteit van samenleven. *Denk klein* is ons credo: behapbare initiatieven worden vaker een succes en kunnen weer een voedingsbodem vormen voor volgende initiatieven of meer structurele activiteiten.

Impact coronacrisis

De contacten met zowel huurders als professionals zijn veranderd door de coronamaatregelen. Met huisbezoeken zijn we terughoudend omgegaan. Onze wijkkantoren zijn een groot deel van het jaar gesloten geweest voor huurders. Met name tijdens de eerste lockdown hebben we ons toegelegd op contact op afstand. Zo belden we oudere huurders en andere huurders van wie we wisten of vermoedden dat ze het moeilijk hadden. We probeerden te polsen of er bijzonderheden speelden. Sommige huurders hadden vooral behoefte aan een luisterend oor. In de loop van het voorjaar nam de overlastproblematiek toe. We kregen veel 'nieuwe' meldingen: ook van huurders en uit complexen waar we anders niet veel omkijken naar hebben. Mensen waren meer thuis, de coronacrisis nam extra spanning met zich mee, ambulante begeleiding was minder intensief en het sociale wijkteam werkte veelal op afstand. In het derde en vierde kwartaal – toen de maatregelen versoepeld werden – hebben we meer huisbezoeken gedaan en nam de overlast af. Vanaf medio december (start tweede lockdown) werken we weer meer op afstand.

3.4.1 Leefbaarheidsprojecten

Holtenbroek blijft een belangrijke aandachtswijk, waarbij de focus dit jaar lag op de hoge flats aan de Palestrinalaan. In het kader van de renovatie is veel energie gestoken in de communicatie met bewoners, deels via de klankbordgroep. Rondom de huuropzegging van de garages is in samenwerking met de gemeente en de Rova in juli een containeractie georganiseerd, waarbij huurders hun grofvuil makkelijk kwijt konden. Alle garageboxen waren bij het aflopen van het huurcontract leeg. Vanaf september wonen twee studenten van de HBO-opleiding Social Work in één van de Palestrinaflats. Zij betalen geen huur. In ruil daarvoor zetten zij zich, onder begeleiding van Travers, in voor de leefbaarheid in de wijk.

Ook de extra aandacht voor de flats aan de Dollard en Haringvliet hebben we voortgezet. De problemen met het dumpen van grofvuil zijn verminderd sinds we bewoners de mogelijkheid bieden om hun spullen vanuit een lege garagebox af te laten voeren. De afspraken rondom de schoonmaak van de algemene ruimtes en de directe woonomgeving zijn verbeterd. Mede door de coronacrisis zijn de plannen voor het verder uitbouwen van contacten met en tussen bewoners min of meer tot stilstand gekomen.

Samen met huurders zijn diverse initiatieven ontplooid, waaronder een buurtmoestuin aan de Mimosastraat en een speeltuinproject in Dieze. Helaas is – wederom vanwege corona – een aantal projecten uitgesteld/stilgevallen, waaronder het tweede beleefhuis (ter ondersteuning van het gesprek over leven in armoede).

Infographic geluidsoverlast

Geluidsoverlast is de meest voorkomende overlast die bij ons gemeld wordt. We merkten dat veel mensen zich er niet van bewust zijn dat je met keuzes in de inrichting van je huis, de kans op overlast kunt verkleinen. Denk aan het gebruik van vloerkleden en kussens en het opdelen van een ruimte. Sinds eind 2020 ontvangen nieuwe huurders bij de oplevering van hun woning een infographic met tips om geluidsoverlast tegen te gaan. Deze is ontwikkeld door collega's van Sociaal Beheer en Communicatie.

Inzet huismeesterservice

In een aantal complexen merkten we dat de – deels door bewoners betaalde – huismeesterservice (opruimen woonomgeving en extra toezicht) van weinig toegevoegde waarde was. Besloten is om de inzet te verkleinen en de servicekosten te verlagen. We hebben een afwegingskader opgesteld aan de hand waarvan voor toekomstige complexen zorgvuldig beoordeeld wordt of huismeesterservice gewenst lijkt. In 4 complexen waar tot nu toe geen huismeesterservice geleverd wordt, maar waarvan wij zelf denken dat deze van toegevoegde waarde kan zijn, hebben we bewoners om hun mening gevraagd. In geen van deze complexen was er voldoende draagvlak om deze service te gaan leveren en in rekening te brengen.

Nieuwe afspraken samenwerking Present

Met Stichting Present Zwolle hebben we besproken hoe we onze samenwerking met hen kunnen versterken. We zijn overeengekomen om met drie soorten projecten te gaan werken, met verschillende prijskaartjes. Present helpt mensen zonder middelen en sociaal netwerk met klussen in en om huis, die door groepen vrijwilligers worden uitgevoerd. Bij de totstandkoming van de nieuwe afspraken hebben we ook de twee andere Zwolse corporaties betrokken.

Verbetering samenwerking sociaal beheer en technisch beheer

Er zijn afspraken gemaakt om in voorkomende situaties (bijvoorbeeld als in een complex de wens is om een ontmoetingsruimte te creëren of de entree te verbeteren) sociaal en technisch beheer slagvaardiger te laten optreden. Daarnaast zijn afspraken gemaakt om sociaal beheer aan de voorkant meer input te laten geven voor de (meerjaren)begroting.

Personen met verward gedrag

We willen laagdrempelig zijn in het huisvesten van kwetsbare personen en tegelijkertijd daadkrachtig kunnen optreden als een situatie onhoudbaar is. Daarvoor is een goede samenwerking nodig met onze ketenpartners – waarin we al een paar jaar bewust investeren. Dit jaar organiseerden we een (online) bijeenkomst met vertegenwoordigers van de Zwolse collega-corporaties, het sociaal wijkteam en partners uit de geestelijke gezondheidszorg. Door casuïstiek te bespreken, leren we elkaars werk nóg beter kennen en versterken we de relaties. Op ons initiatief is met waardering gereageerd.

4 Beschikbaarheid

Demografische en economische ontwikkelingen duiden op een groei van onze doelgroep in Zwolle. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de wijzigingen in ons woningbestand als gevolg van sloop, verkoop en nieuwbouw.

4.1 Verandering in bezit

Het bezit van SWZ bestaat eind 2020 uit 8.479 verhuureenheden. Hiertoe behoren 7.464 woningen, woonwagens en kamers, 72 eenheden bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed en 943 overige verhuureenheden zoals garages, berguimtes en parkeerplaatsen.

In 2020:

- Zijn 75 nieuwbouwwoningen opgeleverd, waarvan 36 appartementen (Weezenlanden), en 39 eengezinswoningen (Breezicht-Zuid, Stadshagen);
- Is één appartement aangekocht (Vlist, Aa-landen);
- Zijn 27 woningen en 7 garages verkocht;
- Zijn 101 garages uit exploitatie genomen door sloop.

Het aantal woningen dat we verhuren is in 2020 met 45 toegenomen.

Totaaloverzicht mutaties bezit 2020

Omschrijving	Aantal woningen	Aantal bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	Aantal garages, parkeerplaatsen en overige ruimten	Totaal overige vhe	Totaal vhe
Bezit per 31-12-2019	7.419	68	1.016	1.084	8.503
Mutatie bij:					
Nieuwbouw	75	-	36	36	111
Aankopen	1	-	-	-	1
Overig	-	-	-	-	-
Subtotaal mutaties bij	76	-	36	36	112
Mutaties af:					
Verkoop	27	-	7	7	34
Sloop	-	-	101	101	101
Transformatie	-	-	-	-	-
Subtotaal mutaties af	27	-	108	108	135
Overige mutaties	-4	4	-1	3	-1
Bezit per 31-12-2020	7.464	72	943	1.015	8.479

Bezit mutatie 2020	45	4	-73	-69	-24
---------------------------	-----------	----------	------------	------------	------------

Groei-doelstelling

Vanuit de geplande groei van Zwolle heeft een vertaling plaatsgevonden naar de groei van de sociale voorraad en naar het aandeel van SWZ daarin. Inclusief vervanging voor sloop en verkoop bedraagt de nieuwbouwpoging de komende jaren 115 woningen per jaar. Voor een deel van deze opgave moeten nog locaties worden gevonden.

Gebiedsontwikkelingen

Samen met gemeente, marktpartijen en andere woningcorporaties wordt actief deelgenomen in gebiedsontwikkelingen in de stad. Naast het overleg over lopende nieuwbouwontwikkelingen in Stadshagen, wordt een bijdrage geleverd aan de plannen voor de herontwikkeling van bestaande wijken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de Zwartewaterallee, Kamperpoort, Spoorzone en Oosterenk. Gezamenlijk wordt hier gewerkt aan een nieuwe invulling, waarbij veelal bedrijfslocaties transformeren naar wonen.

4.2 Woonruimteverdeling

De toewijzing en verhuur van de huurwoningen vindt plaats via De Woningzoeker. Dit is het woonruimteverdeelsysteem voor Zwolle, Kampen, Zwartewaterland en Steenwijkerland. Hierbij werkt SWZ samen met de corporaties deltaWonen, Openbaar Belang, Beter Wonen IJsselmuiden en Wetland Wonen. Het systeem van de Woningzoeker is in de basis een standaardwebsite die meerdere woonruimteverdeelregio's in Nederland gebruiken. Samen met deze regio's wordt er input geleverd voor de doorontwikkeling van o.a. nieuwe functionaliteiten.

In de gehele Woningzoeker (dus in alle deelnemende gemeentes) zijn de meeste sociale huurwoningen (55%) aangeboden via de wensmodule, waarin wordt toegewezen op basis van inschrijfduur. Ongeveer 18% van het beschikbare aanbod is toegewezen via de spoedmodule, waarbij woningen worden verloot. Daarnaast is een deel van het woningaanbod (18%) via bemiddeling aangewend voor o.a. de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen. Het restant is aangeboden via de vrije sectormodule, direct te huur module en nieuwbouwmodule. De verdeling voor alleen Zwolle was 49% wensmodule, 22% spoedmodule, 18% bemiddeling.

Aantal mutaties is toegenomen

Het aantal woningen dat in 2020 door de Zwolse corporaties is toegewezen, bedraagt 1333. Dat zijn er 90 meer dan in 2019. Door SWZ zijn er in 2020 in totaal 521 woningen toegewezen. Dit zijn er 48 meer dan in 2019.

Uitgesplitst naar module gaat het om 317 woningen die via de wensmodule zijn toegewezen, 130 via de spoedmodule, 14 via de vrije sectormodule en 43 via de bemiddelingsmodule. SWZ heeft in 2020 voor het eerst gebruik gemaakt van de nieuwbouwmodule: 17 woningen.

Van de woningzoekenden die een woning zijn gaan huren van SWZ, was 69% alleenstaand en was 19% een tweepersoonshuishouden. Van de toewijzingen was 18% ouder dan 55 jaar en 31% van de toewijzingen door SWZ was aan woningzoekenden tussen de 28 en 39 jaar.

Wachttijd wensmodule licht gedaald

De gemiddelde wachttijd van de mensen die in 2020 via de wensmodule een woning in Zwolle kregen toegewezen, bedroeg 4,3 jaar. In 2019 was de gemiddelde wachttijd 4,6 jaar.

Quotumwoningen

Met zorginstellingen die woonvoorzieningen van ons huren, zijn quota afgesproken ten behoeve van de uitstroom van hun cliënten. Zo wordt voorkomen dat cliënten onnodig lang een plaats in een woonvoorziening bezet houden en wordt de belangrijke stap naar zelfstandig wonen voor deze doelgroep gefaciliteerd.

Per 1 juli 2019 is een pilot gestart rond de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. De pilot houdt in dat uitstromers eerst zelf reageren in de Woningzoeker (vaak in de spoedmodule). Mocht het uitstromers vervolgens niet lukken om via deze reguliere weg een woning te vinden, dan helpen de Zwolse woningcorporaties door deze uitstromers op de bemiddelingslijst te plaatsen. De pilot heeft een looptijd van anderhalf jaar. Begin 2021 volgt de evaluatie van de pilot en zal besloten worden of deze werkwijze gecontinueerd wordt.

De drie Zwolse corporaties hebben in 2020 in totaal 111 'quotumwoningen' toegezegd aan de zorginstellingen. Er zijn 52 quotumwoningen toegewezen (dit is iets minder dan in 2019: 59). De woningen worden toegewezen nadat een instelling een cliënt heeft aangemeld.

Slaagkans spoedmodule gedaald

De slaagkans in de spoedmodule lag dit jaar op gemiddeld 32,5%, ten opzichte van 40,5% in 2019. De slaagkans lag wederom onder de minimaal gestelde norm van 66%.

Wanneer gekeken wordt naar de hoeveelheid reacties die woningzoekenden plaatsen in de spoedmodule, dan is zichtbaar dat in 2020, 53% van hen niet vaker reageert dan 5 keer en 67% niet vaker dan 10 keer. Slechts 4% van hen heeft in 2020 vaker dan 52 keer gereageerd in de spoedmodule.

Beperkt aantal toewijzingen op grond van de hardheidsclausule

Op grond van de hardheidsclausule worden mensen gehuisvest van wie de woning door calamiteiten onbewoonbaar is geworden. Ook geldt de clausule voor gezinnen met minderjarige kinderen die buiten eigen schuld dakloos dreigen te worden, mits ze aan een aantal voorwaarden voldoen. In 2020 zijn 4 woningen toegewezen op grond van de hardheidsclausule. In 2019 waren dit er 6. Daarnaast zijn er 13 woningen toegewezen aan woningzoekenden waarbij de 'tussen-wal-en-schip-regeling' is toegepast. Deze regeling is bedoeld voor woningzoekenden die niet voldoen aan de eisen van de hardheidsclausule, maar waarbij wel sprake is van urgentie.

Taakstelling statushouders

De taakstelling statushouders bedroeg dit jaar 93 personen (ten opzichte van 104 in 2019). De taakstelling voor 2020 is afgesloten met een achterstand van 3 personen. Deze achterstand wordt meegenomen naar 2021. De statushouders zijn gehuisvest in 38 sociale huurwoningen, waarvan 11 van SWZ.

Toewijzing voldoet aan Europese toewijzingsregels

Van alle toegewezen sociale huurwoningen (huurprijs tot € 737,14) heeft SWZ dit jaar 2,4% toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 39.055. Dat is ruim binnen de grens van de Europese toewijzingsregels (20%). In het ondernemingsplan staat het voornemen om een beperkt deel van onze woningen toe te wijzen aan huurders met een hoger huishoudinkomen. In 2020 zijn 10 sociale huurwoningen met een huur vanaf € 663 toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574. En er zijn 3 sociale huurwoningen en 1 woonwagen met een huur vanaf € 663 toegewezen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.574.

Toewijzing voldoet aan passend toewijzen

Het passend toewijzen schrijft voor dat aan minimaal 95% van de huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen een woning met een huurprijs tot en met de

voor hun geldende aftoppingsgrens wordt toegewezen. Dit jaar gold dat voor 98,8% van de huurtoeslaggerechtigden.

4.3 Wonen, welzijn en zorg

In 2020 is aan 5 zorgpartijen een woning toegewezen. Het ging om 2 woningen (Limor en RIBW) die specifiek bestemd zijn voor een cliënt en 3 woningen (Dimence, Bema en het Leger des Heils) die gelden als zorgvoorziening waaruit cliënten uiteindelijk uitstromen.

In het kader van meerjarige afspraken heeft SWZ dit jaar wederom bijgedragen aan Kadera (vrouwenopvang) en de Herberg (opvang dak- en thuislozen).

Bij Kadera wordt door de gezamenlijke corporaties bijgedragen aan de huisvestingslast van de opvang van slachtoffers die als gevolg van een crisissituatie (huiselijk geweld) uit huis moeten. Met deze ondersteuning bundelen de corporaties de middelen om grotere maatschappelijke kosten en negatieve effecten van gezinscrisis als gevolg van huiselijk geweld te vermijden.

Onderzoek uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In 2020 is de samenwerking binnen de netwerkorganisatie PlatformWWZ038 voortgezet. Daarnaast heeft de werkgroep Wonen en Zorg van het Concilium een onderzoek opgezet gericht op het verbeteren van de (uitstroom uit) beschermd wonen (BW) en maatschappelijke opvang (MO). Dit onderzoek is in 2020 uitgevoerd in opdracht van de gemeente en in samenwerking met de werkgroep Wonen en Zorg van het Concilium. De resultaten zullen opgepakt en uitgewerkt worden in 2021.

Vitaal & Veilig Thuis

In 2020 heeft SWZ de deelname aan het project Vitaal & Veilig Thuis van Wijz gecontinueerd. In dit project worden ouderen (70+) op vrijwillige basis bezocht door vrijwilligers van het project. Doel van het project is om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen. SWZ neemt samen met deltaWonen deel aan dit project, samen willen wij door middel van een vragenlijst inzicht krijgen in de verhuiswens van ouderen en de eventuele zaken die ouderen weerhouden van een verhuizing. Helaas betekende de coronacrisis dat weinig ouderen bezocht konden worden.

Nieuwe woonvorm ouderen

In 2020 is gestart met de verkenning van de mogelijkheden tot het realiseren van een woonproject voor eenzame ouderen. Opzet van dit project is dat ouderen in kleine groepjes samenwonen waarbij ieder een eigen volwaardig (klein) appartement heeft en er tevens een gezamenlijke woonkamer en keuken aanwezig is. Verdere uitwerking van dit project vindt plaats in 2021.

Paradijsvogelwoningen

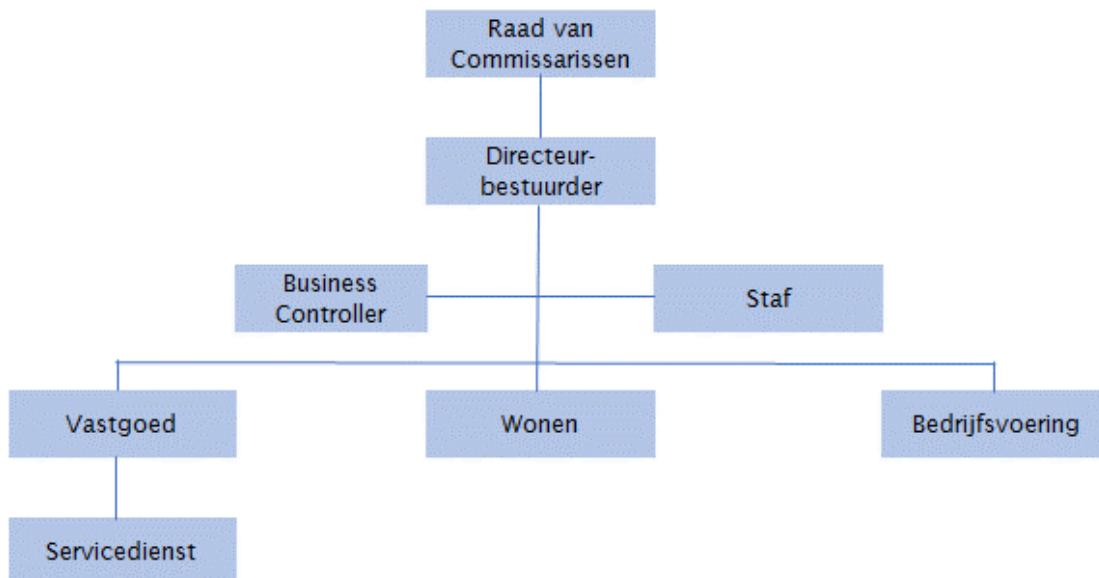
Vanaf vorig jaar is een werkgroep actief met vertegenwoordiging van de gemeente Zwolle, provincie Overijssel, Limor, RIBW en Leger des Heils. Doel is de realisatie van een aantal kleine, solide en onderhoudsarme huisjes op locaties aan de randen van de stad. De woningen zijn bedoeld voor mensen die het in een reguliere woning niet redden. Het gaat om mensen voor wie de stap vanuit maatschappelijke opvang/beschermd wonen naar regulier wonen te groot is, en om mensen die op de een of ander manier niet passen in een 'gewone' woonomgeving en vaak ook wat meer 'rommelruimte' nodig hebben. Waar mogelijk vormt een dergelijke woning een tijdelijke oplossing, een opstap naar (weer) regulier wonen en voor sommige mensen is deze manier van wonen misschien het 'hoogst haalbare'. De woningen worden verhuurd met begeleiding, niet per se met zorg. Door de gemeente is in het najaar één locatie

aangewezen voor een verkennend onderzoek. Het gaat om een kavel naast de Herberg van ca. 4000 m². Wij hebben aangegeven dat wij in het verkennend onderzoek ook de mogelijkheden voor andere projecten (naast een aantal paradijsvogelwoningen) willen betrekken. De gemeente heeft daar positief op gereageerd.

Seniorenhuisvesting

In 2019 hebben aan de hand van een klantenpanel input opgehaald bij bewoners over de toewijzing van seniorenwoningen. Hier kwam een aantal suggesties uit. De belangrijkste zijn het aanpassen van de leeftijdsgrens van de seniorenwoningen, het onderzoeken van de mogelijkheid van een tweehurenbeleid, en het uitvoeren van een proef met een seniorenconsulent. Het overleg hierover met de betrokken huurders en bewonersverenigingen hebben we uitgesteld vanwege de coronacrisis. De implementatie is gepland voor 2021.

5 Interne organisatie



De managers Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam (MT). Hiernaast heeft de Servicedienst een afdelingshoofd.

5.1.1 Een slagvaardige, resultaatgerichte organisatie

SWZ wil een slagvaardige, resultaatgerichte organisatie zijn die dicht bij haar huurders staat. We focussen ons op een goede dienstverlening en zorgvuldige en heldere communicatie met onze huurders en hebben daarvoor een efficiënte interne organisatie.

Om deze doelstelling te behalen is een paar jaar geleden het programma ‘Van Goed naar Beter’ geïntroduceerd en ook in 2020 zijn in dat licht weer diverse – digitale – activiteiten georganiseerd rond de drie programmalijnen:

1. *Continu verbeteren*

Lean werken stond ook in 2020 weer centraal. Doel hiervan is om op deze manier continu aandacht te hebben voor verbeteringen in het proces ten behoeve van onze huurders. Diverse afdelingen en teams hebben weekstarts en werken met – vanaf 2020 digitale – verbeterborden. Vanuit deze verbeterborden worden verbeteracties gerealiseerd en processen geoptimaliseerd.

2. *Werken volgens de kernwaarden*

Ook in 2020 stonden de kernwaarden weer centraal: Met aandacht, Slim, Helder, Energiek en Samen. We streven ernaar deze voortdurend te verankeren in het dagelijkse werk. In 2020 is hier vooral in de – digitale – werkoverleggen bijeenkomsten aandacht aan besteed.

3. *Digitalisering*

Onze visie op dienstverlening fungeert als kader op basis waarvan de verschillende automatisering- en digitaliseringvraagstukken beoordeeld en geïmplementeerd worden. De situatie rondom corona heeft er in maart voor gezorgd dat we in korte tijd een flinke stap

hebben gemaakt in het volledig digitaal werken. Ook is in 2020 weer ingezet op het continu ontwikkelen van de digitale vaardigheden. Een groot deel van de mensen heeft één of meerdere trainingen gevolgd voor Excel, Outlook, Word en PowerPoint.

5.1.2 Huisvesting

In 2020 is de herinrichting van het kantoorpand van SWZ gestart. Aangezien de medewerkers, vanwege de coronamaatregelen overwegend thuis hebben gewerkt, is het gehele pand in een keer aangepakt. Hierdoor zal de herinrichting, inclusief een grote verduurzamingsslag en maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie, naar verwachting begin 2021 zijn afgerond. Een half jaar eerder dan aanvankelijk werd ingeschat.

5.1.3 Leren en ontwikkelen

De situatie rondom corona heeft veel invloed gehad op de plannen voor training en ontwikkeling. We zagen in 2020 minder aanvragen voor het volgen van individuele opleidingen. Dit komt omdat we merken dat mensen toch liever live een opleiding volgen dan een digitale training.

Alle trainingen in het kader van verdere digitalisering (Word, Excel, PowerPoint) waren gepland voor het voorjaar. Vanaf medio maart was de situatie door de corona opeens compleet anders en moest iedereen zoveel mogelijk thuis werken. In eerste instantie hadden we nog de verwachting dat het normale leven weer snel zou worden hervat maar dat is zoals bekend anders gegaan. Uiteindelijk zijn de in zomerperiode deze trainingen wel fysiek aangeboden op een coronaproof-locatie. Wat betreft dit onderdeel geldt natuurlijk wel dat we noodgedwongen in zeer korte tijd digitaal zijn geworden omdat iedereen in maart opeens moest thuiswerken.

Naast de digitale trainingen is ingezet op trainingen op het gebied van efficiënt en effectief werken en het schrijven van begrijpelijke brieven en e-mails.

5.1.4 Duurzame inzetbaarheid

SWZ heeft in september haar medewerkers in de gelegenheid gesteld deel te nemen aan een Periodiek Medisch Onderzoek en 59 mensen hebben deelgenomen. Met het aanbieden van een PMO wordt invulling gegeven aan de wettelijke eis om de fysieke en psychosociale belasting te onderzoeken (Arbowet 1008, art 5). Ondanks de coronatijd en het feit dat veel mensen al langdurig thuiswerken ervaren mensen een hoge mate van fysieke en mentale gezondheid.

SWZ maakt deel uit van Samenwerk@corporatie, een regionaal samenwerkingsverband van 21 corporaties in Overijssel en Gelderland. Het doel is de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Dit gebeurt o.a. door het organiseren van workshops, stages, uitwisseling van vacatures en een kandidatenbank waarvoor medewerkers zich kunnen aanmelden. Medewerkers van SWZ kunnen deelnemen aan diverse activiteiten.

5.1.5 Lunchbijeenkomsten

Ook in 2020 vonden de maandelijkse lunchbijeenkomsten – in digitale vorm – plaats waarin de directeur-bestuurder en medewerkers van diverse afdelingen van gedachten wisselen zonder een strakke agenda. Elke maand wordt hiervoor een wisselende groep medewerkers uitgenodigd. Doel van deze bijeenkomsten is om ideeën en inspiratie op te doen, kennis te delen en met elkaar in gesprek te gaan over de betekenis van onze kernwaarden in ons dagelijkse werk.

5.1.6 Ziekteverzuim en Arbo

Het ziekteverzuim is gestegen in 2020. Het grootste deel van het verzuim, 4,39%, is te verklaren vanuit het lange verzuim (>42 dagen). Deze medewerkers worden intensief begeleid, maar het herstel en de re-integratie in het werk laat zich helaas maar zeer beperkt beïnvloeden. Het korte verzuim (<7 dagen) is zeer laag te noemen met 0,49%. Het middellange verzuim (7-42 dagen) is 0,65%.

Blijvend zetten we ons in voor goede preventie en de zieke medewerkers worden, in nauw overleg met onze Arbodienst, intensief begeleid.

	2020	2019	mutatie
Verzuimpercentage	5,54%	3,87%	+1,67%
Verzuimfrequentie	0,6	0,92	-0,32
Gemiddelde verzuimduur in kalenderdagen	19,96	6,59	+13,37

5.2 Kengetallen organisatie

	31-12-2020	31-12-2019
aantal medewerkers	89	88
aantal fte's	82,68	81,54
aantal inleners	8	6
inleners in fte	3,7	2,5
in dienst	7	7
uit dienst	6	5
percentage vrouwen	37%	37,5%
percentage mannen	63%	62,5%
vrouwen in deeltijd	67%	64%
mannen in deeltijd	12,5%	15%
jubilarissen	4	6
gem. leeftijd	48,4	49,2
gem. dienstjaren	14,8	14
opleiding/training	€100.480	€103.683
ouderschapsverlof	3	4
ziekteverzuim	5,54%	3,87%

In bovenstaande tabel staat het aantal fte's ultimo boekjaar 2020. In de toelichting van de post lonen & salarissen in paragraaf 16.1.4 wordt uitgegaan van een gemiddelde over het boekjaar 2020.

6 Maatschappelijke belanghouders

SWZ beschouwt de huurdersbelangenvereniging en de gemeente als haar voornaamste belanghouders. Met hen is geregeld formeel en informeel overleg.

6.1 Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel

De Woonkoepel behartigt de belangen van de huurders van SWZ. Afspraken over de onderlinge samenwerking zijn vastgesteld in een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst zijn ook de onderwerpen benoemd (conform de Wet op het overleg huurder verhuurder) waarover De Woonkoepel informatierecht, instemmingsrecht en adviesrecht heeft. Om de twee jaar houden we de samenwerkingsovereenkomst tegen het licht. Dit had in 2020 moeten gebeuren, maar dit hebben we, in verband met de coronacrisis uitgesteld naar 2021. Daarnaast hebben de Woonkoepel en SWZ een verwerkersovereenkomst gesloten in het kader van de AVG.

Belangrijke onderwerp voor De Woonkoepel was de uitwerking jaarschijf 2020. De Woonkoepel is actief betrokken bij de onderwerpen Betaalbaarheid en Wonen en zorg. Ook was De Woonkoepel betrokken bij het opstellen van de jaarschijf 2021. Op 5 december zijn de afspraken en de jaarschijf 2020 door alle partijen ondertekend.

Op tal van andere onderwerpen is De Woonkoepel inhoudelijk betrokken en om een standpunt gevraagd. Het ging hierbij onder andere om de huurverhoging, de vernieuwde wensportefeuille van SWZ en een wijziging bij de toewijzing voor wijkvernieuwingssurgenten. Ten aanzien van de huurverhoging heeft de Woonkoepel geen positief advies uitgebracht omdat zij het percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging te hoog vonden. De Woonkoepel is nauw betrokken geweest bij de sollicitatieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder.

Aan de ondersteuning van de activiteiten van De Woonkoepel is in 2020 een bedrag van € 40K. besteed. Dit is lager dan begroot, omdat een aantal activiteiten, zoals de ALV niet zijn doorgegaan vanwege de coronacrisis. Voor de inhoud van de activiteiten wordt verwezen naar het eigen verslag van De Woonkoepel, dat is opgenomen als bijlage 4 in dit jaarverslag.

6.2 Gemeente Zwolle

2020 was het eerste jaar van de Prestatieafspraken 2020-2023 tussen de gemeente, de drie preferente corporaties in Zwolle (deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ) en hun huurdersorganisaties. De afspraken zijn op hoofdlijnen uitgewerkt in jaarschijven. Er is ook een jaarlijkse planning afgesproken om de jaarschijf van het vorige jaar te monitoren en verslag te doen in een Volkshuisvestelijk Verslag. En de jaarschijf voor het nieuwe jaar wordt gezamenlijk opgesteld. De corporaties doen geen bod, maar de beleidsagenda wordt besproken en de woningcorporaties geven aan hoe zij denken hierop in te spelen.

In de prestatieafspraken en de jaarschijf leggen de partners vast hoe ze omgaan met de opgaven waar Zwolle voor staat. De Zwolse opgaven voor wonen liggen de komende jaren op de volgende gebieden: de groei van de stad, betaalbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid, energie en klimaat.

De prestatieafspraken bestaan uit de volgende onderdelen:

- Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring
- Sterke groeistad en vernieuwde woonstad: de voorraad
- Solidaire leefstad (betaalbaarheid, woonruimteverdeling en wonen en zorg)
- Duurzame deltaxstad

De jaarschijf 2021 is in november vastgesteld.

In 2020 vond 6 keer een bestuurlijk overleg plaats tussen de bestuurders van de Zwolse corporaties en de wethouder met onder andere het beleidsterrein Wonen. Bij twee overleggen sloten ook de huurdersorganisaties aan en is de voortgang jaarschijf 2020 besproken en de nieuwe jaarschijf 2021.

Daarnaast waren er diverse bestuurlijke overleggen over de uitbreiding in Stadshagen. Begin 2020 is er nog een informatiebijeenkomst geweest met gemeenteraadsleden. De bijeenkomst later in het jaar is komen te vervallen vanwege corona. In plaats hiervan is de Raad geïnformeerd met een memo en filmpje. Met gemeenteraadsleden zijn verder bilaterale contacten onderhouden ter voorbereiding op bespreking en besluitvorming in de gemeenteraad.

Op wijk- en buurtniveau zijn er diverse en intensieve contacten tussen SWZ en instellingen op het gebied van zorg en welzijn. Wij vervullen een signalerende rol. De zorg- en welzijnspartijen bieden een passend ondersteuningsaanbod. In goede afstemming wordt samen opgetrokken in situaties van overlast of huurschuld en wordt doorverwezen bij persoonlijke problematiek. In een aantal situaties hebben we geconstateerd dat ons – in het belang van omwonenden die ernstige overlast ervaren – geen andere mogelijkheid restte dan de rechter om een ontruimingsvonnis te vragen.

De contacten met de andere twee woningcorporaties in Zwolle zijn goed. Op bestuurlijk niveau richten de contacten zich vooral op beleidsmatige zaken. De contacten op medewerkersniveau hebben betrekking op de uitvoering van de prestatieafspraken, de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en de verdere digitalisering in de stad. SWZ participeert in het NoWoZo – overleg van corporaties in Noord- en West-Overijssel – en is lid van Aedes en van De Groene Huisvesters. Daarnaast is SWZ toegetreden tot de Alliantie Smart Zwolle.

6.3 Belanghouders algemeen

In bijlage 5 staat een overzicht van de belanghouders van SWZ. Met elk van deze partijen hebben we op verschillende niveaus en al naar gelang de omstandigheden contact. Helaas kon de stakeholderdag vanwege corona geen doorgang vinden. Wel zijn de stakeholders middels nieuwsbrieven en filmpjes op de hoogte gehouden van de activiteiten van SWZ.

7 Governance

7.1 Bestuur

Het bestuur is belast met het besturen van de organisatie. Dit betekent dat het bestuur verantwoordelijk is voor de realisatie van de doelstellingen van de organisatie, de financiering, het beleid en de daaruit voortvloeiende resultatenontwikkeling en het beleid ten aanzien van deelnemingen van de organisatie. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de organisatie. Het bestuur weegt ook de belangen af van andere organisaties die met de werkzaamheden van SWZ verbonden zijn (stakeholders). Het bestuur legt over haar werkzaamheden verantwoording af aan de raad van commissarissen (RvC). Daartoe verschaft het bestuur tijdig alle informatie die nodig is voor het uitoefenen van de taak van de RvC.

Aangezien SWZ één directeur-bestuurder heeft, kan derhalve niet worden voldaan aan het diversiteitsprincipe.

Als directeur-bestuurder van SWZ is Monique Boeijen ook:

- Lid van het bestuur van de Stichting Earthship Zwolle
- Lid van het bestuur van het Platform WWZ038
- Lid van de Deelnemersraad van Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Daarnaast is zij lid van de Raad van Toezicht van de Stichting Openbaar Onderwijs Zwolle e.o. en van Stichting De Ambelt.

In het kader van de eisen rond Permanente Educatie heeft Monique Boeijen in 2020 een totaal van 22 PE-punten behaald.

Monique Boeijen is per 1 juli 2020 bij SWZ vertrokken. Freerk Wind, tot 1 juli manager Vastgoed bij SWZ, heeft de functie directeur-bestuurder a.i. vervuld. Freerk Wind heeft in deze functie in totaal 9 PE punten behaald. Hij heeft in 2020 de bestuurslidmaatschappen van Stichting Earthship en Platform WWZ038 namens SWZ vervuld. Per 1 februari 2021 is Wiepke van Erp Taalman Kip aangesteld als directeur-bestuurder en is Freerk Wind teruggetreden uit voornoemde functies.

Bestuursbesluiten worden door de bestuurder genomen in de vergaderingen van het managementteam (MT). Dit MT heeft een adviserende rol in de besluitvorming en bestaat uit de managers van de afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De business controller woont de vergaderingen van het MT bij en toetst de besluitvoorstellen vooraf. Zijn bevindingen worden bij de besluitvorming betrokken.

De belangrijkste bestuursbesluiten in 2020 hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

- Investerings in nieuwbouw van onder andere Breezicht Duinen,
- Investerings in onderhoud/verbetering van Palestrinalaan (Elvis Presley en Louis Armstrong flats), Gombertstraat/Wanningstraat, Albert Cuypstraat, De Keijzerstraat,
- Beleid ten aanzien van onderhoud en overname ZAV's
- Vastgoedagenda 2020
- Wensportefeuille
- Nieuw WMO-convenant

- Huurverhoging 2020
- Jaarverslag/jaarrekening 2019
- Actualisering risicokaarten
- Jaarplan en meerjarenbegroting 2021-2030
- Jaarplan 2021
- Treasuryjaarplan 2021
- Jaarschijf 2021

7.2 Raad van de commissarissen

De raad van commissarissen houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de organisatie. Daarnaast staat de raad het bestuur met raad ter zijde. In hoofdstuk 8 doet de RvC verslag van haar activiteiten in 2020.

7.3 Risicomanagement/Interne controle

SWZ heeft vanuit haar maatschappelijke taak een risicomijdende grondhouding bij het realiseren van haar doelstellingen. Deze grondhouding is terug te vinden in de beheersing van de risico's en is vastgelegd in het interne controleplan. Door de huidige accountant is geadviseerd aanvullend een frauderisico analyse voor de organisatie op te stellen. Deze analyse vindt plaats in 2021. In deze paragraaf wordt zowel het risicomanagement, als de interne controle binnen SWZ nader toegelicht.

7.3.1 Risicomanagement

SWZ beschikt over een risicomanagementbeleid waarin is vastgelegd hoe ze haar risico's beheersbaar wil houden bij de realisatie van haar doelen. De risico's binnen SWZ zijn ingedeeld naar strategische, tactisch (operationele) en projectrisico's.

Voor de beheersing van de strategische en tactische risico's vormen de strategische en tactische kaarten, opgenomen in het risicomanagementbeleid, een belangrijk hulpmiddel. Met het toepassen van risicomanagement streeft SWZ de volgende doelstellingen na:

- Het voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het realiseren van de strategische doelstellingen door het inzichtelijk maken van de risico's die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen;
- Het mitigeren van benoemde risico's met het doorvoeren van beheersmaatregelen;
- Het risicobewustzijn van (medewerkers van) de organisatie stimuleren en vergroten;
- Het maken van verantwoorde keuzes met betrekking tot het al dan niet nemen van risico's;
- Het voorkomen en/of verkleinen van financiële tegenvallers.

SWZ hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Risicomanagement draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen van SWZ;
- Risicomanagement maakt integraal deel uit van alle processen van de organisatie;
- Risicomanagement vormt de basis voor goede keuzes en maakt deel uit van de besluitvorming.

De belangrijkste strategische en tactische risico's worden hieronder nader toegelicht. Daarnaast is een risicotabel met daarin de in 2020 in het MT besproken strategische risico's, beheersmaatregelen, risicobereidheid en risicoscore opgenomen.

Strategische risico's

Op de strategische kaart zijn de hoofddoelstellingen en de bijbehorende prestatievelen van SWZ benoemd. De met het management en de raad van commissarissen benoemde top vijf van de 15 belangrijkste strategische risico om deze hoofddoelstellingen te kunnen realiseren zijn ongewijzigd ten opzichte van het vorig boekjaar:

- Bouwlocaties
- Duurzaamheid investeringen
- Leefbaarheid
- Betaalbaarheid
- Bouwkosten

Door de maatschappelijke impact van het coronavirus is er in 2020 een extra strategisch risico bijgekomen: het risico 'epidemie'. In 2020 zijn zes van de zestien (inclusief het risico 'epidemie') strategische risico's in het MT middels een themabespreking behandeld. Deze themabijeenkomsten krijgen een vervolg in 2021. In deze themabijeenkomsten worden de risico's en de genomen beheersmaatregelen nog eens tegen het licht gehouden en indien nodig, aangescherpt. Rapportage over de mate van beheersing van de belangrijkste strategische risico's vindt plaats via de kwartaalrapportages.

Tactische (operationele) risico's

De tactische risicokaarten zijn in 2019 op afdelingsniveau geactualiseerd. Hierop zijn in 2020 geen aanpassingen geweest. Op deze tactische kaarten zijn, naast de actuele doelstellingen van de organisatie, de bedrijfsprocessen vastgelegd. De belangrijkste operationele risico's zijn benoemd. Deze operationele risico's zijn vervolgens gekoppeld aan de bedrijfsprocessen op de betreffende tactische kaarten.

De volgende operationele risico's zijn benoemd:

Afdeling Vastgoed

Veiligheid woningbezit
Te rooskleurige planningen
Mislopen subsidies
Vastgoeddata niet op orde
Taken en verantwoordelijkheden
Personele capaciteit

Afdeling Bedrijfsvoering

Wet ketenaansprakelijkheid
OOB-status
Bezwaren service- en stookkostenafrekening
Volledigheid en juistheid huurmutatieproces
Incorrecte huurverhoging en afrekeningen
Informatievoorziening
Marktwaaarde bezit

Afdeling Wonen

Huurprijsbeleid
Tolerantie zorg in de wijk
Betalingsproblematiek huurders
Onbekendheid met beleid
Maatwerk in processen
Info huurders in onze systemen

Afdeling Staf

Imago sector
Risico's
Processen
Privacy

Financiering DAEB-bezit

De hierboven genoemde operationele risico's en de beheersbaarheid hiervan zijn – of worden vastgelegd middels een 'vijfvragenformulier'. Op dit formulier wordt door de risico-eigenaar inzichtelijk gemaakt wat de omschrijving is van het risico, welke beheersmaatregelen reeds zijn getroffen, wanneer men tevreden is over de mate van beheersing, of de huidige beheersmaatregelen voldoende zijn en zo nee, welke acties nog moeten volgen. Daarnaast worden de operationele risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen meegenomen in de nieuwe procesbeschrijvingen. Bespreking van deze formulieren vindt plaats met de betreffende manager.

Projectrisico's

Voor de identificatie en beheersing van de projectrisico's stelt de desbetreffende projectmanager per project een risicoparagraaf op. In deze risicoparagraaf worden de belangrijkste risico's van het project benoemd, alsmede de tolerantie ten aanzien van het risico en de beheersmaatregelen die reeds zijn getroffen, dan wel de komende periode zullen worden getroffen teneinde het risico zo veel mogelijk te mitigeren.

In het besluitvormingsproces is verankerd dat de controller de benoemde risico's en beheersmaatregelen toetst aan het investeringsstatuut, zowel volkshuisvestelijk als financieel. Deze beoordeling wordt bij de besluitvormingsstukken gevoegd, alvorens de directeur-bestuurder – na advies te hebben ingewonnen bij het managementteam – een besluit neemt.

In de kwartaalrapportages wordt vervolgens, indien van toepassing, per project over de voorkomende projectrisico's en de beheersing hiervan gerapporteerd. Daarnaast zijn in 2020 de ontwikkelingen in de bouwwereld met betrekking tot de stikstof- en CO2-problematiek, de personeelskrapte, de levering van materialen en – als gevolg daarvan – oplopende prijzen generieke risico's bij de uitvoering van onze projecten. Dit generieke risico wordt dan ook als een belangrijk strategisch risico benoemd door het MT en de RvC.

De risicobereidheid wordt aan de hand van interne toetsing per project beoordeeld en kan dus onderling verschillen. De belangrijkste toets bij alle door SWZ uit te voeren projecten is dat, naast dat het betreffende project moet passen binnen de ondernemingsvisie, de totale financiële positie van SWZ moet – blijven – voldoen aan de financiële kaders die gelden binnen de sector. Deze toetsing gebeurt minimaal 1x per jaar bij het opstellen van de meerjarenbegroting. Naast de definitief opgenomen cijfers in de meerjarenbegroting, vinden er jaarlijks ook financiële uitwerkingen van diverse scenario's plaats.

Risicotabel

In de onderstaande risicotabel zijn de strategische risico's weergegeven welke in 2020 als thema in het MT van 2020 zijn besproken met daarbij de interne beheersingsmaatregelen, de risicobereidheid en de risicoscore binnen SWZ. De indeling van de risicobereidheid en de risicoscore is in onderstaande tabel aangegeven met laag, midden en hoog. Vanuit maatschappelijk oogpunt zet SWZ waar mogelijk in op een laag tot midden risicoprofiel op het gebied van risicobereidheid. Ditzelfde geldt ook bij de risicoscores. Uitgangspunt hierbij blijft natuurlijk dat de totaal hiermee gemoeide uitgaven passen binnen de normenkaders van zowel de Autoriteit woningcorporaties als het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Risicotabel met de belangrijkste strategische risico's:

Risico: De kwaliteit van de vastgoedportefeuille van SWZ loopt terug als gevolg van: <ol style="list-style-type: none">1. Hoge uitgaven bij renovatie/duurzaamheidsmaatregelen2. Onvoldoende kennis voor het toepassen van de juiste technieken (verduurzaming bezit)3. Vastgoeddata onvoldoende op orde om de juiste keuzes te kunnen maken4. Beperkte huurverhogingen (incidenteel/jaarlijks)5. Strakke financiële kaders van toezichthouders (WSW en Aw)
Huidige beheersmaatregelen: <ol style="list-style-type: none">1. Kwaliteitsbewaking d.m.v. uitgevoerde conditiemetingen (NEN-normering)2. Middels contractonderhoud en bijbehorende kwaliteitsafspraken diverse bouwdelen3. Contractonderhoud kort cyclisch (cv, mv, liften etc.)4. Ketenslim5. Onderhoud op Verzoek6. Signalering van onderhouds-tekortkomingen in ons bezit door onze eigen vakdienst7. Vastlegging onderhoudsdata in Intrawis8. Opstellen vastgoedagenda (vanuit Vastgoedsturing)9. Meerjarenonderhouds-programma vastgelegd in IBIS-Main en FMP
Risicobereidheid: Laag
Risicoscore: Laag

Risico: Verwachtingen bij huurdersparticipatie speelt zich af op drie niveaus: <ul style="list-style-type: none">- Op de totale voorraad- Op complex niveau- Individueel niveau Hierbij gelden de volgende risico's: <ol style="list-style-type: none">1. We zetten in op het verkeerde hoofdniveau. We bespreken bijvoorbeeld iets met De Woonkoepel terwijl het bij een bewonerscommissie thuishoort.2. We gebruiken het verkeerde invloedeniveau. Dit kan te hoog of te laag zijn.3. De verwachtingen kloppen niet met de uitvoering.4. De belangen van huurders en SWZ zijn tegengesteld.5. De belangen tussen huurders kunnen tegengesteld zijn waardoor het lastig is om één verhaal te hebben.6. Geen goede communicatie over de invloed van de huurder. Welke rol hebben de huurders en wordt hun inbreng voldoende meegenomen. Is voldoende duidelijk waar huurder(s) over mee mag praten en wat beslist SWZ.
Huidige beheersmaatregelen: <ol style="list-style-type: none">1. Afgesloten samenwerkingsovereenkomst met De Woonkoepel, waarin afspraken zijn gemaakt over:<ul style="list-style-type: none">- Het doel van de samenwerkingsovereenkomst- Positie van De Woonkoepel en de bewonerscommissies- Overleg De Woonkoepel/bewonerscommissies- Afspraken omtrent het informatierecht- Afspraken omtrent adviesrecht- Afspraken omtrent instemmingsrecht

- Afspraken over voordrachtsrecht
- 2. Prestatieafspraken met gemeente en gezamenlijke corporaties over:
 - Faciliteiten
 - Geschillenregeling
 - Duur en wijziging overeenkomst
- 3. Instellen van projectcommissies bij planmatig en groot onderhoudsprojecten om bewoners inspraak te verlenen.
- 4. Sociaal beheerders middels bewonerscommissie in contact met bewoners.
- 5. Toepassen maatwerk (niet nee tenzij, maar ja, mits).
- 6. Klantevredenheidsonderzoeken.
- 7. Vraaggestuurd onderhoud.

Risicobereidheid:

Laag

Risicoscore:

Midden

Risico:

Bij nieuwe technieken verkeerde keuzes maken en/of deze onvoldoende benutten. Inherent aan bovenstaande liggen onderstaande risico's hieraan ten grondslag:

1. Continu veranderende wet- en regelgeving.
2. Onvoldoende kennis en draagvlak van nieuwe technieken binnen de eigen organisatie.
3. Het is vaak nog niet bewezen dat nieuwe technieken in praktijk ook naar behoren functioneren.
4. Onvoldoende kennis en/of capaciteit t.b.v. onderhoud bij derden (voornamelijk installateurs).
5. Het niet kunnen omgaan met nieuwe technieken door onze huurders waardoor de woning niet meer functioneert zoals zou moeten.

Huidige beheersmaatregelen:

1. We blijven op de hoogte van de actuele wet- en regelgeving middels het bijwonen van specifieke bijeenkomsten.
2. We wonen productpresentaties bij en nemen deel aan diverse samenwerkingsverbanden als NoWoZo, De Groene Huisvesters en Pioneering. Daarnaast houden we ontwikkelingen bij met het lezen van vakliteratuur.
3. Bij oplevering van projecten informeren en instrueren we de beheerorganisatie over toepassing van nieuwe materialen en installaties in onze woningen.
4. SWZ is geen koploper op het gebied van toepassing van nieuwe technieken, maar loopt ook niet achteraan in de rij.
5. We blijven ons nuchtere verstand gebruiken bij de keuzes die we maken.
6. We werken alleen met gerenommeerde, vooruitstrevende, van omvang grote partijen die zelf duurzaamheid ook hoog in het vaandel hebben staan.
7. In ons PvE is opgenomen dat installaties eenvoudig en met minimale handelingen te bedienen moeten zijn door onze huurders.
8. De projectteams binnen SWZ bepalen of een voorgestelde techniek toegepast gaat worden.
9. Nieuwe bewoners krijgen een duidelijke uitleg over het functioneren en bedienen van de installaties.

Risicobereidheid:

Laag

Risicoscore:

Midden

Risico:

Mismatch tussen vraag en aanbod in ons woningbezit op het gebied van zowel kwantiteit als kwaliteit.

De kwantitatieve mismatch kent twee varianten:

- Er is meer aanbod dan vraag.
- Er is meer vraag dan aanbod.

De kwalitatieve mismatch ontstaat wanneer de woningportefeuille van SWZ niet aansluit bij de vraag vanuit de markt. Met andere woorden: woningen niet (meer) voldoet aan de wensen van de huurders. Dit kan doordat:

- De huurder uit nood een woning gaat huren die bij de start verhuur al niet voldoet.
- Omdat nu alles wordt verhuurd is het mogelijk dat SWZ minder kritisch is op de producten die ontwikkeld worden en kunnen er producten in het bezit van SWZ komen die niet aansluiten op de vraag. Hierdoor ontstaat het risico dat om de kwantitatieve mismatch op te lossen er (op termijn) een kwalitatieve mismatch ontstaat.

Huidige beheersmaatregelen:

- Opstellen strategisch voorraadbeleid.
- Gebruik model vastgoedsturing.
- Deelname aan gezamenlijk woningmarktonderzoek in Zwolle.
- Deelname aan Concillium (Zwolse aanpak woningmarkt met meerdere partijen).
- Deelname in diverse grote ontwikkelactiviteiten in Zwolle.
- Acquisitie voeren.
- Hanteren van een Programma van Eisen.
- Haalbaarheidsstudies bij ontwikkelingen.

Risicobereidheid:

Laag

Risicoscore:

Laag

Risico:

Onvoldoende leiderschap: Als gevolg van onvoldoende leiderschap bestaat het risico dat bij medewerkers een zekere vrijblijvendheid ontstaat, waarbij de discipline ontbreekt om eigenaarschap te voelen bij zijn of haar eigen werkzaamheden en daarbij onvoldoende rekening houdt met de afhankelijkheid van zijn/haar werkzaamheden voor anderen.

Huidige beheersmaatregelen:

1. Hanteren Aedes Gouvernance-code.
2. Stabiel en goed gekwalificeerd managementteam.
3. Laagdrempelig te benaderen directie en managers.
4. Lastige vraagstukken worden snel door MT opgepakt en in gezamenlijkheid opgelost.
5. Situatieve manier van leidinggeven.
6. Verantwoordelijkheden worden waar mogelijk breed in de organisatie gelegd.
7. Continu verbetertraject middels een verbeterteam, waarin vertegenwoordiging vanuit de gehele organisatie.
8. Faciliteren medewerkers door het bieden van goede arbeidsomstandigheden en opleidingsmogelijkheden.

<p>9. Frequent houden van werknemerstevredenheidonderzoeken om MT en RvC scherp te houden.</p> <p>10. Het houden van verschillende personeelsbijeenkomsten.</p> <p>11. Aantrekken van goed gekwalificeerd breed inzetbaar personeel.</p> <p>12. Het uitvoeren van een risicomanagementbeleid.</p> <p>13. Bewaking prestatieafspraken met externe organisaties om te komen tot een goede samenwerking.</p>
<p>Risicobereidheid: Laag</p>
<p>Risicoscore: Laag</p>

<p>Risico: Epidemie (b.v. coronavirus in 2020): Als gevolg van een epidemie kunnen situaties voorkomen/ontstaan die onze normale dienstverlening deels of geheel belemmeren.</p>
<p>Huidige beheersmaatregelen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bij het uitbreken van een epidemie (corona) wordt door de directeur-bestuurder direct een crisisteam (MT+ P&O-adviseur en hoofd servicedienst) samengesteld. 2. Afhankelijk van de (overheids)maatregelen wordt door het crisisteam in beeld gebracht wat de gevolgen zijn voor onze diverse bedrijfsprocessen en het crisisteam voert waar nodig/mogelijk aanpassingen door om onze huurders zo goed mogelijk te kunnen blijven bedienen.
<p>Risicobereidheid: Midden</p>
<p>Risicoscore: Hoog</p>

Nadere toelichting op risicotabel

Hieronder worden die risico's toegelicht uit bovenstaande tabel, waar de risicoscore hoger ligt dan de risicobereidheid van het betreffende risico:

Risico verwachtingen bij huurdersparticipatie

De beheersmaatregelen om te komen tot een goed werkende bewonersparticipatie functioneren in belangrijke mate. De vertegenwoordigers van SWZ hebben een goed contact met huurdersorganisatie de Woonkoepel en zaken worden open en transparant besproken. Op complexniveau en bij contact met de individuele huurder kan het nog wel eens misgaan. De belangrijkste redenen zijn:

- We steken vooraf te weinig tijd in de participatie en ook soms in de communicatie. Daardoor lopen we later in het traject tegen zaken aan
- We laten de communicatie te veel van ons uitgaan (wat vinden wij belangrijk om te vertellen vs. wat vindt de huurder belangrijk om te horen).
- Het tijdspad in besluitvorming bij projecten. Dit duurt soms erg lang (o.a. bij sloopplannen), waardoor bewoners ongeduldig worden en de organisatie om duidelijkheid vragen.
- Geen of onvoldoende terugkoppeling naar de huurders over besluiten.

Een aanvullende maatregel betreft het verbeteren van het besluitvormingsproces, waarin het deel m.b.t. de betrokkenheid van onze huurders meer aandacht krijgt. Om te beginnen zal het

invloed niveau dat we huurders willen geven op zichzelf onderdeel zijn in de besluitvorming. Daarbij moeten we ook meer invloed durven geven dan alleen informeren en raadplegen. In de haalbaarheidsvoorstellen wordt dit uitgewerkt. Daarnaast geven we ook aan hoe de communicatie gaat verlopen en hoe- en wanneer we terugkoppelen aan de huurders.

Bij nieuwe technieken verkeerde keuzes maken en/of deze onvoldoende benutten.

Een belangrijk punt van aandacht bij dit risico is dat de medewerkers zich onvoldoende op de hoogte houden van nieuwe ontwikkelingen, de werkwijze hierbij en het realiseren van draagvlak voor de gemaakte keuzes zowel binnen de eigen werkorganisatie, als bij de huurders. Om dit te bereiken zullen in de diverse vastgoedprocessen beheersmaatregelen met betrekking tot het risico 'toepassing nieuwe technieken' worden verankerd.

Als gevolg van een epidemie (b.v. coronavirus in 2020) kunnen situaties voorkomen/ontstaan die onze normale dienstverlening deels of geheel belemmeren.

Om een epidemie zo goed mogelijk te kunnen beheersen zijn daarom aanvullende beheersmaatregelen noodzakelijk:

- Bij uitgestelde reparatieverzoeken duidelijke en uniforme afspraken maken met onze huurders hoe reparatieverzoeken van niet-spoedklachten in de toekomst door SWZ worden opgepakt. Moet de huurder een niet-spoedklacht opnieuw melden of legt SWZ het reparatieverzoek wel vast en pakt men deze op wanneer het weer mogelijk is. Hier eenduidig in zijn om inhaalvragen zoveel mogelijk te voorkomen.
- In hoeverre is de automatisering op orde en zijn de middelen aanwezig bij onze medewerkers om zo optimaal mogelijk thuis te kunnen werken. Het voorstel was onze ICT-afdeling bij al onze thuiswerkers langs laten gaan en hen hierin te ondersteunen.
- ICT-training op het gebied van digitaal vergaderen voor onze medewerkers organiseren.
- Door het thuiswerken is het gevoel dat de onderlinge saamhorigheid afneemt bij onze medewerkers, omdat we elkaar niet of nauwelijks meer fysiek ontmoeten. Een beheersmaatregel daartegen is:
 - Activiteiten organiseren binnen SWZ om het saamhorigheidsgevoel binnen de afdelingen, maar ook binnen de totale organisatie weer te versterken.

7.3.2 Interne controle

Interne controle vindt binnen SWZ plaats vanuit de PDCA-cyclus. Doel van de uitvoering van de planning en control cyclus is om de in het jaarplan benoemde doelen (Plan) te realiseren (DO) vanuit een risicomijdende grondhouding. De interne controle (Check) ziet op de mate waarin de organisatie effectief en efficiënt is in de uitvoering van haar processen. Belangrijke onderwerpen hierbij zijn: beheersing van de budgetten en de realisatie van de in de jaarplannen opgenomen kritische prestatie indicatoren (KPI's). De controles vinden plaats binnen de verschillende bedrijfsprocessen en hebben betrekking op onder andere woningtoewijzing, controle op toepassing juiste streefhuren, projecten en woningverkoop. De rapportages van de interne controles beogen een handvat te bieden bij het eventueel bijsturen (ACT) van de betreffende processen.

Naast controles op de (uitvoering van de) processen, vindt toetsing plaats op diverse rapportages en beslisdocumenten aan onder meer beleid, governance en de mate van risicobeheersing. De beslisdocumenten worden door de business controller van een advies aan de directeur-bestuurder voorzien. De voorgenomen besluiten worden hierbij zowel getoetst

aan de externe wet- en regelgeving, als aan de intern opgestelde beleidskaders.
Adviezen die de business controller afgeeft, worden vastgelegd in de notulen van het MT en in de kwartaalrapportages.

8 Verslag van de raad van commissarissen

Van de voorzitter:

Het jaar 2020 was in vele opzichten een bijzonder jaar. Wereldwijd vanwege de Covid-19 pandemie die zorgde voor veel mensen die ziek werden en waarvan een deel kwam te overlijden. Ook kwam het openbare leven hierdoor grotendeels stil te liggen. Ook in Nederland. Ook bij SWZ. De medewerkers gingen vanaf medio maart overwegend thuis werken. Waar mensen nog wel op pad gingen, werd 1,5 meter afstand gehouden en in een later stadium ook mondkapjes gedragen. Videovergaderen werd de nieuwe manier van contact met elkaar. Dit is door de organisatie in razend tempo opgepakt en zorgde ervoor dat de meeste werkzaamheden, projecten en dienstverlening 'gewoon' doorgang kon vinden. Een beperkt aantal medewerkers, met name de Servicedienst en een deel van de eerstelijns dienstverlening deed het werk wel vanuit kantoor of bij de huurder thuis.

Omdat de meeste medewerkers toch langere tijd thuis moesten gaan werken, is besloten om de verbouwing van het kantoor vooruit te trekken en in kortere tijd uit te voeren. Hierdoor was er nauwelijks overlast van de bouwwerkzaamheden, terwijl die er in een normale situatie natuurlijk wel was geweest. Daarmee werd van de nood een deugd gemaakt en wisten de medewerkers al in een vroeg stadium dat ze de rest van het jaar thuis zouden werken. Voor velen niet eenvoudig omdat er perioden bij waren waarin ook de kinderen thuis moesten blijven van school en thuis begeleiding moesten krijgen. Al met al zijn wij trots op de prestaties die ondanks deze moeilijke omstandigheden zijn geleverd door SWZ.

Het jaar 2020 was voor SWZ ook een bijzonder jaar vanwege het vertrek van Monique Boeijen als directeur-bestuurder. Zij vertrok per 1 juli 2020 naar woningcorporatie Actium. Per die datum is Freerk Wind aangesteld als directeur-bestuurder a.i. Ondertussen is de werving begonnen voor een nieuwe bestuurder, die gevonden is in de persoon van Wiepke van Erp Taalman Kip die per 1 februari 2021 met haar werk voor SWZ is begonnen.

Binnen die setting hebben organisatie, bestuur en raad van commissarissen ook in 2020 op een constructieve wijze samengewerkt om bij te dragen aan de volkshuisvestelijke opgave van de stad Zwolle. Zwolle is een dynamische groeistad met uitdagingen van uitbreiding van de woningvoorraad via uit- en inbreiding, vervanging, renovatie, verduurzaming en leefbaarheid. De raad van commissarissen stelt vast dat SWZ als organisatie werkt vanuit een organisatorisch en financieel gezonde basis. De dienstverlening aan huurders wordt voortdurend verbeterd, waarbij het belang van huurders voorop staat. Er is goed en open overleg met de huurdersvertegenwoordigers.

Binnen de raad van commissarissen is voortdurend oog voor de wijze waarop SWZ haar taken vervult, de continuïteit daarvan en de risico's die daarbij aan de orde zijn. In 2020 natuurlijk in het bijzonder in het licht van de Covid-19 pandemie en de effecten daarvan op de betaalbaarheid voor de huurders en de leefbaarheid van complexen en wijken. Daarbij blijft de opgave groot en het financieel beslag vanuit de overheid groot. Uit het in 2020 gepubliceerde onderzoek Opgaven en Middelen bleek dat corporaties op middellange termijn onvoldoende middelen hebben om aan alle opgaven, met name op het gebied van beschikbaarheid en duurzaamheid te kunnen voldoen. Met de organisatie is vastgesteld dat er van jaar tot jaar voldoende mogelijkheden zijn om de ambities bij te stellen.

De raad van commissarissen onderhoudt contacten met interne en externe stakeholders. Er is een goede samenwerking met HBV De Woonkoepel, wat zich onder andere uit in de betrokkenheid bij de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. SWZ houdt de huur beperkt en weegt dit af tegen de continuïteit van de doelstellingen en een voldoende beschikbaarheid van kwalitatief goede huurwoningen. Daarbij geeft de raad van commissarissen de organisatie ruimte om, waar nodig, maatwerk toe te passen om zo op een goede wijze invulling te kunnen geven aan de maatschappelijke opgave.

In het onderstaande verslag legt de raad van commissarissen verantwoording af over de werkzaamheden in het verslagjaar.

Erik Dannenberg

Voorzitter

8.1 Taak

De raad van commissarissen van SWZ houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen SWZ. De raad van commissarissen adviseert daarnaast het bestuur (gevraagd en ongevraagd), is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder en stelt diens arbeidsvoorwaarden vast. De raad van commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die SWZ elke vier jaar laat uitvoeren. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van SWZ, naar het te behartigen maatschappelijk belang en naar het belang van de betrokken belanghouders.

De taken, verantwoordelijkheden en werkwijze van de raad van commissarissen zijn vastgelegd in de statuten van SWZ en het reglement van de raad van commissarissen. Binnen de raad zijn de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie actief.

8.2 Toezichtsvisie

De wijze waarop de raad van commissarissen toezicht houdt, is vastgesteld in de toezichtsvisie die in 2019 opnieuw is vastgesteld. In de toezichtsvisie is vanuit de drieluik organisatie, marktomstandigheden en gemeenschap geconcludeerd dat de organisatie op orde is, dat de marktomstandigheden in de regio gaan over groei, druk, prijzen, hoogconjunctuur en verduurzaming en dat in de gemeenschap de rol van de gemeente groter wordt en het aantal kwetsbare huurders toeneemt. Daarop wil de raad van commissarissen anticiperen door meer agenderend en thematisch vorm en inhoud aan de toezichthoudende rol geven, vanuit een collectieve verantwoordelijkheid.

Daarnaast is de raad van commissarissen betrokken bij het formuleren van de strategische doelstellingen, beoordeelt zij de wijze waarop de bestuurder deze doelstellingen realiseert en voert zij de dialoog met de bestuurder over afwijkingen op de doelstellingen.

Normen voor goed bestuur in de sector volkshuisvesting zijn vastgelegd in de vijf principes van de Governance Code Woningcorporaties. Binnen SWZ worden deze principes nageleefd:

1. Bestuur en raad van commissarissen hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en raad van commissarissen zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en raad van commissarissen zijn geschikt voor hun taak;
4. Bestuur en raad van commissarissen gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en raad van commissarissen beheersen risico's verbonden aan hun activiteiten.

8.3 Toezichts- en toetsingskader

Bij het toezichthouden maakt de raad van commissarissen gebruik van een extern en intern toezichts- en toetsingskader. Het toezichts- en toetsingskader is in april 2019 vastgesteld.

Tot dit kader behoren in ieder geval de volgende zaken:

- *Extern toezicht:* Woningwet en BTIV, WNT, Governance Code Woningcorporaties, beleid en kaders WSW, beleid en kaders ILT/Aw.
- *Intern toezicht:* Statuten, Reglement raad van commissarissen (en commissies), Reglement Bestuur, Profielschets leden raad van commissarissen, Procuratiereglement, Reglement Klokkenluider, Gedrag- en integriteitscodes, Reglement financieel beleid en beheer, Treasurystatuut en -jaarplan, Investeringsstatuut, Risicomanagementsysteem, Aanbestedingsbeleid, Reglement klachtenadviescommissie, Samenwerkingsovereenkomst HBV De Woonkoepel, Toekomstvisie 2018+ Welkom Thuis, Jaarplan en meerjarenbegroting 2021-2030, Prestatieafspraken 2020-2023.

8.4 Inhoudelijk toezicht

De raad van commissarissen heeft in 2020 vijf keer regulier vergaderd en op verschillende onderdelen toezicht gehouden. Er hebben twee RvC specials plaatsgevonden, een maal over acquisitie voor nieuwbouw en de rol van de raad van commissarissen daarbij. In de tweede special ging de raad van commissarissen in gesprek met Thésor over begrotingskaders en de nieuwe WSW kaders.

Toezicht op de strategie

De Toekomstvisie 2018+ Welkom Thuis is als kader gehanteerd bij de beoordeling van de wensportefeuille en de portefeuillestrategie die daartoe zal moeten leiden. Daarnaast zijn de bestuursbesluiten getoetst aan deze toekomstvisie.

Toezicht op de financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties speelt de auditcommissie een belangrijke rol. De auditcommissie bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor, met name op het gebied van interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van interne gedragscodes. De taak en werkwijze van de auditcommissie is vastgelegd in het Reglement Auditcommissie.

De samenstelling van de auditcommissie was eind 2020:

- Piet Rienks, voorzitter
- Metta Streefkerk, lid

De raad van commissarissen heeft via de kwartaalrapportages, jaarrekening, managementletter en begroting toezicht gehouden op de financiële en operationele prestaties van SWZ. Met de accountant zijn de jaarrekening en de managementletter besproken. Ook heeft er een overleg tussen de raad van commissarissen en de accountant plaatsgevonden, buiten de aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er heeft in 2020 een selectieronde plaatsgevonden voor een nieuwe accountant. Dit heeft geresulteerd in de benoeming van Deloitte als controlerend accountant, vanaf het boekjaar 2020. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2020 zijn aldus uitgevoerd door Deloitte.

Ter voorbereiding op de goedkeuring van de begroting 2021 e.v. heeft de raad van commissarissen wederom kennisgenomen van een aantal scenario's en de financiële gevolgen hiervan voor met name de ratio's die door de externe toezichthouder (Aw/WSW) worden gehanteerd. De begroting is goedgekeurd binnen deze ratio's. In de meerjarenbegroting moeten wel nadrukkelijk keuzes worden gemaakt ten aanzien van de maatschappelijke opgaven op de langere duur om een en ander passend te krijgen.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het oordeel van het WSW en de ILT, de benchmarkgegevens, de indicatieve bestedingsruimte en heeft goedkeuring gegeven aan het treasury statuut en -jaarplan. De auditcommissie is betrokken bij een kennissessie ter voorbereiding op wijzigingen in het investeringsstatuut rond het aanpassen van rendementseisen.

De raad van commissarissen heeft in 2020 tijdens een aantal themabesprekingen aandacht besteed aan de strategische risico's. Zo is een themadiscussie gewijd aan de strategische positionering in relatie tot SWZ haar vastgoedstrategie de komende tien jaar. Deze discussie werd begeleid door Ben Koopman, onafhankelijk voorzitter Tasforce woningbouw van het Concilium. Verdere themabesprekingen gingen over begrotingskaders en nieuwe WSW kaders, leefbaarheid en duurzaamheid. Ook is onder begeleiding van Finance Ideas gesproken over het Investeringsstatuut. De raad heeft het geactualiseerde Investeringsstatuut vervolgens goedgekeurd alsook de wensportefeuille. De raad van commissarissen is ook bijgepraat over het sociaal domein en het duurzaamheidsbeleid.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2020 zijn diverse investeringsvoorstellen in de raad van commissarissen besproken voor nieuwbouw- en woningverbetering. Te denken valt onder meer aan Palestrinalaan hoogbouw (Elvis Presley en Louis Armstrong), Gombert- en Wanningstraat Holtenbroek en het kantoor van SWZ. Ook zijn de concept-prestatieafspraken 2020-2023 besproken.

Toezicht op de dialoog met belanghebbenden

In 2020 is er eenmaal overleg geweest tussen de voltallige raad van commissarissen en het bestuur van HBV De Woonkoepel. Vanwege corona heeft dit overleg digitaal plaatsgevonden. In dit overleg is gesproken over algemene ontwikkelingen op het gebied van het wonen in Zwolle en de ontwikkelingen bij SWZ. Daarnaast is de raad van commissarissen normaliter ook aanwezig bij de algemene ledenvergaderingen maar die vonden in 2020 vanwege corona niet plaats. De twee commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, hebben wel een bestuursvergadering bijgewoond. Daarnaast is HBV De Woonkoepel nauw betrokken geweest bij de werving van een nieuwe directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen heeft in 2020 eenmaal overleg gehad met de ondernemingsraad. De directeur-bestuurder was hier niet bij aanwezig. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de ontwikkelingen in de organisatie en de werving van nieuwe directeur-bestuurder.

De raad van commissarissen heeft kennisgenomen van het jaarverslag van de Klachtenadviescommissie.

8.5 Werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Hiertoe is een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze adviseert de raad van commissarissen

omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en de leden van de raad van commissarissen en bereidt de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. De taak en werkwijze van de selectie- en remuneratiecommissie is vastgelegd in het Reglement Selectie- en Remuneratiecommissie.

De samenstelling van de selectie- en remuneratiecommissie was in 2020:

- Astrid Schulting, voorzitter
- Erik Dannenberg, lid

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2020 Freerk Wind als een directeur-bestuurder a.i. benoemd. Hij volgde Monique Boeijen per 1 juli op omdat zij directeur-bestuurder werd van woningcorporatie Actium. Met de directeur-bestuurder a.i. zijn een voortgangs- en een beoordelingsgesprek gevoerd. De selectie- en remuneratiecommissie heeft de werving van de nieuwe directeur-bestuurder in gang gezet onder begeleiding van een extern bureau. Hierbij zijn het managementteam, de ondernemingsraad en HBV De Woonkoepel nauw betrokken. De raad van commissarissen heeft Wiepke van Erp Taalman Kip benoemd als directeur-bestuurder van SWZ (per 1 februari 2021).

Beloning

Voor de maximale beloning van de directeur-bestuurder, interim directeur-bestuurder en de commissarissen is de Wet Normering Topinkomens van toepassing.

De beloning van de directeur-bestuurder ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT-staffel voor woningcorporaties (klasse F, € 168.000, omgerekend € 83.541 in verband met tijdelijke functievervulling in 2020) en bedraagt € 82.374 (inclusief werkgeversdeel pensioen). Ook de beloning van de interim directeur-bestuurder ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT-staffel voor woningcorporaties (klasse F, € 168.000, omgerekend € 84.459 in verband met tijdelijke functievervulling in 2020) en bedraagt € 73.508 (inclusief werkgeversdeel pensioen).

De beloning van de commissarissen ligt onder de maximaal toegestane beloning op grond van de WNT2-staffel. Het betreft een beloning exclusief vergoedingen.

	Maximaal toegestaan in 2020	Beloning 2020	Beloning 2019
Voorzitter RvC	€ 25.200	€ 13.440	€ 12.000
Lid RvC	€ 16.800	€ 10.080	€ 9.000

8.6 Over de raad van commissarissen

Samenstelling

Aan het eind van 2020 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

Naam	Geb. datum	Functie	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend	Herbenoembaar
Erik Dannenberg	04-11-1964	Voorzitter	29-09-2016	29-09-2020	29-09-2024	Niet
Astrid Schulting	03-06-1971	Vicevoorzitter	29-09-2016	29-09-2020	29-09-2024	Niet

Piet Rienks	31-07-1955	Lid	23-04-2018	n.v.t.	23-04-2022	Wel
Metta Streefkerk	16-10-1968	Lid	19-02-2018	n.v.t.	19-02-2022	Wel
Aukina de Bruin	24-08-1969	Lid	01-01-2020	n.v.t.	01-01-2024	Wel

De huidige functie, relevante nevenfuncties en behaalde PE-punten zijn als volgt:

Erik Dannenberg, voorzitter

Hoofdfunctie:

- Voorzitter van Divosa, de vereniging voor gemeentelijke leidinggevenden in het sociaal domein
- Eigenaar adviesbureau Dannenberg

Nevenfuncties:

- Lid van de Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (RVS)
- Voorzitter van de raad van toezicht Viattence, wonen, zorg en welzijn tussen Zwolle en Apeldoorn
- Voorzitter van het Meerjarenplan Depressiepreventie
- Lid van de raad van toezicht NIVEL, het Nederlands instituut voor onderzoek van de gezondheidszorg
- Voorzitter Academische Werkplaats Impuls
- Lid van de Regieraad Responsieve Overheid
- Voorzitter Stichting Present Nederland (onbezoldigd)

Behaalde PE-punten 2020: 9

Astrid Schulting, vicevoorzitter

Hoofdfunctie:

- Algemeen directeur/gemeentesecretaris gemeente Westerkwartier

Nevenfuncties:

- Secretaris bestuur Fraterhuis

Behaalde PE-punten 2020: 8

Piet Rienks, lid

Hoofdfuncties:

- Bestuurder Befoema B.V.
- Bestuurder Luxury Appliance logistics B.V.

Nevenfuncties:

- Bestuurder Vereniging van Dorpsbelang Schipborg
- Bestuurder Stichting Dorpshuis Schipborg
- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Heerenveen
- Bestuurder Stichting Museum Bélvédère Oranjewoud
- Bestuurder Stichting Depot Museum Bélvédère
- Bestuurder Stichting Vrienden Museum Bélvédère

Behaalde PE-punten 2020: 9

Metta Streefkerk, lid

Hoofdfunctie:

- Senior Manager Development- Royal Schiphol Group

Nevenfuncties:

- Lid van raad van commissarissen Stichting C-Creators

Behaalde PE-punten 2020: 2

Aukina de Bruin, lid

Hoofdfunctie: afdelingsoverleggen

- Bestuurder van De Passerel in Apeldoorn

Nevenfuncties:

- N.v.t.

Behaalde PE-punten 2020: 7

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle commissarissen verklaren dat zij integer en op basis van onafhankelijkheid hun functie vervullen. Er hebben in 2020 geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Er zijn ook geen agendapunten behandeld waarbij de onafhankelijkheid in het geding zou kunnen zijn. De raad van commissarissen is van mening dat zij zodanig is samengesteld, dat de taken naar behoren kunnen worden vervuld. De leden kunnen ten opzichte van elkaar onafhankelijk en kritisch opereren en beschikken over een aanvullend profiel qua kennis, ervaring en achtergrond. Twee leden van de raad van commissarissen (Astrid Schulting en Aukina de Bruin) zijn benoemd op voordracht van HBV De Woonkoepel. De raad van commissarissen onderschrijft de integriteitscode raad van commissarissen.

Profielschets

De raad van commissarissen hanteert een profielschets voor de functie van commissaris. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Daarbij wordt tevens aangesloten bij de competenties die zijn benoemd in de Woningwet voor nieuwe leden.

Herbenoeming leden raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft per 29 september 2020 Erik Dannenberg als voorzitter van de raad van commissarissen en Astrid Schulting als vicevoorzitter van de raad van commissarissen benoemd voor een tweede (en laatste) termijn van vier jaren.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie 2020 heeft in december 2020 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe.

Kennisontwikkeling

Voor een goede invulling van haar taak is het belangrijk dat de raad van commissarissen aan kennisontwikkeling doet. In 2020 is voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van de Permanente Educatie. Daarnaast zijn de leden van de raad van commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en krijgen zij via brancheorganisatie Aedes informatie aangereikt. Dit als aanvulling op de informatie die door de directeur-bestuurder wordt verstrekt via periodieke rapportages, specifieke notities en mondelinge toelichtingen bij de vergaderingen, ook van anderen binnen en buiten de organisatie. De raad van commissarissen kan, indien gewenst, externe deskundigen inschakelen om zich te laten

adviseren of ondersteunen. Dit is in 2020 gebeurd bij de werving en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder, bij twee themabijeenkomsten en de zelfevaluatie.

9 Financiële continuïteit

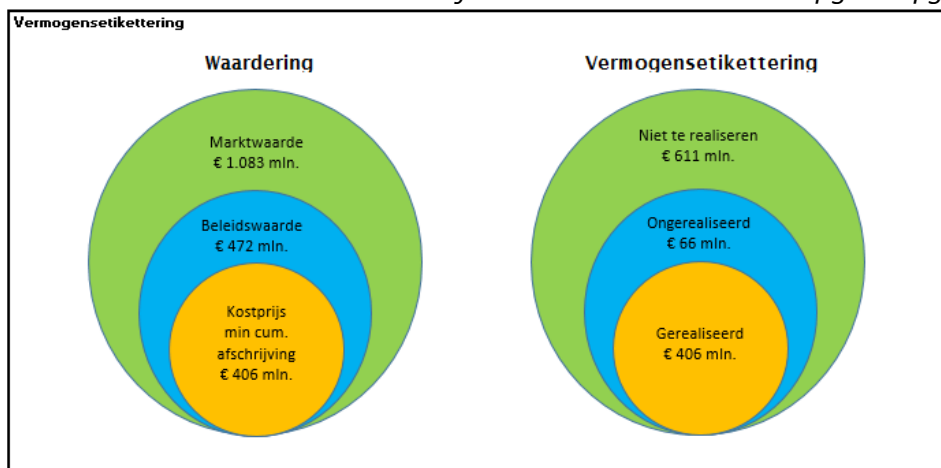
9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële continuïteit van SWZ. Daartoe wordt de ontwikkeling in resultaat en kasstromen ten opzichte van voorgaand jaar toegelicht. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven naar de financiële situatie voor de komende 5 jaar. In de volgende paragraaf wordt eerst een toelichting gegeven op de waardering van het vastgoed van SWZ.

9.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

SWZ is met de invoering van de Woningwet 2015 verplicht de jaarrekening conform de richtlijnen RJ645 op te stellen en vast te stellen. Dit betekent dat SWZ de waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat dient op te nemen in de jaarrekening. SWZ gebruikt bij de waardering van de woningen en het maatschappelijk onroerend goed (MOG) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen en voor het bedrijf onroerend goed (BOG) de full versie waardering. Het waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat betekent tevens het niet afschrijven van onroerende zaken in exploitatie.

Om het verschil in waarden inzichtelijk te maken is onderstaande figuur opgenomen:



Deze figuur laat zien in hoeverre de boekhoudkundige waarde en daarmee het boekhoudkundige vermogen is - of zal worden - gerealiseerd.

Bij waardering tegen kostprijs is het vermogen van de woningcorporatie gerealiseerd. Het vermogen heeft een directe relatie met hetgeen is geïnvesteerd in het vastgoed.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren

- onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van de onderhoudsnormen in de markt;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Schematisch zien de stappen van marktwaarde naar beleidswaarde er als volgt uit:



De beleidswaarde is gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

Bij de waardering tegen marktwaarde zal een deel van het vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, worden gerealiseerd. Dit deel zal namelijk pas worden gerealiseerd indien het gehele vastgoed zou worden verkocht tegen de berekende marktwaarde en dat is niet overeenkomstig de doelstelling van een woningcorporatie.

Het bestuur van SWZ 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 circa € 611 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.082.574
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -74.473	
Betalbaarheid (huren)	€ -379.376	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -151.470	
Beheer (beheerkosten)	€ -5.346	
Totale afslag	€ -610.665	

Beleidswaarde		€ 471.909
----------------------	--	------------------

Dit impliceert dat circa 56% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De verwachte ontwikkeling van de markt- en beleidswaarde (x € 1.000) voor de komende jaren is als volgt:

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Marktwaaarde	1.043.766	1.073.147	1.107.444	1.149.727	1.187.168
Beleidswaarde	483.715	496.433	510.738	527.395	542.833

De bepaling van de autonome waardeontwikkeling gebeurt op basis van een voorgeschreven stijgingsfactor (inclusief een afslag). De voorgeschreven stijgingsfactoren en afslagen door AW/WSW zijn:

- Marktwaaarde in verhuurde staat: inflatie
- Beleidswaarde: inflatie -1%

De waardes zijn echter sterk afhankelijk van de parameters uit het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Deze wordt jaarlijks uitgebracht en mede door parameterswijzigingen in de afgelopen jaren, zijn er sterke schommelingen in de bovenstaande waardes geweest.

In de toelichting op de waarderingsgrondslagen (hoofdstuk 13) wordt verder ingegaan op de berekening van de markt- en beleidswaarde.

9.3 Resultaatontwikkeling 2020

Het resultaat in 2020 bedraagt € 85,9 mln. positief tegenover een resultaat van € 85,3 mln. positief in 2019. Hieronder volgt een specificatie van de verschillen op hoofdlijnen, gevolgd door een korte toelichting.

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	57.324	55.617	1.707
Bedrijfslasten	-35.247	-30.217	-5.030
Financiële baten en lasten	-8.678	-9.117	439
Resultaat uit bedrijfsvoering	13.399	16.283	-2.884
Waardeverandering vaste activa	71.619	70.789	830
Totaal van resultaat voor belastingen	85.018	87.072	-2.054
Vennootschapsbelasting	892	-1.757	2.649
Totaal van resultaat na belastingen	85.910	85.315	595

De bedrijfsopbrengsten in 2020 zijn € 1.707K hoger dan in 2019. Dit wordt met name veroorzaakt door hogere huuroopbrengsten (€ 1.652K) als gevolg van nieuwbouw en reguliere huurverhoging.

Bedrijfslasten

<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019	Vershil
Lonen en salarissen	4.638	4.371	267
Sociale lasten	744	776	-32
Pensioenlasten	743	666	77
Onderhoud	13.524	10.356	3.168
Leefbaarheid	71	63	8
Lasten servicecontracten	1.802	1.644	158
Verhuurder- en overige heffingen	7.313	6.101	1.212
Gemeentelijke belastingen	2.934	2.842	92
Afschrijving activa eigen dienst	391	400	-9
Overige bedrijfslasten	3.087	2.998	89
Totale bedrijfslasten	35.247	30.217	5.030

Hierna volgt een beknopte toelichting op de meest belangrijke zaken:

Personeelskosten

De personeelskosten (inclusief pensioen- en sociale lasten) zijn in 2020 gestegen met € 312K (5,37%). Dit wordt grotendeels veroorzaakt door:

- Cao-verhoging in 2020 (2,25%) en periodieke verhogingen;
- Lichte stijging fte's;
- Verhoging reservering vakantiedagen (€ 57K);
- Verhoging pensioenpremies (1,2%).

Onderhoudskosten

Met betrekking tot de onderhoudskosten ten opzichte van 2019 zien we het volgende beeld:

- € 2.330K hogere planmatig onderhoudskosten;
- € 62K hogere VvE-bijdrage in onderhoudsvoorziening;
- € 44K lagere kosten voor reparatieonderhoud (exclusief calamiteitenonderhoud);
- € 148K hogere kosten voor mutatieonderhoud;
- € 557K hogere kosten voor Onderhoud op Verzoek;
- € 20K lagere kosten voor het servicecontract;
- € 225K hogere kosten contractonderhoud;
- € 171K lagere kosten calamiteitenonderhoud
- € 81K lagere dekking uren eigen dienst (=hogere onderhoudskosten).

Ten opzichte van 2019 zijn de planmatig onderhoudskosten sterk gestegen. Dit heeft gedeeltelijk te maken met de nieuwe richtlijnen van het AW voor onderhoud en investeringen. Door deze regels komt er meer onderhoud ten laste van de verlies - en winstrekening (zie ook hoofdstuk 13.2). Daarnaast spelen ook de onderhoudsplannen in het desbetreffende jaar een rol. Met beide factoren was in de begroting al rekening gehouden.

De mutatiekosten zijn behoorlijk gestegen, omdat er meer mutaties waren, maar ook omdat er in sommige gevallen veel extra werkzaamheden moesten worden uitgevoerd.

Het onderhoud op verzoek wordt over steeds meer complexen uitgerold, dit is terug te zien in de hogere kosten.

De onderhoudscontracten zijn verder uitgebreid en verbeterd. Dit heeft geleid tot hogere kosten voor dit onderhoud, maar aan de andere kant tot een verlaging van het calamiteitenonderhoud.

De lagere dekking van de eigen dienst wordt met name veroorzaakt door de coronacrisis. Dit heeft geleid tot een lagere inzetbaarheid van de vaklieden bij het reparatie- en mutatieonderhoud.

Per saldo zijn de overige onderhoudskosten niet noemenswaardig gewijzigd.

Lasten servicecontracten

Door de gestegen energielasten en de kosten van de schoonmaakcontracten, zijn de lasten van de servicecontracten € 158K hoger dan in 2019. Tegenover deze stijging staat ook een verhoging van de vergoedingen (€ 86K).

Verhuurder- en saneringsheffing

In 2020 was € 1,2 miljoen meer verhuurderheffing verschuldigd. Het percentage is in 2020 minimaal gestegen van 0,561% naar 0,562% van de WOZ-waarde van woningen onder de liberalisatiegrens. De verhoging wordt met name veroorzaakt door de sterk gestegen WOZ waarde (11%) en de stijging van het aantal woningen (198) waarvoor verhuurderheffing is verschuldigd. Evenals in 2019 was er in 2020 geen saneringsheffing verschuldigd.

Financiële baten en lasten

Nieuwe leningen worden, door de lage rentestand, afgesloten tegen een lagere rente dan de afgeloste leningen of de gemiddelde rente van de portefeuille. Hierdoor zijn de rentelasten van de totale lening portefeuille € 439 K lager dan in 2019.

Vennootschapsbelasting

De bate van € 892K (2019 last € 1.757) betreft het saldo van de mutatie in de latente belastingvorderingen en- verplichtingen in verband met toekomstig te verrekenen fiscale verliezen, fiscale afschrijvingen, te verrekenen rente (ATAD) en het waardeverschil van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie.

9.4 Ontwikkeling kasstromen

Vergelijking boekjaar 2020 en 2019

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2020 en 2019 op hoofdlijnen met elkaar vergeleken.

	Werkelijk 2020 (in duizend €)	Werkelijk 2019 (in duizend €)	Verschil (in duizend €)
Operationele kasstroom	12.087	14.501	-2.414
Investeringskasstroom	-24.841	-15.457	-9.384
Financieringskasstroom	17.037	506	16.531

Operationele kasstroom

De inkomsten in de operationele kasstroom zijn in 2020 € 1,8 miljoen hoger als gevolg van de huurverhoging. De uitgaven in de operationele kasstroom zijn afgerond € 4,2 miljoen hoger dan in 2019. De loonkosten waren € 0,2 miljoen lager, de uitgaven aan onderhoud (deel Planmatig onderhoud) waren € 3,2 miljoen hoger, de overige bedrijfslasten waren € 1 miljoen hoger (*grotendeels afloop overlopende activa en crediteuren*) en de verhuurderheffing was € 0,5 miljoen hoger dan in 2019. De rente-uitgaven waren € 0,3 miljoen lager dan in 2019.

Per saldo is de operationele kasstroom € 2,4 miljoen lager dan in 2019.

(Des) investeringskasstroom

De ingaande desinvesteringskasstroom (verkoopopbrengst) is in 2020 afgerond € 0,7 miljoen hoger dan in 2019. De uitgaande investeringskasstroom is € 10,1 miljoen hoger dan in 2019. De uitgaven voor nieuwbouw- en woningverbeteringen was in 2020 afgerond € 6,9 miljoen hoger dan in 2019. *Een analyse op het verschil in de investeringskasstroom tussen 2020 en 2019 is niet uitgevoerd. De reden hiervoor is dat de investeringsopgave elk jaar verschillend is.* Er is in 2020 € 3,2 miljoen meer geïnvesteerd in activa ten dienste van eigen exploitatie. Dit is voornamelijk de verbouwing van het kantoorpand geweest.

Per saldo is de (des) investeringskasstroom in 2020 afgerond € 9,3 miljoen hoger dan in 2019.

Financieringskasstroom

In 2020 is € 8 miljoen minder aangetrokken aan nieuwe leningen dan in 2019. In 2020 is het restantbedrag van € 8 miljoen opgenomen van een bestaande variabele roll-over lening. De aflossingen waren € 16,5 miljoen lager in 2019.

Per saldo is de financieringskasstroom in 2020 afgerond € 16,5 miljoen hoger is dan 2019.

Net als in 2019 werd in 2020 de financieringsbehoefte continu gemonitord. In het kwartaalrapport en in het Treasury-overleg (4x per jaar) is uitvoerig verslag gedaan over de begrote financieringskasstroom versus de werkelijkheid.

Vergelijking boekjaar 2020 met begroting 2020

In onderstaande tabel wordt de kasstroom van 2020 op hoofdlijnen vergeleken met de begroting 2020.

	Werkelijk 2020 (in mln. €)	Begroot 2020 (in mln. €)	Vershil (In mln. €)
Operationele kasstroom	12.087	7.406	4.681
Investeringskasstroom	-24.841	-32.463	7.622
Financieringskasstroom	17.037	20.543	-3.506

Operationele kasstroom

De inkomsten in de operationele kasstroom zijn in 2020 € 0,2 miljoen lager dan begroot als gevolg van een hogere huuropbrengst van € 0,1 miljoen en een lagere opbrengst van € 0,3 miljoen aan opbrengsten servicecontracten.

De uitgaven in de operationele kasstroom zijn afgerond € 4,9 miljoen lager dan begroot.

De loonkosten waren € 0,6 miljoen lager, de uitgaven aan onderhoud (deel Planmatig onderhoud) waren € 3,4 miljoen lager, de overige bedrijfslasten waren nagenoeg gelijk, de saneringsheffing was € 0,5 miljoen lager (in verband met kwijtschelding) en de verhuurderheffing was € 0,5 miljoen lager dan begroot in 2020. De rente-uitgaven waren € 0,1 miljoen hoger dan begroot.

Per saldo is de operationele kasstroom afgerond € 4,7 miljoen hoger dan begroot in 2020.

(Des) investeringskasstroom

De ingaande desinvesteringskasstroom in 2020 (verkoopopbrengst) is afgerond € 1 miljoen hoger dan begroot.

De uitgaande investeringskasstroom in 2020 als gevolg van nieuwbouw was € 0,6 miljoen lager dan begroot. De uitgaven voor woningverbeteringen waren in 2020 afgerond € 7 miljoen lager dan begroot in 2020. In 2020 is een woning teruggekocht vanuit een VVE complex voor € 0,2 miljoen.

Er is in 2020 € 0,8 miljoen meer geïnvesteerd in activa ten dienste van eigen exploitatie meer dan begroot. Dit is voornamelijk de verbouwing van het kantoorpand geweest.

Per saldo is de (des) investeringskastroom in 2020 afgerond € 7,6 miljoen lager dan begroot.

Verkopen

Het aantal verkochte woningen in 2020 is 27 (2019: 23), begroot was 25.

Nieuwbouw huurwoningen

Er zijn in 2020 totaal 75 nieuwbouwwoningen opgeleverd, begroot waren 75 nieuwbouwwoningen. Namelijk 36 appartementen (Weezenlandenlocatie) en 39 eengezinswoningen (Breezicht, Stadshagen).

De bouw van een het project project Schubertstraat is later gestart dan begroot waardoor een deel van de kasstroom voor nieuwbouw verschuift van 2020 naar 2021. Ook zijn de begrote uitgaven voor een 'zacht' project niet uitgegeven en heeft SWZ een hogere verkoopopbrengst gerealiseerd op een verkochte kavel. Dit verklaart het verschil tussen de begrote en werkelijke investeringskasstroom ten aanzien van nieuwbouwprojecten.

Verbeterprojecten

In de begroting van 2020 was een bedrag van € 22,3 mln. (inclusief overloop vanuit 2019) opgenomen voor verbeterprojecten. Het verschil tussen de werkelijke uitgaven en begroot wordt met name veroorzaakt doordat in 2019 méér is uitgegeven dan begroot waardoor in 2020 minder uitgegeven is aan deze projecten. Anderzijds zijn enkele projecten in 2020 later gestart dan begroot waardoor deze uitgaven doorschuiven naar 2021. De grootste posten betreffen het project aan de Palestrinalaan hoogbouw en het project aan de Wanningstraat.

Investerings in activa ten dienste van de exploitatie

In 2020 is ook in de activa ten dienste van de exploitatie geïnvesteerd; het eigen kantoor is grondig gerenoveerd, waarbij een forse stap voorwaarts is gemaakt op het gebied van duurzaamheid. Zo zijn de oude installaties vervangen, is de schil aangepakt en zijn er zonnepanelen geplaatst op zowel het dak, als aan de gevel. Ook is de inrichting flink gemoderniseerd, waarmee het gebouw weer is voorbereid op de toekomst.

Verder is er geïnvesteerd in het verder verduurzamen van de eigen vervoermiddelen met de aankoop van 4 elektrische auto's, 2 groen gas bestelbussen en 1 e-bike. De investeringen op het gebied van automatisering waren voornamelijk uitgaven voor de migratie/upgrade van servers, vervanging/aanschaf soft- en hardware en het woonruimteverdeelsysteem.

Ook is er geïnvesteerd bij de afdeling Onderhoud. Zo zijn de werkplaats en het magazijn aangepast op het flexibeler kunnen bevoorraden van de eigen vakdienst en zijn er diverse nieuwe gereedschappen voor de werkplaats en persmachines voor de papierafvalverwerking aangekocht.

Financieringskasstroom

In 2020 is € 17,5 miljoen aangetrokken aan nieuwe financiering. Dit is € 11,3 miljoen minder dan begroot. Dit is mede te verklaren doordat in 2020 nog € 8 miljoen ruimte was om op te nemen van de variabele weeks- roll-over-lening (begroot was 0). Er is in 2020 afgerond € 0,2 miljoen meer afgelost. Dit is geen extra aflossing maar een vooruitbetaling aan het einde van het boekjaar om te zorgen dat deze aflossing op tijd betaald is aan de bank. Per saldo een lagere kasstroom uit financiering van € 3,5 miljoen. De stand liquide middelen was aan het begin van het boekjaar € 2,5 miljoen hoger dan begroot.

Op 4 mei 2020 is een lening van € 10 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank tegen een vaste rente van 0,64 % met een looptijd van 18 jaar en 11 maanden. Op 19 november 2020 is een lening van € 7,5 miljoen aangetrokken bij de BNG Bank tegen een vaste rente van -/- 0,45 % met een looptijd van 5 jaar en vier maanden.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op basis van waardering op marktwaarde is in 2020 gestegen naar 72,5% (2019: 70,8%). Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 10.

9.5 Doorkijk naar de toekomst

De basis van de doorkijk naar de toekomst is de Toekomstvisie 2018+. De hierin opgenomen plannen zijn gebaseerd op het strategisch voorraadbeleid in 2018 die in 2019 – met de nieuwe groeiplannen van de gemeente Zwolle – is aangepast. Hierop is de meerjarenbegroting 2021-2025 gebaseerd.

Om de financiële continuïteit te bewaken wordt gestuurd op de financial- en business risks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast blijft SWZ kostenbewust en efficiënt in haar bedrijfsvoering, zodat de bedrijfslasten blijvend laag worden gehouden.

De in 2020 opgestelde meerjarenbegroting voldoet aan de criteria van het WSW zoals hierna weergegeven. Deze cijfers hebben betrekking op DAEB. Alleen de ICR is ook voor het niet-DAEB bezit vermeld. Afzonderlijk voldoen zowel het DAEB-deel als het niet-DAEB deel aan de WSW normen.

Financiële ratio	WSW norm	2021	2022	2023	2024	2025
Loan to Value beleidswaarde (in %)	Max. 85	68,3	75,9	78,0	80,1	80,4

Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 15	32,3	26,4	25,1	22,0	22,1
Interest coverage rate (ICR) DAEB	Min. 1,4	2,0	2,0	3,3	2,3	2,7
Interest coverage rate (ICR) niet-DAEB	Min. 1,8	3,8	4,4	6,6	6,1	6,7
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max. 70	41,0	43,8	42,4	41,0	39,5
Onderpandratio (in %)	Max. 70	41,5	44,5	43,1	41,6	40,0

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2021-2025 zijn de volgende economische parameters gehanteerd:

Parameters	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,30%	1,00%	1,00%	1,50%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,90%	1,90%	1,90%	2,50%
Bouwindex	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%
Onderhoudsindex	3,00%	2,50%	2,00%	2,00%	2,50%
Marktindex	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Korte rente inclusief opslag	-0,09%	-0,27%	-0,07%	0,00%	0,00%
Lange rente inclusief opslag	0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60%

Zowel de korte als lange rente wijzigen na 2025 nog. De lange rente loopt na 2025 geleidelijk op en in 2054 bereikt deze een maximum van 4,50%.

Overige uitgangspunten zijn:

- Jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en huurharmonisatie;
- Jaarlijkse huurderving 0,40%;
- Mutatiegraad op basis van vijfjaars gemiddelde per complex circa 7%;
- Jaarlijkse stijging personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. van looninflatie;
- Planmatig, klachten- en mutatieonderhoud conform onderhoudsbegroting o.b.v. de onderhoudsindex;
- De verhuurderheffing wordt gedurende de restant exploitatieduur volledig ingerekend.

Eind 2020 heeft SWZ een voorlopig fiscaal compensabel verlies van € 18,8 mln. Dit verliesbedrag is voornamelijk opgebouwd door (gemengde) projecten in herstructureringsplannen en verbeterplannen.

In 2020 is op basis van de financiële meerjarenraming 2021-2030 een doorrekening gemaakt van de toekomstige vennootschapsbelastingplicht. SWZ schat in dat de ultimo 2020 aanwezige compensabele verliezen voldoende zijn om de verwachte, positieve fiscale resultaten tot 2022 op te vangen. Zowel bij de jaarlijkse aangifte als bij de opstelling van de fiscale meerjarenbegroting wordt gemonitord hoe we het risico op verliesverdamping zo klein mogelijk kunnen houden en hoe SWZ binnen de fiscale regelgeving zo efficiënt mogelijk met haar middelen om kan gaan. In het belastingplan van 2021 is voorgesteld om de voorwaartse verliesverrekeningstermijn met ingang van 2022 te laten vervallen. Als het belastingplan 2021 wordt aangenomen betekent dit dat er geen (of een minimaal) risico bestaat op verliesverdamping. Het is de verwachting dat SWZ vanaf 2023 vennootschapsbelasting gaat betalen. Voor de te verrekenen verliezen heeft SWZ een actieve latentie opgenomen.

De vennootschapsbelastingaangiften tot en met 2018 zijn ingediend en over de aangifte tot en met 2017 zijn definitieve aanslagen, conform de ingediende aangiften, opgelegd. De fiscale boekwaarde van de gehele vastgoedportefeuille ligt € 175,9 mln. onder de marktwaarde. Omdat realisatie van de afwijkende waardering bij een groot deel van de vastgoedportefeuille plaatsvindt aan het einde van de exploitatieduur van de woning is de latentie, als gevolg van deze lange termijn, op een contante waarde van nihil gesteld. Daarnaast is een actieve latentie opgenomen voor de nog in aftrek genomen rente als gevolg van de ATAD en voor het afschrijvingspotentieel, bepaald door het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de lagere WOZ-waarde, danwel marktwaarde. Voor het verschil tussen de commerciële en fiscale afschrijving op de materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie is een passieve latentie opgenomen.

De latentie is berekend tegen het vpb-tarief van 25% en is contant gemaakt tegen 2,6%. De totale actieve latentie komt hiermee op € 6,7 mln. In de berekeningen is rekening gehouden met de gewijzigde wetgeving uit het belastingplan 2020.

De in de jaarrekening 2020 opgenomen meerjarenbegroting (2021-2030) vormt de basis voor de berekening van de beleidswaarde 2020 en de basis voor de dPi-aangifte in 2020. In onderstaande tabel zijn de kasstromen uit onze meerjarenbegroting voor de komende vijf jaar opgenomen.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele Kasstroom					
<u>Ontvangsten:</u>					
Huurontvangsten	54.064	55.687	57.622	59.695	61.649
Vergoedingen	2.355	2.379	2.413	2.447	2.497
Overige bedrijfsopbrengsten	103	104	105	107	109
Rentebaten	-	-	-	-	-
Totaal ontvangsten	56.522	58.170	60.140	62.249	64.255
<u>Uitgaven:</u>					
Erfpacht	3	3	3	3	3
Personeelsuitgaven	6.309	6.429	6.551	6.675	6.843
Lasten onderhoud	16.610	18.627	9.895	16.845	13.572
Saneringsheffing	532	550	571	586	605
Verhuurdersheffing	7.445	7.875	7.755	8.081	8.451
Heffing autoriteit Wonen	42	42	43	43	44
Belastingen en verzekeringen	3.158	3.215	3.303	3.422	3.547
Bedrijfskosten	5.330	5.230	5.294	5.369	5.546
Rentelasten	8.411	7.681	7.809	7.773	7.898
Vennootschapsbelasting	-	-	-	2.137	3.071
Totaal uitgaven	47.840	49.652	41.224	50.934	49.580
Saldo operationele kasstroom	8.682	8.518	18.916	11.315	14.675

Kasstroom (des)investeringen					
<u>Ontvangsten:</u>					
Verkoop bestaand bezit	5.661	6.056	5.983	6.179	6.204
Sloopopbrengsten	987	408	-	359	-
Sloopkosten	-1.492	-408	-	-359	-
Totaal ontvangsten (des)investeringen	5.156	6.056	5.983	6.179	6.204
<u>Uitgaven</u>					
Levensduurverlengende investeringen	19.334	12.321	286	-	-
Investeringen in energiemaatregelen	2.539	2.687	1.480	3.435	2.852
Nieuwbouw huur	12.367	41.449	40.425	34.219	28.589
Aan-/terugkoop bestaande bouw	-	-	-	-	-
Investeringen MVA ten dienste van exploitatie	429	200	200	200	200
Totaal uitgaven (des)investeringen	34.669	56.657	42.391	37.854	31.641
Saldo kasstroom (des)investeringen	-29.513	-50.601	-36.408	-31.675	-25.437

Kasstroom financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen o/g	46.500	42.750	28.550	20.750	28.700
Aflossingen leningen o/g	-25.809	-694	-11.074	-419	-17.932
Saldo kasstroom financieringsactiviteiten	20.691	42.056	17.476	20.331	10.768

Toename/afname geldmiddelen	-140	-27	-16	-29	6
------------------------------------	-------------	------------	------------	------------	----------

Het kasstroomoverzicht geeft inzicht in de operationele kasstromen, de (des)investeringskasstromen en de financieringskasstromen over de periode 2021-2025.

9.6 Corona

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. Een nieuw virus dat zich in het voorjaar van 2020 snel over de hele wereld heeft verspreid en voor het dagelijks leven en voor de economie grote gevolgen heeft. Tot en met heden kan SWZ haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten, rekening houdend met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

De coronacrisis zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor SWZ. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we sterk afhankelijk zijn van anderen zoals aannemers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders.

Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit om de volgende redenen niet in het geding is:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van SWZ. Verder kan, indien nodig, getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor SWZ het best passend zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment uitval van medewerkers en betalingsproblematiek bij huurders. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die direct leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

In voorgaande paragraaf (doorkijk naar de toekomst) zijn de verwachtingen voor 2021 beschreven zoals die waren op het moment dat het coronavirus ons in de greep hield. Omdat de daadwerkelijke impact nog lastig in te schatten is, is onze blik vooruit vooralsnog ongewijzigd.

Continuïteit

Zoals hiervoor werd opgemerkt, is het op dit moment lastig een gedetailleerde impactanalyse te maken voor SWZ. Wel achten wij de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand.

9.7 Treasury

De jaarlijkse financieringsbehoefte op basis van de meerjarenprognose wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan. Vervolgens wordt het jaarplan vastgesteld door de directeur-bestuurder en goedgekeurd door de raad van commissarissen. In dit jaarplan zijn ook de afgesloten rente-instrumenten (payer swaps) opgenomen. Per kwartaal wordt de werkelijke financieringsbehoefte hieraan getoetst.

Eind 2020 heeft SWZ de beschikking over vijf langlopende swaps (einddatum eerst vervallende swap is 1 december 2023) met een totale onderliggende waarde van € 40 mln. In 2020 zijn geen derivatencontracten afgesloten. Evenals in 2019, is eind 2020 elke swap gekoppeld aan een lening. Aan geen van de afgesloten swaps zijn extra verplichtingen verbonden. Bijstorten of verplicht aanhouden van liquiditeiten bij een bepaalde positieve of negatieve afwijking van het afgesloten swappercentage is niet van toepassing. De marktwaarde van de swaps is opgenomen in de jaarrekening onder het hoofdstuk niet uit de balans blijvende verplichtingen en bedraagt ultimo 2020 negatief € 18,5 mln. (2019: negatief € 18,7 mln.)

In ieder kwartaal wordt een geactualiseerd kasstroomoverzicht van alle inkomsten en uitgaven opgesteld, waarin de (toekomstige) financieringsbehoefte inzichtelijk wordt gemaakt. Dit overzicht wordt afgezet tegen het opgestelde treasuryjaarplan en de verschillen worden toegelicht. Per kwartaal wordt de actuele financieringsbehoefte besproken in de treasurycommissie en worden door de externe treasuryadviseur, indien van toepassing, transactievoorstellen uitgewerkt. In 2020 is voor een totaalbedrag van € 17,5 mln. aan nieuwe leningen ontvangen.

De specificatie van de leningportefeuille en de gemiddelde rentevoet is opgenomen in de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening onder toelichting op de balans. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen is licht gedaald van 3,3% in 2019 naar 3,1% ultimo 2020.

JAARREKENING 2020

10 Balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA	REF	31-12-2020	31-12-2019
<i>(BEDRAGEN X € 1.000)</i>			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	1.042.884	934.437
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.1	39.690	38.531
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.1	2.319	2.183
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.1	4.094	3.878
Totaal vastgoedbeleggingen		1.088.987	979.029
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	14.2	5.974	2.797
Financiële vaste activa			
Latente belastingvordering(en)	14.3	6.712	5.820
Totaal van financiële vaste activa		6.712	5.820
Totaal van vaste activa		1.101.673	987.646
Vlottende activa			
Voorraden			
Grondposities	14.4	144	144
Overige voorraden	14.4	326	293
Totaal van voorraad		470	437
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	14.5.1	285	326
Overige vorderingen	14.5.2	1.763	1.325
Overlopende activa	14.5.3	616	270
Totaal van vorderingen en overlopende activa		2.664	1.921
Liquide middelen	14.6	6.223	1.940
Totaal van vlottende activa		9.357	4.298
Totaal activa		1.111.030	991.944

	REF	31-12-2020	31-12-2019
PASSIVA			
(bedragen x € 1.000)			
		<hr/>	<hr/>
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	14.7.1	684.307	587.197
Overige reserve na resultaatbestemming	14.7.1	<u>104.307</u>	<u>115.506</u>
Totaal eigen vermogen		788.614	702.703
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.8.1	22.826	4.582
Totaal van voorzieningen		<hr/> 22.826	<hr/> 4.582
Langlopende schulden			
Schulden overheid	14.9.1	5.817	6.019
Schulden banken	14.9.1	282.244	264.825
Waarborgsommen	14.9.2	25	20
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.9.3	2.279	2.162
Totaal van langlopende schulden		<hr/> 290.365	<hr/> 273.026
Kortlopende schulden			
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	14.10.1	2.129	4.058
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	14.10.2	1.913	2.336
Overlopende passiva	14.10.3	<u>5.183</u>	<u>5.239</u>
Totaal van kortlopende schulden		<hr/> 9.225	<hr/> 11.633
Totaal passiva		1.111.030	991.944

11 Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2020

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		2020	2019
Huuropbrengsten	16.1.1	52.246	50.594
Opbrengsten servicecontracten	16.1.2	2.313	2.291
Lasten servicecontracten	16.1.3	-1.802	-1.644
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	16.1.4	-3.762	-4.061
Lasten onderhoudsactiviteiten	16.1.5	-17.064	-13.535
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.1.6	-10.188	-8.882
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		21.743	24.763
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.2	6.222	5.110
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-88	-114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.2	-4.064	-2.993
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.070	2.003
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	16.3	-17.882	-3.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.3	89.365	74.520
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	16.3	136	40
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		71.619	70.789
Opbrengst overige activiteiten	16.4	45	44
Kosten overige activiteiten	16.4	-94	-66
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-49	-22
Overige organisatiekosten	16.5	-702	-438
Kosten omtrent leefbaarheid	16.6	-985	-906
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		-	-61
Rentelasten en soortgelijke kosten	16.7.1	-8.710	-9.121
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	16.7.2	32	65
Totaal van financiële baten en lasten		-8.678	-9.117

Totaal van resultaat vóór belastingen		<u>85.018</u>	<u>87.072</u>
Belastingen	16.8	892	-1.757
Totaal van resultaat na belastingen		<u>85.910</u>	<u>85.315</u>

12 Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	52.398	50.628
Vergoedingen	2.313	2.228
Overige bedrijfsontvangsten	145	201
Saldo ingaande kasstromen	(A) 54.856	53.057
Uitgaven:		
Erfpacht	3	3
Betalingen aan werknemers	5.728	5.961
Onderhoudsuitgaven	13.568	10.399
Overige bedrijfsuitgaven	8.157	7.134
Betaalde interest	8.640	8.895
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6.602	6.101
Leefbaarheid	71	63
Saldo uitgaande kasstromen	(B) 42.769	38.556
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	(A -/-B) 12.087	14.501
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	6.301	5.580
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	(C) 6.301	5.580
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.320	7.802
Verbeteruitgaven huur, woon- en niet woongelegenheden	12.892	12.596
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)	204	166
Uitgaven overige investeringen	3.726	473
Totaal van verwervingen van MVA	(D) 31.142	21.037
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	(C -/-D =E) -24.841	-15.457
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Nieuw te borgen leningen	17.500	25.500
	(F) 17.500	25.500
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	8.428	24.933
Mutatie roll-over lening	-8.000	-

Aflossing ongeborgde leningen		35	61
	(G)	<u>462</u>	<u>24.994</u>
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	(F-/-G)	17.037	506
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN		<u>4.283</u>	<u>-450</u>
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE		1.940	2.390
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE		6.223	1.940

13 Toelichting op de waarderingsgrondslagen

13.1 Algemene toelichting

Woningstichting SWZ (hierna te noemen: SWZ) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. SWZ heeft specifieke toelating in de regio Zwolle en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Zwolle (Galvaniweg 2, 8013 RG). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Het dossiernummer bij het Handelsregister Kamer van Koophandel betreft 05047482. De jaarrekening is opgemaakt op 10 juni 2021.

1. Regelgeving

De jaarrekening van Woningstichting SWZ is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

2. Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het DAEB als het niet-DAEB vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

3. Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

4. Vergelijking met voorgaand jaar/stelselwijzigingen

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde SWZ een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen. Onder hoofdstuk 13.2 wordt het onderscheid tussen de onderhoudsuitgaven en de investeringen tot en met 2019 en vanaf 2020 toegelicht.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

De impact van de stelselwijziging op het vermogen en resultaat 2020 is verwaarloosbaar.

Indien sprake is van andere stelselwijzigingen wordt verwezen naar RJ 140 'Stelselwijzigingen'.

13.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen 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.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

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

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Onroerende zaken in exploitatie

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

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, overeenkomstig het scheidingsvoorstel.

SWZ hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is). SWZ hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed welke behoort tot de niet-DAEB-tak omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’). Het besluit actuele waarde is niet van toepassing. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash-flow methode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering

in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend.

Door exploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploteeren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario. Als in een complex meer dan 10% van de blijvend gereguleerde woningen een maximale huur volgens het WWS

heeft onder de liberalisatiegrens, vindt de eerste 7 jaar geen verkoop plaats (exploitatiebeperking).

Uitgaven na eerste verwerking

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

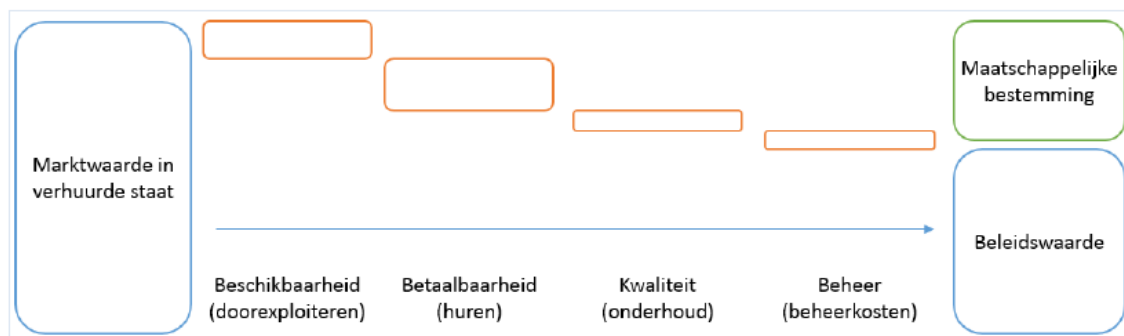
Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SWZ. 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 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 gemeenten. SWZ hanteert in haar beleid een streefhuur van 77% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Schematisch zien de stappen van marktwaarde naar beleidswaarde er als volgt uit:



In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

SWZ heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	77%	79%
Discontovoet	6,34%	6,78%
Norm onderhoud	€ 2.268	€ 2.326
Norm beheerslasten	€ 791	€ 788

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

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

Onderscheid onderhoud en verbetering

Tot en met 2019 zijn onderhoudsuitgaven (exclusief schilderwerk, houtrot en asbest) van de reguliere planmatig onderhoud projecten geactiveerd als wordt voldaan aan de volgende criteria:

- De uitgaven (exclusief schilderwerk, houtrot en asbest) zijn groter dan € 2.500 per woning;
- de uitgaven vinden plaats binnen 15 jaar voor einde levensduur.

Daarnaast worden de uitgaven van de renovatieprojecten en alle overige energetische maatregelen geactiveerd. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Een renovatie wordt beschouwd als een ingrijpende verbouwing als wordt voldaan aan de onderstaande criteria, hierbij wordt de gehele investering geactiveerd:

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

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is dan dient onderbouwd te worden waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Hiermee sluit SWZ aan bij de richtlijnen van het AW.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met het effect van latente belastingen. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken in ontwikkeling

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bevat eveneens eigen ontwikkelingskosten en overig hieraan direct toerekenbare kosten. (De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

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

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangekocht met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (vov)

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. De leegwaarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde buurt of straat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

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, rekening houdend met de restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Voor het merendeel van de activa ten dienste van de exploitatie geldt een afschrijvingstermijn van 5 jaar. Voor investeringen aan het bedrijfspand gelden afschrijvingstermijnen van minimaal 10 jaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

FINANCIELE VASTE ACTIVA

Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar hoofdstuk 16.8 Belastingen.

Leningen u/g

Leningen u/g, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

De voorraad bestaat uit:

- Grondposities
- Overige voorraden

Grondposities

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. Onder de post voorraden zijn de grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen.

Overige voorraden

De voorraden zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kasmiddelen en tegoeden op de bankrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt dit toegelicht.

Bijzondere waardeverminderingen financiële vaste activa

Woningstichting SWZ beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

PASSIVA

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien SWZ op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief. Gezien de beperkte materialiteit, heeft SWZ geen voorziening voor jubileumverplichtingen opgenomen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

BELASTINGEN

Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de stichting, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet bij het contant maken van de latenties is gebaseerd op de gemiddelde rente van de uitstaande leningen ultimo het boekjaar.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien de stichting een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele

belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten), kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna Financiële instrumenten).

Verplichtingen verkoop onder voorwaarden

SWZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. Het criterium “betalingstermijn”

is beslissend voor de rubricering van een schuld onder de post langlopende of kortlopende schulden. Met betalingstermijn wordt die termijn bedoeld die is overeengekomen bij de normale tenuitvoerlegging van de overeenkomst. Indien de (oorspronkelijke) betalingstermijn van een schuld minder dan één jaar bedraagt, is deze schuld aan te merken als een kortlopende schuld. Uitzondering hierop is dat het kortlopende deel van de langlopende schulden als toelichting is opgenomen onder de langlopende schulden, maar geen onderdeel uitmaakt van de balansposten kortlopende schulden.

Geamortiseerde kostprijs

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen – Woningstichting als lessor

De woningstichting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject. De leaseovereenkomsten van de woningstichting bevatten een leaseperiode welke (waarschijnlijk) niet het belangrijkste deel van de economische levensduur omvat en waarvan de contante waarde van de minimale leasebetalingen lager is dan 90% van de reële waarde van het leaseobject. Derhalve zijn de leaseovereenkomsten als operationele leases geclassificeerd.

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

13.3 Grondslagen voor het bepalen van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden opgenomen in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gemaakt zijn dan wel waaraan zij kunnen worden toegerekend.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderiving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met deriving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering). In de toelichting van de definitie 'Lasten onderhoudsactiviteiten' wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities.

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' wordt behandeld als investeringsuitgaven.

Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

Overheidsheffingen

De stichting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De resultaten uit woningverkoop van bestaande huurwoningen worden in de verlies- en winstrekening als afzonderlijke post opgenomen. De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten. Voor de verkoop van de bestaande huurwoningen geldt dat de resultaten worden verantwoord in het jaar waarin de eigendomsakte wordt getransporteerd en daarmee de belangrijkste risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper en het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en de ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

Onder deze post zijn de opbrengsten zendmasten toegerekend alsmede een deel van de toegerekende loonkosten vanuit de kostenverdeelstaat van het functioneel model.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerder en huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, AHOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Overige bedrijfslasten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

Rentebaten en -lasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

De belasting over het totaal van resultaat wordt berekend over het totaal van 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 belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende wetgeving op de vennootschapsbelasting. SWZ heeft op basis van de jaarrekening en de meerjarenbegroting de fiscale positie per ultimo 2020 en het fiscale resultaat over 2020 bepaald. De werkelijk te

betalen of te verrekenen belasting kan afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen.

13.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

14 Toelichting op de balans

14.1 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x €1.000)

Onroerende zaken in exploitatie, in ontwikkeling en VOV

Verloopoverzicht 2020	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie
Boekwaarde per 1/1/2020	934.437	38.531	2.183	3.878
Investerings, initiële verkrijgingen	204	-	-	12.772
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	12.917	-875	-	-12.917
Investerings na eerste waardering	12.059	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.706	-1.358	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	85.973	3.392	136	-882
Mutatie voorziening ort	-	-	-	1.243
Boekwaarde 31/12/2020	1.042.884	39.690	2.319	4.094

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 684.307 (2019: € 587.197).

Verloopoverzicht 2019	DAEB vastgoed in Exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in Exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in Ontwikkeling bestemd voor Exploitatie
Boekwaarde per 1/1/2019	833.879	38.426	2.143	9.985
Investerings, initiële verkrijgingen	166	-	-	8.558
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling/ in exploitatie	14.382	-	-	-14.382
Investerings na eerste waardering	15.026	-	-	-201
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.439	-1.991	-	-
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	72.424	2.096	40	-3.770
Mutatie voorziening ort	-	-	-	3.688
Boekwaarde 31/12/2019	934.437	38.531	2.183	3.878

Herclassificaties

Herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van effectuering van het goedgekeurde scheidingsvoorstel. In 2020 hebben geen herclassificaties plaatsgevonden van DAEB naar niet-DAEB. Ook heeft er geen herclassificatie

plaatsgevonden van verkopen onder voorwaarden van naar onroerende zaken in exploitatie of andersom. Er heeft derhalve geen mutatie in het vermogen of resultaat plaatsgevonden.

Marktwaarde

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploratie- en een uitpondscenario.

Categorie onroerende zaken	Methode
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploratie scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploratie scenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploratie scenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex

Bij het doorexploratiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexploratie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De verdeling van de marktwaarde ultimo boekjaar is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2020		2019	
	Aantal	Bedrag	Aantal	Bedrag
Woongelegenheden	7.272	1.045.427	7.223	934.440
BOG/MOG/ZOG	264	29.945	264	30.821
Parkeergelegenheden	848	7.202	1.003	7.708
Totaal	8.384	1.082.574	8.490	972.969

De marktwaarde van het vastgoed is ultimo 2020 € 109,6 miljoen hoger dan ultimo 2019. Dit wordt veroorzaakt door (bedragen x € 1 miljoen):

• Voorraadmutaties	11,1
• Mutatie objectgegevens	54,7
• Methodische wijzigingen (nieuwe regels) handboek en software	1,3
• Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	3,7
• Mutatie parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen	38,8
Totaal	109,6

Hieronder worden de belangrijkste factoren voor de wijziging van de marktwaarde toegelicht.

Voorraadmutaties

Als gevolg van nieuwbouw, aankoop, sloop, overig en verkoop, is het aantal eenheden in de marktwaarde met 106 afgenomen. De afname wordt grotendeels veroorzaakt door parkeerplaatsen die niet meer in de marktwaarde zijn opgenomen en de sloop van de garages Palestrinalaan (complex 2.14). Deze eenheden hebben echter een beperkte invloed op de marktwaarde. De 75 nieuwbouwwoningen (Luttenbergstraat en Krytmolen eo) zorgen met een marktwaarde van bijna € 16 miljoen toch voor een behoorlijke stijging van de marktwaarde bij de voorraadmutaties.

Mutatie objectgegevens

Ten opzichte van 2019, is de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen gestegen van € 162.948 naar € 175.602. Deze stijging van $\pm 7,8\%$ veroorzaakt een stijging van de gehanteerde leegwaarde en daarmee de verkoopopbrengsten. De stijging van de WOZ-waarde verhoogt de marktwaarde met ruim € 39 miljoen. Bij de objectgegevens zijn de huren per 31-12-2020 geactualiseerd. De stijging van de huren ten opzichte van 31-12-2019 veroorzaakt een stijging van bijna € 13 miljoen.

Methodische wijzigingen handboek en software

Bij de methodische wijzigingen zijn er 2 aanpassingen die opvallen:

- In het handboek 2020 geldt een minimale mutatiekans van 4% in plaats van 2%, dit heeft een positief effect van bijna € 11 miljoen op de marktwaarde.
- In het handboek 2020 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde verhoogd naar 9%, dit heeft een negatief effect van bijna € 12 miljoen op de marktwaarde.

Per saldo hebben deze 2 aanpassingen weinig effect op de marktwaarde.

Ook is in het handboek 2020 het renovatiejaar toegevoegd aan de objectgegevens, dit leidt tot het opzoeken van gunstigere marktwaardeparameters en daarmee een positief effect op de marktwaarde. Op complexniveau kan dit tot behoorlijke positieve verschillen leiden, maar op de totale marktwaarde heeft dit nog weinig effect.

Mutatie parameteraanpassingen

Zowel de parameters van de historische als de toekomstige leegwaardestijging zijn in het nieuwe handboek naar boven bijgesteld. Ook dit veroorzaakt weer hogere verkoopopbrengsten en de stijging van de marktwaarde is hierdoor ruim € 18 miljoen.

De gemiddelde disconteringsvoet (marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt) doorexploiteren van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 6,57% naar 6,37% (-0,2%). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van marktontwikkelingen, gedaald van 7,14% naar 6,94% (-0,2%). Deze dalingen hebben een positief effect op de marktwaarde van ruim € 20 miljoen.

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

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	9,00%	5,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	€ 689	€ 689	€ 689	€ 689	€ 669
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 597	€ 597	€ 597	€ 597	€ 597
Instandhoudingsonderhoud per vhe - Studenteneenheid	€ 1.452	€ 1.452	€ 1.452	€ 1.452	€ 1.452
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per vhe - Studenteneenheid	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ*		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenheden		1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenheden		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren		7,49%	7,49%	7,49%	7,49%
Mutatiekans bij uitponden**		8,56%	7,79%	7,79%	7,79%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Gemiddelde disconteringsvoet (incl. markt- en objectrisico)	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%	6,92%

* De verhuurderheffing is vanaf 2037 0,501%.

** De gemiddelde mutatiekans bij uitponden is in de periode 2026-2032 6,66%, met uitzondering van 2028 (7,29%). Vanaf 2033 is de gemiddelde mutatiekans bij uitponden 5,45%.

De bovenstaande kosten worden geïndexeerd met desbetreffende parameters en het instandhoudingsonderhoud is een gemiddelde van de betreffende woningen. Afhankelijk van de bouwjaarklasse, oppervlakte type kan het onderhoudsbedrag namelijk variëren. In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten zijn de overdrachtsbelasting en de overige kosten, bestaande uit de notaris- en de registratiekosten bij de verkoop van het waarderingcomplex in verhuurde staat. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari 2021 naar 8% (indicatief). Op de peildatum 31 december 2020 geldt een tarief overdrachtsbelasting van 2%. Dit betekent dat:

- Voor bepalen van de marktwaarde k.k. het tarief van 2% overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende marktwaarde vrij op naam.
- Voor het bepalen van eindwaarde k.k. het tarief van 8% (indicatief) voor de overdrachtsbelasting moet worden toegepast op de berekende eindwaarde vrij op naam.

De overdrachtskosten worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig (BOG), maatschappelijk (MOG) en zorg (ZOG) onroerend goed	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG		€ 5,80 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud MOG		€ 7,00 per m2 bvo			
Instandhoudingsonderhoud ZOG		€ 9,30 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud BOG		€ 9,70 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud MOG		€ 11,80 per m2 bvo			
Mutatieonderhoud ZOG		€ 11,80 per m2 bvo			
Marketing		14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten BOG		3% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten MOG		2% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten ZOG		2,5% van de markthuur op jaarbasis			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2020, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)					
BOG/MOG	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
ZOG	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet (excl. markt- en objectrisico)	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Parameters parkeergelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 54 per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 179 per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 28 per jaar			
Beheerkosten - garagebox		€ 39 per jaar			
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2019)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet (excl. markt- en objectrisico)	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%	5,96%

Inschakeling taxateur

Het gehele BOG-bezit is getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd.

Toepassing vrijheidsgraden

De taxaties zijn tot stand gekomen via volledige taxaties. De getaxeerde objecten zijn door Cushman & Wakefield (C&W) extern geïnspecteerd. Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis variant van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	De markthuur is door C&W bepaald aan de hand van de comparatieve methode.
Huurinkomsten	Corporatie levert bedrag en expiratedata aan	Genoemde data zijn overgenomen
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegstand	Corporatie levert deze data aan	Genoemde correctie meegenomen
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot een correcte marktwaarde te komen)
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v.

		marktreferenties (soms ook gebruikt als sluitpost om tot correcte marktwaarde te komen)
Overdrachtskosten	Standaard percentages	Conform basisvariant

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaardebepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde (x € 1.000)	Effect op marktwaarde in %
<i>Effect op vermogen</i>				
Huurverhoging	2,54%	-1,00%	-39.237	-3,6%
Mutatiegraad	6,92%	-1,00%	-46.580	-4,3%
Disconteringsvoet	6,92%	+0,50%	-51.017	-4,7%

Bij de huurverhoging, mutatiegraad en disconteringsvoet zijn bij "gehanteerd in marktwaardebepaling" de gemiddelde percentages van de woningen opgenomen. De aanpassing van de bovenstaande parameters zijn alleen bij de woningen toegepast.

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 nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. 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 beleidswaarde sluit aan op het beleid van SWZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
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 beheer- activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

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

Uitgangspunt voor:	2020
Streefhuur in % van de maximaal redelijke huur	77%
Onderhoudsnorm	€ 2.268
Beheersnorm	€ 791
Discontovoet	6,34%

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.1. SWZ heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie woningen t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x € 1.000)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 38.698 lager	-8,20%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28.172 hoger	+5,97%
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per norm hoger	€ 39.354 lager	-8,34%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

Vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		€ 1.082.574
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ -74.473	
Betaalbaarheid (huren)	€ -379.376	
Kwaliteit (onderhoud)	€ -151.470	
Beheer (beheerkosten)	€ -5.346	
Totale afslag	€ -610.665	
Beleidswaarde		€ 471.909

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2020 (prijspeil 01-01-2019) € 1.319 miljoen (2019: € 1.218 miljoen).

Zekerheden

Het onroerend goed is, naast het optimaal benutten van het eigen vermogen, gefinancierd met gemeenteleningen (€ 0,4 mln.), kapitaalmarktleningen (€ 282,3 mln.) en een lening van de provincie Overijssel (€ 5,4 mln.). Het gehele woningbezit van SWZ is als onderpand ingezet voor de door het WSW geborgde kapitaalmarktleningen. Op de leningportefeuille zijn geen hypothecaire zekerheden van toepassing.

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Verkopen uit bestaand bezit

Op basis van de in 2020 binnen SWZ goedgekeurde verkoopplannen zijn ultimo 2020 nog 594 woningen bij mutatie beschikbaar voor verkoop (2019: 661). In de begroting van 2021 zijn 25 te verkopen woningen opgenomen (2020: 25) met een geprognosticeerd resultaat van € 2,3 mln. (2019: € 2,2 mln.)

14.2 Materiële vaste activa

(bedragen x €1.000)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekjaar	2020	2019
Aanschaffingswaarde	6.085	5.284
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.288	2.888
Boekwaarde per 1/1	2.797	2.396
Investeringsen	3.568	801
Desinvesteringen	-	-
Afschrijvingen	-391	-400
Aanschaffingswaarde	9.653	6.085
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	3.679	3.288
Boekwaarde 31/12	5.974	2.797

14.3 Financiële vaste activa

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Vastgoed in exploitatie

Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.082,6 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 906,7 miljoen. Ultimo 2019 is dit respectievelijk € 973,0 en € 896,6 miljoen.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2020 van € 175,9 miljoen (2019: 76,4 miljoen) wordt niet volledig gewaardeerd omdat rekening is gehouden met tijdelijke verschillen voor zover hier passieve latenties tegenover staan én beschikbare toekomstige winst waarschijnlijk is.

Voor het overige vastgoed heeft SWZ een inschatting gemaakt in hoeverre zij de komende jaren deze afwijkende waardering zal realiseren en voor dit deel latente belastingvorderingen en verplichtingen op een contante waarde opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie. Aangezien het moment van terugkoop en daarmee het moment van afwikkeling van de latentie op voorhand niet vast staat en een lange termijn kan zijn, is deze op een contante waarde van nihil gesteld.

Fiscaal verrekenbare verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.

De gehanteerde netto-disconteringsvoet onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief bedraagt 2,625% (2019: 2,7405 %). De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is minder dan 3 jaar. Van de latente belastingvordering wordt een bedrag van nihil (2019: nihil) naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

Stand latente belastingvorderingen- en verplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren (bedragen x €1.000):

	Balans		Winst- en verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
Latente belastingvorderingen				
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	4.448	5.023	-575	-668
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van vastgoedbeleggingen	1.089	927	162	-1.089
Nog in aftrek te nemen rente	1.310	-	1.310	-
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-135	-130	-5	-
Totaal latente belastingvordering	6.712	5.820	892	-1.757

Onder de Latente belastingvorderingen is een post opgenomen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie ter grootte van € 18,8 mln. (2019: € 25,3). Dit is het gevolg van het verlies geleden in de boekjaren 2013 en 2014, waarbij het waarschijnlijk is dat er voldoende toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn om het verlies te compenseren voor de expiratiedatum.

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen, zijn gebaseerd op de volgende nominale waarderingsverschillen ultimo 2020 (bedragen x €1.000):

	Jaarrekening	Fiscaal	Vershil	25%
Waarde van vastgoed in exploitatie	1.082.574	906.651	-175.923	-43.981

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.319	-	-2.319	-580
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-2.279	-	2.279	570
Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	5.974	7.584	1.610	403
Totaal waarderingsverschillen	1.088.588	914.235	-174.353	-43.588

VLOTTENDE ACTIVA

14.4 Voorraden

<u>Grondposities</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Bloot eigendom Gereguleerd eigendom	144	144
Totaal grondposities	144	144
<u>Overige voorraden</u>		
Voorraad materialen	326	293
Totaal voorraden	470	437

14.5 Vorderingen & overlopende activa

14.5.1 Huurdebiteuren	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Huurachterstand (actieve contracten)	203	242
Overige vorderingen (actieve en niet actieve contracten)	609	656
	812	898
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-527	-572
Totaal huurdebiteuren (actieve en niet actieve contracten)	285	326

14.5.2 Overige vorderingen	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Overige vorderingen	1.763	1.325
Deze post bestaat voornamelijk uit nog te ontvangen vermindering Verhuurderheffing.		

14.5.3 Overige overlopende activa	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
14.5.4 Overige overlopende activa	616	270
Deze post bestaat uit vooruitbetaalde kosten en nog te ontvangen koopsommen.		
Totaal vorderingen & overlopende activa	2.664	1.921

14.6 Liquide middelen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
ABN AMRO	6.223	1.938
Kas		2
Totaal liquide middelen per 31 december	6.223	1.940

14.7 Eigen vermogen

14.7.1 Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
Herwaarderingsreserve 1-1	587.197	503.821
Realisatie uit hoofde van verkoop en sloop	-3.813	-1.911
Uit resultaat bestemming	89.501	74.560
Mutatie door herwaardering	11.422	10.727
Herwaarderingsreserve 31-12	684.307	587.197

Per 31 december 2020 is in totaal € 684,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2019: € 587,2 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 610,6 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SWZ. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Verloopoverzicht overige reserve na resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)	2020	2019
Overige reserves 1/1	115.506	113.567
Resultaat boekjaar	-3.591	10.755
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-7.608	-8.816
Overige reserves 31/12	104.307	115.506

Bestemming van het resultaat

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 85.910 (2019: € 85.316) als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad -€ 11.200 (2019: € 1.939) aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 97.1 (2019: € 83.376), bestaande uit € 89.365 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie, € 136 niet-gerealiseerde

waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, € 11.422 mutatie door herwaardering en -€ 3.813 gerealiseerde herwaardering als gevolg van desinvestering, ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

14.8 Voorzieningen

14.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	4.582	894
Dotaties	19.787	4.582
Onttrekkingen	-1.543	-894
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	<u>22.826</u>	<u>4.582</u>

Looptijd < 1 jaar 22.826

Deze voorziening heeft betrekking op de verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen in nieuwbouw en herstructureringsprojecten. De verwachte kostprijs van de te realiseren nieuwbouwwoningen is hierbij hoger dan de verwachte marktwaarde. Het verschil is hierbij eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en voor het resterende bedrag is een voorziening gevormd. Naar verwachting wordt de voorziening binnen een jaar gerealiseerd. Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

14.9 Langlopende schulden

14.9.1 Schulden aan overheid en banken

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	6.019	6.238
Af: aflossingen	-202	-220
Boekwaarde per 31 december	<u>5.817</u>	<u>6.019</u>

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	264.825	264.099
Bij: nieuwe leningen	17.500	25.500
Af: aflossingen	-81	-24.775
Boekwaarde per 31 december	<u>282.244</u>	<u>264.825</u>

Van de totale leningenportefeuille is ultimo 2020 € 284 mln. (2019: € 267 mln.) geborgd door het WSW. De reële waarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 408 mln. (2019: € 371 mln.) exclusief opgebouwde rente. Voor de bepaling van de disconteringsvoet (gebruikt

voor de berekening van de reële waarde) is geen rekening gehouden met een eventuele kredietopslag.

Rente- en kasstroomrisico

	< 1,00 %	< 2,00 %	< 3,00 %	< 4,00 %	< 5,00 %	< 6,00 %	Totaal
< 1 jaar	-	-	-	25.138.067	-	-	25.138.067
> 1 en < 5 jaar	25.000.000	3.317.600	-	-	-	435.326	28.752.926
> 5 en < 10 jaar	22.987.784	8.382.000	-	-	22.209.237	-	53.579.021
> 10 en < 15 jaar	34.000.000	10.000.000	-	-	-	-	44.000.000
> 15 en < 20 jaar	20.511.896	10.000.000	-	7.500.000	7.500.000	-	45.511.896
> 20 jaar	-	5.000.000	12.500.000	55.000.000	18.578.905	-	91.078.905
Totaal	102.499.680	36.699.600	12.500.000	87.638.067	48.288.142	435.326	288.060.818

SWZ heeft de beschikking over 7 roll-over-leningen (met variabele rente) met een totale som van € 57,5 mln., waarvan er 5 (€ 40 mln.) één op één gehedged zijn met de afgesloten payer swaps. De rente van deze gekoppelde leningen is gebaseerd op basis van het 3-maand euribortarief met een maximale opslag van 21,5 basispunten. De gemiddelde rentevoet van de totaal uitstaande leningen bedraagt per balansdatum 3,1% (2019: 3,3%). De totale aflossingsverplichting voor het komende jaar bedraagt € 25,1 mln. aan reguliere aflossingen van nog doorlopende leningen. Het verschil tussen de leningen met een looptijd van minder dan één jaar en de aflossingsverplichting in het komende jaar wordt veroorzaakt door leningen met een looptijd langer dan één jaar maar die in 2020 gedeeltelijk worden afgelost.

14.9.2 Waarborgsommen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	20	23
Mutaties	5	-3
Boekwaarde per 31 december	<u>25</u>	<u>20</u>

Het saldo van de waarborgsommen heeft betrekking op de verhuur van bedrijfsruimten en niet-Daeb huurwoningen.

14.9.3 Verplichtingen onder Verkoop onder Voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	2.162	2.130
Mutatie	117	32
Boekwaarde per 31 december	<u>2.279</u>	<u>2.162</u>

Deze verplichtingen hebben betrekking op 1 woning in Pierik-Zuid (€ 152K) en op 13 woningen uit de Muziekwijk (€ 2.127K).

14.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

14.10.1	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Verschuldigd wegens levering diverse goederen en diensten	2.129	4.058
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>2.129</u>	<u>4.058</u>

14.10.2 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	1.659	2.075
Pensioenpremies	84	76
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	170	185
Totaal schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.913	2.336

14.10.3 Overlopende passiva

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente	3.722	3.657
Nog te betalen/ontvangen facturen	212	292
Reservering vakantiedagen	238	175
Vooruit ontvangen huren	658	552
Nog te verrekenen servicekosten	353	366
Overig	-	197
Totaal overlopende passiva	5.183	5.239

14.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Obligo WSW

Uit hoofde van de door het WSW geborgde leningen dient een obligo aangehouden te worden, die opeisbaar wordt indien blijkt dat de aan het WSW betaalde disagio/borgstellingsvergoeding niet voldoende is om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose voor de komende vijf jaar geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De maximale obligoverplichting voor SWZ bedraagt per 31 december 2020 € 10,6 mln. (2019: € 10,2 mln.).

Aangegane verplichtingen projecten

Ultimo boekjaar is sprake van een totaal (restant) verplichting ad € 21,6 mln. inclusief btw (2019: € 23,8 mln.) betreffende nieuwbouw- en verbeterprojecten, waarvoor opdrachten met derden zijn aangegaan die nog niet zijn afgewikkeld.

Het bedrag per 31-12-2020 aan openstaande aangegane verplichtingen (x € 1.000) heeft betrekking op:

Nieuwbouw- en verbeterprojecten

Groot onderhoud Palestrinalaan hoogbouw	11.306
Nieuwbouw Schubertstraat (oplevering 2021)	4.703
Nieuwbouw Breezicht Duinen (oplevering 2021)	2.197
Groot onderhoud complex Van Hogendorpware	1.079
Groot onderhoud complex Goudsbloemstraat	791
Groot onderhoud complex Haringvliet/Dollard	416
Groot onderhoud complex Kastanjestraat	345
Zonnepanelen diverse complexen	478
Aanpassen WKO installatie	238

De verplichting vervalt volledig in het jaar van oplevering.

Koopstart

SWZ is in 2014 gestart met de koopvorm koopstart. Met koopstart betaalt de koper bij aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend. Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan SWZ aan te bieden, waarbij deze het recht heeft de erfpacht terug te kopen. In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie, waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer SWZ geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de verleende korting en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan SWZ te worden betaald. De transacties onder koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt.

Tot en met 31 december 2020 zijn er 4 woningen onder koopstartvoorwaarden verkocht, die nog niet door de kopers zijn vervreemd. De verleende korting op de onder koopstart verkochte woningen bedraagt per 31 december 2020 € 133.167. De verleende korting vloeit terug naar SWZ op het moment dat de koper zijn woning vervreemd. Per saldo verwacht SWZ in toekomstige jaren nog een bate van € 133.167 van de verleende korting. In de jaarrekening wordt deze bate niet verwerkt. De waardeontwikkeling van deze woningen in 2020 is € 66.200 positief (2019 € 70.700). Op moment van verkoop wordt afgerekend over de waardeontwikkeling, waarbij verkoper deelt voor 1,5 x kortingspercentage van 20% in de waardeontwikkeling. Volgens het Koopstartreglement hoeft deze waarde niet in de balans te worden opgenomen.

Pensioenvoorziening

De gehanteerde pensioenregeling van de toegelaten instelling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle

huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
- De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2019 110,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort. Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126,0%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij DNB waarin wordt aangetoond hoe het pensioenfonds verwacht dat binnen tien jaar tijd de dekkingsgraad herstelt tot het niveau van de vereiste dekkingsgraad.

Het bestuur heeft verder een financieel crisisplan opgesteld waarin is beschreven welke aanvullende maatregelen kunnen worden genomen om tijdig herstel mogelijk te maken. Het bestuur zal, indien blijkt dat het fonds niet tijdig kan herstellen, conform dit financieel crisisplan, aanvullende maatregelen moeten nemen.

Tevens heeft het bestuur van het pensioenfonds in 2020 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2021 niet te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was geen ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2020 lager was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 1,60% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2019 tot en met juli 2020). Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,25% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2019 tot en met 31 juli 2020).

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Aw heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2021-2025 aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021-2025 van respectievelijk 1% van de huursom. Op basis van dit percentage en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht SWZ dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

- 2021: € 532.000
- 2022: € 550.000
- 2023: € 571.000
- 2024: € 586.000

- 2025: € 605.000

Deze heffing is opgenomen in de meerjarenbegroting.

Derivaten (swaps)

SWZ heeft per 31 december 2020 de beschikking over vijf payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteafspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. De marktwaarde van de payer swaps bedraagt ultimo boekjaar € -18,5 miljoen (2019: - € 18,7 miljoen).

Voor meer informatie over deze verplichting zie hoofdstuk H 15 Financiële instrumenten.

Samenwerkingsovereenkomst daklozenopvang De Herberg

Samen met een aantal andere woningcorporaties had SWZ een samenwerkingsovereenkomst met daklozenopvang De Herberg tot 31 december 2019. Deze overeenkomst is in 2020 voor 4 jaar verlengd. Hier is sprake van een jaarlijkse financiële bijdrage in de exploitatie. In 2020 bedroeg de financiële bijdrage € 37.928 (2019: € 164.102).

Wet Ketenaansprakelijkheid

SWZ is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid. Om het risico van deze aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken, vindt er bij werken een selectie van aannemers plaats en worden bij omvangrijke werken de aannemers financieel beoordeeld. Om de risico's verder te beperken, wordt gebruik gemaakt van storting op g-rekeningen en btw-verlegd.

14.12 Gebeurtenissen na balansdatum 31-12-2020

Er hebben zich in 2021 tot dusverre geen gebeurtenissen voorgedaan die kwalificeren als gebeurtenis na balansdatum. De toekomstige gevolgen van de uitbraak van het coronavirus in 2020 voor de volksgezondheid en het maatschappelijk leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal, zijn voor een deel nog onzeker. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor corporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is derhalve geen sprake. De effecten voor SWZ zijn nader toegelicht in hoofdstuk 9.

15 Financiële instrumenten

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat;
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

SWZ heeft geen embedded derivaten.

Hedge-accounting

SWZ past hedge-accounting toe op basis van generieke hedge documentatie. SWZ documenteert de wijze waarop de hedge-relaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedge-strategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie.

SWZ maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past SWZ met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2020 € 18,5 mln. negatief (31 december 2019: € 18,7 mln. negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasury statuut van SWZ staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

SWZ dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan SWZ onderhevig is, zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico

SWZ beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

SWZ voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt derhalve geen valutarisico.

Renterisico

SWZ loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende langlopende leningen loopt de woningcorporatie het risico dat de reële waarde van de leningen zal dalen respectievelijk zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor deze leningen worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente. Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van SWZ en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. SWZ heeft gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen door het tijdig aantrekken van leningen voor haar investeringen. Er bestaat geen liquiditeitsrisico met betrekking tot de gehanteerde rente-instrumenten omdat geen sprake is van tussentijdse marktwaarde verrekeringen.

Rente-instrumenten

SWZ heeft per 31 december 2020 de beschikking over vijf payer swaps, welke al voor 2009 met verschillende (toekomstige) ingangsdata zijn afgesloten bij diverse banken. Met deze swaps zijn renteaftspraken gemaakt, waarbij de hoogte van de rente voor SWZ is vastgelegd. Hierdoor wordt het (toekomstige) renterisico verminderd. SWZ past kostprijs-hedge-accounting toe op de ingezette payer swaps. Op basis van de vigerende regelgeving is per balansdatum sprake van een effectieve hedge. Voor alle payer swaps geldt dat de omvang, de looptijd, het afgedekte risico en de wijze van afrekening van de payer swaps gelijk zijn aan de afgedekte positie, waarmee sprake is van een effectieve hedge.

Een payer swap is een rente-instrument met een waardeontwikkeling. Afhankelijk van de renteontwikkeling kan dit resulteren in een positieve of een negatieve marktwaarde. Kort gezegd zal bij een stijgende rente de swap een positieve waarde krijgen en bij een dalende rente een negatieve waarde.

De belangrijkste modaliteiten van de afgesproken payer swaps zijn:

Tegenpartij	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen vaste rente	Marktwaarde (31/12/2020)
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	03-12-2007	01-12-2023	4,14%	-1,1 mln.
ABN-AMRO	€ 7,5 mln.	03-09-2007	01-09-2025	4,15%	-1,8 mln.
BNG	€ 7,5 mln.	04-01-2010	02-01-2031	4,87%	-4,3 mln.
BNG	€ 7,5 mln.	03-05-2010	03-05-2032	4,88%	-4,6 mln.
BNG	<u>€10,0 mln.</u>	01-10-2010	03-10-2033	4,88%	<u>-6,7 mln.</u>
Totaal	<u>€40,0 mln.</u>				<u>-18,5 mln.</u>

16 Toelichting winst- en verliesrekening

16.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

16.1.1 Huuropbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Woningen en woongebouwen DAEB	49.697	47.984
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	1.231	1.270
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	524	502
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.057	1.059
Subtotaal	52.509	50.815
Af: huurderwing wegens leegstand/oninbaarheid	,-263	-221
Totaal huuropbrengst	<u>52.246</u>	<u>50.594</u>

De te ontvangen huur is ten opzichte van voorgaand boekjaar gewijzigd als gevolg van:

- Algemene huurverhoging (inclusief inkomensafhankelijk) per 1 juli 2020 met gemiddeld 2,4% (voorgaand boekjaar 1,66%) tot een bedrag van € 1.032K;
- Door de in exploitatie genomen nieuwbouw in 2019 en 2020. Hiermee is een extra opbrengst gemoeid van € 591K;
- De verkopen en sloop in 2019 en 2020. De verlaging van de huuropbrengsten als gevolg hiervan is € 203K;
- Huuraanpassingen als gevolg van mutatie, huurverlagingen, woningverbetering e.d. geven per saldo een meeropbrengst van € 232K.

16.1.2 Opbrengsten Servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ontvangen vergoedingen voor de levering van goederen en diensten	2.676	2.630
Af: te verrekenen met bewoners	-351	-379
Totaal vergoedingen	2.325	2.251
Af: derving wegens leegstand/oninbaarheid	-12	-23
Opbrengst servicecontracten	2.313	2.228
Toegerekende overige opbrengsten - afboekingen servicekosten	-	63
Totaal	<u>2.313</u>	<u>2.291</u>

16.1.3 Lasten servicecontracten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lasten servicecontracten	1.802	1.644

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

16.1.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende personeelskosten	2.189	1.074
Toegerekende overige organisatiekosten	1.439	2.622
Toegerekende afschrijvingen	134	365
Totaal	3.762	4.061

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van een procentuele inschatting/fte/uren/et cetera.

Toerekening organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	6.125	5.813
Geactiveerd	-462	-477
	5.663	5.336
Overige opbrengsten	-145	-157
Erfpacht	3	3
<u>Beheerslasten</u>		
Overige personeelskosten	221	188
Inleenkrachten	509	282
Algemene beheer- en administratiekosten	72	55
Accountantskosten	174	201
Automatiseringskosten	586	549
Advieskosten	95	104
Interne projecten en advieskosten	99	148
Huisvestingskosten	187	211
Machines en vervoermiddelen	154	182
Bestuurs- en toezicht kosten	111	127
PR-activiteiten	19	17
Drukwerk en kopieerkosten	10	15
Kosten telefonie	102	80
Kantine kosten	25	36
Kantoorbehoeften	4	5
Portikosten	41	39
Aansprakelijkheidsverzekering	13	13
Bankkosten	14	15
Subtotaal beheerslasten	<u>2.436</u>	<u>2.267</u>

Afschrijving activa ten dienste van de eigen exploitatie	391	400
--	-----	-----

Diverse beheerslasten

Contributies Aedes	53	51
Beheer door derden	99	98
Incassokosten	-3	5
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-17	46
Projectontwikkelings- en vastgoedactiviteiten	169	83
Brand- en stormschade verzekeringen	181	149
Bijdragen bijzondere opvang	56	-
Diverse bedrijfslasten	110	114
Subtotaal diverse beheerslasten	648	546

Belastingen, heffingen en bijdragen

Verhuurderheffing	7.254	6.040
Gemeentelijke belastingen	2.934	2.842
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	41	44
Bijdrage huurcommissie	18	17
Subtotaal belastingen, heffingen en bijdragen	10.247	8.943

Totaal toerekening organisatiekosten	19.243	17.338
---	---------------	---------------

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Organisatiebaten en kosten toegerekend aan:		
Bate servicecontracten	-	-63
Lasten verhuur en beheeractiviteiten organisatiekosten	3.762	4.061
Lasten onderhoudsactiviteiten organisatiekosten	3.540	3.183
Overige directe lasten exploitatie bezit	10.188	8.882
Kosten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	88	114
Overige organisatiekosten	702	438
Overige activiteiten	49	66
Leefbaarheid	914	657
Totaal toegerekende organisatiekosten	19.243	17.338

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen	4.638	4.371
Sociale lasten	744	776
Pensioenlasten	743	666
Totaal	6.125	5.813

Werknemers

In 2020 had de corporatie gemiddeld 89 (2019: 87) werknemers in dienst. Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). Het aantal fulltime equivalenten

hierbij is 82,2 (2019: 81,0) en zijn als volgt over de afdelingen binnen SWZ verdeeld:

Afdeling	2020	2019
Directie	1,0	1,0
Staf en ondersteunende diensten	4,8	4,1
Bedrijfsvoering	13,1	13,7
Vastgoed	41,7	40,7
Wonen	<u>21,6</u>	<u>21,6</u>
Totaal	82,2	81,0

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2020	Deloitte
Controle van de jaarrekening	117
Andere controle/opdrachten	10
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	127

2019	Ernst & Young
Controle van de jaarrekening	152
Meerwerk 2019	21
Andere controle/opdrachten	-
Andere niet-controlediensten	-
Totaal	173

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2020 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2020 zijn verricht.

16.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in duizenden euro's)

	2020	2019
Planmatig onderhoud	8.470	6.140
VvE-bijdragen in onderhoudsvoorziening	348	286
Reparatieonderhoud	1.437	1.649
Mutatieonderhoud	1.056	908
Onderhoud op verzoek	1.097	540
Servicecontract	286	306
Contractonderhoud	1.775	1.550
Dekking eigen dienst	-945	-1.027
	<u>13.524</u>	<u>10.352</u>
Toegerekende personeelskosten	2.390	3.183
Toegerekende overige organisatiekosten	957	-
Toegerekende afschrijvingen	193	-
Totaal	17.064	13.535

16.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende overige organisatiekosten	10.188	8.882

16.2 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.222	5.110
Toegerekende personeelskosten	-64	-104
Toegerekende overige organisatiekosten	-20	-8
Toegerekende afschrijvingen	-4	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-4.064</u>	<u>-2.993</u>
Totaal	2.070	2.003

Verkoop bestaand bezit

In 2020 zijn 27 woningen (2019: 23), 7 garages (2019: 13) verkocht uit het bestaande bezit. Evenals voorgaand boekjaar laat het verschil in resultaat zien welke consequentie de boekwaarde van de verkochte woningen heeft bij het bepalen van het netto verkoopresultaat.

16.3 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-17.882	-3.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	89.365	74.520
Vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>136</u>	<u>40</u>
Waardeverandering vastgoedportefeuille	71.619	70.789

16.4 Nettoresultaat overige activiteiten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Opbrengst overige activiteiten/zendmasten	45	44
Toegerekende personeelskosten	-74	-66
Toegerekende overige organisatiekosten	-16	-

Toegerekende afschrijvingen	-4	-
Totaal	<u>-49</u>	<u>-22</u>

16.5 Overige organisatiekosten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende personeelskosten	340	311
Toegerekende overig organisatiekosten	348	127
Toegerekende afschrijvingen	14	-
Totaal	<u>702</u>	<u>438</u>

16.6 Kosten omtrent leefbaarheid

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Leefbaarheidskosten	71	63
Toegerekende personeelskosten	606	598
Toegerekende overige organisatiekosten	266	212
Toegerekende afschrijvingen	42	33
Totaal	<u>985</u>	<u>906</u>

16.7 Financiële baten en lasten

16.7.1 Rentelasten en soortgelijke kosten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rentelasten schulden aan overheid en banken	6.306	6.463
Rentelasten derivaten	2.318	2.599
Overige rentelasten	86	59
Totaal	<u>8.710</u>	<u>9.121</u>

In 2020 is voor een bedrag van € 32K (2019: € 65K) aan rentelasten geactiveerd.

16.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rente tijdens bouw	32	65
Totaal	<u>32</u>	<u>65</u>

16.8 Belastingen

(in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	892	-1.757
Totaal belastingbate (last in 2019)	<u>892</u>	<u>-1.757</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%). De effectieve belastingdruk, zijnde de belastingbete/last in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het commercieel jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -0,9% (2019 2,0%). De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil en door de fiscaal hogere onderhoudslasten.

Bij een groot deel van de vastgoedportefeuille, dat duurzaam in exploitatie is, zal realisatie van het tijdelijke fiscale verschil pas plaatsvinden aan het einde van de exploitatieduur van de woning. Vanwege deze lange termijn is enkel het deel van het tijdelijke verschil dat binnen een beperkte horizon tot afwikkeling komt tot waardering gebracht, leidend tot een latente positie zoals toegelicht onder punt 14.3.1. Dit leidt tot een significante afslag op het toepasselijk tarief zoals hierboven is weergegeven.

(Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat (x € 1.000))

Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting		85.018
<u>Bij:</u>		
Aftrekbeperking gemengde kosten	17	
Bijdrageheffing sanering- en projectsteun	-	
Verplichting verkoop onder voorwaarden	32	
		<u>49</u>
<u>Af:</u>		
Fiscaal geen af- en opwaardering huurwoningen	71.618	
Fiscaal geen opbrengst woningverkoop	2.274	
Fiscaal hogere lasten onderhoud	8.169	
Fiscaal afschrijving MVA in exploitatie en ten dienste van exploitatie	781	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	
		<u>-82.842</u>
Fiscale correctie		-82.793
Belastbare (te verrekenen) winst 2020 (voor ATAD)		2.225
Impact ATAD		
Rentelasten en -baten		8.678
Afschrijving		1.172
EBITDA		<u>12.074</u>
Maximale renteaftrek 30% van EBITDA		<u>3.622</u>
Impact beperking renteaftrek		-5.056
Fiscaal resultaat 2020 na ATAD		<u>7.280</u>
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2019		
Belastbaar resultaat 2006	-278	
Belastbaar resultaat 2007	-238	
Belastbaar resultaat 2008	-1.289	
Belastbaar resultaat 2009	-2.020	
Belastbaar resultaat 2010	-2.153	

Belastbaar resultaat 2011	-7.739	
Belastbaar resultaat 2012	-5.537	
Belastbaar resultaat 2013	-20.439	
Belastbaar resultaat 2014	-13.239	
Belastbaar resultaat 2015	6.385	
Belastbaar resultaat 2016	6.091	
Belastbaar resultaat 2017	8.249	
Belastbaar resultaat 2018	-642	
Belastbaar resultaat 2019	6.795	
Belastbaar resultaat 2020	7.280	
Totaal te verrekenen verlies ultimo 2020		-18.773

Het belastbare verlies tot en met 2020 leidt ertoe dat over 2020 geen vennootschapsbelasting verschuldigd is. Tot en met 2017 zijn aanslagen opgelegd. Ultimo 2020 is een actieve belastinglatentie gevormd uit hoofde van een tijdelijk verschil met betrekking tot de fiscaal te verrekenen verliezen voor de komende 5 jaar.

Verantwoording WNT

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT.

Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. In overeenstemming met deze regeling is in 2020 bezoldigingsklasse F (2019 klasse F) van toepassing voor SWZ: de beloning voor een topfunctionaris mag in 2020 maximaal € 168.000 bedragen (2019: € 162.000).

Op grond van de WNT en deze regeling dienen de individuele inkomensgegevens van topfunctionarissen te worden gerapporteerd.

Leidinggevende topfunctionarissen

Bedragen x € 1	Monique Boeijen	Freerk Wind
Functiegegevens	directeur-bestuurder	Interim directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-30/06	01/07-31/12
Deeltijdfactor in fte	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	70.858	63.543
Beloningen betaalbaar op termijn	11.516	9.965
<i>Subtotaal</i>	<i>82.374</i>	<i>73.508</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	83.541	84.459
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Totale bezoldiging	82.374	73.508
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)	Monique Boeijen	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	
Deeltijdfactor 2019 in fte	1,0	
Dienstbetrekking	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	134.068	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.227	
<i>Subtotaal</i>	<i>155.295</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	162.000	
Totale bezoldiging	155.295	

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2020).

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	Erik Dannenberg	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Astrid Schulting	Aukina de Bruin
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	13.440	10.080	10.080	10.080	10.137
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019					
bedragen x € 1	Erik Dannenberg	Piet Rienks	Metta Streefkerk	Astrid Schulting	Ellen Kruize
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01-31/12	01-01-31/12	01-01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	12.007	9.000	9.220	9.000	9.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200

Bezoldiging van bestuurder en (ex-)commissarissen

Bestuurder

De bezoldiging van de bestuurders Monique Boeijen en Freerk Wind bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salaris, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, onkostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) en beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten). De bestuurder ontvangt geen bonus.

De bezoldiging van de bestuurders die in het boekjaar ten laste van SWZ is gekomen, bedraagt € 155.882 (2019: € 155.295) en is als volgt te specificeren:

(bedragen x € 1)	2020	2019
Periodiek betaalde beloning	134.401	134.068
Beloningen betaalbaar op termijn	21.481	21.227
Totaal	155.882	155.295

Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van SWZ is gekomen bedraagt in totaal € 53.817 (2019: € 48.227) exclusief omzetbelasting (zie Wet Normering Topinkomens). Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door SWZ aan de bestuurder en commissarissen verstrekt.

17 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woningcorporatie SWZ onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woningcorporatie SWZ bestaan (conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren en beheren van huurwoningen in de vrije sector en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Grondslagen voor de splitsing

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is zijn de onder verkoop onder voorwaarden verkochte nieuwbouwwoningen als niet-Daeb geclassificeerd.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- Alle deelnemingen van Woningcorporatie SWZ zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woningcorporatie SWZ is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woningcorporatie SWZ een verdeelsleutel toegepast op basis van de verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

DAEB en niet-DAEB gescheiden balans

ACTIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB 2020	NIET- DAEB 2020	GECONS. 2020	DAEB 2019	NIET- DAEB 2019	GECONS. 2019
Vaste activa						
Vastgoedbeleggingen						
DAEB vastgoed in exploitatie	1.042.884	-	1.042.884	934.437	-	934.437
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	39.690	39.690	-	38.531	38.531
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	163	2.156	2.319	149	2.034	2.183
Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.094	-	4.094	3.878	-	3.878
Totaal vastgoedbeleggingen	1.047.141	41.846	1.088.987	938.464	40.565	979.029
Materiële vaste activa						
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	5.974	-	5.974	2.797	-	2.797
Financiële vaste activa						
Latente belastingvordering(en)	6.063	649	6.712	4.983	837	5.820
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	34.942	-	-	29.787	-	-
Lening u/g DAEB-scheiding	17.105	-	-	18.529	-	-
Totaal financiële vaste activa	58.111	649	6.712	53.299	837	5.820
Som der vaste activa	1.111.226	42.495	1.101.673	994.560	41.402	987.646
Vlottende activa						
Voorraden						
Grondposities	-	144	144	-	144	144
Overige voorraden	314	12	326	278	15	293
Totaal voorraad	314	156	470	278	159	437
Vorderingen en overlopende activa						
Huurdebiteuren	254	31	285	323	3	326
Overige vorderingen	1.668	95	1.763	1.225	100	1.325
Overlopende activa	597	19	616	259	11	270
Totaal vorderingen	2.519	145	2.664	1.807	114	1.921
Liquide middelen	-5.260	11.483	6.223	-6.812	8.752	1.940
Totaal vlottende activa	-2.427	11.784	9.357	-4.727	9.025	4.298
Totaal activa	1.108.799	54.279	1.111.030	989.833	50.427	991.944

PASSIVA (BEDRAGEN X € 1.000)	DAEB 2020	NIET- DAEB 2020	GECONS. 2020	DAEB 2019	NIET- DAEB 2019	GECONS. 2019
Eigen vermogen						
Herwaarderingsreserve	684.307	16.656	684.307	587.197	14.782	587.197
Overige reserve na resultaatbestemming	104.307	18.286	104.307	115.506	15.005	115.506
Totaal eigen vermogen	788.614	34.942	788.614	702.703	29.787	702.703
Voorzieningen						
Voorziening onrendabele investerings en herstructurerings	22.826	-	22.826	4.582	-	4.582
Totaal voorzieningen	22.826	-	22.826	4.582	-	4.582
Langlopende schulden						
Schulden aan overheid	5.817	-	5.817	6.019	-	6.019
Schulden aan banken	282.244	-	282.244	264.825	-	264.825
Waarborgsommen	21	4	25	16	4	20
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	152	2.127	2.279	142	2.020	2.162
Lening o/g DAEB-scheiding	-	17.105	-	-	18.529	-
Totaal langlopende schulden	288.234	19.236	290.365	271.002	20.553	273.026
Kortlopende schulden						
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.097	33	2.129	4.014	44	4.058
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.883	30	1.913	2.304	32	2.336
Overlopende passiva	5.145	38	5.183	5.228	11	5.239
Totaal kortlopende schulden	9.125	101	9.225	11.546	87	11.633
Totaal passiva	1.108.799	54.279	1.111.030	989.833	50.427	991.944

Resultatenrekening
(bedragen x € 1.000)

	DAEB 2020	Niet- DAEB 2020	Gecons. 2020	DAEB 2019	Niet- DAEB 2019	Gecons. 2019
Huuropbrengsten	50.005	2.241	52.246	48.284	2.310	50.594
Opbrengsten servicecontracten	2.204	109	2.313	2.202	89	2.291
Lasten servicecontracten	-1.706	-96	-1.802	-1.568	-76	-1.644
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.583	-179	-3.762	-3.809	-252	-4.061
Lasten onderhoudsactiviteiten	-16.661	-403	-17.064	-13.048	-487	-13.535
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.048	-140	-10.188	-8.752	-130	-8.882
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	20.211	1.532	21.743	23.309	1.454	24.763
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.138	2.084	6.222	2.572	2.538	5.110
Toegerekende organisatiekosten	-85	-3	-88	-111	-3	-114
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.706	-1.358	-4.064	-1.439	-1.554	-2.993
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.347	723	2.070	1.022	981	2.003
Overige waardeverandering onroerende zaken in ontwikkeling	-17.882	-	-17.882	-3.771	-	-3.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	85.972	3.393	89.365	72.403	2.117	74.520
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14	122	136	40	-	40
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	68.104	3.515	71.619	68.672	2.117	70.789
Opbrengst overige activiteiten	45	-	45	44	-	44
Kosten overige activiteiten	-91	-3	-94	-61	-5	-66
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-46	-3	-49	-17	-5	-22
Overige organisatiekosten	-677	-25	-702	-415	-23	-438
Kosten omtrent leefbaarheid	-952	-33	-985	-861	-45	-906
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa	-	-	-	-	-61	-61
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.709	-1	-8.710	-9.121	-	-9.121
Rentelast interne lening		-365			-393	-
Rentebate interne lening	365			393		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	-	32	65	-	65
Totaal van financiële baten en lasten	-8.312	-366	-8.678	-8.663	-454	-9.117
Totaal van resultaat vóór belastingen	79.675	5.343	85.018	83.047	4.025	87.072
Belastingen	1.080	-188	892	-1.491	-266	-1.757
Resultaat niet-DAEB tak	5.155			3.759		
Totaal van resultaat na belastingen	85.910	5.155	85.910	85.315	3.759	85.315

Kasstroomoverzicht (volgens de directe methode)

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	DAEB 2020	Niet- DAEB 2020	Gecons. 2020	DAEB 2019	Niet- DAEB 2019	Gecons. 2019
OPERATIONELE ACTIVITEITEN						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten	50.158	2.240	52.398	48.335	2.293	50.628
Vergoedingen	2.204	109	2.313	2.140	88	2.228
Overige bedrijfsontvangsten	145	-	145	201	-	201
Rente ontvangst interne lening	365	-	-	393	-	-
Saldo ingaande kasstromen	52.872	2.349	54.856	51.069	2.381	53.057
Uitgaven:						
Personeelsuitgaven	5.503	225	5.728	5.658	303	5.961
Onderhoudsuitgaven	13.298	270	13.568	10.087	312	10.399
Overige bedrijfsuitgaven	7.805	352	8.157	6.776	358	7.134
Betaalde interest leningen	8.640	-	8.640	8.895	-	8.895
Betaalde interest interne lening		365		-	393	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6.565	37	6.602	6.077	24	6.101
Erfpacht	3	-	3	3	-	3
Leefbaarheid	71	-	71	63	-	63
Saldo uitgaande kasstromen	41.885	1.249	42.769	37.559	1.390	38.556
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	10.987	1.100	12.087	13.510	991	14.501
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN						
Materiële vaste activa - ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.076	3.100	6.301	2.585	2.995	5.580
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.076	3.100	6.301	2.585	2.995	5.580
Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom						
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	14.320	-	14.320	7.802	-	7.802
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	13.767	-	12.892	12.596	-	12.596
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VOV)	204	-	204	166	-	166
Uitgaven overige investeringen	3.681	45	3.726	424	49	473
Uitgaande kasstroom materiële vaste activa	31.972	45	31.142	20.988	49	21.037
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-27.896	3.055	-24.841	-18.403	2.946	-15.457

FINANCIERINGSACTIVITEITEN

Ingaande kasstromen	17.500					
Opgenomen door WSW geborgde leningen			17.500			25.500
Mutatie roll-over lening	8.000	-	8.000	25.500	-	
Aflossing interne lening	1.424	-	-	1.424	-	-
	<u>26.924</u>	<u>-</u>	<u>25.500</u>	<u>26.924</u>	<u>-</u>	<u>25.500</u>
Uitgaande kasstromen						
Aflossing door WSW geborgde leningen	8.427	-	8.428	24.933	-	24.933
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	35	-	35	61	-	61
Aflossing interne lening	-	1.424	-	-	1.424	-
	<u>8.462</u>	<u>1.424</u>	<u>8.463</u>	<u>24.994</u>	<u>1.424</u>	<u>24.994</u>
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	<u>18.462</u>	<u>-1.424</u>	<u>17.037</u>	<u>1.930</u>	<u>-1.424</u>	<u>506</u>
TOENAME (AFNAME) VAN GELDMIDDELEN	<u>1.552</u>	<u>2.731</u>	<u>4.283</u>	<u>-2.964</u>	<u>2.514</u>	<u>-450</u>
GELDMIDDELEN AAN HET BEGIN VAN DE PERIODE	-6.812	8.752	1.940	-3.848	6.238	2.390
GELDMIDDELEN AAN HET EIND VAN DE PERIODE	-5.260	11.483	6.223	-6.812	8.752	1.940

18 Verklaring bestuur en raad van commissarissen

Verklaring van besteding van middelen

Conform het gestelde in artikel 42, lid 2 van de Woningwet zijn de beschikbare financiële middelen bij voorrang ingezet ter uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Verklaring van ondertekening van de jaarrekening en het jaarverslag

Conform het gestelde in artikel 25 lid 5 van de statuten van SWZ wordt door de leden van de directie en alle leden van de raad van commissarissen de jaarrekening en het jaarverslag ondertekend.

Zwolle, 10 juni 2021

Opstellen van de jaarrekening

w.g. mevrouw W.E. van Erp Taalman Kip
directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

raad van commissarissen

w.g. de heer H.J. Dannenberg
voorzitter

w.g. mevrouw mr. I.A. Schulting
vicevoorzitter

w.g. mevrouw A de Bruin MBA
lid

w.g. mevrouw M.R. Streefkerk Msc.
lid

w.g. de heer P. Rienks RA
lid

OVERIGE GEGEVENS

19 Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

In de statuten van Woningstichting SWZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming. Conform de Woningwet worden alle middelen ingezet ten behoeve van de volkshuisvestelijke doelstelling van Woningstichting SWZ.

20 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting SWZ

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woningstichting SWZ te Zwolle gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting SWZ 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; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting SWZ zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de organisatie die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Woningstichting SWZ en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Woningstichting SWZ beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Woningstichting SWZ waaronder de business controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de organisatie die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen; en
- het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Woningstichting SWZ.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de organisatie door inlichtingen in te winnen bij de business controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Woningstichting SWZ onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken. .

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van de organisatie, voor de mogelijkheid van de organisatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties te inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van

commissarissen gecommuniceerd en gerapporteerd in het auditplan, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 EUR 1,1 miljard wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Woningstichting SWZ. Woningstichting SWZ past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 68 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Woningstichting SWZ. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Woningstichting SWZ. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 67-70 en 84-89 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Woningstichting SWZ geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 70 – 73 en 89 - 90 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting SWZ gebaseerd op de door de Aw/WSW voorgeschreven normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het

feitelijke beleid van Woningstichting SWZ, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de beleidswaarde en daarvan afgeleide financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 70 – 73 en 89 - 90 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket;
- de juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- Overige gegevens.

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

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

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

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

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

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woningstichting SWZ vanaf de controle van het boekjaar 2020 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven; het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; 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. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

BIJLAGEN (Geen onderdeel uitmakend van de jaarrekening)

Bijlage 1 Kengetallen

Boekjaar	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden					
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 1/1	7.419	7.341	7.386	7.391	7.345
Verkoop	-27	-23	-26	-53	-45
Sloop		0	-94	0	-21
Nieuwbouw	75	100	66	44	120
Aankoop	1	1	0	2	1
Transformatie/samenvoeging/overig	-4	0	9	2	-9
Woningen en woongebouwen in exploitatie per 31/12	7.464	7.419	7.341	7.386	7.391
Bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	72	52	55	60	62
Garages, parkeerplaatsen en overige ruimten	943	1.032	1.014	1.075	1.098
Totaal	8.479	8.503	8.410	8.521	8.551
Mutatiegraad in %	6,98	7,59	8,49	7,85	8,70
Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,34	0,41	0,53	0,56	0,55
Huurderving in %	0,39	0,19	0,21	0,23	0,24
Gemiddelde huurverhoging woningen in %	2,40	1,67	1,48	0,52	0,84
Gemiddelde kale huurprijs per woning per maand	568	553	538	528	518
Jaarresultaat voor belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)	13.399	16.344	17.107	20.424	16.456
Jaarresultaat na belastingen en voor waardeverandering (x € 1.000)	14.291	14.587	18.093	25.404	16.851
Jaarresultaat na belastingen en waardeveranderingen (x € 1.000)	85.910	85.316	119.543	-48.706	61.292
Solvabiliteit in %	*71,0	*70,8	*68,7	*63,5	*65,0
Rentabiliteit eigen vermogen in %	*11,5	*12,9	*21,4	*-9,3	*11,9
ICR	2,40	2,74	2,48	2,60	2,26
Rentabiliteit totaal vermogen in %	*8,9	*10,2	*13,0	*-4,2	*8,8
Eigen vermogen per woning	*105.656	*94.717	*84.101	*67.404	*73.945

* Kengetal berekend op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

Bijlage 2 Winst- en verliesrekening Categorieaal

Omschrijving <i>(bedragen x € 1.000)</i>	2020	2019
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten (16.1.1)	52.246	50.594
Opbrengsten servicecontracten (16.1.2)	2.313	2.228
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille (16.2)	2.158	2.117
Geactiveerde productie eigen bedrijf (16.1.4)	462	477
Overige bedrijfsopbrengsten (16.1.4)	145	201
Totaal bedrijfsopbrengsten	<u>57.324</u>	<u>55.617</u>
Bedrijfslasten		
Erfpachtcanon (16.1.4)	3	3
Afschrijving op materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie (16.1.4)	391	400
Lonen en salarissen (16.1.4)	4.638	4.371
Sociale lasten (16.1.4)	744	776
Pensioenlasten (16.1.4)	743	666
Lasten onderhoud (16.1.5)	13.524	10.356
Leefbaarheid (16.6)	71	63
Lasten servicecontracten (16.1.3)	1.802	1.644
Gemeentelijke belastingen (16.1.4)	2.934	2.842
Heffingen en bijdragen (16.1.4)	7.313	6.101
Overige bedrijfslasten (16.1.4)	3.084	2.995
Totaal bedrijfslasten	<u>35.247</u>	<u>30.217</u>
Bedrijfsresultaat	22.077	25.400
Financiële baten en lasten		
Waardeveranderingen van financiële vaste activa	-	-61
Rentelasten en soortgelijke kosten (16.7.1)	-8.710	-9.121
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten (16.7.2)	32	65
Totaal financiële baten en lasten	<u>-8.678</u>	<u>-9.117</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen en waardeveranderingen	13.399	16.283
• Vennootschapsbelasting (16.8)	892	-1.757
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen voor waardeveranderingen	<u>14.291</u>	<u>14.526</u>
• Waardeverandering (16.3)	71.619	70.789
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen en waardeveranderingen	<u>85.910</u>	<u>85.315</u>

Bijlage 3 Werk in en aan de wijken

In deze bijlage geven we per stadsdeel aan welke projecten er in 2020 zijn gerealiseerd.

Stadsdeel Zuid

Stadsdeel Zuid bestaat uit de wijken Wipstrik, Indische Buurt, Pierik, Assendorp en Zwolle-Zuid.

Nieuwbouw en renovatie

Jan van Riebeek e.o.

De werkzaamheden zijn in april 2019 van start gegaan en medio juni 2020 opgeleverd. 45 van de 77 nog na te isoleren woningen hebben deelgenomen aan de geriefverbeteringen. Daarnaast hadden 7 woningen nog geen cv-installatie. Bij 4 woningen is deze nu aangelegd. De overige woningen zullen bij mutatie energetisch worden verbeterd. Alle 147 woningen hebben wel deelgenomen aan de noodzakelijke technische onderhoudswerkzaamheden.

Heemskerckstraat e.o.

De werkzaamheden zijn in april 2019 van start gegaan en medio mei 2020 opgeleverd. Van de 50 woningen die in het verleden niet hebben deelgenomen aan energetische verbeteringen, hebben er 42 dit keer wel meegedaan. De overige 8 woningen worden in de toekomst bij mutatie aangepakt. Alle 99 woningen hebben wel deelgenomen aan de noodzakelijke technische onderhoudswerkzaamheden

Goudsbloemstraat e.o.

De aanbesteding t.b.v. de renovatie van 23 eengezinswoningen aan de Goudsbloemstraat e.o. (onderhoud aan de schil en verbeteren van de isolatie van de woningen) heeft begin 2020 plaatsgevonden met PHB als winnende partij. De werkzaamheden zijn in september van start gegaan en medio december afgerond.

Magnoliastraat e.o.

In 2020 zijn de 14 beneden-bovenwoningen gerenoveerd. Alle kozijnen zijn vervangen en het dak is vernieuwd. Ook hebben huurders gebruik kunnen maken van het aanbod zonnepanelen. In totaal zijn nu alle 237 woningen in deze buurt gerenoveerd.

Planmatig onderhoud

- In de 54 woningen van complex 179 winkelcentrum Zwolle Zuid zijn de kozijnen gereinigd en is een servicebeurt uitgevoerd.
- In de 20 appartementen van complex 222 Bachlaan zijn de nodige brandveiligheidsvoorzieningen aangebracht.
- De 23 eengezinswoningen van complex 225 Wagenmakerstraat zijn aan de buitenzijde geheel geschilderd.
- De 3 resterende woningen van complex 236 Goudsbloemstraat zijn geschilderd.
- De 4 woningen van complex 242 Nieuwe Deventerweg zijn aan de buitenzijde geschilderd.
- In complex 259 Kempnaerware zijn de 7 woningen geschilderd.
- De 29 woningen van complex 260 zijn aan de buitenzijde opnieuw geschilderd en zijn diverse gevelelementen gereinigd.

Stadsdeel Midden

Stadsdeel Midden bestaat uit de wijken Centrum, Kamperpoort, Diezerpoort, Aa-landen en Berkum.

Nieuwbouw en renovatie

Weezenlanden

Het appartementencomplex 'De Samaritaan' is medio oktober 2020 opgeleverd aan onze huurders. De 18 appartementen worden verhuurd aan doorstromers. Dit zijn mensen die in Zwolle een eengezinswoning achterlaten van een van de Zwolse woningcorporaties, alsmede ingeschreven staan als woningzoekende. Het doel van deze regeling is om doorstroom te bevorderen.

Natuurlijke buurtvernieuwing Dieze-Oost

De natuurlijke buurtvernieuwing Dieze-Oost is een proces dat meer dan 10 jaar loopt. In deze periode hebben we nagenoeg al onze woningen verduurzaamd, zowel energetisch als ook de leefomgeving. De komende jaren wordt het laatste deelgebied, de Kop van Oost, aangepakt. De aandacht verschuift van de fysieke naar de sociale aanpak. De bewoners vinden het positief dat hun buurt verbeterd is. Dit neemt niet weg dat hun persoonlijke problemen er nog steeds zijn, daarom wordt er ingezet op het sociale aspect.

Isaïc van Hoornbeekstraat

In het voorjaar van 2020 zijn de 96 portieketagewoningen aan de Isaïc van Hoornbeekstraat. Verduurzaamd door het verbeteren van de energetische waarde van de woning maar ook door het verbeteren van de directe woonomgeving.

Kop van Oost

De Kop van Oost is het deelgebied grenzend aan de Ceintuurbaan, gelegen aan de Anthonie Heinsiusstraat en Caspar Fagelstraat. In dit gebied staan 80 woningen verdeeld over 4 woongebouwen. In 2021 wordt de toekomstvisie van deze woningen vastgesteld dat op de korte en middenlange termijn wordt uitgevoerd.

Albert Cuypstraat

7 woningen aan de Albert Cuyphofje zijn in het najaar verbeterd op het gebied van energetische waarde. Tevens werd er onderhoud uitgevoerd en zijn de badkamers vergroot.

Planmatig onderhoud

- De 184 woningen van complex 111 Pieter Steynstraat zijn geschilderd en is de intercom installatie vervangen. Uit nader onderzoek naar de staat van de balkons is gebleken dat deze niet veilig zijn. Om deze reden zijn deze tijdelijk onderstempeld zodat deze veilig gebruikt kunnen worden. In 2021 zal nader onderzoek gedaan worden naar mogelijke oplossingsrichtingen.
- In complex 118 Alm is de dakbedekking van de daken van de 55 woningen vervangen en worden in 2021 zonnepanelen aangeboden.
- De 109 woningen van complex 119 Noord zijn aan de buitenzijde geheel geschilderd. Bij de Alm, Gantel en Vlist zijn deze werkzaamheden uitgevoerd in opdracht van de VvE.
- Er zijn aan de betonelementen van de 4 flatblokken van complex 124 Haringvliet/Dollard de nodige herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Tevens is de intercominstallatie vervangen en wordt er veiligheidsglas in de trappenhuizen aangebracht.

- In complex 129 Kamperstraat zijn de nodige herstelwerkzaamheden aan het dak uitgevoerd en zijn de (dak)veiligheidsvoorzieningen op orde gebracht. Tevens is de entree en het trappenhuis opgefrist en is de algemene verlichting vervangen voor LED.
- De 28 appartementen van complex 164 Potgietersingel zijn aan de buitenzijde geschilderd.

Stadsdeel Noord

Stadsdeel Noord bestaat uit de wijken Holtenbroek, Westenholte en Stadshagen.

Nieuwbouw en renovatie

Holtenbroek

De gemeente Zwolle en de corporaties hebben de samenwerkingsovereenkomst Kleurrijk Holtenbroek getekend. De samenwerkingsovereenkomst bestaat naast de intentie om samen te werken, een visie op Holtenbroek in 2030 en een overzicht van alle mogelijke projecten in Holtenbroek. Om de samenwerkingsovereenkomst verder uit te werken, is er het Platform Kleurrijk Holtenbroek waar alle betrokken partijen, waaronder ook ontwikkelaars en gemeente, afspraken maken over hoe we elkaar kunnen versterken.

Versnellingsactie Schubertstraat

Medio februari 2020 heeft de aanbesteding plaatsgevonden met Trebbe Bouw als winnende partij. Het ontwerp is vervolgens verder geoptimaliseerd. De omgevingsvergunning is eind 2020 verleend. De grondoverdracht heeft op 31-12-2020 plaatsgevonden. Ook de sloop van de voormalige basisschool is in 2020 afgerond. De bouwwerkzaamheden zullen in de 2e week van januari 2021 starten, oplevering Q4-2021.

Lassuslaan, Buxtehude- en Frobergerstraat

De 6 woongebouwen met in totaal 108 portieketagewoningen aan de Lassuslaan, Buxtehude- en Frobergerstraat zijn verduurzaamd door energetische maatregelen en het verbeteren van de leefomgeving. De oplevering heeft plaatsgevonden in september 2020.

Palestrinalaan 130 t/m 200

Twee woongebouwen, met in totaal 36 portieketagewoningen, aan de Palestrinalaan worden vervangen door twee woongebouwen van elk tussen de 30-36 appartementen met lift. De bewoners zijn in het najaar van 2019 geïnformeerd over de voorgenomen sloop. Het project wordt in het najaar 2021 gesloopt. De nieuwbouw start in 2022.

Palestrinalaan (Elvis Presley en Louis Armstrong)

Begin 2020 zijn de bewoners geïnformeerd over onze plannen. Medio 2020 is 70% instemming verkregen op het project van de bewoners. De werkzaamheden aan de Elvis Presleyflat zijn in september van start gegaan met o.a. sloop van de garages. De hoofdgasleiding wordt begin januari 2021 verlegd. Aansluitend start het heiwerk t.b.v. de uitbreiding. Start werkzaamheden in de woningen staat gepland voor begin juni 2021.

Stadshagen

Begin 2019 is uit de aanbesteding de aannemer geselecteerd voor de bouw van 39 woningen in Breezicht-zuid. De woningen zijn de 2e helft van 2020 opgeleverd. In bouwteam is een plan voor de bouw van 32 woningen in Breezicht Duinen ontwikkeld en het contract is eind 2019 getekend. Tweede helft van 2020 is gestart met de bouw.

Planmatig onderhoud

- De 36 woningen van complex 115 Klooienberglaan zijn aan de buitenzijde geheel geschilderd. Daarnaast zijn er uitgebreide herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de balkons en de gevels.
- In complex 147 Rietkraag zijn de woningen aan de buitenzijde opnieuw geschilderd en hebben de nodige herstelwerkzaamheden aan de houten bergingen plaats gevonden.
- In complex 172 Ensemble zijn de veertig appartementen opnieuw geschilderd. Daarnaast zullen er de nodige bouwkundige aanpassingen en herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd aan het dak en de gevel van het gebouw. De uitvoering hiervan zal in het voorjaar van 2021 plaatsvinden.
- In de Vrouwenopvang zijn de nodige aanpassingen aan de verlichting verricht.
- Aan de aluminium kozijnen en schuifpuien van de 64 appartementen van complex 186 Hiphouse is een complete servicebeurt uitgevoerd. Tevens is de plint opnieuw geschilderd.
- De 18 woningen van complex 189 MMWT zijn aan de buitenzijde geheel geschilderd.
- In de 20 woningen van complex 222 Bachlaan zijn de nodige brandwerende voorzieningen en maatregelen ten behoeve van de legionellapreventie aangebracht.
- De 18 woningen van complex 251 Van Disselstraat zijn geschilderd en zijn bij de kunststof kozijnen een servicebeurt uitgevoerd.
- In complex 257 Martinetstraat zijn de 28 woningen aan de buitenzijde opnieuw geschilderd.

Bijlage 4 Overzicht ontwikkeling

Opgeleverde woningen in 2020

Project	Appartementen	Grondgebonden
Weezenlanden	36	
Breezicht-Zuid		39
Totaal	36	39

Bijlage 5 Verslag van de ondernemingsraad

OndernemingsRaad SWZ

Corona

Het jaar 2020 stond in het teken van Covid-19, het coronavirus.

Op 16 maart 2020 stond de wereld opeens grotendeels stil als gevolg van de uitbraak van het Covid-19 virus, in de volksmond corona genoemd. Horeca, scholen en alle openbare gebouwen moesten van de een op andere dag dicht. Medewerkers werden verzocht om zoveel mogelijk thuis te werken. Nederland en ook de rest van de wereld ging grotendeels op slot en de eerste lockdown was een feit. Alleen medewerkers in de vitale beroepen mochten het huis verlaten om hun werk te doen. Deze ongekende situatie (pandemie) was voor iedereen nieuw, van jong tot oud en van scholier tot aan de premier van Nederland.

Voor SWZ betekende dit: reparatieverzoeken in onze woningen werden tijdelijk stopgezet en het kantoor ging tijdelijk dicht totdat er meer duidelijk was. SWZ-medewerkers waren minder fysiek in de wijk aanwezig en alleen voor noodgevallen kwam onze vakdienst nog langs. In allerijl werd er gewerkt aan thuiswerkplekken en het digitale werken kreeg een boost. We kunnen wel zeggen dat SWZ deze test goed heeft doorstaan. Na de reorganisatie in 2015/2016 is flink ingezet op digitaal werken en dat heeft zijn vruchten afgeworpen. Niet alleen de dienstverlening aan de huurder ging zoveel mogelijk digitaal, alle overleggen met leveranciers, aannemers en andere stakeholders werden grotendeels digitaal gehouden. Ook de jaarrekeningcontrole die van start ging op 16 maart 2020 gebeurde op afstand en alle stukken zijn digitaal aangeleverd. Er is geen velletje papier meer aan te pas gekomen.

In de kwartaalrapportages van 2020 is verslag gedaan van de voortgang van onze geplande activiteiten, de metingen van onze dienstverlening en de impact van corona op onze dienstverlening. De meeste doelstellingen uit het jaarplan 2020 zijn gehaald en de kwaliteit van onze dienstverlening heeft nauwelijks geleden onder de coronacrisis. Daar mogen we best trots op zijn met zijn allen.

Verbouwing kantoor

Vanwege de coronamaatregelen (nagenoeg leeg kantoor) kon de planning van de verbouwing naar voren worden gehaald. In mei 2020 werden de verbouwingsplannen aangepast en in juni ging de grote verbouwing volop van start. Op diverse plekken was men gelijktijdig bezig met leegmaken, breken en weer opbouwen. Alleen op de begane grond bleven een aantal flexwerkplekken intact totdat de units werden geplaatst. Vergaderingen en afdelingsoverleggen vonden tijdelijk coronaproof op een externe locatie of digitaal plaats.

In september 2020 werd ook het laatste gedeelte van de begane grond leeg gemaakt en er werd voorzien in tijdelijke werk- en vergaderplekken in de vorm van units die op de parkeerplaats voor het pand werden geplaatst. De tweede verdieping werd in oktober 2020 ingericht zodat men daar alweer deels kon werken. Eind december waren alle verdiepingen en ook het werkcafé zo goed als gereed.

Op 2 februari 2021 is ons kantoor opgeleverd. Er is hard gewerkt door de aannemers en door onze eigen medewerkers die betrokken waren bij de verbouwing. Het resultaat mag er zijn. SWZ beschikt anno 2021 over een modern en duurzaam kantoorgebouw met grote open ruimten, fijne werkplekken met een compleet nieuwe inrichting. De blikvanger op de begane grond is de vide met de mooie, ruime trap in de hal.

We zien met zijn allen uit naar de dag dat we weer naar kantoor mogen om te werken.

Toegang kantoor

Vanaf de eerste planvorming was de wens van directie/MT om het werkcafé toegankelijk te maken voor huurders/bezoekers. Architectonisch had dit 'nogal wat voeten in de aarde'. Toegang tot het werkcafé betekent ook toegang tot het kantoor en dat er bezoekers bij de werkplekken van de frontofficemedewerkers kunnen komen.

Er zijn dan ook vragen gesteld door medewerkers over hoe het zit met de veiligheid en het gevoel van veiligheid. De OR heeft naar aanleiding hiervan begin 2020 een enquête gehouden over de voorgestelde plannen met betrekking tot toegang tot het kantoor en hoe medewerkers hierover dachten. De uitkomsten van deze enquête zijn gedeeld in het directie/OR-overleg van 22 juni 2020. In goed overleg is besloten om een onafhankelijke deskundige partij een onderzoek te laten doen naar de toegankelijkheid van ons kantoor en de veiligheid. Dit onderzoek is gedaan door onderzoeksbureau Lablans die ervaring heeft met dit soort vraagstukken bij overheid en semioverheidsbedrijven. Voor dit onderzoek is een representatieve groep medewerkers geïnterviewd.

Op 26 september 2020 is door onderzoeksbureau Lablans een advies uitgebracht. In het directie/OR-overleg van 16 november 2020 is dit voorstel overgenomen. De architect heeft dit advies uitgewerkt in een half glazen wand, met daarvoor een plantenbak en een toegangspoortje die alleen door medewerkers is te openen. De medewerkers konden zich vinden in deze uitwerking.

Nieuwe bestuurder

In april 2020 gaf onze directeur-bestuurder Monique Boeijen te kennen dat zij met ingang van 1 juli 2020 SWZ zou gaan verlaten voor een nieuwe uitdaging bij woningcorporatie Actium in Assen. Dit nieuws kwam voor ons allen geheel onverwacht. Uiteraard gunt iedereen Monique deze nieuwe uitdaging. Onze manager Vastgoed Freerk Wind werd op voordracht van het MT en de OR op 1 juli 2020 aangesteld als interim directeur-bestuurder. De OR is nauw betrokken geweest bij de werving- en selectieprocedure voor een nieuwe directeur-bestuurder. In september van 2020 zijn er een aantal gesprekken geweest tussen kandidaten met de RvC, het MT en afvaardigingen van de Woonkoepel en de OR. Dit heeft geresulteerd in het feit dat de RvC Wiepke van Erp Taalman Kip per 1 februari 2021 heeft benoemd. Inmiddels zijn er al gesprekken geweest tussen de OR en Wiepke en beide partijen hebben aangegeven op een open en informele wijze met elkaar samen te willen werken.

Instemmingsverzoeken

- *Geen.*

Voordrachtsrecht

- *Geen.*

Adviesaanvragen

- *Geen*

OR- en remuneratieoverleg met de RvC

Twee afgevaardigden van de OR hebben een goed gesprek gehad met twee leden van de raad van commissarissen. De OR heeft aangegeven tevreden te zijn over het functioneren van onze interim directeur-bestuurder Freerk Wind.

Samenstelling OR

Op 1 januari 2020 was de OR als volgt samengesteld:

- Reinier Vegter – voorzitter
- Gert-Jan Raidt – vicevoorzitter
- Wilhelma Kamphof – ambtelijk secretaris
- Christiaan Dirksen – lid
- Gerard Minkjan – lid
- Douwe Wierstra – lid

Bijlage 6 Verslag van HBV De Woonkoepel



WEER DOORPAKKEN OP TOEKOMSTVISIE 2018 +

Jaarverslag van HBV De Woonkoepel over 2020

Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel is de wettelijk vertegenwoordiger van de huurders van SWZ. Dit jaarverslag is het moment dat wij als bestuur van De Woonkoepel verantwoording afleggen over het functioneren aan de huurders, bewonerscommissies, directie en Raad van Commissarissen. Dit doen we ook in digitale vorm (zie **Fout! De hyperlinkverwijzing is ongeldig.**).

De Woonkoepel zet zich in om de belangen van de huurders van SWZ te behartigen. Niet iedere huurder is vanzelfsprekend lid van De Woonkoepel. De Woonkoepel heeft circa 1045 leden. Het ledenaantal fluctueert omdat huurders/leden of verhuizen of overlijden.

Dit doen wij door:

- Het signaleren van behoeften van huurders;
- Huurderswensen mee te nemen in de advisering naar SWZ;
- Samen met bewonerscommissies actief informatie in te winnen over behoeften, wensen en klachten van bewoners over woningen en hun woonomgeving;
- Te helpen bij het bevorderen van de zelfredzaamheid van buurten en bewoners;
- De huurders/leden vertegenwoordigen bij Gemeente en Provincie;
- De kennis actualiseren door cursussen te organiseren en bij te wonen betreffende de wet- en regelgeving sociale woningwet.

Speerpunten daarbij zijn:

- Betaalbaarheid van woningen (gevolgen effecten huur en beleid);
- Energiebesparing (onder andere optimale energiekwaliteit woningen);
- Duurzaamheid (kwalitatief goed en levensloopbestendig bouwen);
- Beschikbaarheid (doelgroepenbeleid, woningtoewijzing);
- Prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersverenigingen.

In totaal zijn er op dit moment 11 bewonerscommissies/verenigingen. Dit jaar hebben wij mogen vernemen dat er nieuwe bewonerscommissies in oprichting zijn. Maar er zijn nog steeds wijken waar geen bewonerscommissie is. We werken er hard aan om deze ook daar te realiseren.

Omdat er gelukkig steeds meer bewonerscommissies/verenigingen bij komen, heeft dit geleid tot een taakverdeling binnen het bestuur van De Woonkoepel, passend bij de competentie van de leden.

Mevrouw Van der Vegte verzorgt de administratie voor de bewonerscommissies/verenigingen, het ondersteunen bij het opzetten van bewonerscommissies en het bijwonen van de start communicatie van de bewonerscommissies.

De heer Kranenburg draagt zorg voor de persoonlijke contacten met de bewonerscommissies/verenigingen.

Beide bestuursleden onderhouden intensief contact met de besturen van de bewonerscommissies.

Het bestuur heeft zich beziggehouden met:

- Het spoorboekje met als onderwerpen:
 - o Huurbeleid met specifieke aandacht voor de lage inkomens;
 - o Betaalbaarheid en woonlasten;
 - o Participatie;
 - o Duurzaamheid;
 - o Prestatieafspraken corporaties;
 - o Strategisch voorraadbeleid.

- Research voor de wettelijke eisen van de jaarrekening;
- Het Woonlastenfonds is, op aandringen van De Woonkoepel, weer verlengd. Het Woonlastenfonds is mede tot stand gekomen door intensieve samenwerking van de drie huurdersbelangenverenigingen in Zwolle;
- Het bestuur heeft, in samenwerking met de beide huurdersvertegenwoordigers deltaWonen en Openbaar Belang en met de 3 corporaties en de gemeente, zich ingezet voor goede voorwaarden van de Prestatieafspraken 2020-2023. Het bestuur heeft, bij monde van de voorzitter, toezicht gehouden op de juiste invulling van de afspraken die gemaakt zijn;
- Beantwoording vragen van huurders en bewonerscommissies;
- Actualisering website;
- Het maken van een actieplan met begroting voor 2021;
- Het bestuur is ook betrokken geweest bij de herbenoeming van een “huurderscommissaris” voor de Raad van Commissarissen;
- Participaties in klankbordgroepen van huurders met SWZ;
- Bezoeken van de jaarlijkse Huurdersdag van De Woonbond;
- Overleg met SWZ over de jaarlijkse huurverhoging.

Bijzonder jammer is dat wij er - ondanks alle inzet van de betrokken partijen - niet in zijn geslaagd om voor het jaar 2020 de huurverhoging niet verder te laten stijgen. Het bestuur heeft bij SWZ kunnen bedingen dat de zonnepanelen niet meer jaarlijks meegaan met de huurverhoging en dat de Verhuis-Sloopregeling nu op de juiste hoogte is aangepast.

Hoe vaak vergaderen wij?

Wij hebben diverse terugkerende vergaderingen die in 2020 allen digitaal waren:

- Het bestuur vergadert elke 2e maandag van de maand (behalve in juli en augustus). Hierbij maakt het bestuur gebruik van een ruimte van SWZ in de Pieter Steynstraat.
- Tweemaal per jaar houden wij een Algemene Ledenvergadering voor alle leden van de vereniging.

De eerste ALV vindt normaliter plaats in de maanden april en november van het lopende jaar maar door het coronavirus heeft De Woonkoepel hier niet aan kunnen voldoen. Wel heeft het bestuur alle belangrijke stukken/brieven op de website gezet.

- Met de bewonerscommissies houden wij intensief contact door hun vergaderingen bij te wonen en de besturen uit te nodigen voor een bijeenkomst. Ook in 2020 kon dit niet doorgaan.
- Op jaarbasis hebben wij circa 5 keer overleg met de directie van SWZ.
- We hebben 2 keer per jaar overleg met de Raad van Commissarissen.
- Ook is er 4 keer per jaar overleg met de dagelijkse besturen van de Bewonersraad van deltaWonen en de Huurdersraad van Openbaar Belang om, waar mogelijk, samen op te trekken in het belang van Zwolse huurders.

In 2020 hebben we daarnaast nog de volgende bijeenkomsten gehad:

- Bijeenkomsten van de gemeente in het kader van de prestatieafspraken.
- Leden van ons bestuur woonden vergaderingen van de Woonbond bij o.a. in Rijssen en Utrecht en toen de lockdown kwam waren deze vergaderingen digitaal.
- Zowel de Provinciale Vergaderingen van de Verenigingsraad als de landelijke vergaderingen worden door de heer J. Besselink bezocht.

Nieuw

In 2020 hebben twee aspirant bestuursleden afscheid genomen van het bestuur. Bij een aspirant lid had dit te maken met medische problemen en het andere aspirant lid vond dat zij de Nederlandse taal nog niet machtig was om naar behoren te functioneren in het bestuur. Wel heeft het bestuur een aspirant bestuurslid met als portefeuille de Website aangesteld ter vervanging van de heer M. Verdoorn die afscheid heeft genomen. Op de Algemene Ledenvergadering van 2021 zal de heer Van Stiphout door de leden definitief gekozen kunnen worden.

Samenstelling bestuur

Het bestuur van HBV De Woonkoepel bestond in 2020 uit de volgende personen:

- Dhr. J. Besselink, voorzitter.
- Mevr. N. Mackor-Kreffer, vicevoorzitter/secretaris.
- Dhr. A. Buning, penningmeester (heeft afscheid genomen als bestuurslid).
- Dhr. A. Oosterhof, tweede penningmeester.
- Dhr C. Kranenburg, bewonerszaken.
- Mevr. S. van der Vegt-Rosan, secretaris bewonerszaken.
- Dhr. M. Verdoorn, communicatie (sociaal media) en functionaris gegevens bescherming (heeft afscheid genomen als bestuurslid).

Verder hebben wij gebruikt gemaakt van de diensten van:

- Mevr. D. Weegenaar-Bosch, intern adviseur.
- Mevr. J. Buter, notulist.
- Dhr. W. Breet, aspirant bestuurslid met als portefeuille communicatie.

- Dhr. S. van Stiphout, aspirant bestuurslid met als portefeuille Website en sociaal media.

Op onze website vindt u relevante informatie voor huurders: www.woonkoepel-zwolle.nl. Hier kunt u zich ook aanmelden als lid van De Woonkoepel. Het lidmaatschap is gratis. U kunt ook een mail sturen naar info@woonkoepel.nl.

Daarnaast is De Woonkoepel actief via de sociale media zoals facebook.

C.M. Mackor-Kreffer vicevoorzitter/secretaris

Bijlage 7 Maatschappelijke belanghouders

Onze maatschappelijke partners en belanghouders zijn globaal in te delen in vijf categorieën: zorg- en welzijnsinstellingen, huurders, de overheid, andere corporaties en de categorie overige.

Huurders

- Huurdersbelangenvereniging De Woonkoepel, Zwolle
- Bewonersvereniging BABUTI
- Bewonersvereniging Botlek
- Bewonerscommissie Curans
- Bewonersvereniging Wooncomplex Händellaan 237
- Bewonersvereniging Ittersumerbroek
- Bewonersvereniging Parkplan Berkum
- Bewonersvereniging ´t Vissersdorp
- Bewonerscommissie Tweestromen Veste
- Bewonersvereniging Het Hoge huis

Zorg- en welzijnsinstellingen

- Driezorg, Zwolle
- Fokus, Groningen
- Frion, Zwolle
- IJsselheem Ouderenzorg, Kampen
- RIBW Groep Overijssel, Zwolle
- Stichting De Herberg, Zwolle
- Stichting JP van de Bent, Deventer
- Kadera, Zwolle
- Travers, Zwolle
- Leger des Heils, Zwolle
- Stichting BeMa, Zwolle
- Zonnehuisgroep Zwolle
- Icare Zwolle
- Stichting WijZ/De Kern, Zwolle
- Limor, regio Overijssel
- MEE IJsseloevers, Zwolle
- Tactus, Zwolle
- Trias Jeugdzorg, Zwolle
- Interakt Contour
- Dimence, Zwolle
- Stichting Empower
- Stichting Nidos
- Creating Balance
- Stichting Voorzieningen voor Verstandelijk en Meervoudig Gehandicapten Zwolle e.o.

Overheid

- Gemeente Zwolle
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag
- Provincie Overijssel, Zwolle

- Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA)

Corporaties

- Openbaar Belang, Zwolle
- deltaWonen, Zwolle
- Beter Wonen, IJsselmuiden

Overige NoWoZo corporaties:

- Vechtdal Wonen, Hardenberg/Ommen
- Vechthorst, Dalfsen
- Salland Wonen, Raalte
- Wetland Wonen, Steenwijkerland/Zwartwaterland
- Woonconcept, Meppel

Overige

- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)/Autoriteit woningcorporaties (Aw)
- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- De Groene Huisvesters
- De Woonbond
- Natuur en Milieu Overijssel
- Concilium, Zwolle
- Deltion College, Zwolle
- ROC Landstede, Zwolle
- Hogeschool Windesheim
- Stichting Present, Zwolle

Bijlage 8 Beheersinstrumenten

Planning	Frequentie	Resultaat
Meerjarenplanning	Jaarlijks	Beleidsplan 2018+ (in 2017 herijkt)
	Jaarlijks	Meerjarenprognose
Jaarplanning	Jaarlijks	Jaarplannen
	Jaarlijks	Begroting

Control	Frequentie	Resultaat
Hoofdrapportage	Kwartaal	Kwartaalrapportage per afdeling
	Jaarlijks	Jaarverslag

Interne controle en beoordeling	Frequentie	Resultaat
Controles ICP	Doorlopend	AO/IB, processen, informatievoorziening
Meetpunten	Kwartaal	Controle op jaarplannen
Medewerkerstevredenheids-onderzoek	Om de drie jaar	Onderzoek naar tevredenheid personeel (in 2018 gehouden)
MT-stukken/directie besluiten	Tweewekelijks	Beoordelen managementstukken
Treasury	Jaarlijks Kwartaal	Treasuryjaarplan Treasuryrapport
Externe controle en beoordeling	Frequentie	Resultaat
Controle accountant	Jaarlijks	Managementletter n.a.v. interimcontrole en jaarrekening
Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ (WSW)	Jaarlijks	Rapportages Aw en WSW
Aedes Benchmark	Jaarlijks	Brancherapportage met individuele benchmarkpositie
Visitatiecommissie	Om de vier jaar	Visitatierapport
Kwaliteitsmeting	Doorlopend	Interne rapportage

Bijlage 9 Deelnemingen en verbindingen

In deze bijlage worden de deelnemingen en verbindingen verantwoord.

Eind 2020 resteren de volgende deelnemingen c.q. verbindingen:

Stichting Beheer Onroerende Zaken

Met de start van de verkoop van bestaande huurwoningen in het complex Gender in de wijk de Aa-landen is het eigendom van het gemeenschappelijk groen overgedragen aan de Stichting Beheer Onroerende Zaken. De deelnemers in deze stichting zijn SWZ en de kopers in het betreffende complex (eind 2020 waren er 41 van de 100 woningen verkocht). Deze stichting is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen en de verlichting in het betreffende complex.

De officiële overdracht van de grond tegen een symbolische prijs van € 1 heeft in 2005 plaatsgevonden. De omzet in deze stichting beperkt zich tot het beheer van het groen en de kosten van de verlichting. Het eigen vermogen in de stichting is nihil en de financiële verplichting aan SWZ beperkt zich tot de symbolische overdrachtprijs.

De gemaakte kosten voor tuinonderhoud worden volledig doorberekend aan de kopers in dit complex en aan SWZ. Het resultaat in 2020 in de stichting is nihil. De risico's in deze stichting beperken zich tot het beheer en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

Stichting Earthship

In 2009 bestond SWZ 100 jaar. In samenwerking met ROC Landstede werd een zogenoemd "Earthship" in het park de Nooterhof in Zwolle gebouwd. De stichtingskosten zijn destijds opgebracht door eenmalige bijdragen van SWZ en Landstede, diverse bijdragen en aangevuld met een lening van SWZ. Het Earthship is destijds ondergebracht in een stichting, waarvan het bestuur wordt gevormd door SWZ en Landstede. In 2019 is besloten de stichting op te heffen en het vastgoed te verkopen aan de gemeente Zwolle. De verwachting was dat de overdracht naar de gemeente Zwolle in 2020 zou plaatsvinden. Dit wordt 2021.