



Jaarstukken 2020

SSW

**Bilthoven
14 juni 2021**

Inhoud

Inhoud	2
1. Voorwoord en verslag van de bestuurder	4
2. Volkshuisvestingsverslag	7
2.1. SSW en De Bilt	7
2.1.1. Missie en visie SSW	7
2.1.2. Kenmerken woningbezit	7
2.1.3. Prestatieafspraken	8
2.2. Beschikbaarheid	9
2.2.1. Woonruimte verdelen	9
2.2.2. Portefeuillemanagement	12
2.2.3. Nieuwe woningen	12
2.2.4. Verkoop	13
2.3. Betaalbaarheid	13
2.3.1. Huurprijzen	13
2.3.2. Huurverhoging	14
2.3.3. Huurincasso	14
2.4. Kwaliteit, duurzaamheid en ontwikkeling	16
2.4.1. Dagelijks onderhoud	16
2.4.2. Mutatieonderhoud	16
2.4.3. Woningverbetering	16
2.4.4. Planmatig onderhoud	17
2.4.5. Herstructurering	17
2.4.6. Verduurzamen woningbezit	17
2.5. Leefbaarheid	19
2.6. Dienstverlening	20
2.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden	20
2.7.1. Verbinden met de buitenwereld	20
2.7.2. Huurdersvertegenwoordiging	21
2.7.3. Gemeente De Bilt	23
2.7.4. Samenwerken met belanghouders	23
2.7.5. Samenwerken met zorgpartners	23
2.7.6. Regionale belanghouders	24
2.8. Organisatie	24
2.9. Financiën en risicomangement	26
2.9.1. Financieel verslag	26
2.9.2. Risicomangement en compliance	37
2.9.3. Toekomst	39
3. Governance	40
4. Verslag Raad van Commissarissen	42
Inleiding	42
4.1 De RvC als toezichthouder	43
4.2 De RvC als klankbord	46
4.3 De RvC als werkgever	46
4.4 Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2020	48
4.5 Over de Raad van Commissarissen	48
4.6 Tot slot	52
Kengetallen 2020	53

5.	Jaarrekening	54
5.1	Balans per 31 december 2020	54
5.2	Winst-en-verliesrekening over 2020	56
5.3	Kasstroomoverzicht over 2020	57
5.4	Toelichting op de jaarrekening	58
5.5	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	59
5.6	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	61
5.7	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	66
5.8	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	68
5.9	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak.....	68
5.10	Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde	69
5.11	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	70
5.12	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).	90
5.13	Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB.....	102
5.14	Ondertekening van de jaarrekening	109
5.15	Overige gegevens	110
	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	111

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

Voor u ligt het jaarverslag van 2020, in veel opzichten een heel bijzonder jaar. Het jaar begon met het losbarsten van de corona-uitbraak in maart. Het thuiswerken en aangepaste dienstverlening zorgden voor verbroedering in de organisatie. Nederland verkeerde in een gevoel van samen tegen het virus. De zomer bracht ons vervolgens verlichting van de beperkingen en daarmee optimisme. Des te groter was de teleurstelling die zich van ons meester maakte toen de wereld in het najaar weer op slot ging. Meer beperkingen, meer thuiswerken, minder persoonlijk contact met collega's en huurders, maar ditmaal ook minder perspectief. Op het moment van schrijven ligt de coronawinter goeddeels achter ons en biedt het vaccinatieprogramma perspectief op een zomer met minder beperkingen.

Het afgelopen anderhalf jaar heeft echter een wissel getrokken. Niet alleen op de organisatie van SSW, maar ook op de dienstverlening en de relaties met huurders en partners. Des te bijzonderder is het dat het gelukt is om in 2020 een aantal mooie resultaten te boeken. Enkele bijzonderheden zijn de moeite van het vermelden waard. Zo hebben we een coulancebeleid ingevoerd voor huurders die door de coronamaatregelen te maken kregen met een inkomensterugval. Dit beleid bestaat uit maatwerk en een langere termijn voor een betalingsregeling. We hebben de verduurzaming van 28 eengezinswoningen aan de Hessenweg en 18 appartementen aan de Essenkamp afgerond. Daarnaast zijn verschillende duurzaamheidsprojecten opgestart die in 2021 worden afgerond. Vanwege corona hebben we ook extra ingezet op de zichtbaarheid van onze wijkbeheerders in de wijken. In september verkochten we Het Lichtruim en daarnaast hebben we een schoolgebouw aan de Burgemeester de Withstraat aangekocht. Tot slot hebben we hard gewerkt aan onze nieuwe strategie die we in 2021 gaan presenteren onder de naam *SSW Onderneemt*.

Bouwlocaties

In 2020 hebben we prioriteit gegeven aan de zoektocht naar woningbouwlocaties in de gemeente De Bilt. Met een brede blik hebben we gezocht naar kansen, ook samen met de gemeente De Bilt. De gemeente en SSW hebben hierin immers een gedeelde verantwoordelijkheid. We hebben grote waardering voor de inspanningen van de gemeente in de zoektocht naar geschikte woningbouwlocaties. Daarnaast weten marktpartijen ons steeds beter te vinden en voeren we steeds meer gesprekken over potentiële bouwlocaties, al dan niet in een samenwerking met de betreffende marktpartij.

Organisatie

Voor de organisatie stond het jaar 2020 onder andere in het teken van wisselingen van verschillende MT leden. In februari trad onze nieuwe manager Wonen & Beheer aan. Na de zomer startte de nieuwe manager Bedrijfsvoering & Financiën en in december begon de nieuwe manager Vastgoed & Ontwikkeling. Met onze nieuwe structuur en de nieuwe bemensing verwachten we onze ambities voor de komende jaren optimaal vorm te kunnen geven.

Uiteraard heeft de pandemie grote impact gehad op de organisatie en de medewerkers. De coronamaatregelen vroegen om aanpassing in onze manier van werken, maar ook om versnelde implementatie van technische voorzieningen. Mede dankzij die technische mogelijkheden, het geven van vertrouwen en het bieden van flexibiliteit aan medewerkers, is het de organisatie gelukt om op een veilige wijze een goede dienstverlening te handhaven.

In december namen we afscheid van twee gewaardeerde commissarissen, te weten Marjo Visser en Trudy Prins. Dit voorwoord is een gepaste plek voor een woord van dank voor de constructieve samenwerking. Daarnaast benoemde de RvC ook twee nieuwe commissarissen: Kewve Scott-Emuakpor (per 1 juni 2020) en José Hendriksen (per 1 januari 2021, op voordracht van Woonspraak). Met deze benoemingen kan de RvC de komende jaren in de huidige samenstelling vooruit.

Woonspraak

Met onze huurdersvereniging Woonspraak vond op constructieve wijze overleg plaats. Vanaf maart vonden deze overleggen deels digitaal plaats. Dat was even wennen maar uiteindelijk zijn we erin geslaagd om de onderlinge verbinding te houden. Ik zie uit naar het moment dat we weer echt bij elkaar kunnen komen.

SSW onderneemt!

En dan de blik naar voren. In maart 2021 is ons ondernemingsplan 2021-2025 vastgesteld waaraan we in 2020 met elkaar hard gewerkt hebben. De input voor ons plan haalden we op in onze eigen organisatie, bij de RvC, maar ook vooral bij onze samenwerkingspartners. Gelukkig kon een strategische sessie hierover in september fysiek plaatsvinden waarbij veel van onze samenwerkingspartners aanwezig waren en ook de voltallige RvC. Een waardevol moment voor SSW, want het gaf ons een goed beeld van wat onze samenwerkingspartners en RvC belangrijke thema's vinden voor de komende jaren. De belangrijkste prioriteit bleek niet geheel onverwacht: bouwen!

Voor de komende jaren hebben wij de volgende speerpunten benoemd:

Bouwen: Dit speerpunt heeft zich in ons ondernemingsplan vertaald in de ambitie om tot 2030 480 woningen te bouwen.

Betaalbaarheid: We blijven ons inzetten voor het huisvesten van mensen met een laag inkomen door hen betaalbare woningen te bieden. Door onze woningen op een verstandige wijze te verduurzamen, dragen duurzaamheidsmaatregelen bij aan de betaalbaarheid van onze woningen.

Prettig wonen voor iedereen: Samen met onze maatschappelijke partners nemen wij onze verantwoordelijkheid om onze huurders een fijne woning in een prettige wijk te bieden waar mensen aandacht voor elkaar en voor hun woonomgeving hebben. Het signaleren van problemen bij onze huurders vinden we onze maatschappelijke plicht en verantwoordelijkheid. Hiermee kunnen we het verschil maken voor onze huurders. We maken hierover goede afspraken met onze samenwerkingspartners. Uitgangspunt daarbij is dat niemand tussen wal en schip valt.

Keuzes maken

Al deze opgaven moeten we de komende jaren realiseren binnen onze financiële speelruimte. Die ruimte is de afgelopen periode fors gekrompen. Dat betekent dat we bij alles wat we doen kritisch moeten zijn op nut en noodzaak. SSW heeft helaas niet de financiële armslag om alles te kunnen wat we zouden willen. Daarom moeten we keuzes gaan maken. Over die keuzes zullen we open en transparant verantwoording afleggen. Elke beslissing die we nemen, wegen we immers in het belang van een goede volkshuisvesting, nu en in de toekomst.

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2020 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Ik verklaar dat SSW in het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

Bilthoven, 13 juni 2021

mr. drs. Danny Visser

directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1. SSW en De Bilt

2.1.1. Missie en visie SSW

De missie van SSW luidt:

Woonstichting SSW zet zich als Biltse woningcorporatie in voor mensen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in woonruimte. Dat doen we door betaalbare huurwoningen aan te bieden in wijken waar mensen prettig kunnen wonen. Daarbij werken wij nauw samen met onze maatschappelijke partners, met respect voor elkaars rol en expertise.

Onze basis is het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Maar we zien voor onszelf ook een taak om mensen met een middeninkomen te huisvesten. Voor deze mensen is een koopwoning te duur en voor sociale huur is hun inkomen net te hoog. Door woningen aan te bieden aan mensen met een middeninkomen stimuleren we ook de benodigde doorstroming op de woningmarkt.

Wij vinden dat er voor iedereen die dat wil plek moet zijn in alle kernen en wijken van de gemeente De Bilt. Dit komt de dynamiek en de kracht van een wijk ten goede. Daarom sturen we actief op het voorkomen van eenzijdige wijken. Hiervoor is het belangrijk dat we voldoende invloed hebben om regie te kunnen voeren op deze wijken en dat onze huurwoningen verspreid zijn over de verschillende Biltse kernen en wijken.

2.1.2. Kenmerken woningbezit

Gemeente De Bilt

SSW is dé woningcorporatie van de gemeente De Bilt en bezit ongeveer 5.000 woningen. De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Westbroek. Er wonen ruim 42.000 mensen in ruim 19.000 woningen. SSW bezit circa 26% van de woningen in de gemeente De Bilt.

De Bilt is een aantrekkelijke en gewilde gemeente. De vraag naar woonruimte is veel groter dan het aanbod. Met name voor mensen met een laag inkomen - vaak starters en jonge gezinnen - is het moeilijk om een woning te huren (of te kopen). Er staan circa 9.000 woningzoekenden ingeschreven waarvan een deel actief op zoek is naar een woning. Daarnaast zijn er ook nog veel woningzoekenden uit de regio die graag in de gemeente De Bilt willen wonen.

In 2020 is er in opdracht van de gemeente De Bilt en SSW een woononderzoek gehouden naar de toekomstige woningbehoefte. Daaruit blijkt dat er tot 2030 ongeveer 500 huishoudens bijkomen in de gemeente. En er moeten in de gemeente De Bilt circa 1.130 woningen gebouwd worden om die groei op te vangen en een inhaalslag te maken om het huidige woningtekort te verkleinen. Dat tekort doet zich vooral voor bij appartementen. Er is een overschot aan eengezinswoningen, met name in de koopsector.

Een deel van de benodigde woningen bestaat uit sociale huur en middenhuur. Het aantal sociale huurwoningen moet groeien naar 5.080 woningen in 2030. Dit betekent een toename met 180 woningen ten opzichte van 2020¹.

¹ Dit betreft een netto toename. Hierbij is dus geen rekening gehouden met verkoop of liberalisatie van woningen.

Woningbezit SSW

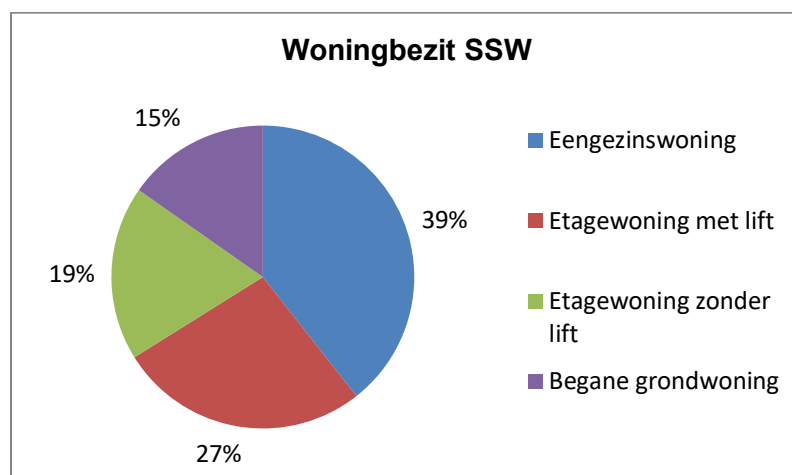
De kenmerken van ons bezit zijn:

- De gemiddelde huur ligt op 68% van de maximaal redelijke huur. De huurprijzen verhogen (of verlagen) we naar de streefhuur bij mutatie.
- De gemiddelde huur ligt hoger dan bij de regionale collega-corporaties, omdat onze woningen meer punten in het woningwaarderingstelsel hebben vanwege de grootte van de woningen en de hogere WOZ-waarde.

Woningbezit SSW in vergelijking met de regio

	SSW 2020	SSW 2019 *)	Regio *) corporaties
Gemiddelde netto huur (€)	587	587	569
Gemiddelde maximaal redelijke huur (€)	867	857	798
Gemiddelde WOZ-waarde (€)	231.000	214.000	199.000

*) Bron: Regionale corporatiemonitor 2020 opgesteld door het RWU over cijfers voorgaand jaar



Bron: SSW

2.1.3. Prestatieafspraken

Jaarlijks brengt SSW 'een bod aan de gemeente' uit. Hierin geven we aan welke bijdrage wij in het komend jaar willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Naar aanleiding van het uitgebrachte bod gaan we met de gemeente en de huurdersorganisatie in overleg om met deze twee partijen tot prestatieafspraken te komen.

Op 19 december 2019 ondertekenden SSW, gemeente De Bilt en huurdersvereniging Woonspraak de Prestatieafspraken 2020-2021. In de prestatieafspraken spraken we af dat de gemeente De Bilt en SSW elkaars primaire partners zijn als het gaat om het realiseren van sociale woningbouw in de gemeente De Bilt.

In juni 2020 brachten we 'het Bod 2021' uit. Uitgangspunten hierbij zijn het woonbeleid van de gemeente De Bilt, de prestatieafspraken die we met de gemeente en de huurdersorganisatie Woonspraak hebben gesloten en onze voornemens in de (meer)jarenbegroting en de portefeuillestrategie.

Andere belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn:

- bevorderen doorstroming
- aanpakken scheefhuren door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging
- verdichten woningbouw op locaties van SSW
- verduurzamen woningbezit
- aandacht voor vergrijzing en voor levensloopbestendigheid van de sociale woningvoorraad.

In de zomer van 2020 hebben we met elkaar de voortgang van de prestatieafspraken besproken. Vanwege de coronacrisis was er bijvoorbeeld wat stagnatie bij het organiseren van gezamenlijke wijkstouwen. De ontwikkeling bij de andere thema's verloopt volgens planning.

2.2. Beschikbaarheid

2.2.1. Woonruimte verdelen

Passend toewijzen en EU-normering

Passend toewijzen	Norm 95%	97,1		
EU-normering	Norm 80/10/10	95,7	3,6	0,7

Vanuit de Woningwet moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een woning toewijzen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens.

- Het aanbod voor deze groep (tot de tweede aftoppingsgrens) bestond uit 196 woningen (162 + 34) Dat is 71,3% van het aanbod.
- Van deze primaire doelgroep kregen in 2020 175 huishoudens een woning, waarvan 170 (= 97,1%) een woning kreeg die volgens deze wet passend was.

De EU stelt dat wij minimaal 80% van alle sociale huurwoningen, die we gedurende het jaar verhuren, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055. In 2020 verhuurden wij 95,7% aan deze doelgroep. We hebben 10 woningen verhuurd aan huishoudens met een lager middeninkomen (tot € 43.574). Bij 2 nieuwe huurders van een sociale huurwoning lag het inkomen hoger.

Toewijzingen sociale huurwoningen 2020

Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	Verhuringen t/m sociale huurgrens			Verhuringen t/m sociale huurgrens
			≤ € 432,51	€ 432,51 – € 619,01	€ 619,01 – € 737,14	
1-persoon	< 66	≤23.225	8	86		94
		>23.225		7	11	18
	≥ 66	≤23.175	2	4		6
		>23.175		3	3	6
1-persoon Totaal			10	100	14	124
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 432,51	€ 432,51 – € 619,01	€ 619,01 – € 737,14	Verhuringen t/m sociale huurgrens
2-persoon	< 66	≤31.550		18	3	21
		>31.550		1	7	8
	≥ 66	≤31.475		8		8
		>31.475		1	4	5
2-persoon Totaal			0	28	14	42
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 432,51	€ 432,51 – € 663,40	€ 663,40 – € 737,14	Verhuringen t/m sociale huurgrens
≥3 personen	< 66	≤31.550		44	2	46
		>31.550		4	58	62
	≥ 66	≤31.475				0
		>31.475			1	1
≥3 personen Totaal			0	48	61	109
Eindtotaal sociale huurwoningen						275

Alle verhuurde woningen 2020

Sociaal	Totaal
< 1 ^e aftoppingsgrens	162
Tussen 1 ^e en 2 ^e aftoppingsgrens	34
> 2 ^e aftoppingsgrens	79
Sociaal totaal	275
Vrije sector	Totaal
Eerder al geliberaliseerd	9
Geliberaliseerd in 2020	12
Vrije sector totaal	21
Totaal verhuurd	296

Urgenties

De regels voor de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Het is mogelijk om een urgentieverklaring te krijgen. Dit is een uitzonderingsregeling om woningzoekenden die in moeilijke omstandigheden verkeren voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Voor het verkrijgen van een urgentie gelden strikte regels. SSW heeft jarenlang vanuit een mandaat van de gemeente de urgentie-aanvragen behandeld. Vanuit het oogpunt van onafhankelijkheid is dit vanaf 1 mei 2020 weer bij de gemeente ondergebracht. In 2020 verhuurden we twaalf woningen aan urgent woningzoekenden.

Huisvesting van statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. De taakstelling bestond in 2020 uit het huisvesten van 30 statushouders. Daarnaast hadden we nog een achterstand van 8 statushouders uit 2019. In totaal moesten we dus 38 statushouders huisvesten en dat is met de nodige inspanningen gelukt. De statushouders worden bij hun integratie in de Biltse samenleving op weg geholpen door vrijwilligers van Vluchtelingenwerk. Dat verliep in 2020 wat moeizaam doordat door de coronacrisis de contactmogelijkheden beperkt waren. Die beperkingen deden zich bijvoorbeeld ook voor bij de verhuur en inrichting van de woningen.

In principe is de huisvesting van statushouders de verantwoordelijkheid van de gemeente. Maar omdat SSW verreweg de grootste corporatie is in de gemeente hebben wij in de prestatieafspraken vastgelegd dat wij ons maximaal inspannen om in samenspraak met de gemeente de taakstelling te realiseren.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

De afgelopen jaren is er een beweging in gang gezet waarbij mensen met een zorg/hulpvraag zelfstandig blijven wonen, dan wel van beschermd wonen teruggaan naar zelfstandig wonen. In het verleden werd deze groep grotendeels gehuisvest door de gemeente Utrecht of de gemeente waar de instelling zich bevond. De gemeenten in de regio Utrecht hebben nu met elkaar afspraken gemaakt over de huisvesting van deze groep. De corporaties zijn hierin de natuurlijke partner van de gemeente omdat een groot deel van deze groep behoort tot de primaire doelgroep van de corporatie.

In 2019 verliep dit proces nog wat stroef maar in 2020 hebben we 13 personen kunnen huisvesten. Ook voor de 14^e kandidaat hadden we een woning beschikbaar. Dat ging op het laatste moment niet door omdat de kandidaat elders huisvesting had gevonden.

Enkele verhuurcijfers op een rij:

	2020	2019
Woningen verhuurd (sociaal en vrije sector)	296	353
Waarvan:		
• nieuwbouwwoningen	33	0
• bestaande woningen	263	353
• zorgwoningen (zelfstandig)	9	17
Nieuwe huurders		
• statushouders woningen (personen)	16 (38)	14 (25)
• uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen	13	7
• senioren (>= 66 jaar)	28	36
• urgent woningzoekenden	12	27
• gemiddelde inschrijftijd voor een woning	10,2 jaar	10,0 jaar

Het aantal verhuurde woningen (totaal 296 sociaal en vrije sector) is in 2020 lager dan voorgaande jaren. Dit komt vooral doordat wij gedurende het jaar zo'n 60 woningen leeg hebben gehouden in complexen waar binnen afzienbare termijn de verduurzaming van start ging.

In de cijfers zijn ook de 33 nieuwbouwwoningen opgenomen van de Hof van Bilthoven.

Kleine kernen

Vanwege de lange inschrijftijden voor een woning en de vitaliteit van dorpen, is voor de kleine kernen van de gemeente via het lokaal maatwerk een speciale toewijzingsregeling ingesteld. Deze voorrangregel is van toepassing in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek.

Woningzoekenden uit het eigen dorp krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Door deze regeling kunnen startende huishoudens in hun eigen dorp blijven wonen.

	Vrijgekomen woningen	Toegewezen op basis van kernbinding
Hollandsche Rading	1	0
Westbroek	1	1

Vrije sector

In 2020 zijn 21 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract. Van deze woningen waren negen woningen al eerder geliberaliseerd.

2.2.2. Portefeuillemanagement

Onze vastgoedportefeuille is een van de belangrijkste instrumenten om onze doelstellingen te realiseren. Nu ons nieuwe ondernemingsplan *SSW onderneemt* is vastgesteld gaan we in 2021 ons portefeuilleplan herijken.

Onze portefeuille bestaat voor een belangrijk deel uit grote woningen. Met het oog op de toekomstige demografische ontwikkelingen (kleine, oudere huishoudens) onderzoeken we of we deze woningen behouden, transformeren of anders kunnen inzetten.

Nieuwbouw bestaat vooral uit kleinere eenheden die we flexibel voor meerdere doelgroepen kunnen gebruiken. Maar ook daarbij zoeken we naar variatie.

Voorop staat dat onze woningvoorraad binnen tien jaar moet groeien naar tenminste 5.080 sociale huurwoningen. We houden daarom onze bestaande voorraad op peil. Het huidige woningverkoopprogramma schorten we op.

Herstructurering, sloop en vervangende nieuwbouw doen we als de kwaliteit dusdanig is dat we schoon, heel, veilig, duurzaam en toekomstbestendig wonen niet kunnen realiseren. Daarbij willen we altijd meer woningen kunnen terugbouwen dan we slopen.

Het portefeuilleplan is een van de onderleggers van de prestatieafspraken die we maken met de gemeente en huurdersvereniging Woonspraak.

2.2.3. Nieuwe woningen

Bij het thema 'beschikbaarheid' speelt het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad een grote rol. In 2020 hebben we 33 sociale huurwoningen in de Hof van Bilthoven opgeleverd. Het gaat om 31 eengezinswoningen en 2 appartementen. Dankzij een individuele warmtepomp zijn de woningen gasloos. Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst. De woningen maken onderdeel uit van een grotere nieuwbouwlocatie met koopwoningen. De huurprijs van de woningen bedroeg € 720,- per maand.

De verhuur van deze woningen heeft in het najaar van 2019 plaatsgevonden. De belangstelling was groot. Voor de toewijzing van deze woningen zijn specifieke afspraken gemaakt met de gemeente De Bilt waarbij doorstromers van SSW voorrang kregen bij de toewijzing. Van de 33 woningen zijn er 20 toegewezen aan doorstromers van SSW.

Project Melkweg 3

Voor de locatie Melkweg 3 is door een projectontwikkelaar een plan gemaakt voor 28 sociale huurappartementen. Over dit plan is regelmatig contact met SSW en als we tot overeenstemming komen nemen we de appartementen turnkey af.

De ontwikkelaar gaat SSW begin februari 2021 een nieuwe aanbieding doen. Hij wil namelijk 12 sociale huurappartementen omzetten naar middenhuurwoningen.

Als alles positief verloopt dan starten de werkzaamheden in het vierde kwartaal 2021.

Zoeken naar woningbouwlocaties

In 2020 hebben we prioriteit gegeven aan de zoektocht naar woningbouwlocaties in gemeente De Bilt. Met een brede blik hebben we gezocht naar kansen, ook samen met de gemeente De Bilt: gemeente en SSW hebben hierin een gedeelde verantwoordelijkheid. We hebben veel waardering voor de inspanning van de gemeente om te zoeken naar geschikte woningbouwlocaties.

Daarnaast weten diverse marktpartijen ons steeds beter te vinden en krijgen we regelmatig locaties aangeboden, al dan niet in een samenwerking met de betreffende marktpartij.

Welke kansen om woningen te ontwikkelen levensvatbaar zijn, zal in 2021 blijken.

2.2.4. Verkoop

Woningen

SSW heeft enkele jaren geleden circa 100 woningen gelabeld voor verkoop. Deze woningen bieden we eerst te koop aan de zittende huurder. Als deze niet wil of kan kopen dan verkopen we deze woning bij mutatie. De gemeente De Bilt en Woonspraak stemden destijds in met dit verkoopbeleid. In 2020 zijn 3 woningen verkocht waarvan 1 aan de huurder en de andere nadat de huur was opgezegd (exclusief de appartementen van Het Lichtruim).

Verkoop Het Lichtruim

In 2018 heeft SSW besloten, in aansluiting op onze portefeuillestrategie, over te gaan tot verkoop van Het Lichtruim met verschillende maatschappelijke bestemmingen zoals een school, bibliotheek, kinderopvang, kunstenhuis en theaterzaal. Ook heeft het pand een woonbestemming met 20 appartementen (DAEB en niet-DAEB).

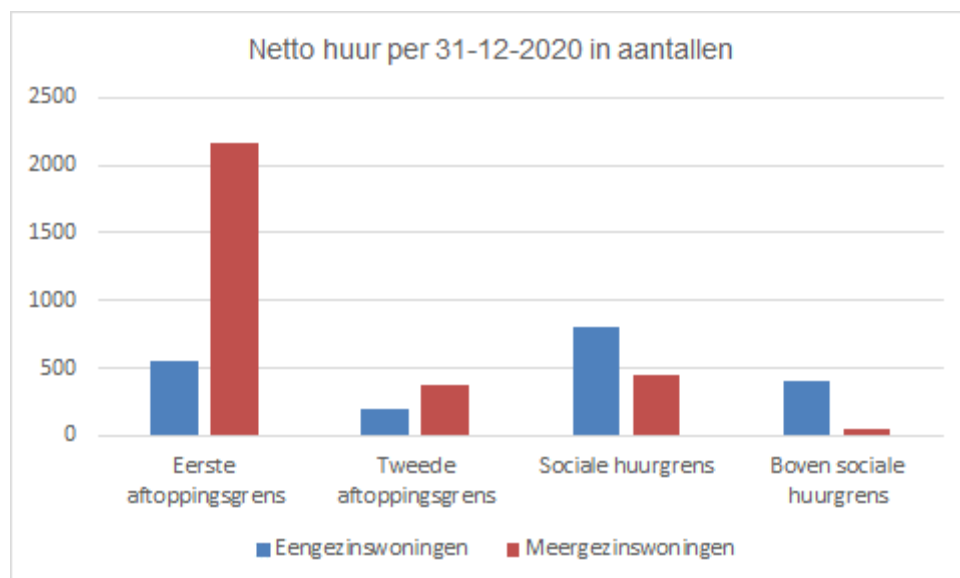
De koopakte voor Het Lichtruim met koper Heeneman & Partners is medio december 2019 getekend. In februari 2020 vond een informatiebijeenkomst plaats voor alle betreffende huurders, waarin ruimte was voor vragen en verzoeken. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de verkoop van Het Lichtruim medio 2020 goedgekeurd. In september 2020 vond de overdracht van Het Lichtruim plaats aan Heeneman & Partners.

2.3. Betaalbaarheid

2.3.1. Huurprijzen

Onze belangrijkste taak is mensen met een lager inkomen goede en betaalbare huisvesting te bieden. In deze tijd is er veel aandacht voor de betaalbaarheid van wonen. Corporaties moeten investeren in nieuwbouw en duurzaamheid én de verhuurdersheffing betalen, maar de huren kunnen niet te veel stijgen. Dan worden de woningen immers onbetaalbaar voor de doelgroep. Dit is voor ons een extra uitdaging, omdat de kwaliteit van onze woningen uitgedrukt in de woningwaarderingspunten hoog is, en daarmee dus ook de maximaal redelijke huur. De netto-huur is daar een afgeleide van en is daarmee ook hoger.

Eind 2020 is 66% van onze voorraad betaalbaar te noemen, met een netto-huur onder de tweede aftoppingsgrens ($\leq \text{€ } 663,40$). En daarmee betaalbaar voor de laagste inkomensgroepen. Circa 75% van onze woningen heeft een aanvangshuur onder de tweede aftoppingsgrens en is daarmee toegankelijk voor de laagste inkomensgroep als de woning opnieuw verhuurd wordt.



2.3.2. Huurverhoging

Jaarlijks mogen de huren per 1 juli verhoogd worden. Sinds 2017 geldt daarbij de huursombenadering waarmee de totale huuropbrengsten jaarlijks mogen stijgen met 1% boven inflatie. Het inflatiepercentage is vastgesteld op 2,6 % en daarmee mocht de huursom stijgen met 3,6%.

In het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond hebben afgesloten is onder meer afgesproken dat de huursomstijging beperkt blijft tot het inflatiepercentage.

In 2020 hebben we de huurders met een inkomen lager dan € 43.574 een huurverhoging aangeboden van 2,6%. Voor deze groep wordt de huur afgetopt op de sociale huurgrens (€ 737,14).

Huurders die een reguliere huurverhoging kregen, konden vragen om huurbevrozing als zij voldeden aan de voorwaarden van het Sociaal Huurakkoord. Huurders konden om huurverlaging vragen als zij een inkomen hebben dat recht geeft op huurtoeslag en een rekenhuur betalen boven de sociale huurgrens. Huurbevrozing is toegekend bij 42 huurders, 4 huurders hebben huurverlaging gekregen.

Huishoudens met een inkomen > € 43.574 kregen de maximale inkomensafhankelijke huurverhoging van 6,6%. Als zij aan konden tonen dat hun inkomen lager was dan € 55.000 (voor alleenstaanden) of € 65.000 (voor tweepersoons- en driepersoonshuishoudens) werd dit percentage verlaagd naar 5,2%. Opvallend is dat slechts 10% van de betreffende huurders dit heeft aangevraagd.

- 4.382 huurders met een sociaal huurcontract kregen een reguliere huurverhoging
- 518 huurders kregen een inkomensafhankelijke huurverhoging
- 103 huurders hebben een geliberaliseerd huurcontract en kregen een huurverhoging volgens inflatie.

De huursomstijging van 2,28% is lager dan de maximale huursomstijging van 2,6%, omdat door voorgaande huurroundes al veel woningen een huur hebben op of boven de sociale huurgrens. Deze woningen worden dus bij de reguliere huurverhoging afgetopt op deze grens. Daarnaast kregen enkele complexen geen huurverhoging in afwachting van een grootschalige ingreep.

2.3.3. Huurincasso

SSW hanteert een actief incassobeleid. Ons streven is dat huurders duurzaam bij ons kunnen blijven wonen, daarom willen we in geval van huurachterstand zo vroeg mogelijk in contact komen met onze huurders en ontruimingen daarmee zoveel mogelijk voorkomen.

2020 was een moeilijk jaar voor veel huurders. SSW heeft, conform het landelijke beleid, een coulancebeleid ingevoerd voor huurders die door de coronamaatregelen te maken kregen met een inkomensterugval. Dit beleid bestaat uit maatwerk en een langere termijn voor een betalingsregeling. Daarnaast ontruimen wij in principe geen woningen tijdens de coronaperiode.

De verwachting was dat veel mensen in de financiële problemen zouden komen en dat onze huurachterstanden zouden oplopen. We zien echter dat veel mensen goed hebben afgelost en hun achterstanden hebben ingelopen. Door de beperkingen die opgelegd zijn door de overheid in verband met de verspreiding van het virus, hebben mensen minder geld uit kunnen geven. Zo zijn veel mensen niet op vakantie geweest en zien wij een lagere achterstand dan we de afgelopen jaren hebben ervaren.

Wat we wel merken is dat er een toename is van huurders die onder bewindvoering zijn gekomen. Ook veel huurders hebben zich aangemeld bij Bureau BAS (Budget, Advies en Schulddienstverlening) voor hulp. Deze achterstanden zijn nog niet beheerst en tellen als reguliere huurachterstanden. Het intensieve incassoproces wordt enige tijd opgeschoven om Bureau BAS de gelegenheid te geven de schulden van de huurders in kaart te brengen en de crediteuren een voorstel te doen. Bij stagnatie maken SSW en Bureau BAS onderling maatwerkafspraken. Nog steeds is de samenwerking met Bureau BAS en de overige instanties nodig om de huurders te helpen om hun situatie te stabiliseren en hun zelfredzaamheid te bewerkstelligen.

Huurachterstanden ^[1]	2020	2019
Percentage huurachterstand ten opzichte van de geprolongeerde jaarhuur	1,08%	1,40%
Totaalbedrag aan huurachterstand	€ 411.000	€ 540.000
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 742	€ 872
Aantal		
Aantal reguliere huurachterstanden	426	357
Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen	132	264
Totaal	558	621

De gemiddelde huurachterstand per huurder neemt af, maar het aantal huurders met een (reguliere) huurachterstand is toegenomen.

Het aantal maatregelen en de hoogte van het bedrag zijn het directe gevolg van de keuze van SSW om onder andere draagbare betalingsregelingen te maken, zodat huurders veilig kunnen blijven wonen. Te hoge betalingsregelingen zijn onhoudbaar en leiden tot uitzetting en andere schuldvraagstukken die we op korte - en middellange termijn weer terugzien in nieuwe achterstanden. Dat is niet in lijn met ons streven om mensen duurzaam te huisvesten. Onze betalingsregelingen lopen hierdoor relatief langer. Om er voor te zorgen dat de betreffende huurder dit kan volhouden, combineren we betalingsvraagstukken met de ondersteuning die door een veelheid aan partijen wordt aangeboden: particulier, maar meestal via de (regionale) Sociale Dienst.

De maatregelen die we nemen zijn er op gericht de drempel tot het accepteren van hulp te verlagen. Daarnaast zijn we alert op het ondernemen van actie rondom de uitbetaling van het vakantiegeld. Huisbezoeken zijn gezien de pandemie op dit moment in principe geen onderdeel meer van het incasso proces. Alleen wanneer we de huurder echt niet kunnen bereiken gaan we langs. Via de telefoon en email maken we vroegtijdig contact en maken we de huurder attent op de mogelijkheid een intakegesprek te regelen met bureau BAS bij RSD in Zeist. Wanneer de achterstand oploopt tot meer dan 60 dagen dan is dit niet geheel vrijblijvend. Wanneer de huurder weigert hulp te zoeken en ook geen regeling met ons treft, betekent dit meestal de volgende fase in het incassotraject: het dossier doorsturen naar de deurwaarder.

Ontruimingen

Door de coronacoulance ontruimen we in principe niet op basis van huurachterstand. Wel zijn er 2 ontruimingen geweest van garages en 1 ontruiming wegens het vertrekken met de noorderzon van deze huurder.. Alle andere ontruimingen zijn on hold gezet.

^[1] De totale achterstand is inclusief afrekening stook en servicekosten en eventuele mutatiekosten en overige kosten.

2.4. Kwaliteit, duurzaamheid en ontwikkeling

2.4.1. Dagelijks onderhoud

Huurders vinden het goed en snel afhandelen van reparatieverzoeken erg belangrijk. Dit wordt via KWH, het landelijk kwaliteitscentrum voor en door corporaties, gemeten en SSW krijgt hiervoor in 2020 gemiddeld een 7,6 van haar huurders.

Reparatieverzoeken	2020	2019
Aantal	3.535	3.553
Kosten totaal	€1.945.000	€ 2.142.000
Kosten per reparatieverzoek	€ 550	€ 602
Kosten per verhuureenheid	€ 379	€ 417

In 2020 zijn er 3.535 bonnen voor reparatieverzoeken aangemaakt. Dit is vergelijkbaar met 2019. In 2020 is scherper gestuurd op de kosten van reparatieonderhoud. Daardoor zijn de kosten per reparatieverzoek gedaald.

2.4.2. Mutatieonderhoud

Mutaties	2020	2019
Aantal	296	323
Kosten totaal	€ 1.884.000**	€ 2.721.000*
Kosten per mutatie	€ 6.365	€ 8.424
Kosten per verhuureenheid	€ 440	€ 530

* is exclusief de kosten voor keukens, badkamer, toilet in duurzaamheidsprojecten ad € 614.000

** idem voor 2020 totaal € 371.000.

In 2019 hadden we veel mutaties waarbij keukens en badkamers vervangen moesten worden om de woning verhuurbaar te maken. De kosten voor mutatieonderhoud waren daardoor aanzienlijk gestegen. In het verduurzamingsprogramma worden ook keukens en badkamers vervangen als dat nodig is. Woningen die in het verduurzamingstraject zijn opgenomen en leegkomen worden via deze lijn aangepakt. De kosten van deze badkamer en keukenverbetering zien we dus niet terug in de mutatiekosten.

2.4.3. Woningverbetering

Bij zittende huurders vervangen wij keukens en badkamers als dat nodig is. Wij voeren echter geen kwaliteitsverbeteringen uit bij het vervangen van een keuken, badkamer of toilet. Huurders kunnen wel voor extra's kiezen maar regelen dit rechtstreeks met de leverancier. Er volgt hierbij dan geen huurverhoging.

Natuurlijk heeft de huurder ook de keuze om zelf verbeteringen uit te voeren. Hiervoor heeft SSW een uitgebreid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)-beleid. Gelet op het verduurzamen van onze woningen geven we voor de installatie van houtkachels en openhaarden geen toestemming. Reeds aanwezige haarden/kachels worden bij mutatie voor rekening van SSW verwijderd.

Hessenweg

Het complex Hessenweg bestaat uit 28 eengezinswoningen gebouwd in 1919. De woningen waren toe aan een tweede renovatie en verduurzaming. In overleg met de bewoners is vastgesteld welke werkzaamheden er in de woning zouden worden uitgevoerd. In april 2019 is gestart met de werkzaamheden. Deze werkzaamheden waren in januari 2020 gereed.

Uit het onderzoek in het kader van de Natuurwet bleek dat voor de werkzaamheden aan het schuine dak ontheffing moest worden aangevraagd. Dit betekende dat er voor 1 april 2020 mitigerende maatregelen zijn aangebracht zijn. Daarna konden we in september 2020 starten met het aan de buitenzijde isoleren van het schuine dak en de dakkapellen. Medio december 2020 zijn deze werkzaamheden afgerond. Tot slot worden in 2021 de bestaande dakpannen nog gereinigd. Dan leggen we ook het nieuwe energielabel van de woningen vast en vragen we de toegezegde subsidie Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) aan.

2.4.4. Planmatig onderhoud

In 2020 hebben we 16 complexen (461 woningen) geschilderd. Daarbij hebben we in een aantal complexen ook andere zaken meegenomen zoals het vervangen van de goten en het reinigen van gevels en balkons. Hiermee staan de complexen er weer netjes bij. In twee van deze complexen hebben we de bewoners dubbel glas aangeboden tegen een huurverhoging. Hier hebben veel huurders gebruik van gemaakt.

In ruim 160 woningen hebben we de warmte-opwekkingsinstallaties vervangen en de warmte-terugwininstallaties vernieuwd. We hebben de deurautomaten van het Maertensplein vervangen en we hebben in zeven complexen asbest gesaneerd.

2.4.5. Herstructurering

Tuinstraatkwartier

In de wijk Tuinstraatkwartier staan 179 sociale huurwoningen van SSW (eengezins- en duplexwoningen). Deze woningen zijn gebouwd tussen 1948 en 1953. In 1985 heeft een renovatie aan de buitenzijde plaatsgevonden. In 2015 is een haalbaarheidsonderzoek naar energetisch verbeteren of sloop/nieuwbouw uitgevoerd. Daarna zijn de gemeente De Bilt en SSW de mogelijkheden gaan onderzoeken om het gebied Tuinstraat-Jasmijnstraat te herstructureren. SSW is eigenaar van het overgrote deel van de woningen in dit gebied. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en een aantal woningen en gebouwen aan de zuidkant van de wijk. Medio 2016 zijn de bewoners geïnformeerd over het voorgenomen scenario. Ook is toen een bewonerscommissie opgericht. Deze commissie wordt betrokken in de ontwikkeling van het toekomstplan voor de woningen. Mede op verzoek van de bewoners is in het najaar van 2016 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het ontwikkelbesluit gestart. In de zomer van 2017 is een concept toekomstplan gepresenteerd aan alle bewoners. SSW heeft daarna eind 2018 een eerste opzet voor de aanpak van deze locatie gepresenteerd aan de gemeente en de bewonerscommissie. Daarover bestond gedeeltelijk consensus met de gemeente. Dit voorstel was echter deels gebaseerd op eerder door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige- en volkshuisvestelijke uitgangspunten, die niet meer strookten met het actuele beleid van de gemeente De Bilt.

De discussie over hoe nu verder heeft tot een tijdelijke impasse in de voortgang van het project geleid in 2019. Inmiddels zijn er goede stappen gemaakt in een gemeenschappelijke aanpak van het plangebied. In 2020 is er verder gewerkt aan het plan. Hierover is nog geen algehele overeenstemming bereikt.

2.4.6. Verduurzamen woningbezit

SSW wil het wonen betaalbaar houden voor haar huurders. Door verduurzaming van ons bezit kunnen de energielasten voor de huurders omlaag. Duurzame woningen zijn daarnaast over het algemeen comfortabele en gezonde woningen.

Als we woningen verduurzamen doen we dat goed en verantwoord. Het uitgangspunt van CO₂-neutraal in 2050 is voor ons richtinggevend maar we maken daar nog geen 'marsroute' op. Wel beoordelen we steeds wat verstandig en haalbaar is.

Vooralsnog zetten we in op het goed isoleren van de buitenkant van woningen, we geven ze als het ware een warme jas. Installaties aanpassen doen we alleen als dat efficiënt kan of waar het vanuit het oogpunt van comfort noodzakelijk is.

In ons Verduurzamingsprogramma voeren we naast de energetische maatregelen ook planmatig onderhoud uit, verwijderen we asbest en vervangen we keukens, badkamers en toiletten indien nodig.

In 2020 hebben we de volgende woningen aangepakt:

- Nadat in 2019 het appartementencomplex aan de Snippenlaan (15 appartementen) is verduurzaamd hebben er in 2020 nog enkele werkzaamheden plaats gevonden die vanwege de Natuurwet waren vertraagd.
- De 18 appartementen aan de Essenkamp zijn verduurzaamd. Deze woningen zijn van een D-label naar een A-label gebracht.
- Nadat in 2019 de 14 woningen aan de Molenkamp zijn verduurzaamd, hebben er vanaf oktober 2020 nog enkele werkzaamheden (binnendak- en spouwisolatie) plaats gevonden die vanwege de Natuurwet vertraging hadden ondervonden.
- De 58 woningen aan de Nieuwstraat en aan de Burgemeester de Withstraat zijn in juni 2020 opgeleverd. Ook hier hebben vanaf oktober 2020 nog enkele werkzaamheden (binnendak- en spouwisolatie) plaats gevonden welke vanwege de Natuurwet vertraging hadden ondervonden. Deze woningen zijn van een D-label naar een A-label gebracht.
- Er is gestart met de 56 appartementen aan de Anne Franklaan. De eerste flat is gereed en gaat van een D-label conform doelstelling naar een A-label. De tweede flat wordt begin 2021 opgeleverd. Bij alle appartementen zijn voorbereidingen getroffen om in de toekomst zonnepanelen aan te brengen.
- Midden 2020 is er gestart met de 80 appartementen aan de Planetenbaan Zonneplein. Begin 2021 zijn deze gereed. Deze woningen zijn van een E-label naar een B-label gebracht. 42 woningen hebben een A-label. Op het dak komen 160 zonnepanelen die we aansluiten op de algemene voorzieningen (lift, verlichting etc.). Er zijn tijdelijke woonunits en een rustruimte geplaatst. Deze zijn bestemd voor de huurders van de 3 flats aan de Planetenbaan maar eventueel ook voor huurders uit andere complexen.
- Eind 2020 is er gestart met de 90 appartementen aan de Kometenlaan Zuidpool. Halverwege 2021 zijn deze gereed. Deze woningen hadden een F-label en krijgen een B-label. Uiteindelijk gaan de woningen naar een A-label. Op het dak komen 180 zonnepanelen, die worden aangesloten op de algemene voorzieningen (lift, verlichting etc.). Begin 2021 plaatsen we tijdelijke woonunits en een rustruimte. Deze zijn bestemd voor de huurders van de 3 flats aan de Kometenlaan.
- Eind 2020 is er gestart met de 80 appartementen aan de Planetenbaan middelste flat. Halverwege 2021 zijn deze gereed. Deze woningen gaan van een E-label naar een B-label. Ook hier komen 160 zonnepanelen op het dak, die we aansluiten op de algemene voorzieningen (lift, verlichting etc.).
- De 14 woningen aan de Kievitlaan zijn verduurzaamd. Deze woningen zijn van een D-label naar een A-label gebracht.
- De 23 woningen aan de Merellaan, Gruttolaan en Fazantlaan zijn verduurzaamd. Deze woningen zijn van een D-label naar een A-label gebracht.
- Van de 28 appartementen aan de Abt. Ludolfweg zijn 20 appartementen verduurzaamd. Deze appartementen zijn van een D-label naar een B-label gebracht. Per appartement hebben we 4 zonnepanelen op het dak gelegd. De overige appartementen zijn voorbereid om in de toekomst zonnepanelen aan te kunnen brengen.

Communicatie en participatie verduurzamingsprojecten

Eind 2019 is de afdeling Vastgoed & Ontwikkeling gestart met het verbeteren van de communicatie, participatie en het begeleiden van bewoners bij verduurzamingsprojecten. De bewoners worden eerder en breder geïnformeerd over wat we gaan doen en wat dit voor hen betekent. Ook betrekken we bewoners eerder dan voorheen bij de plannen.

Vanwege de coronapandemie waren er geen collectieve bewonersbijeenkomsten mogelijk. Hierdoor waren we genoodzaakt om bewoners op alternatieve manieren te informeren. Zo wordt het Centrum voor Woononderzoek ruim voor de start van de werkzaamheden ingezet om bij bewoners te peilen wat zij van de plannen vinden, op welke wijze zij willen communiceren met SSW en de aannemer en of zij hulp nodig hebben tijdens de uitvoering. Op basis van deze informatie is het mogelijk om tijdens de daarop volgende persoonlijke huisbezoeken snel maatwerk te kunnen leveren waar dat nodig is. Daarnaast bewaakt het Centrum voor Woononderzoek voor SSW de klanttevredenheid tijdens en na de uitvoering. Door dit ook tijdens de uitvoering te meten, kunnen we direct bijsturen wanneer zaken in de uitvoering niet naar tevredenheid van de klant verlopen. De huurders van de eerste flat Planetenbaan geven het verduurzamingsproject gemiddeld een 7,8.

In 2020 is er veel nieuw informatiemateriaal ontwikkeld voor de bewoners. In 2021 gaan we hiermee verder. De afdeling Vastgoed & Ontwikkeling werkt continu aan verbetering vanuit klantwaarde.

Tabel verdeling energielabels:

Energielabel	Percentage 2020	Percentage 2019
A	28,6	25,6
B	11,8	11,2
C	21,3	21,1
D	15,1	18,5
E	11,7	12,1
F	8,6	8,6
G	2,9	2,9
Totaal	100	100

2.5. Leefbaarheid

Ook onze afdeling Sociaal Beheer heeft helaas te maken met de sociale impact van het Covid-19 virus en de daarmee gepaard gaande maatregelen. Het heeft niet alleen invloed op onze vertrouwde manier van werken waarin het contact van mens tot mens erg belangrijk is, maar ook hebben wij ervaren dat er vaker een beroep op onze afdeling werd gedaan door toenemende spanningen in de thuissituatie van onze huurders. Er werden vaker en eerder klachten gemeld over (geluids)overlast en burenruzies door groeiende irritaties. Vooral voor ouders met opgroeiende kinderen was het een opgave om vanwege de beperkte bewegingsvrijheid de sfeer in huis goed te houden. Ook was merkbaar dat vooral ouderen en kwetsbare alleenstaanden kampten met eenzaamheid door gering sociaal contact.

Ondanks het thuiswerken van onze medewerkers probeerden wij toch waar mogelijk in de wijken aanwezig te zijn. Daarnaast hebben we verschillende initiatieven van onze samenwerkingspartners ondersteund om onze bewoners een hart onder de riem te steken, bijvoorbeeld door muziek- en bewegingsactiviteiten in complexen voor ouderen te organiseren, samen met MENS De Bilt.

Onze woonconsulenten hebben vooral op afstand gewerkt. Alleen voor complexe overlastbemiddeling hebben zij nog wel huisbezoeken verricht. Bijkomende handicap was dat waar we normaal gesproken voor lichte overlastklachten Buurbemiddeling zouden inschakelen, de betreffende medewerkers nu ook beperkt tot niet inzetbaar waren.

Ondanks de coronacrisis hebben we ons proberen te richten op wat wel mogelijk is. Zichtbaarheid van onze wijkbeheerders in de wijk is voor bewoners belangrijk. Zij zijn daarom zoveel mogelijk in de wijken aanwezig geweest om te controleren of de algemene ruimten en de directe woonomgeving van de complexen schoon heel en veilig zijn. Er zijn extra flyers in complexen gehangen met de contactgegevens van SSW en de wijkbeheerders. In één complex is extra inzet gepleegd op het verwijderen van spullen en fietsen op de galerijen in verband met de brandveiligheid. Alleen was het niet mogelijk om de servicegesprekken met nieuwe huurders te houden. Dit pakken we in 2021 op zodra dit weer mogelijk is. Op signalen vanuit de verhuurmakelaars over nieuwe huurders waarover zorgen bestaan ondernemen we actie.

Samenwerken in netwerk

Voor de aanpak van complexe overlastsituaties en het ondersteunen van bewoners met sociaal-psychische problemen hebben we onze werkwijze aangepast door vaker online met onze samenwerkingspartners af te stemmen. Op die manier konden wij toch zaken blijven oppakken en afhandelen. Evenals vorig jaar hebben we ons ingezet om de samenwerkingsverbanden met onze netwerkpartners (gemeente, politie, MENS De Bilt en andere maatschappelijke organisaties) periodiek te onderhouden en te verbeteren.

Projectmatige aanpak 2021

De medewerkers van de afdeling Sociaal Beheer werkten in 2020 samen aan het opstellen van een jaarplan voor 2021. Ze bepaalden doelen die zij komend jaar willen realiseren. De aanpak is vooral gericht op die complexen waar de leefbaarheid onder druk staat en de bewonersparticipatie achterblijft. Ook zullen wij gericht aandacht besteden aan de problematiek rond de overlast van tuinrichtingen en groenonderhoud.

2.6. Dienstverlening

De manier waarop onze klanten met ons contact zoeken (en wij met hen) verandert. We werken aan diensten die passen bij deze tijd. Er komen steeds meer vormen van digitaal contact, zoals via de nieuwe website met klantportaal.

KWH-label

Hoe onze klanten ons waarderen, laten we meten door KWH. Als we aan de criteria van KWH voldoen (gemiddeld een 7 op elk onderdeel en een voldoende cijfer van tenminste 85% van de deelnemers) ontvangen we het KWH-huurlabel. SSW heeft dit label al jaren, maar doordat onze klanten de algemene dienstverlening in 2019 onvoldoende waardeerden, is het label niet verlengd. Ondanks dat de dienstverlening in 2020 beperkt was door de coronacrisis is de waardering op dit onderdeel wel verbeterd. Helaas voldoet het nog niet aan de norm. Naar alle waarschijnlijkheid krijgen we nog een jaar om te verbeteren voordat KWH een besluit neemt over het wel of niet intrekken van het label.

Onderdeel	2020	2019
Algemene dienstverlening	6,9	6,7
Woning zoeken	7,3	7,3
Nieuwe woning	7,3	7,1
Huur opzeggen	7,7	7,7
Reparaties	7,6	7,6
Onderhoud	7,2	7,5
Totaal	7,3	7,3

Aedes Benchmark: huurdersoordeel

Op het prestatieveld huurdersoordeel in de Aedes benchmark die in 2020 verscheen, scoorden we een C. Vooral nieuwe huurders en huurders met een reparatieverzoek waren beduidend minder tevreden over SSW vergeleken met huurders van andere corporaties. De resultaten zijn gebaseerd op de scores die KWH heeft gemeten in de periode september 2018 t/m augustus 2019.

In 2020 hebben we verschillende acties in gang gezet om de klanttevredenheid te verbeteren, waaronder het verbeteren van processen. Door heldere kaders te bieden aan medewerkers zijn zij beter in staat om huurders adequaat te woord te staan en problemen op te lossen.

In de KWH-scores is inmiddels een lichte verbetering zichtbaar.

2.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden

2.7.1. Verbinden met de buitenwereld

De groep mensen die voor woonruimte een blijvend beroep op SSW doet, bestaat meer en meer uit kwetsbare mensen². Het realiseren van betaalbaar en veilig wonen in vitale wijken in de gemeente De Bilt vraagt daardoor steeds meer inspanningen en dat kunnen we niet zonder onze huurders, de gemeente en onze maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnsinstellingen

² Zie ook het rapport Veerkracht in corporatiebezit dat begin 2020 verscheen.

2.7.2. Huurdersvertegenwoordiging

De Biltse Bewonersvereniging Woonspraak

Woonspraak is de belangenbehartiger van alle huurders van SSW en daarmee onze belangrijkste gesprekspartner namens de huurders. Woonspraak heeft ongeveer 600 leden.

Woonspraak ontving in 2020 een bijdrage van € 17.124 van SSW. Daarnaast betalen wij het eerste jaar van het lidmaatschap van Woonspraak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.

Er waren in 2020 vier reguliere overleggen tussen Woonspraak en SSW. Onderwerpen van gesprek naast de gebruikelijke onderwerpen (begroting, jaarstukken, huurverhoging en Bod) waren:

- verkoop Het Lichtruim
- strategie SSW 2025
- woononderzoek gemeente De Bilt
- benoeming huurderscommissaris
- tussentijdse evaluatie Prestatieafspraken 2020 – 2021
- kantoorruimte Woonspraak
- voortgang van projecten, nieuwbouw en duurzaamheid.

Woonspraak heeft advies uitgebracht over:

- de Huurronde 2020
- beëindiging onderhoudscontract SOM Atag
- afrekening stookkosten na herziening Warmtewet
- aanbesteding schoonmaakwerkzaamheden.

Daarnaast is Woonspraak actief betrokken geweest bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris per 1 januari 2021 en heeft daarbij de bindende voordracht gedaan voor José Hendriksen die in december benoemd is.

Jaarlijks vindt er een overleg plaats tussen de RvC, Woonspraak en het bestuur. In 2020 heeft dit overleg digitaal plaatsgevonden. De huurderscommissarissen hebben in 2020 een aantal keer een bestuursvergadering van Woonspraak bijgewoond.

De jaarlijkse excursie van Woonspraak, RvC, bewonerscommissies en SSW is in 2020 vanwege de maatregelen rond Covid-19 niet doorgegaan. De bijeenkomst zou in het teken komen te staan van het geven van een gezicht aan de huurders door hun persoonlijke woonbeleving te delen met andere bewoners en leden van het bestuur van SSW en de RvC. We hopen dat dit programma nu in het najaar van 2021 uitgevoerd kan worden.

Samenwerking met bewonerscommissie

SSW hecht grote waarde aan overleg met bewoners over onderwerpen die van belang zijn om prettig, veilig en duurzaam te kunnen wonen. Ook willen we hen betrekken bij zaken die gaan over onderhoud van de complexen, de huur en servicekosten. Om gesprekken hierover te kunnen voeren zijn de bewonerscommissies op complexniveau onze gesprekspartners. De meer complex overstijgende thema's en algemene beheeronderwerpen bespreken wij met Woonspraak, maar ook onderhouden wij contacten met actieve bewoners, bewonersorganen en wijkverenigingen in de buurt.

In 2020 waren er 13 bewonerscommissies actief. Dit zijn er twee meer dan in 2019. Naast de bewonerscommissies kent SSW ook deelname aan VvE's in complexen waar naast huurwoningen ook sprake is van gedeeld eigendom. Via dit gremium worden ook belangen van huurders besproken. We participeren in drie VvE's. Dit is er één meer dan in 2019. Door de manier waarop de eigendomsverhoudingen in gemengde complexen zijn geregeld hebben huurders geen toegang tot de Algemene Ledenvergadering (ALV) waar SSW als lid wel aan deelneemt. Om er toch voor te zorgen dat de belangen van huurders worden gewaarborgd bereidt de woonconsulent de agenda voor de ALV gezamenlijk voor met de bewonerscommissie. De woonconsulent zorgt er ook voor dat een vertegenwoordiger van de bewonerscommissie aanwezig mag zijn (zonder stemrecht). Op die manier kunnen huurders toch invloed uitoefenen op collectieve beheerzaken die voor hen relevant zijn.

2020 was een bijzonder jaar. Door coronabeperkingen was het niet mogelijk om met alle bewonerscommissies overleg te voeren. In totaal heeft met negen bewonerscommissies, met in achtneming van coronavoorschriften, overleg plaatsgevonden. Met een aantal bewonerscommissies is meerdere malen plenair overlegd. Er vond tweemaal een ALV plaats van een VvE in een gemengd complex.

In complexen waar renovatie- en duurzaamheidsprojecten worden uitgevoerd wordt intern nauw samengewerkt tussen de afdelingen Sociaal Beheer en Vastgoed & Ontwikkeling om de overleggen met bewonerscommissies goed te kunnen voeren. Bij wijze van pilot is in het kader van de planvorming voor een groot vernieuwingsproject gezamenlijk een interim beheersplan ontwikkeld. Dit plan is bedoeld om de leefbaarheid in de buurt gedurende de vernieuwingsoperatie op peil te houden door extra inzet van SSW, bewoners, de gemeente en diverse maatschappelijke samenwerkingspartners.

Ondersteuning van de bewonerscommissies

Bewonerscommissies ontvangen een jaarlijks budget ter ondersteuning van initiatieven die de sociale cohesie en/of leefbaarheid ten goede komen en om de kosten te dekken die voortkomen uit de vervulling van hun taken. De bijdrage kan ook ingezet worden om leefbaarheidsprojecten uit te voeren.

In 2020 waren de volgende bewonerscommissies actief in de betreffende wijk of het complex en hebben een bijdrage van SSW gekregen:

- bewonerscommissie Burgemeester Van Heemstrakwartier
- bewonerscommissie Tuinstraatkwartier
- bewonerscommissie Leijenburgh (Van Heukelomlaan)
- bewonerscommissie Dijkstate (Maertensplein, Maartensdijk)
- bewonerscommissie Herenplein
- bewonerscommissie Lugtensteyn (Orionlaan)
- bewonerscommissie Planetenbaan
- bewonerscommissie Planetenplein
- bewonerscommissie Plutolaan
- bewonerscommissie Beatrixlaan
- bewonerscommissie Grote en Kleine Beer
- bewonerscommissie Prof. Dr. Einthovenweg
- wijkraad De Leijen.

De bewonerscommissie Grote en Kleine Beer is in 2020 opgericht naar aanleiding van de planvorming voor een verduurzamingproject.

Activiteiten bewonerscommissies 2020

Vanwege coronabeperkingen was het voor de meeste bewonerscommissies erg lastig om activiteiten of bijeenkomsten te organiseren voor hun achterban. De contacten moesten veelal online plaatsvinden of via schriftelijke mailingen en groepsbijeenkomsten op zeer beperkte schaal.

Vrijwilligers

Het zijn geen officiële huurdersvertegenwoordigers, maar onze vrijwilligers (bijvoorbeeld 'lampenisten') zijn belangrijke vertegenwoordigers voor SSW. Daarom zetten we ze jaarlijks in het zonnetje tijdens het vrijwilligersuitje. Begin 2020 organiseerden we een bezoek aan het stadion van FC Utrecht met afsluitend een etentje.

2.7.3. Gemeente De Bilt

Naast het tripartiete overleg van SSW, gemeente en Woonspraak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s): het bestuurlijk overleg. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid en heeft in 2020 vier keer plaats gevonden. Onderwerpen van gesprek waren onder andere:

- participatieproces Wonen in de gemeente De Bilt
- verkoop Het Lichtruim
- overdracht urgenties
- monitoring prestatieafspraken
- strategie 2025 SSW.

De bestuurder van SSW en de wethouder Wonen hebben regelmatig informeel contact waardoor beide organisaties goed op de hoogte zijn van de wederzijdse ontwikkelingen.

Op ambtelijk niveau vond er overleg plaats over onder andere de projecten, het Tuinstraatkwartier, urgentieverlening en huisvesting statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang. De contacten tussen de gemeente De Bilt en SSW verliepen in 2020 op een prettige en constructieve wijze.

2.7.4. Samenwerken met belanghouders

Naast huurdersvereniging Woonspraak en gemeente De Bilt zijn er andere organisaties met wie we nauw samenwerken vooral als het gaat om probleemsituaties achter de voordeur. In het kader van de ontwikkeling van onze nieuwe Strategie 2025 organiseerden wij voor alle belanghouders in september 2020 een bijeenkomst. Diverse inleiders gaven een inkijkje in de trends en ontwikkelingen die zij op hun vakgebied zagen voor de komende jaren. Daarna konden de deelnemers reageren op stellingen die een mogelijke richting aangaven voor SSW. De uitkomsten van die stellingen zijn belangrijke input geweest voor onze Strategie 2025 die in 2021 vastgesteld wordt.

2.7.5. Samenwerken met zorgpartners

Het overgrote deel van onze huurders is zelfredzaam. Maar een toenemend deel van onze huurders heeft sociale problemen of een (andere) behoefte aan zorg. In een wijk waar meer mensen wonen met problemen, kan de sociale cohesie onder druk komen te staan. En dat kan weer leiden tot overlast voor de buurt. We leveren ook hierin zoveel mogelijk maatwerk via de wijkbeheerders en consulenten sociaal beheer en in samenwerking met onze maatschappelijke netwerkpartners.

Voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen hebben we samen met maatschappelijke partners specifieke woonruimte gerealiseerd. We hebben verschillende woonvormen in eigendom waar zorg wordt geleverd:

- *Wooncentrum Zideris Bilthoven*: woonruimte (verschillende woningen) voor 17 volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen
- *Woonzorgcentrum Dijkstate*: 61 zelfstandige seniorenappartementen met extramurale zorg
- *Toutenburg*: 33 seniorenappartementen (gelieerd aan Dijkstate) en een gemeenschappelijke recreatieruimte met activiteiten verzorgd door Stichting MENS De Bilt
- *Multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek*: oefenruimte Rode Kruis, dagopvang voor cliënten met dementie en 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (kleinschalige verpleeghuiszorg van De Bilthuysen)
- *Thomashuis Maartensdijk*: kleinschalige woonvoorziening voor 8 bewoners met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking
- *De Reiger*: 26 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking, cliënten van Reinaerde

2.7.6. Regionale belanghouders

De zestien gemeenten in de regio Utrecht werken samen in de U16. Dit samenwerkingsverband heeft een belangrijke portefeuille op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woonruimteverdeling. Als afgeleide hiervan werken de regionale woningcorporaties samen in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (verder te noemen RWU).

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Het RWU is een platform voor onderling overleg en belangenbehartiging van regionale woningcorporaties. De directeur-bestuurder van SSW maakte deel uit van het algemeen bestuur van het RWU. In RWU-verband is in 2020 gesproken over:

- de sociale woonopgave in de regio en de woondeal met de minister
- ruimtelijke ontwikkeling van de regio
- vernieuwing woonruimteverdeling en de vernieuwde huisvestingsverordening
- gevolgen ambulantisering maatschappelijke opvang en beschermd wonen
- duurzaamheid en een gemeenschappelijke energievisie.

Stichting Woonruimteverdeling Utrecht

De samenwerking tussen de corporaties in de regio Utrecht (waaronder SSW) en WoningNet is geformaliseerd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Deze stichting is namens de aangesloten corporaties opdrachtgever voor WoningNet. Hiervoor is een dienstverleningscontract opgesteld tussen de corporaties uit de regio Utrecht en WoningNet.

Renovatieversneller

SSW heeft in 2020 besloten om door te gaan met de renovatieversneller. Dit is een initiatief van de woningcorporaties GroenWest, Bo-Ex, Mitros, Provides en SSW uit de regio Utrecht. Zij besloten in 2019 hun krachten te bundelen om huurwoningen gezamenlijk innovatief en betaalbaar te verduurzamen. De Renovatieversneller ondersteunt hierin. Gezamenlijk hopen de corporaties de volgende doelen te bereiken:

- Concreet invulling geven aan de ambitie van een CO₂ neutraal bebouwde omgeving.
- Bundelen en aanpakken van vergelijkbare woningtypes die goed aansluiten op het strategisch voorraadbeleid van de corporaties.
- Ontwikkelen en toepassen van gestandaardiseerde energetische maatregelen.
- In een stapsgewijze componenten aanpak CO₂ neutrale woningen mogelijk maken.
- Deze aanpak testen, monitoren en klaarstomen voor opschaling.
- De opgedane kennis open en transparant delen.

2.8. Organisatie

Vernieuwing en verbinding kenmerkten de organisatie en haar medewerkers in 2020.

Het jaar 2020 startte met een interim MT en interim directeur-bestuurder. In februari startte de nieuwe manager Wonen & Beheer. In maart heeft de interim directeur-bestuurder die vanaf juli 2019 werkzaam was bij SSW plaats gemaakt voor een nieuwe directeur-bestuurder. Aansluitend heeft er een wijziging in de organisatiestructuur plaatsgevonden en zijn er vervolgens nog twee nieuwe MT leden aangetreden. De afdeling Bedrijfsvoering & Vastgoed is in tweeën gesplitst, waarna er twee nieuwe afdelingen zijn ontstaan: Bedrijfsvoering & Financiën en Vastgoed & Ontwikkeling. Het doel van de splitsing is onder meer het borgen van voldoende (financiële) tegenkracht op vastgoed en het beter tot zijn recht laten komen van besluitvorming op vastgoed binnen het MT. Met deze vernieuwing verwachten we de vastgoedambities voor de komende jaren het beste vorm te kunnen geven.

De acties uit de analyse die in 2019 door het interim-bestuur is gemaakt om de organisatie een ontwikkeling in kwaliteit te laten maken, zijn merendeels in 2019 afgerond. De nog resterende punten zijn in 2020 in het project 'Werken 2020' verder uitgewerkt. In dit project zijn in drie werkgroepen de onderwerpen *Route van de klantvraag* en *Hulpmiddelen klantbediening* en *Wij, de medewerkers* door medewerkers verder uitgewerkt. Uit de drie werkgroepen zijn verschillende adviezen aan het MT gekomen, die zijn besproken met het MT. Een deel van de adviezen is geland in de strategie 'SSW onderneemt'.

Uiteraard heeft in 2020 de corona pandemie impact gehad op de organisatie en haar medewerkers. Daags na het aantreden van de nieuwe directeur-bestuurder startte de eerste lockdown. Bijna de gehele organisatie is thuis gaan werken. Thuiswerken werd tot op dat moment bij SSW incidenteel gedaan. De lockdown vroeg om vernieuwing en aanpassing in het werken op zowel menselijk en collegiaal niveau als in technische voorzieningen. Het creëren en/of behouden van verbinding met elkaar en met onze huurders is een belangrijke uitdaging gebleken in deze periode. Het behouden van die verbinding is een speerpunt voor het MT geweest. Hieraan is onder meer inhoud gegeven met digitale borrels, enquêtes voor medewerkers over het thuiswerken, het inzetten van wandelbilla's en andere activiteiten op het gebied van vitaliteit, het actief inzetten van Yammer als communicatiekanaal, het opzetten van een contactkalender en het organiseren van digitale lunchbijeenkomsten.

Door de lockdown zijn er in het eerste halfjaar een beperkt aantal (externe) leeractiviteiten geweest. Daar staat tegenover dat er door het implementeren van werken met de Surface, Microsoft 365 en het verplicht thuiswerken op het gebied van digitale vaardigheden grote sprongen zijn gemaakt. Na de zomer zijn de leer- en ontwikkelactiviteiten weer opgepakt.

Belangrijke bijvangst van de coronaperiode: we hebben gezien dat medewerkers uitstekend in staat zijn om verantwoordelijkheid te nemen voor het op afstand door laten gaan van hun werkzaamheden en dat de technische voorzieningen die SSW haar medewerkers biedt voldoende mogelijkheden bieden.

Mede dankzij de technische mogelijkheden en het geven van vertrouwen aan medewerkers en de nodige flexibiliteit en creativiteit van iedereen, is het de organisatie gelukt om haar twee speerpunten gedurende de coronamaatregelen vast te houden: het blijven leveren van een goede dienstverlening en het borgen van een veilige werkwijze.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in 2020 gedaald met 1,2 %. Dit heeft vermoedelijk ook te maken met het feit dat er vanuit huis werd gewerkt. Dit geeft meer ruimte om bij lichte ziekteverschijnselen de werkdag flexibel in te vullen, zodat ziek melden niet nodig is. Het kortdurend verzuimpercentage is 0,6%, dit is een daling van 0,5%. Het hoogste percentage verzuim ligt bij het verzuim van 92-182 dagen. Dit zijn niet werkgerelateerde langdurige verzuimgevallen geweest. De afwezigheid van medewerkers is waar nodig opgevangen door inleen.

Personeelsbestand

In onderstaande tabel staat een overzicht met kenmerken van het personeelsbestand. De cijfers hebben betrekking op medewerkers in de vaste formatie van SSW.

Medewerkers in dienst (per 31-12-2020)

Kenmerk	2020	2019
Totaal aantal fte	41	38
Totaal aantal medewerkers	44*	41
Mannen	21	20
Vrouwen	23	21
Fulltime	30	27
Parttime	14	14
Verloopcijfer	18%	14%
Aantal nieuwe medewerkers	11	4
Aantal vertrokken medewerkers	8	6
Gemiddelde leeftijd	49	50
Gemiddeld aantal dienstjaren	9	9
Ziekteverzuim	3,4%	4,6%
Opleidingskosten	€ 75.000	€137.000

*Naast de vaste medewerkers waren er op 31-12-2020 5 interimers op vaste posities (projectconsulent, senior projectconsulent, projectmanager, wijkopzichter en adviseur rapportage & AO/IC). Deze interimers vullden de posities ten tijde van een openstaande vacature, het tijdelijk oplossen van de formatie of het inkopen van extra kennis op de functie).

Preventiemedewerker

In 2020 hebben we na een interne werving- en selectieprocedure een preventiemedewerker aangesteld. De preventiemedewerker houdt zich bezig met de dagelijkse zorg voor de veiligheid en de

gezondheid. Een belangrijke taak van de preventiemedewerker is het meewerken aan de uitvoering van de RI&E (Risico-Inventarisatie en Evaluatie) en aan de daaruit voortvloeiende maatregelen.

Vertrouwenspersoon

De rol van vertrouwenspersoon wordt extern ingevuld met de Vertrouwenspersoon.nl. In 2020 zijn er geen meldingen geweest.

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van SSW telt eind 2020 vijf leden. De OR heeft in 2020 vier nieuwe leden gekregen en afscheid genomen van twee leden.

De OR en het bestuur zaten in het verslagjaar regelmatig met elkaar om de tafel.

Belangrijke overlegpunten en acties in 2020 waren:

- benoeming van (tijdelijk) zesde commissaris
- aanpassing organisatiestructuur door splitsing van de afdeling Bedrijfsvoering en Vastgoed in twee afzonderlijke afdelingen
- maatregelen rond thuiswerken, reiskosten en veilig werken in relatie tot Covid-19
- aanstellen preventiemedewerker
- fietsplan
- selectiegesprek manager Bedrijfsvoering & Financiën
- selectiegesprek manager Vastgoed & Ontwikkeling
- verplichte vrije dagen.

De OR en de directeur-bestuurder kijken met tevredenheid terug op de samenwerking in de medezeggenschap.

2.9. Financiën en risicomanagement

2.9.1. Financieel verslag

Deze paragraaf beschrijft de gerealiseerde prestaties op financieel-economisch terrein in 2020. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2021.

2.9.1.1. Marktwaaarde en beleidswaaarde

De waardering tegen marktwaaarde van het vastgoed is bepaald in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Deze waaarde realiseren is niet ons doel. De realisatie van de marktwaaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor SSW om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen.

In 2018 is het begrip beleidswaaarde geïntroduceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wij hebben hier nadere invulling aan gegeven op basis van de voorschriften van Aw.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Met ingang van het boekjaar 2016 zijn corporaties conform de Woningwet verplicht hun vastgoed te waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering is gemaakt in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde.

In 2020 is een verbeterlag gemaakt in de kwaliteit en betrouwbaarheid van de vastgoeddata. Dit heeft als gevolg dat oude waarderingscomplexen in de marktwaaardeberekening van de jaarrekening 2020 zijn opgesplitst in meerdere nieuwe waarderingscomplexen. Deze schattingswijziging heeft een verlagend effect op de marktwaaarde in verhuurde staat en dus ook op het resultaat en het eigen vermogen van € 7,2 miljoen.

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterkere woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een grote interesse bestaan. Dit is uiteraard mede ingegeven door het grote tekort aan betaalbare woningen zowel in koop als in huur. Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaaarde. De totale waaarde van de woningportefeuille is met

€ 46 miljoen (inclusief voorraadmutaties, zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) gestegen naar een waarde van € 934 miljoen.

De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde, via de gestegen WOZ-waarde. Daarnaast wordt de stijging, weliswaar in mindere mate, beïnvloed door de gedaalde disconteringsvoet en de verhoogde ondergrens uit het handboek voor de mutatiekans. Ook zitten er enkele dempende effecten in de analyse; met name via de verkoop van Het Lichtruim (BOG), de overdrachtsbelasting die in de eindwaarde is gestegen naar 9% en gewijzigde macro-economische parameters (gedaalde prijsinflatie).

De marktwaarde is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

Bedragen x € 1.000,-	2020			2019		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	800.132	88.121	888.253	734.340	81.774	816.114
Wijziging complexindeling	-6.834	-376	-7.210	0	0	0
Subtotaal	793.298	87.745	881.043	734.340	81.774	816.114
Voorraadmutaties	-8.133	-3.250	-11.383	-879	-699	-1.578
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	58.454	6.698	65.152	40.847	3.882	44.729
Rekenmethodiek wijzigingen	-1.921	-281	-2.202	34.404	1.771	36.175
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-2.361	-518	-2.879	-39.468	-4.063	-43.531
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	4.576	-18	4.558	30.888	5.456	36.344
Stand per 31 december	843.913	90.376	934.289	800.132	88.121	888.253

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de blijvende druk op de koopmarkt, waarin vraag en aanbod niet in balans zijn. Dit resulteert in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Doordat de marktwaarde in verhuurde staat aanzienlijk hoger is dan de historische kostprijs, leidt de waardering tot een forse stijging van het gepresenteerde eigen vermogen. SSW zal echter het gepresenteerde eigen vermogen nooit (volledig) realiseren dan wel liquide maken. Vanuit onze primaire doelstelling richten we ons niet op het uitponden van het bezit en het toepassen van marktconforme huren, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat daar wel van uitgaat. Met andere woorden: als woningcorporatie vinden wij het onze verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren als daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan. Wij exploiteren ons vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. De verdien capaciteit op basis van onze beleidskeuzes vertaalt zich in de waarde van ons vastgoed: de beleidswaarde. Bij de marktwaardewaardering is het toekomstig beleid van SSW van beperkte invloed.

Exploitatiebeperking marktwaarde

SSW heeft een analyse uitgevoerd op woningen rond de exploitatiebeperking (142 wws-punten). In scenario 1 worden er 3 wws-punten in mindering gebracht op de woningen met de wws-punten 139 tot en met 145. In scenario 2 tellen we 3 wws-punten bij de steekproef op. In onderstaande tabel geven we aan welk effect een positieve of negatieve aanpassing van wws-punten heeft op de marktwaarde.

Scenario	Marktwaarde scenario	Vershil t.o.v. marktwaarde
1. Min 3 wws-punten	€ 931.154 miljoen	Min € 3,1 miljoen
2. Plus 3 wws-punten	€ 937.965 miljoen	Plus € 3,7 miljoen

De marktwaarde ultimo 2020 (exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) bedraagt € 934,3 miljoen. Uit deze analyse volgt dat de marktwaarde daalt met circa 0,34% (€ 3,1 miljoen) ten opzichte van de marktwaarde ultimo 2020 en stijgt met 0,39% (€ 3,7 miljoen). Het effect is hiermee niet materieel.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt grotendeels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Immers, de beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezichtmodel' van Aw en WSW. In 2020 hebben Aw en WSW het definitieve normenkader vastgesteld. De norm voor de Loan to Value (LTV) bedraagt 85% en de norm voor de solvabiliteit bedraagt 15%.

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

In het boekjaar is de beleidswaarde (exclusief verzilverd wonen en erfpacht) afgenomen van € 435,4 miljoen naar € 362,5 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door SSW zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2020 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. SSW heeft er namelijk voor gekozen om in geval van een ingrijpende verbouwing de kosten voor de energetische maatregelen, Badkamer, Keuken en Toilet (BKT) en installatievoorzieningen te activeren.

De kosten voor asbestverwijdering en de (normale) onderhoudswerkzaamheden die volgen uit de planmatig onderhoud cycli kwantificeren we altijd als onderhoud en de uitgaven nemen we dan ook mee als kosten. In de meerjarenonderhoudsbegroting gaan we vanaf 2021 uit van de eeuwigdurende exploitatieduur in plaats van de technische exploitatieduur en hetgeen een opstuwend effect heeft op de onderhoudsnorm alsmede het naar voren halen van (toekomstig) planmatig onderhoud, waarbij we dit gelijktijdig uitvoeren met de duurzaamheidsprojecten. Dit heeft een verlagend effect op de beleidswaarde. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in de komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door SSW van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de disconteringsvoet, die ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin SSW actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van een nadere standaardisatie voor de bepaling van de onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Ultimo 2020 is in totaal € 595 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen (2019: € 542 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 572 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 de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SSW. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel worden vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie de huur van de woning slechts in uitzonderingssituaties verhoogd worden tot markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd. SSW 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 vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 572 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

Bedragen x € 1.000,-	2020	2019
Marktwaarde in verhuurde staat	934.289	888.253
Afslagen:		
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	14.989	34.284
Betaalbaarheid (huren)	431.266	384.371
Kwaliteit (onderhoud)	103.516	29.776
Beheer (beheerkosten)	22.020	4.395
	571.791	452.826
Beleidswaarde	362.498	435.427

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 362 miljoen (2019 € 435 miljoen). De beleidswaarde bedraagt hiermee 39% van de marktwaarde (2019 49%). De beleidswaarde is ten opzichte van 2019 gedaald met 17%. De daling wordt met name veroorzaakt door de beleidsconforme onderhouds- en beheerkosten (normen), die met respectievelijk 32% en 14% zijn toegenomen. De stijging van de normen heeft twee oorzaken:

- In de meerjarenonderhoudsbegroting gaan we vanaf 2021 uit van de eeuwigdurende exploitatieduur in plaats van de technische exploitatieduur.
- Een tweede oorzaak die een opstuwend effect heeft op de onderhouds- en beheernorm is het naar voren halen van (toekomstig) planmatig onderhoud, waarbij ons beleid was om dit gelijktijdig uit te voeren met de duurzaamheidsprojecten.

Daarentegen wordt de beleidswaarde ook positief beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde, aangezien dit het vertrekpunt van de beleidswaarde is.

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

Uitgangspunten	2020	2019
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel is 73%)	73,1%	70,6%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.148	€ 1.617
Beheerlasten per kostenfactor	960	842
Discontovoet DAEB	5,73%	6,06%
Discontovoet niet-DAEB	6,37%	6,18%

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Onderstaande tabel geeft inzicht in de gevoeligheid van de beleidswaarde voor wijzigingen in de streefhuur, de onderhouds- en beheerlasten.

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus € 17,8 of min € 21,3 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 16,3 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 16,0 miljoen

2.9.1.2. Resultaatontwikkeling in 2020

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 62 miljoen. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 55 miljoen) als gevolg van een gestegen marktwaarde. Ook zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat circa € 7 miljoen positief (2019: € 9 miljoen positief).

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 45,9 miljoen hoger dan de begroting

Door stijging van onder andere de WOZ waarde, verlaging van de disconteringsvoet en validatie van het handboek is de marktwaarde hoger dan in 2019. Dit zie je terug in de waardeverandering. Bij het opstellen van de begroting 2020 wordt uitgegaan van de waardering volgens het basis handboek marktwaardering 2018 c.q. jaarrekening 2018 en wordt er gerekend met aannames voor toekomstige stijgingen.

Het saldo financiële baten en lasten is € 1,1 miljoen lager dan in 2019

De rentelasten vallen in 2020 lager uit door een verdere daling van de leningportefeuille en een lagere rente bij herfinanciering.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1.000	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.591	16.333	16.728	-1.742	-2.137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-466	-790	697	324	-1.163
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.534	8.645	67.208	45.889	-12.674
Nettoresultaat overige activiteiten	123	319	92	-196	31
Overige organisatiekosten	-606	-491	-459	-115	-147
Leefbaarheid	-550	-528	-587	-22	37
Saldo financiële baten en lasten	-3.622	-3.668	-4.695	46	1.073
Resultaat voor belastingen	64.004	19.820	78.984	44.184	-14.980
Belastingen	-1.968	-3.341	-3.018	1.373	1.050
Resultaat na belastingen	62.036	16.479	75.966	45.557	-13.930

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 2,1 miljoen lager dan in 2019 en € 1,7 miljoen lager dan begroot.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in 2020 € 0,6 miljoen hoger dan in 2019 en in lijn met de begroting. De huuropbrengsten bestaan uit het saldo van de huromzet (totaal van de geprolongeerde huur van alle vhe's) met daarop in mindering gebracht de huurderiving als gevolg van leegstand en oninbaarheid. Deze stijging ten opzichte van het jaar 2019 is per saldo het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging, oplevering van 33 nieuwbouwwoningen Hof van Bilthoven medio 2020 en de verkoop van Het Lichtruim.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille Bedragen x € 1.000	Realisatie 2020	Begroting 2020	Realisatie 2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Huuropbrengsten	37.948	37.810	37.322	138	626
Opbrengsten servicecontracten	1.361	1.758	1.478	-397	-117
Lasten servicecontracten	-1.620	-1.776	-1.671	156	51
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.064	-2.937	-3.459	-127	395
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.792	-10.722	-10.246	-2.070	-2.546
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.242	-7.800	-6.696	558	-546
Totaal	14.591	16.333	16.728	-1.742	-2.137

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn € 0,4 miljoen lager dan in 2019 en in lijn met de begroting. Dit wordt onder ander veroorzaakt door minder inhuur in 2020 ten opzichte van het jaar 2019.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2020	Begroting 2020	2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Erfpacht	-63	-63	-62	0	-1
Toegerekende organisatiekosten	-3.001	-2.874	-3.397	-127	396
Totaal	-3.064	-2.937	-3.459	-127	395

Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn in 2020 € 2,5 miljoen hoger dan in 2019 en € 2,1 miljoen hoger dan begroot. In het jaar 2020 is planmatig onderhoud naar voren gehaald om dit gelijktijdig uit te voeren met duurzaamheidsprojecten. Ook het asbest van de te verduurzamen woningen is direct meegenomen bij de duurzaamheidsprojecten, waardoor er een stijging te zien is ten opzichte van 2019. De afwijking ten opzichte van de begroting wordt veroorzaakt door het niet uitvoeren van asbestverwijdering in verband met coronamaatregelen. Verder was in de loop van het jaar 2020 al vrij snel duidelijk dat de begroting voor mutatie- en reparatie onderhoud te laag was.

Lasten onderhoudsactiviteiten	2020	Begroting 2020	2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Planmatig onderhoud	-6.258	-4.055	-2.535	-2.203	-3.723
Mutatieonderhoud	-2.255	-1.327	-3.335	-928	1.080
Reparatie-/klachtenonderhoud	-1.945	-1.251	-2.142	-694	197
Asbest	-696	-2.587	-299	1.891	-397
Toegerekende organisatiekosten	-1.638	-1.502	-1.935	-136	297
Totaal	-12.792	-10.722	-10.246	-2.070	-2.546

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn hoger dan in 2019 door een toename van de verhuurdersheffing. De afwijking ten opzichte van de begroting wordt met name veroorzaakt door het vervallen van de saneringsheffing voor het jaar 2020.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2020	Begroting 2020	2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Verhuurdersheffing	-5.583	-5.698	-5.045	115	-538
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.526	-1.491	-1.496	-35	-30
Verzekeringen	-133	-134	-155	1	22
Saneringsheffing	0	-363	0	363	0
Obligo WSW	0	-66	0	66	0
Borgstellingsvergoeding WSW	0	-48	0	48	0
Totaal	-7.242	-7.800	-6.696	558	-546

2.9.1.3. Kasstroomoverzicht 2020

In tegenstelling tot het jaarresultaat van SSW, worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van SSW.

In 2020 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 39,3 miljoen (2019 € 39,4 miljoen; begroot € 39,8 miljoen).

De operationele kasstroom is in 2020 ten opzichte van 2019 gedaald met € 7,2 miljoen naar € 2,7 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door de betaalde vennootschapsbelasting, een toename van de onderhoudskosten en afname van de overige lasten en betaalde rente. Ten opzichte van de begroting is de realisatie voor het jaar 2020 € 3,3 miljoen lager, hetgeen met name veroorzaakt wordt door hogere onderhoudslasten.

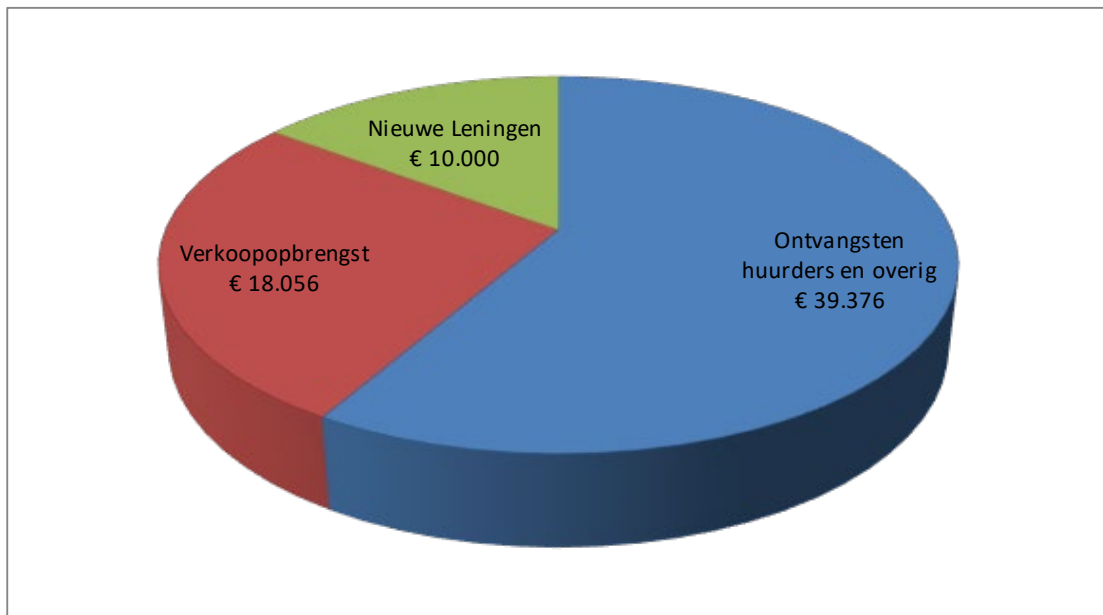
Kasstroomoverzicht Bedragen x € 1000	2020	Begroting 2020	2019	2020 t.o.v. Begroting 2020	2020 t.o.v. Realisatie 2019
Ontvangsten huurders	39.290	39.800	39.423	-510	-133
Ontvangsten overig	86	84	18	2	68
Lonen en salarissen	-3.829	-3.731	-3.677	-98	-152
Onderhoud	-11.417	-9.221	-7.984	-2.196	-3.433
Overige lasten	-11.764	-11.697	-11.243	-67	-521
Totaal	12.366	15.235	16.537	-2.869	-4.171
Betaalde rente	-3.954	-4.069	-5.182	115	1.228
Vennootschapsbelasting	-5.749	-5.205	-1.534	-544	-4.215
Ontvangen rente	29	0	119	29	-90
Totaal	-9.674	-9.274	-6.597	-400	-3.077
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.692	5.961	9.940	-3.269	-7.248
Investeringsactiviteiten					
Investeringen materiële vaste activa	-10.667	-19.487	-8.130	8.820	-2.537
Desinvesteringen materiële vaste activa	18.056	18.578	2.269	-522	15.787
Ontvangsten overig	0	0	88	0	-88
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.389	-909	-5.773	8.298	13.162
Financieringsactiviteiten					
Nieuwe leningen	10.000	12.323	27.500	-2.323	-17.500
Aflossingen leningen	-21.724	-11.724	-31.624	-10.000	9.900
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.724	599	-4.124	-12.323	-7.600
Saldo liquide middelen 1/1	3.724	1.968	3.681		
Saldo liquide middelen 31/12	2.081	7.619	3.724		
Mutatie liquide middelen	-1.643	5.651	43		

De kasstroom uit investeringsactiviteiten in 2020 van totaal € 10,7 (investeringen materiële vaste activa) heeft voor € 3,3 miljoen betrekking op investeringen nieuwbouw, € 6,9 miljoen voor de projecten duurzaamheid en renovatie en € 0,5 miljoen op aankoop. De realisatie ten opzichte van de begroting is € 8,8 miljoen lager door vertraging in de uitvoering van diverse projecten.

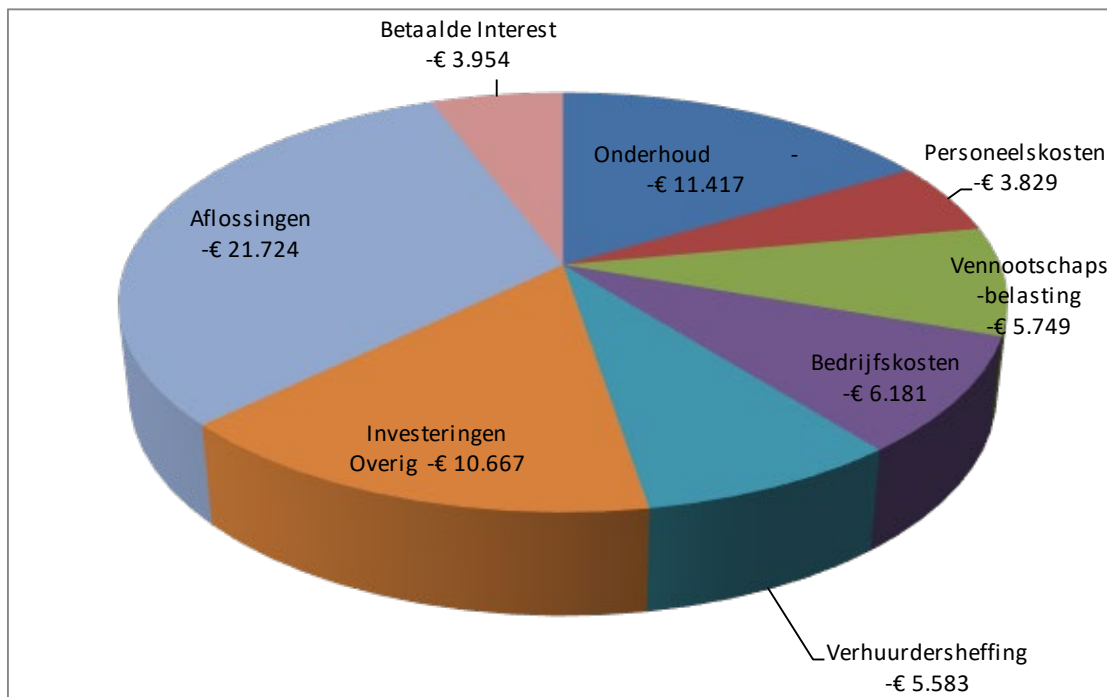
De desinvesteringen betreffen de ontvangsten voor de verkoop van het complex Het Lichtruim en 3 woningen en 1 eenheid erfpachtgrond. Per saldo is er op leningen € 11,7 miljoen afgelost. Dit is € 10 miljoen meer dan begroot, de financieringsbehoefte was lager door de vertraging in de uitvoering van projecten.

Onderstaand worden de kasstromen over 2020 grafisch weergegeven:

Ingaande kasstromen



Uitgaande kasstromen



2.9.1.4. Fiscale positie

SSW vormt een fiscale eenheid tezamen met haar dochtermaatschappij SSW Zes Kernen Holding BV. De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappij wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de mutaties in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelasting over het fiscaal resultaat 2020.

De specificatie is als volgt:

Vennootschapsbelasting	2020	2019
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	1.350	2.933
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	2.861	-237
Mutatie actieve belastinglatentie	437	212
Mutatie passieve belastinglatentie	-2.680	110
	1.968	3.018

2.9.1.5 Financieringsstrategie

SSW wil door middel van de financieringsstrategie een optimale invulling geven aan de verwachte financieringsbehoefte die voortkomt uit de portefeuillestrategie. Met de financieringsstrategie beoogt SSW een toetsingskader te hebben voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de lange termijn portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en financieel beleid.

De operationele uitwerking en consequenties van de financieringsstrategie worden beschreven en opgenomen in het treasuryjaarplan, de treasuryrapportages en, als uitvloeisel hiervan, de transactievoorstellen voor het aantrekken van financiering. Hier worden de risicogebieden renterisico, herfinancieringsrisico en liquiditeitsrisico expliciet meegenomen.

Deze risicogebieden leiden ertoe dat een financieringskeuze niet in een formule te gieten is maar de afweging moet zorgdragen dat:

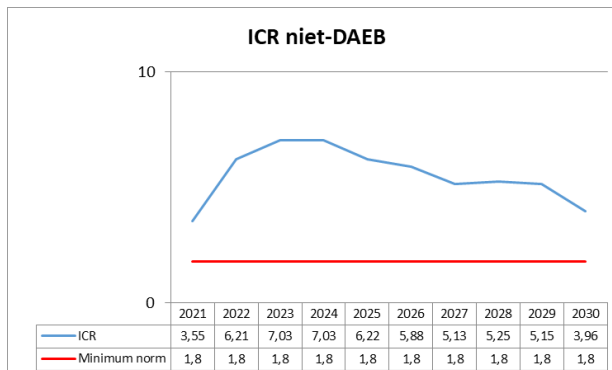
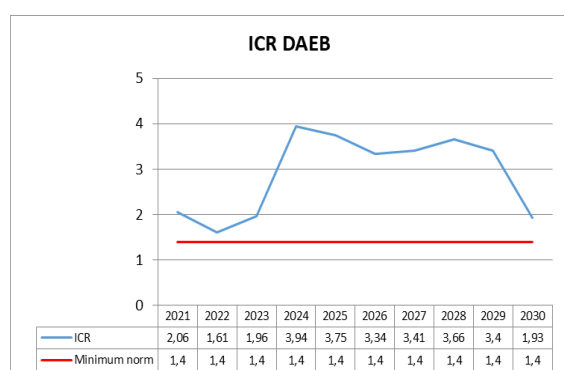
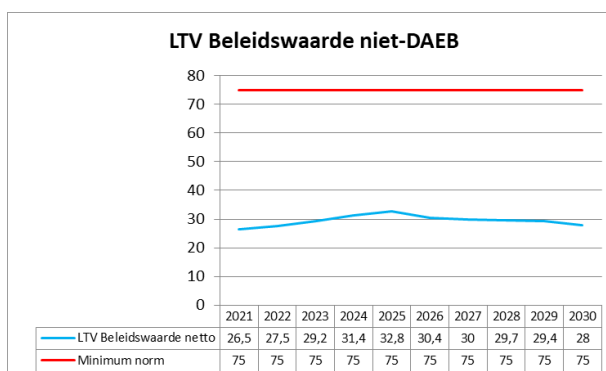
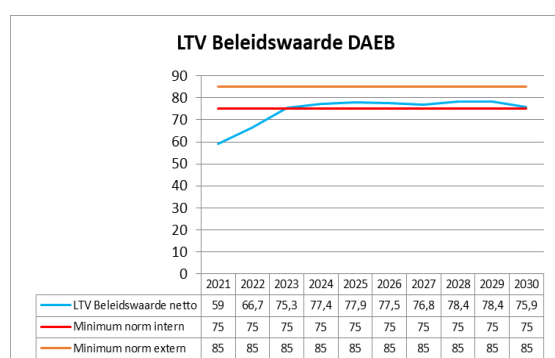
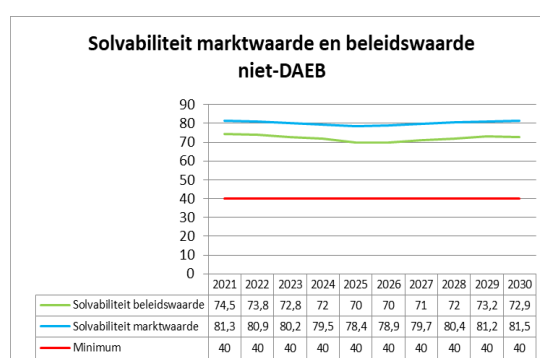
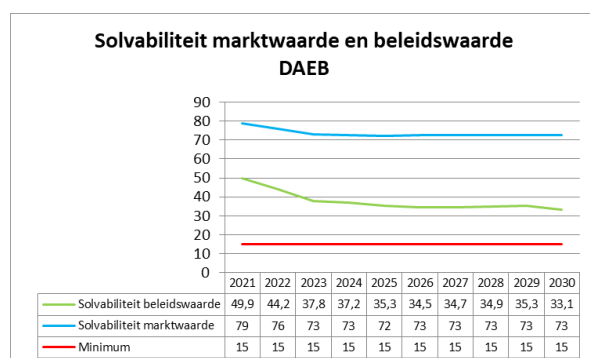
- toegang tot de kapitaalmarkt en investeringscapaciteit is gewaarborgd
- flexibiliteit en zekerheid ten aanzien van externe financiering wordt gecreëerd in haar leningportefeuille
- optimale financieringskosten worden gerealiseerd binnen het risicokader
- de financieringskeuze van SSW voldoet aan de ratio's van de Aw en WSW.

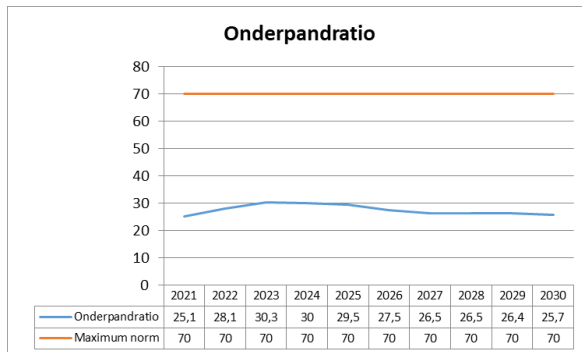
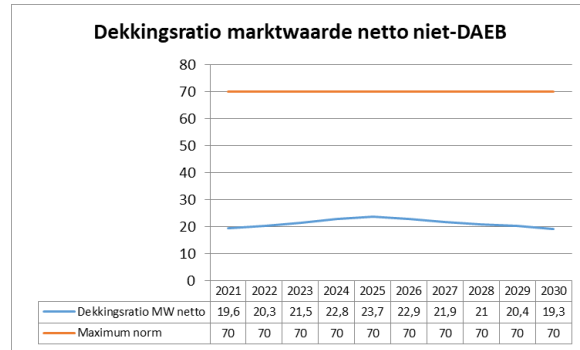
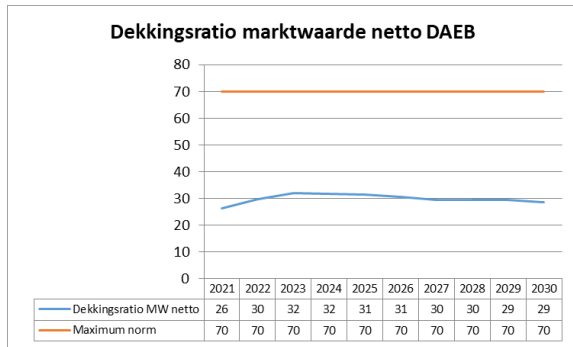
SSW heeft een Reglement financieel beleid en beheer dat ondersteunend is aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Hierin zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van rapportages, mandatering en risicobeheersing. Het bestuur en de Raad van Commissarissen bespreken ten minste twee keer per jaar de belangrijkste financiële risico's. SSW heeft een auditcommissie alsmede een treasurycommissie. In het Reglement zijn specifieke bepalingen ten aanzien van treasury opgenomen, waaronder het niet toestaan van derivatencontracten.

2.9.1.6. Vooruitblik 2021 en verder

De financiële positie van SSW monitoren wij aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor SSW van belang om aan de normen van Aw en WSW te voldoen. Gelet op de ambitie van SSW is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen en het uitvoeren van renovatie- en nieuwbouwprojecten.

Op basis van de meerjarenbegroting 2021-2030 stellen we vast dat de financiële positie van SSW structureel aan de normen van Aw en WSW voldoet. Wel constateren we dat we door onze ambities - verduurzamen, renoveren en nieuwbouwen - tegen de grenzen van onze financiële mogelijkheden oplopen. Het is onverstandig om op korte termijn te besluiten hoe de eventuele 'remweg' vormgegeven moet worden indien niet alle voornemens uitgevoerd kunnen worden. Deze keuzes gaan we na vaststelling van de nieuwe strategie maken in juni 2021.





2.9.2. Risicomanagement en compliance

Geïntegreerd prestatie- en risicomanagement

Kansen en risico's zijn potentiële gebeurtenissen en omstandigheden, die positieve dan wel negatieve effecten kunnen hebben op de realisatie van de doelstellingen van SSW. Bij het realiseren van onze doelstellingen moeten de verantwoordelijken steeds handelen onder een zekere mate van onzekerheid. Om aan de verwachtingen van onze belanghouders te voldoen moeten wij kansen benutten en risico's beperken. Bij onze strategische, tactische en operationele beslissingen wegen wij voortdurend voors en tegens af. De gevolgen van onze keuzes kunnen ook effect hebben op de belangen van onze belanghouders.

Wij hebben integraal inzicht in onze besturende, primaire en ondersteunende processen. De komende periode werken wij ons risicomanagement en compliance nader uit. Hierbij maken we onderscheid tussen de volgende organisatorische niveaus:

- Strategisch voor belangrijke veranderingen in ons bedrijfsmodel (het 'portfolio'-management) waarbij onze planningshorizon reikt tot 2030.
- Tactisch voor het uitvoeren van ons bedrijfsmodel (het 'asset'-management) waarbij onze planningshorizon het kalenderjaar is.
- Operationeel voor onze dagelijkse bedrijfsuitvoering (het 'property'-management en de verhuurexploitatie van ons vastgoed).

Daarnaast maken wij bij de besluitvorming met betrekking tot onze tactische en operationele werkzaamheden onderscheid tussen de volgende verantwoordelijkheden:

- procesuitvoering, inclusief projecten en monitoring van de resultaten (de 1e lijn)
- procesinrichting, ondersteund door vakinhoudelijke specialisten (de 2e lijn)
- procesevaluatie door middel van interne audits (de 2e lijn) en reviews hierop door de 3e lijn.

De uitkomsten van onze inventarisaties, onderzoeken en analyses stemmen wij af met de Raad van Commissarissen.

Specifieke risico's en maatregelen

SSW heeft inzicht in de strategisch risico's en heeft per risico de belangrijkste maatregelen geformuleerd om de impact te verkleinen. De strategische risico's zijn terug te brengen naar tien gebieden met mogelijke negatieve gevolgen voor de realisatie van onze corporatiedoelstellingen:

- landelijke wet- en regelgeving
- lokale politiek
- duurzaamheid
- economie
- personeel
- technologie
- compliance
- vastgoedportefeuille
- betaalbaarheid
- woonklimaat.

De risico's en onzekerheden in 2020 hebben geen materiële impact gehad op onze bedrijfsvoering. Voor de genoemde tien gebieden hebben we de impact op onze financiële positie en het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen (wanneer van toepassing geacht door SSW) beschreven in bijvoorbeeld de meerjarenbegroting en financiële rapportages in 2020. De komende periode werken we de risicobereidheid en kans/impact nader uit.

Risicobeheer financiële instrumenten

Het treasurystatuut geeft de kaders aan voor het risicobeheer van financiële instrumenten, waaronder (en niet beperkt tot) krediet- en liquiditeitsrisico's. Door middel van trimesterrapportages en periodiek overleg van de treasurycommissie wordt gedurende het jaar actueel inzicht in de risico's en kasstroomprognoses verkregen, waarop passende acties worden uitgezet. Als uitgangspunt geldt dat de prioriteiten van het beleid in eerste instantie liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's: de treasuryfunctie is géén winstgerichte afdeling.

Voortdurend verbeteren

De omgeving waarin wij opereren verandert voortdurend. Ons succes als corporatie hangt af van ons vermogen om belangrijke externe trends en ontwikkelingen tijdig te onderkennen en onze organisatie daar waar nodig adequaat op aan te passen. Ook als er intern zaken voor verbetering vatbaar zijn, nemen wij deze mee bij het identificeren, prioriteren en monitoren van onze verbeterprojecten. Terugkerend thema is in hoeverre onze beslissers beschikken over toereikende informatie. Daarbij besteden wij ruime aandacht aan zaken als informatiebeveiliging en privacybescherming.

Belangrijke verbetermogelijkheden ontleen wij aan de:

- bevindingen en signalen vanuit externe audits, visitaties en reviews
- werkelijke en verwachte uitkomsten van onze sleutelindicatoren
- observaties en aanbevelingen uit onze interne audits.

2.9.3. Toekomst

SSW heeft met haar huurinkomsten een vrij constante kasstroom die op korte termijn niet onder druk komt te staan. De inkomende kasstromen zijn ruim voldoende om de operationele kosten te kunnen dekken. Ook een deel van de investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstromen. Indien de investeringen hoger zijn dan de restant operationele kasstroom worden leningen aangetrokken die door de garantiestructuur van het WSW zijn aangemerkt als AAA. De kans dat SSW geen leningen aan kan trekken op de korte en middellange termijn is daardoor klein.

Coronacrisis

Covid-19 heeft in 2020 weliswaar (financiële) impact gehad, maar heeft de financiële continuïteit van SSW niet in het geding gebracht. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen op korte termijn ook niet direct voor de hand, want

- 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 is nu en naar verwachting volgend jaar geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen. Daarnaast heeft SSW nog voldoende mogelijkheden om bij te sturen. Zo nodig kan namelijk getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatieprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

We stellen vast dat de coronacrisis weliswaar een serieuze impact heeft, maar de omvang van de verwachte effecten, afgezet tegen de financiële positie, geen aanleiding geeft tot ernstige twijfel aan de continuïteit. Tot op heden kunnen we onze dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die nodig zijn om de verspreiding van het virus (waar mogelijk) te beperken.

3. Governance

Good Governance

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste ingrediënten voor Good Governance bij SSW. Daaronder verstaan we het transparant en doelmatig inrichten van bestuur en intern toezicht binnen de corporatie.

RvC en bestuur handelen op basis van de wet, de Governancecode Woningcorporaties en de bevoegdheden die in de statuten van SSW staan omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De betreffende documenten zijn te vinden op de website, worden jaarlijks beoordeeld en indien wenselijk geactualiseerd.

SSW wordt bestuurd volgens heldere principes. Het bestuur, de RvC en de organisatie staan voor een integere, open en transparante cultuur die nodig is voor het langdurig behalen van maatschappelijke resultaten. Transparant handelen staat bij SSW voorop.

Hoofdpijnen governancestructuur

Juridische structuur

SSW is een stichting met een RvC en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van SSW wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de manager Wonen & Beheer, de manager Bedrijfsvoering & Financiën en de manager Vastgoed & Ontwikkeling het managementteam.

Raad van Commissarissen

De RvC is het intern toezichthoudend orgaan bij SSW. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken binnen SSW. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en treedt op als werkgever van het bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de accountant en geeft deze opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC en het bestuur verlenen gezamenlijk elke vier jaar opdracht tot het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De RvC verantwoordt zich jaarlijks in een eigen jaarverslag, te lezen in het volgende hoofdstuk 4.

Verbindingen

SSW is 100% aandeelhouder van de SSW Zes Kernen Holding B.V. In 2020 vonden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap.

Governancecode

Normen voor goed bestuur in de volkshuisvestingssector zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geldt voor alle leden van Aedes en voor de leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van SSW hebben kennis genomen van de herijkte Governancecode in 2020, onderschrijven deze code en leven de principes na.

Integriteitscode

Het stimuleren van integer gedrag en het ontwikkelen van een integriteitsbeleid is een voortdurend proces. De integriteitscode 'Bij twijfel niet inhalen' en de klokkenluidersregeling van SSW vormen hiervoor de basis. Ook de hierin beschreven principes worden door het bestuur en de RvC onderschreven en nageleefd. Deze code en regeling zijn gepubliceerd op de website.

Integriteitsregister

Bestuur en RvC werken met een integriteitsregister waarin de volgende onderdelen een plek krijgen:

- activiteiten ten aanzien van integriteit
- een overzicht integriteitsdilemma's en eventuele integriteitskwesaties
- een overzicht (neven)functies RvC en bestuur.

Het register en een reflectie van het bestuur op de organisatiecultuur en het integer handelen binnen en door SSW is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen RvC en bestuur.

Vertrouwenspersoon

SSW beschikt over een vertrouwenspersoon. De rol van vertrouwenspersoon wordt extern ingevuld met de [Vertrouwenspersoon.nl](https://www.vertrouwenspersoon.nl).

Klokkenluidersregeling

SSW beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van de directeur-bestuurder en de auditcommissie. Voor het verslagjaar 2020 is dat voor het eerst accountantskantoor Mazars Accountants N.V.

AVG

In 2018 hebben de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voor onze bedrijfsvoering uitgebreid aandacht gehad binnen SSW. De nodige maatregelen om te voldoen aan deze wet- en regelgeving zijn tijdig getroffen. Om te kunnen beoordelen of deze maatregelen in 2020 voldoende leven in de organisatie, hebben we een privacy nulmeting laten uitvoeren door bureau Audittrail. In 2021 gaan we met de uitkomsten aan de slag.

In 2020 hebben we twee datalekken geconstateerd waarvan er één gemeld is bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

4. Verslag Raad van Commissarissen

Inleiding

In dit jaarverslag kijkt de RvC terug op een bijzonder jaar in meerdere opzichten. Het was voor SSW het jaar van de start van een nieuwe directeur-bestuurder en de vorming van een MT in een nieuwe samenstelling. Daarnaast zijn er twee nieuwe RvC leden toegetreden, als gevolg van het verstrijken van de tweede termijn van een lid en vooruitlopend op het vertrek van twee leden eind 2020. Ook stond 2020 in het teken van het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan voor de periode 2021 – 2025, waarin SSW de doelstellingen en keuzes voor de komende jaren bepaalt. Dit alles vond plaats onder de uitzonderlijke externe omstandigheid van de uitbraak van een mondiale coronapandemie. Na de start van de nieuwe manager Wonen en Beheer in februari en de nieuwe directeur-bestuurder in maart kregen we ook in Nederland te maken met de uitbraak van het coronavirus. Vanaf medio maart werkten veel medewerkers van SSW vanuit huis en werd de dienstverlening aan huurders zo goed en creatief mogelijk voortgezet. Overleggen, ook tussen RvC en directeur-bestuurder, vonden vanaf die tijd zo veel mogelijk digitaal plaats.

Onder deze omstandigheden heeft de RvC dit jaar een organisatie gezien die in staat bleek om flexibel en creatief het hoofd te bieden aan deze moeilijke situatie, met oog voor hun huurders. Huurders die in de problemen kwamen door de crisis zijn met maatwerk geholpen om betalingsachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. Wijkbeheerders hielden een extra oogje in het zeil, want ook veel huurders werkten dit jaar thuis wat onder andere leidde tot een toename van overlastklachten. Daarnaast sloeg onder sommige huurders ook de eenzaamheid toe door het gebrek aan sociale contacten. Een extra uitdaging dus voor de woonconsulenten. Daarnaast is intern hard gewerkt aan de totstandkoming van een nieuw ondernemingsplan. Hiervoor leverde ook de RvC input en was de RvC aanwezig bij een boeiende sessie hierover met verschillende samenwerkingspartners. Samen met de totstandkoming van het nieuwe ondernemingsplan heeft de RvC ook gesproken over de verdere professionalisering van de organisatie en verbetering van processen en systemen, die in 2021 vervolg zullen krijgen. Een voorbeeld is de inrichting van integraal risicomanagement.

De focus van het toezicht door de RvC lag het afgelopen jaar vooral op de continuïteit en verbetering van dienstverlening en bedrijfsvoering. Daarnaast volgde de RvC de politieke ontwikkelingen in de gemeente De Bilt ten aanzien van het beschikbaar komen van woningbouwlocaties net als voorgaand jaar met grote belangstelling. De noodzaak om (sociaal) te bouwen in de gemeente is groot en SSW staat in de startblokken om hieraan een substantiële bijdrage te leveren. Dit kan alleen als er ook grondposities beschikbaar komen. Tijdens de sessie met samenwerkingspartners in september is over het belang van het bouwen van woningen in aanwezigheid van de RvC met de wethouder constructief gesproken.

Jaarverslag RvC

Elk jaar legt de RvC in een eigen jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgeven. De RvC doet dit vanuit zijn rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever. Daarnaast geeft de RvC in dit jaarverslag inzicht in onder andere de samenstelling van de RvC, permanente educatie en nevenfuncties van de commissarissen in 2020.

4.1 De RvC als toezichthouder

De RvC werkt bij uitvoering van zijn toezichthoudende activiteiten volgens een toezichtsvisie en een toezichts- en toetsingskader.

In de toezichtsvisie heeft de RvC zijn rollen als werkgever, toezichthouder en klankbord en zijn taakuitoefening als intern toezichthouder beschreven. In dit beleidsdocument is ook de visie van het bestuur verankerd.

Het toezichtskader betreft de wet- en regelgeving.

Als toetsingskader hanteert de RvC die documenten waaraan de maatschappelijke en financiële prestaties van de stichting kunnen worden getoetst zoals de statuten van SSW, het reglement financieel beleid en beheer, het ondernemingsplan, de begroting, het treasurystatuut en het investeringsstatuut.

Toezicht op strategie

Strategische vergadering

Naast de agendering van strategische thema's in de reguliere vergaderingen, spreken de RvC en de directeur-bestuurder elkaar tenminste één keer per jaar tijdens een aparte vergadering over strategie. Dit jaar vond dat gesprek plaats in juni. RvC, directeur-bestuurder en MT spraken daarbij over de richting van het nieuwe ondernemingsplan. Onder begeleiding van een professionele gespreksleider vond een geanimeerd gesprek plaats over volkshuisvestelijke thema's als betaalbaarheid, duurzaamheid, beschikbaarheid, leefbaarheid en dienstverlening.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Projecten

Via diverse rapportages is de RvC regelmatig geïnformeerd over de voortgang van projecten, zowel in uitvoering als in acquisitie.

Eind 2019 gaf de RvC goedkeuring voor de verkoop van Het Lichtruim. In 2020 liet de RvC zich regelmatig informeren over de voortgang van de overdracht aan Heeneman & Partners die medio september 2020 plaatsvond.

Analyse Aedesbenchmark

De RvC heeft eind 2020 met het bestuur gesproken over de resultaten van de Aedesbenchmark. De RvC en de directeur-bestuurder hebben daarbij ruimte voor verbetering op diverse fronten geconstateerd (zoals dienstverlening en bedrijfslasten).

Onafhankelijke klachtencommissie

Jaarlijks neemt de RvC kennis van de ingediende en behandelde klachten. Vanaf 2018 gebeurt dit via het jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU heeft in 2019 vijf klachten van huurders van SSW ontvangen, waarvan er vier in behandeling zijn genomen, zo bleek uit het jaarverslag van de KWRU dat medio 2020 verscheen.

Het bod en de prestatieafspraken

De RvC sprak met de directeur-bestuurder over het bod van SSW voor de gemeente De Bilt. De RvC keurde het bod voor 2021 goed.

Ontwikkelingen woningmarkt landelijk en regionaal

De RvC sprak regelmatig met de directeur-bestuurder over de marktontwikkelingen en specifiek over hoe SSW deze op verschillende manieren kan vertalen naar een passend en betaalbaar aanbod. Deze vertaling krijgt invulling onder andere in het ondernemingsplan en in de projecten.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De RvC heeft als doel om een aantal belanghebbenden van SSW minimaal één keer per jaar te spreken: het bestuur van huurdersvereniging Woonspraak en het college van B&W van de gemeente De Bilt.

Dit jaar heeft de RvC tijdens de strategiebijeenkomst in september diverse samenwerkingspartners van SSW ontmoet. Bij deze bijeenkomst waren verschillende lokale maatschappelijke organisaties aanwezig. Daarnaast was de gemeente vertegenwoordigd door de wethouder en diverse ambtenaren en was er een delegatie van Woonspraak aanwezig.

Overleg met Woonspraak

De commissarissen die op voordracht van Woonspraak zijn benoemd, hebben regelmatig contact met Woonspraak. Dit onder andere door het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van Woonspraak en het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast streeft de RvC ernaar om minimaal één keer per jaar voltallig een overleg te hebben met het bestuur van Woonspraak.

Huurderscommissarissen Trudy Prins en Aziza Achiche hebben het afgelopen jaar een aantal keer een vergadering van Woonspraak bijgewoond. De Algemene Ledenvergadering, waarbij de huurderscommissarissen altijd aanwezig zijn, is het afgelopen jaar vanwege de coronasituatie niet doorgegaan. Ook kon de jaarlijkse Woonspraak excursie in oktober dit jaar hierdoor helaas niet doorgaan. Voorgaande jaren was de voltallige RvC hierbij aanwezig. Wel heeft de voltallige RvC afgelopen jaar met een afvaardiging van het bestuur van Woonspraak een overleg gehad. Daarnaast heeft een afvaardiging van het bestuur van Woonspraak een actieve rol gehad bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris die uiteindelijk heeft geleid tot een bindende voordracht. De RvC heeft de bijdrage van Woonspraak hierin als constructief ervaren.

Overleg met college van B&W van de gemeente De Bilt

Naast reguliere, ambtelijke en bestuurlijke overleggen van de directeur-bestuurder met de gemeente, is het streven om in ieder geval één keer per jaar een overleg plaats te laten vinden tussen het college van Burgemeester en Wethouders (B&W), de RvC en het bestuur. Diverse keren is in 2020 een datum hiervoor afgesproken, maar omdat er tijdens deze data geen fysieke bijeenkomst mogelijk was, is deze bijeenkomst uiteindelijk niet doorgegaan.

Overleg met de Ondernemingsraad

De RvC heeft dit jaar twee keer met de OR overlegd zonder aanwezigheid van directeur-bestuurder. Eén keer kon dit overleg op kantoor plaatsvinden, de tweede keer ging dit digitaal. Voor deze overleggen wordt geen agenda opgesteld. De RvC ervaart deze informele gesprekken met de OR als zeer waardevol.

Overleg met controller

De Woningwet geeft duidelijke regels voor de positie van een onafhankelijke controller bij een corporatie. De controller is gemiddeld één dag per week aanwezig bij SSW. De controller neemt deel aan de overleggen van de auditcommissie en spreekt minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van het bestuur. In april vond dit gesprek tussen RvC en controller plaats.

De gespreksthema's dit jaar waren de stand van zaken van de organisatie kort na de start van de nieuwe directeur-bestuurder (ook in financieel opzicht), de positionering van de afdeling Vastgoed en de stand van zaken ten aanzien van de uitvoering van het controleplan.

Toezicht op integriteit

De RvC praat tenminste één keer per jaar met de directeur-bestuurder over integriteit. Dit jaar is gesproken over de wijze waarop de directeur-bestuurder omgaat met het bevorderen van bewustzijn van het belang van integer gedrag binnen de organisatie.

Daarnaast hebben de auditcommissie en de RvC met de directeur-bestuurder gesproken over het risico op fraude naar aanleiding van een interne frauderisicoanalyse.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarverslag auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie. De auditcommissie bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast overlegt de auditcommissie met de accountant over het controleplan en de managementletter. Jaarlijks vergadert de auditcommissie tenminste één keer met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

Samenstelling auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2020 uit Frank van Egeraat (voorzitter) en Marjo Visser (lid). Vanaf 1 juni was ook commissaris Kevwe Scott-Emuakpor als onderdeel van zijn inwerkprogramma aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie. Per 1 januari 2021 volgt hij vertrekkend commissaris Marjo Visser als lid van de auditcommissie op.

Vergaderingen auditcommissie

In 2020 vergaderde de auditcommissie vier keer. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de directeur-bestuurder en adviseerde de RvC erover:

- Managementletter 2020
- Treasuryjaarplan 2021
- Intern controlplan 2020
- Jaarverslag en jaarrekening 2019
- onderzoek uitgaven niet planmatig onderhoud
- risicomanagement
- Begroting 2021 en meerjarenraming 2022-2030.

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 7 april 2020 het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag), de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de directeur-bestuurder.

Managementletter

De Managementletter 2020 is in aanwezigheid van de accountant met de auditcommissie en de RvC besproken. De auditcommissie bewaakt de opvolging van de door de accountant benoemde aandachtspunten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. Accountant Baker Tilly heeft voor het verslagjaar 2019 voor het laatst de controle uitgevoerd voor SSW. SSW heeft namelijk de status van een OOB corporatie gekregen waarvoor Baker Tilly geen licentie meer heeft. In 2019 is de RvC daarom op zoek gegaan naar een nieuwe accountant. De auditcommissie heeft in 2019 het selectieproces begeleid en heeft een vijftal accountantskantoren uitgenodigd een offerte uit te brengen voor het uitvoeren van de controle van de jaarrekening van SSW over het boekjaar 2020 en verder.

Op basis van vooraf opgestelde beoordelingscriteria zijn vervolgens met twee accountantskantoren gesprekken gevoerd. Op basis van die gesprekken heeft de RvC in december 2019 besloten om accountantskantoor Mazars Accountants N.V. aan te stellen als accountant voor SSW vanaf het boekjaar 2020. De opdracht is voor twee jaar verstrekt met een jaarlijkse evaluatie en een voornemen tot verlenging bij wederzijdse tevredenheid.

Met Baker Tilly, de accountant voor verslagjaar 2019, heeft Mazars op 7 april 2020 gesproken waarbij onder andere de managementletter is besproken.

In 2020 sprak de auditcommissie ook eenmalig zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder met de accountant over de bevindingen en indrukken van de accountant.

Risicomanagement

In 2019 heeft de RvC besloten om de ontwikkeling van integraal risicomanagement mee te laten lopen met de ontwikkeling van een nieuw ondernemingsplan. Hiervoor is in 2020 een plan van aanpak opgesteld dat besproken is met de auditcommissie en vervolgens met de voltallige RvC. In 2021 zal dit een vervolg krijgen.

4.2 De RvC als klankbord

Naast toezichthouder heeft de RvC ook een klankbordfunctie richting het bestuur. Hierbij is de RvC sparringpartner voor het bestuur. Met de expertise en ervaring van de commissarissen, opgedaan in andere sectoren of bij andere corporaties, wil de RvC het bestuur inspireren bij de ontwikkeling van SSW.

In 2020 wisselde de RvC met de directeur-bestuurder en MT onder andere van gedachten over het nieuwe ondernemingsplan tijdens een aparte strategische sessie in juni.

Daarnaast heeft regelmatig overleg plaats gevonden tussen de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Naast het bespreken van de agenda wordt dan ook over diverse actuele onderwerpen gesproken.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie. Hierin legt de directeur-bestuurder verschillende onderwerpen voor ter bespreking. Ook binnen de vergaderingen van de RvC zelf brengt de directeur-bestuurder met enige regelmaat onderwerpen in ter bespreking.

4.3 De RvC als werkgever

De selectie- en remuneratiecommissie.

De selectie- en remuneratiecommissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarover voor. De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2020 uit Aziza Aachiche (voorzitter) en Harrie Bosch (lid).

De selectie- en remuneratiecommissie kwam in 2020 drie maal bij elkaar voor:

- ‘Honderd dagen gesprek’ met nieuwe directeur-bestuurder
- bespreken selectieprocedure werving nieuwe commissaris
- selectiegesprekken met mogelijke wervingsbureaus voor de nieuwe commissaris.

Bestuur

Bij SSW bestaat het bestuur uit één persoon. Deze functionaris opereert onder de functietitel ‘directeur-bestuurder’.

De eerste twee maanden van 2020 kende SSW een interim directeur-bestuurder in de persoon van de heer mr. Th. (Theo) P.M. Stubbé. In 2019 heeft de RvC op basis van een gewenst functieprofiel een wervingsprocedure doorlopen voor een nieuwe directeur-bestuurder. Daarbij zijn ook leden van het MT, leden van de OR en een afvaardiging van Woonspraak betrokken geweest. In december 2019 droeg de RvC de heer mr. drs. D. (Danny) Visser bij de Autoriteit Woningcorporaties voor als beoogd directeur-bestuurder van SSW. Op 22 januari 2020, na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties, besloot de RvC om Danny Visser per 1 maart 2020 te benoemen tot directeur-bestuurder van SSW.

De selectie- en remuneratiecommissie zag namens de RvC toe op een goede overdracht van de interim directeur-bestuurder en een goed inwerkprogramma.

Nevenfuncties bestuur

Theo Stubbé heeft gedurende zijn interim-periode geen nevenfuncties gehad.

Danny Visser heeft vanaf 1 maart 2020 de volgende nevenfuncties:

- lid raad van toezicht/ lid auditcommissie Stichting CVO Baarn/ Soest
- zittingslid in meervoudige kamer Huurcommissie
- lid bestuursadviescommissie Aedes Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties
- lid werkgroep Evaluatie Wet Normering Topinkomens (WNT-2) Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
- lid algemeen bestuur RWU.

Remuneratiegesprek

Tenminste eenmaal per jaar, doorgaans in januari, vindt er een remuneratiegesprek plaats tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Bij het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en het overleg met belanghebbenden. De commissie bereidt de beoordeling voor met de voltallige RvC en besluitvorming hierover vindt plaats in de RvC.

In het jaargesprek wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar en worden de doelen en bestuurlijke prioriteiten voor het komend jaar afgestemd. Omdat de huidige directeur-bestuurder startte per 1 maart 2020 vond het eerste remuneratiegesprek plaats in januari 2021.

In het gesprek is onder andere teruggeblikt op de eerste tien maanden bij SSW waarbij gewerkt is aan een nieuw ondernemingsplan en het vormen van een nieuw MT. Ook de verbinding met de organisatie, met de OR en met Woonspraak is daarbij aan de orde geweest.

De RvC is daarbij gekomen tot een positief oordeel over de wijze waarop de directeur-bestuurder heeft gefunctioneerd in deze eerste tien maanden en heeft aangegeven vertrouwen te hebben in zijn richting en rol in de komende periode.

Permanente Educatie

Van directeur-bestuurders van een corporatie wordt verwacht dat zij in een bepaalde periode een minimaal aantal uren besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur staat gelijk aan één PE-punt. Een directeur-bestuurder dient gedurende drie jaar na benoeming minimaal 108 PE-punten te behalen.

Aantal behaalde PE-punten 2020 – de heer D. Visser

Jaar	Aantal PE-punten
Vanaf 1 maart 2020	2
Norm 2020-2022	108

Beloning

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast, passend binnen 'het beloningsbeleid bestuur en toezicht van SSW'. Dit beleid is gepubliceerd op de website van SSW. De beloningen van de directeur-bestuurder en van de interim directeur-bestuurder passen binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De opbouw van de beloning in 2020 is terug te vinden in de jaarrekening. Aan de directeur-bestuurder en interim directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

4.4 Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2020

Overzicht RvC-vergaderingen en besluiten/gespreksonderwerpen

De RvC vergaderde in 2020 vijf keer waarvan twee keer op digitale wijze. Daarbij zijn de volgende besluiten ter goedkeuring of vaststelling genomen:

- Jaarrekening 2019
- Bestuursverslag 2019
- Intern controlplan 2020
- Jaarplan RvC 2020
- Treasuryjaarplan 2021
- bezoldiging bestuur en RvC 2020
- Begroting 2021
- Het Bod 2021 (aan gemeente)
- herziene Statuten SSW
- herzien Treasurystatuut
- herzien Bestuursreglement
- functieprofiel nieuwe huurderscommissaris
- afwegingskader investeringen
- herbenoeming commissaris Frank van Egeraat
- benoeming directeur-bestuurder Danny Visser per 1 maart 2020
- benoeming nieuwe commissarissen Kevwe Scott-Emuakpor per 1 juni 2020 en José Hendriksen per 1 januari 2021.

Andere gespreksonderwerpen waren:

- eerste observaties van de nieuwe directeur-bestuurder
- tertaalrapportages
- accountantsverslag
- managementletter
- kadernota
- informatie/brieven Aw en WSW
- risicomangement
- besluitvorming.sproces Vastgoedprojecten
- Governancecode 2020
- Integriteit.

Daarnaast heeft er in juni 2020 een strategische themabijeenkomst plaatsgevonden over het nieuwe ondernemingsplan.

4.5 Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestaat in principe uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging Woonspraak. De leden van de RvC komen uit de profitsector én non-profitsector. De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken en naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris en een afzonderlijke voor de functie van voorzitter. De profielschetsen zijn te raadplegen op de website van SSW.

(her)benoemingen

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna kan de benoeming eenmaal met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

In 2020 zijn twee nieuwe commissarissen benoemd. Vooruitlopend op het vertrek van commissarissen Marjo Visser en Trudy Prins heeft de RvC met het oog op continuïteit en overdracht van kennis per 1 juni 2020 Kevwe Scott-Emuakpor benoemd als commissaris. Daarmee bestond de RvC in 2020 tijdelijk uit zes commissarissen. Per 1 januari 2021 is daarnaast José Hendriksen benoemd als nieuwe (huurders)commissaris. De selectie- en remuneratiecommissie begeleidde de werving en selectie van deze nieuwe commissarissen waarbij ook huurdersvereniging Woonspraak betrokken was.

In 2020 heeft de RvC na een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties daarnaast besloten tot een herbenoeming van Frank van Egeraat per 1 oktober 2020.

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2020 opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden en een overzicht van de nevenfuncties verwerkt.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. Om het jaar wordt de RvC bij de zelfevaluatie bijgestaan door een extern begeleider. In 2020 zou de zelfevaluatie plaatsvinden onder externe begeleiding. De voorbereiding hiervoor heeft in 2020 plaatsgevonden. Omdat de RvC deze zelfevaluatie niet op digitale wijze wilde doen, is deze evaluatie tot nader order uitgesteld. In 2021 zal deze alsnog gehouden worden.

Samenstelling Raad van Commissarissen in 2020, inclusief rooster van aftreden

Naam (geboortejaar)	Functie in RvC	Expertise	Commissies	(Neven)functies	Be-noemd	Ter-mijn	Aftredend
De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)	Voorzitter	Algemeen bestuurlijk / maatschappij en wonen	Selectie- en remuneratiecommissie (lid)	<ul style="list-style-type: none">Voorzitter Raad van Toezicht AxioncontinuVoorzitter Raad van Commissarissen De Goede Woning Zoetermeer (vanaf 1 april 2020)Onafhankelijk voorzitter Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch (tot 1 november 2020)Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners	01-07-2017	1 ^e	01-07-2021 herbe-noembaar
De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM (1970)	Lid	Financieel/bedrijfseconomisch	Audit-commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none">Senior consultant / Partner Accent Organisatie Advies B.V.Directeur/ eigenaar Van Egeraat Consultancy & Management B.V.	01-10-2016	2 ^e	01-10-2024
Mevrouw drs. G.J.J. Prins (1954)*	Lid	Algemeen Bestuurlijk/zorg		<ul style="list-style-type: none">Voorzitter Raad van Bestuur De RijnhovenVoorzitter Raad van Toezicht KoraalVicevoorzitter Raad van Commissarissen Rentree tot 1 september 2020Voorzitter Raad van Toezicht De MerwelandenVicevoorzitter Raad van Toezicht GGMDVoorzitter ZonMW Programmacommissie Langdurige Zorg en OndersteuningVoorzitter Raad van Toezicht zorgcentrum Malderburch in Nijmegen	01-01-2013	2 ^e	01-01-2021

				<i>Volgend uit de hoofdfunctie:</i> <ul style="list-style-type: none"> • Voorzitter cao-onderhandelingsdelegatie, • Lid Commissie Arbeid Actiz • Voorzitter Sociaal Overleg VVT 			
Mevrouw drs. M.J.A. Visser (1952)	Lid	Algemeen bestuurlijk en maatschappij/wonen/volkshuisvesting	Audit-commissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig adviseur • Voorzitter Raad van Commissarissen OFW (tot 1 juli 2020) 	01-01-2013	2 ^e	01-01-2021
Mevrouw ir. A. Aachiche (1974)*	Lid	Vastgoed / Wonen en Zorg	Vice voorzitter Selectie- en remuneratie-commissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig adviseur Sociaal in Vastgoed management & advies • Bestuurslid Stichting Carebnb • Lid Raad van Commissarissen Domesta • Lid Raad van Toezicht Beweging 3.0 	01-01-2020	1e	01-01-2024 herbe- noembaar
De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor (1968)	Lid	Vastgoed		<ul style="list-style-type: none"> • Zelfstandig adviseur / projectontwikkelaar vanuit directeur-eigenaar van Tuoyoma Holding B.V. 	01-06-2020	1e	01-06-2024 herbe- noembaar

* Voorgedragen door huurdersvereniging Woonspraak

Informatievoorziening

Primair is de informatie afkomstig van bestuur – bijvoorbeeld via financiële rapportages – van belang in de oordeelsvorming door de RvC. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar met enige regelmaat ook met het managementteam en de leden van de OR.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, organisatorische en financiële prestaties, alsook van de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten van SSW. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich breed informeren door de directeur-bestuurder, het management en/of een externe professional. Zo woonden MT en RvC in 2020 een incompany kennissessie bij over het Duurzaam Bedrijfsmodel.

Ook informatie van de externe belanghebbenden en toezichthouders betreft de RvC in de oordeelsvorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie van:

- Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- gemeente De Bilt
- huurdersorganisatie Woonspraak
- Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- andere corporaties, de RWU, zorg- en welzijnspartners etc.

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een belangrijke rol. De meest recente visitatie vond in 2018 plaats.

Excursies

De RvC laat zich ook tijdens speciale gelegenheden informeren, zoals bij werkbezoeken en excursies. In 2020 zijn dergelijke geplande excursies helaas vanwege de coronacrisis geannuleerd.

Permanente Educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie (PE) voor commissarissen. Iedere commissaris dient jaarlijks 5 PE-punten te behalen.

In de volgende tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan de norm.

Naam	Educatie	Aantal PE-punten
De heer H.P.A.M. Bosch	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	5 18
Mevrouw G.J.J. Prins	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	5 24
Mevrouw M.J.A. Visser	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	5 9
De heer F.J.M. van Egeraat	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	5 42
Mevrouw A. Aachiche	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	5 25
De heer N.O. Scott- Emuakpor (vanaf 1 juni 2020)	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode Totaal	0 2

Bezoldiging

Uitgangspunt van het bezoldigingsbeleid is dat de beloningen van zowel het bestuur als de RvC vallen binnen de geldende wet- en regelgeving van de Wet Normering Topinkomens. Daarnaast geldt voor de beloning van de RvC de beroepsregel van de VTW. Volgens de WNT valt SSW in bezoldigingsklasse F. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. In deze beroepsregel liggen de bezoldigingsmaxima lager dan in de WNT.

De RvC volgt deze beroepsregel van de VTW evenals de jaarlijks vastgestelde indexering hiervan. De RvC-leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen die RvC-leden uit hoofde van hun functie volgen, worden door SSW vergoed. De feitelijke beloning van de leden van de RvC is in de jaarrekening opgenomen.

Persoonlijke leningen

SSW heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van SSW zijn onafhankelijk van SSW. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van SSW of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers, of is woonachtig in de gemeente De Bilt. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit meteen te melden aan de Autoriteit Woningcorporaties. Dergelijke situaties hebben zich in 2020 niet voorgedaan.

4.6 Tot slot

Dankwoord

We kijken in meerdere opzichten terug op een bijzonder jaar. Niet alleen voor de RvC zelf maar zeker ook voor alle medewerkers van SSW. Een nieuwe directeur-bestuurder en drie nieuwe MT leden in één jaar tijd, een jaar dat ook nog in het teken stond van de coronapandemie.

De RvC heeft veel waardering voor de wijze waarop de directeur-bestuurder en het MT de organisatie door het afgelopen jaar geleid hebben, met daarbij veel oog voor de persoonlijke omstandigheden van medewerkers. De RvC dankt in het bijzonder alle medewerkers van SSW die met volle inzet en de nodige creativiteit en flexibiliteit hun werk zijn blijven doen onder soms moeilijke omstandigheden: onze huurders en woningzoekenden bleven op de eerste plaats staan.

Tenslotte spreekt de RvC zijn dank en waardering uit voor de inzet van alle huurders die actief zijn in Woonspraak en bewonerscommissies.

Vooruitblik

De RvC kijkt op deze plek ook graag vooruit. In 2021 start de uitvoering van het nieuwe ondernemingsplan: SSW onderneemt. Een ondernemingsplan met een proactieve uitstraling dat zich kenmerkt door reële ambities, gedragen door lokale samenwerkingspartners zoals de gemeente De Bilt en MENS De Bilt (organisatie voor maatschappelijke ondersteuning in De Bilt).

De RvC wenst de directeur-bestuurder, het MT en de medewerkers veel plezier en succes bij de uitvoering daarvan.

Slotverklaring

In de vergadering van de auditcommissie op 26 mei 2021 zijn de jaarrekening 2020, het bestuursverslag 2020 van SSW en het controleverslag van de accountant met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC op 14 juni 2021 de jaarrekening 2020 vastgesteld en het bestuursverslag 2020 goedgekeurd.

Bilthoven, 14 juni 2021

De heer drs. H.P.A.M. Bosch (voorzitter)

Mevrouw ir. A. Achiche (vice-voorzitter)

De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM

De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor

Mevrouw J.S.M. Hendriksen

Kengetallen 2020

	2020	2019
Bezit		
Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB	4.707	4.684
Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB	307	319
Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB	0	79
Aantal overige verhuureenheden	361	365
Aantal verhuureenheden	5.375	5.447
Aantal gewogen verhuureenheden	5.129	5.136
Financiële continuïteit *)		
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	€ 148.853	€ 136.733
Dekkingsratio (max. 70%)	23%	N.b.
Onderpandsratio (max. 70%)	23%	N.b.
Solvabiliteit Marktwaaarde	81%	78%
Solvabiliteit Beleidswaarde (min. 15%)	51%	55%
Operationele kasstroom per gewogen vhe in €	€ 525	€ 1.939
Langlopende leningen per gewogen vhe in €	€ 34.985	€ 37.292
Loan to Value Marktwaaarde	19%	22%
Loan to Value Beleidswaarde (max. 85%)	49%	44%
ICR (min. 1,4)	1,67	2,90
ICR DAEB (min. 1,4)	1,72	2,75
ICR Niet -Daeb (min 1,8)	1,26	4,20
Verhuurzaken		
Huurinkomsten in € (x 1.000)	€ 37.948	€ 37.323
Huurderving in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen	0,95%	1,01%
Gemiddelde huurverhoging	2,28%	1,55%
Aantal ontruiming	1	5
Mutatiegraad	5,9%	6,5%
Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden	€ 587	€ 591
Huurachterstand in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen	1,08%	1,40%
Verkoop huurwoningen (aantallen)	23	9
Toewijzingen aan lagere inkomens	97%	97%
Personeel		
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte)	38,9	39,0
Gemiddeld aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe	7,6	7,6
Onderhoudskosten		
Totaal onderhoud in € (x 1.000)	€ 12.792	€ 10.246
Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €	€ 1.220	€ 494
Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 379	€ 417
Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 440	€ 649
Kosten asbest per gewogen vhe in €	€ 136	€ 58
Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €	€ 319	€ 377
Totaal onderhoud per gewogen vhe in €	€ 2.494	€ 1.995

5. Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2020

(Na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Toelichting	31 december 2020	31 december 2019
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1	700	1.012
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	847.661	799.075
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	92.122	89.584
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	1.376	4.654
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>		941.159	893.313
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3	1.719	1.688
<i>Totaal van vaste activa</i>		943.578	896.013
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	18	18
Andere deelnemingen	3.2	45	45
Latente belastingvorderingen	3.3	1.324	1.761
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>		1.387	1.824
Totaal van vaste activa		944.965	897.837
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	300	425
Overheid	4.2	-	-
Belastingen en premies sociale verzekering	4.2	502	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.3	2	2
Overige vorderingen	4.4	10	11
Overlopende activa	4.5	240	535
<i>Totaal van vorderingen</i>		1.054	973
Liquide middelen	5	2.081	3.724
Totaal van vlottende activa		3.135	4.697
TOTAAL ACTIVA		948.100	902.534

	Toelichting	<u>31 december 2020</u>		<u>31 december 2019</u>	
PASSIVA					
EIGEN VERMOGEN					
	6				
Herwaarderingsreserve	6.1	595.010		541.746	
Overige reserves	6.2	<u>168.456</u>		<u>159.684</u>	
<i>Totaal van eigen vermogen</i>			763.466		701.430
VOORZIENINGEN					
	7				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	113		781	
Latente belastingverplichtingen	7.2	-		2.680	
Overige voorzieningen	7.3	<u>140</u>		<u>182</u>	
<i>Totaal van voorzieningen</i>			253		3.643
LANGLOPENDE SCHULDEN					
	8				
Schulden kredietinstellingen	8.1	165.670		179.436	
Overige schulden	8.2	<u>8</u>		<u>112</u>	
<i>Totaal van langlopende schulden</i>			165.678		179.548
KORTLOPENDE SCHULDEN					
	9				
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	13.766		11.724	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.1	296		682	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	9.2	1.474		1.962	
Schulden ter zake van pensioenen	9.3	-		-	
Overlopende passiva	9.4	<u>3.167</u>		<u>3.545</u>	
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>			18.703		17.913
TOTAAL PASSIVA			<u>948.100</u>		<u>902.534</u>

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2020

(x € 1.000)

Resultatenrekening 2020

Functioneel	Toelichting	2020	2019
Huuropbrengsten	10	37.948	37.322
Opbrengsten servicecontracten	11	1.361	1.478
Lasten servicecontracten	12	-1.620	-1.671
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.064	-3.459
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-12.792	-10.246
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-7.242	-6.696 *)
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		14.591	16.728
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	17.554	2.444
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-57	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-17.963	-1.733
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	-466	697
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-2.629	-4.752
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	57.163	71.960
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	54.534	67.208
Opbrengsten overige activiteiten	18	123	92
Nettoresultaat overige activiteiten		123	92
Overige organisatiekosten	19	-606	-459 *)
Kosten omtrent leefbaarheid	20	-550	-587
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	21.1	24	29
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.2	-	123
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.3	-3.646	-4.847
Saldo financiële baten en lasten	21	-3.622	-4.695
Resultaat voor belastingen		64.004	78.984
Belastingen	22	-1.968	-3.018
Resultaat na belastingen		62.036	75.966

*) I.v.m. vergelijkingsdoeleinden zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

5.3 Kasstroomoverzicht over 2020 (x € 1.000)

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.901	32.098
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.038	3.016
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	0	2
Intramuraal DAEB	722	702
Maatschappelijk onroerend goed	824	1.272
Bedrijfsmatig onroerend goed	308	315
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	264	256
<i>Huurontvangsten</i>	<u>38.057</u>	<u>37.661</u>
Vergoedingen	1.233	1.762
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	86	18
Ontvangen interest	29	119
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.405	39.560
Uitgaven:		
Erfpacht	-63	-62
Betaling aan werknemers	-3.829	-3.677
Onderhoudsuitgaven	-11.417	-7.984
Overige bedrijfsuitgaven	-5.966	-6.008
Betaalde interest	-3.954	-5.182
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-78	-35
Verhuurdersheffing	-5.583	-5.045
Saneringsheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-74	-93
Vennootschapsbelasting	-5.749	-1.534
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-36.713</u>	<u>-29.620</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.692	9.940
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	17.832	2.101
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	63	125
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	17.895	2.226
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-3.316	-5.126
Verbeteruitgaven	-6.578	-2.961
Aankoop	-526	0
Nieuwbouw verkoop	0	0
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	-86	0
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	<u>-10.506</u>	<u>-8.087</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	7.389	-5.861
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	0	88
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	88
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.389	-5.773
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	10.000	27.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-21.724	-31.624
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-11.724</u>	<u>-4.124</u>
Mutatie geldmiddelen	<u>-1.643</u>	<u>43</u>
Liquide middelen begin boekjaar	3.724	3.681
Liquide middelen einde boekjaar	2.081	3.724
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>-1.643</u>	<u>43</u>

5.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

SSW is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente De Bilt, de feitelijke vestigingsplaats is Bilthoven. Het adres is Waterman 45, 3721 WE te Bilthoven. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. SSW heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. SSW is onder nummer 30039328 ingeschreven bij het handelsregister.

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

Groepsverhoudingen

SSW te gemeente De Bilt staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
SSW Zes Kernen Holding B.V.	De Bilt	100%	Holdingactiviteiten

5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering topinkomens (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Continuïteit van de activiteiten

De kengetallen en de operationele kasstroom laten zien dat de continuïteit bij SSW niet in gevaar komt. Daarbij wordt gewerkt aan een toekomstvisie waarbij diverse scenario's worden doorgerekend. De kengetallen zijn opgenomen in het bestuursverslag. Sturing vindt plaats op kasstromen en deze zijn in de meerjarenbegroting doorgerekend. De komende jaren zijn de kasstromen positief en voldoende om de rente te kunnen betalen. Op basis hiervan heeft het WSW aangegeven dat SSW de komende jaren voldoende geborgde leningen kan aantrekken. Het rente-, het kasstroom-, het liquiditeits- en het kredietrisico worden dan ook laag ingeschat.

Corona

Het uitbreken van het coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economisch onzekerheid. De belangrijkste risico's voor SSW zijn het niet uit kunnen voeren van primaire processen door onder andere uitval van medewerkers, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden, vertraging van bouw- en renovatieprojecten en waardedaling van activa. Ten aanzien van de belangrijkste risico's hebben we maatregelen genomen.

- We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Hierdoor waarborgen we de voortgang van primaire processen.
- SSW houdt rekening met huurders die in betalingsproblemen komen en maakt op individueel niveau hierover afspraken met huurders.
- Voor huurders van BOG of MOG-ruimtes bekijken wij per geval of maatwerk mogelijk is.
- Met inachtneming van de richtlijnen en maatregelen voeren we onderhoud uit en verduurzamen we ons bezit. Hiermee waarborgen we de kwaliteit van ons bezit.

De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet voor de hand:

- 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 is nu en naar verwachting volgend jaar geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen. Het bestuur is dan ook van mening dat SSW de huidige corona-crisis kan doorstaan zonder externe steun.

Stelselwijziging

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt SSW "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling bevat een aangepaste definitie

van hetgeen onder 'onderhoud' respectievelijk 'verbetering' dient te worden verstaan. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Conform RJ Uiting 2019-18 heeft SSW deze stelselwijziging prospectief verwerkt, met als datum van eerste toepassing 1 januari 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarbij niet aangepast. Deze stelselwijziging heeft impact op de jaarrekeningposten DAEB vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, lasten onderhoudsactiviteiten en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De impact op het nettoresultaat na belastingen bedraagt € 1,4 miljoen (positief). De impact op het eigen vermogen per 31 december 2020 bedraagt € 1,4 miljoen (positief). Er is geen sprake van impact op de beleidswaarde 2020, aangezien de nieuwe definities van onderhoud en verbetering al zijn toegepast in de beleidswaarde 2019 zoals opgenomen in de definitieve jaarrekening 2019.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van SSW zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingwijziging

Waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat

Om te komen tot een marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie, wordt het gehele bezit – dat wil zeggen alle verhuureenheden van SSW – opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe moet bestaan uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie (pagina 26 van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020). In 2020 is een verbeteringslag gemaakt in de kwaliteit en betrouwbaarheid van de vastgoeddata. Dit heeft als gevolg dat in de marktwaardeberekening van de jaarrekening 2020, oude waarderingscomplexen zijn opgesplitst in meerdere nieuwe waarderingscomplexen. Deze schattingwijziging heeft een verlagend effect op de marktwaarde in verhuurde staat en dus ook op het resultaat en het eigen vermogen, van € 7,2 miljoen.

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.
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

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'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

SSW maakt geen gebruik van zogenoemde secundaire financiële instrumenten zoals derivaten.

5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) dat op 27 oktober 2017 is goedgekeurd door Aw.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 zoals deze is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (verder te noemen als BTIV).

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling 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. De waarderingscomplexen komen in principe overeen met onze financiële complexindeling. Hierbij is onderscheid gemaakt naar bouwlagen. Op het moment dat wij een complex verkopen, is het een financieel complex dat wij als complexgewijze verkoop aanbieden.

Waardering bij eerste verwerking vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

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 BTIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). SSW hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- parkeergelegenheden
- intramuraal zorgvastgoed.

SSW hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden en voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (garageboxen). Voor de categorieën BOG, MOG, en intramuraal zorgvastgoed hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB of niet-DAEB tak. Voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (parkeergarages) zijn er geen WOZ-waardes bekend, zodoende hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats door Fakton in opdracht van het Ministerie van BZK. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen voor de waardering in de volgende jaarrekening. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

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'.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, 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'.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, duurzaamheid en herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder 'vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking'.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds geactiveerde kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium

gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

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 marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds geactiveerde kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

2.3 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. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van SSW. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer SSW geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2 Andere deelnemingen

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

3.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, afschrijvingspotentieel en langlopende schulden.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil.

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De vorderingen kennen een looptijd korter dan een jaar.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

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

6. Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

7. Voorzieningen

7.1 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 waarden 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 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

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

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief. De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening. In het verslagjaar 2020 is deze voorziening komen te vervallen bij SSW.

7.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en ter afwikkeling van verlieslatende contracten met personeel.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, aangezien de inschatting is dat de impact van contante waarde van geld niet relevant is gezien de beperkte bedragen en looptijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen, aangezien de inschatting is dat de impact van contante waarde van geld niet relevant is gezien de beperkte bedragen en looptijd.

8. Langlopende schulden

Waarderingsgrondslag langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

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.

8.1 Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de vooruit ontvangen huurbedragen bij de aankoop van particuliere woningen opgenomen. Deze woningen zijn aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Over de resterende verwachte huurperiode zijn gelijkblijvende bedragen opgenomen. Daarnaast zijn onder deze post de van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen. Beide posten zijn opgenomen tegen reële waarde.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden kennen een looptijd korter dan een jaar.

5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

11. Opbrengsten servicecontracten

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

12. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het onderhoud wordt uitsluitend uitgevoerd door derden.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord 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.

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling 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 in exploitatie in het verslagjaar.

18. Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten zendmasten, de erfpachtopbrengsten, de vergoeding administratiekosten en incidentele opbrengsten verantwoord.

19. Overige organisatiekosten

Hieronder worden opgenomen de kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten van de corporatie.

20. 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 wijkbeheerders), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans-beleid enz.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra en bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED).

21. Rentebaten en rentelasten

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.

22. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost. De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

5.9 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens 2020 € 737,14 (2019 € 720,42) die we niet verhuren aan de sociale doelgroep, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en parkeervoorzieningen.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel kostenfactoren DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren niet-DAEB verhuureenheden (93,9%-6,1%).
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen met betrekking tot vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden (kostenfactoren).

5.10 Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (zoals SSW). In 2018 alsmede begin 2019 zijn de bepalingen van de Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SSW 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 SSW. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) 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. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken. SSW hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 73% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen van de markt. SSW hanteert hierbij als basis het instandhoudingsonderhoud op basis van een langjarige onderhoudscyclus.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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 en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De beleidswaarde van BOG/ MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

5.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Immateriële vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van de post is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Aanschafwaarde	1.557	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-545</u>	<u>-234</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.012</u>	<u>1.323</u>
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	<u>-312</u>	<u>-311</u>
Totale mutatie	<u>-312</u>	<u>-311</u>
Aanschafwaarde	1.557	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-857</u>	<u>-545</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>700</u>	<u>1.012</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- ICT: 3-5 jaar

2.1. DAEB en niet-DAEB vastgoed

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari	799.075	89.584	888.659
-Correctie marktwaarde a.g.v. nieuwe complexindeling per 31-12-2019	-6.834	-376	-7.210
Herrekenende boekwaarde per 1 januari	<u>792.241</u>	<u>89.208</u>	<u>881.449</u>
<i>Investerings:</i>			
-Diversen investeringen (aankoop, nagek. nieuwbouw)	271	-	271
-Verduurzaming opgeleverd	629	-	629
-Verduurzaming onderhanden werk	3.749	-	3.749
-Nieuwbouw	7.275	-	7.275
<i>Overige mutaties:</i>			
-Desinvesteringen (verkopen)	-14.887	-3.076	-17.963
Sub-totaal mutaties (des-) investeringen	<u>-2.963</u>	<u>-3.076</u>	<u>-6.039</u>
<i>Mutaties marktwaarde:</i>			
-Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>58.383</u>	<u>5.990</u>	<u>64.373</u>
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december	<u>847.661</u>	<u>92.122</u>	<u>939.783</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>535.253</u>	<u>59.757</u>	<u>595.010</u>

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019	
Eengezinswoningen	431.378	399.467	*) basis
Meergezinswoningen	484.265	454.696	*) basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.936	4.926	full
Maatschappelijk onroerend goed	1.407	14.956	*) full
Zorgvastgoed (intramuraal)	6.843	9.682	full
Parkeren	5.460	4.526	full + basis
	<u>934.289</u>	<u>888.253</u>	
Afwaardering Lichtruim i.v.m. verkoop	-	-1.285	*) basis
Opgenomen onderhanden werk in waardering	3.749	-	basis
Erfpachtgronden	1.105	1.051	basis
Verzilverd wonen	640	640	basis
	<u>5.494</u>	<u>406</u>	
Totaal marktwaarde	<u>939.783</u>	<u>888.659</u>	

*) I.v.m. de aparte presentatie van de afwaardering van het Lichtruim zijn de vergelijkende cijfers aangepast.

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 16,2 miljoen (2019: € 14,3 miljoen), waarvan SSW niet het juridisch eigendom bezit. Er heeft geen notariële vastlegging plaatsgevonden van de overdracht van de grond door de gemeente De Bilt aan SSW.

Parameters markwaarde 2020

Markwaarde

Bij het bepalen van de markwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen markwaarde bepaalt de markwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de Discounted Cash Flow (verder te noemen DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario 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 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

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

Voor de bepaling van de markwaarde van de woongelegenheden maakt SSW gebruik van de basisvariant, terwijl voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed de full variant van toepassing is.

De markwaarde van de garages wordt berekend op de basisvariant en de parkeerplaatsen, wegens het ontbreken van een WOZ-waarde, op de full variant.

<u>Parameters woongelegenheden</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Prijnsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 752	€ 752	€ 752	€ 752
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Beheerkosten per vhe - Zorgeenheid	€ 415	€ 415	€ 415	€ 415
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1028%	0,1028%	0,1028%	0,1028%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexploteren	8,08%	8,08%	8,08%	8,08%
Mutatiekansen bij uitponden	9,65%	9,65%	9,65%	9,65%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,30%	1,30%	1,30%	1,30%
Disconteringsvoet DAEB	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,22%	6,22%	6,22%	6,22%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80	€ 5,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00	€ 7,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30	€ 9,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80	€ 11,80
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2865%	0,2865%	0,2865%	0,2865%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,34%	0,34%	0,34%	0,34%
Disconteringsvoet BOG	9,31%	9,31%	9,31%	9,31%
Disconteringsvoet MOG	8,89%	8,89%	8,89%	8,89%
Disconteringsvoet ZOG	8,82%	8,82%	8,82%	8,82%

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2020 heeft er wederom een full-waardering voor 100% van het bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en zorg vastgoedgoed maatschappelijk plaatsgevonden alsmede een deel van onze parkeerplekken.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SSW en op aanvraag beschikbaar voor Aw. Er wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

SSW heeft voor de bepaling van de marktwaarde al het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed laten taxeren door DansenvanderVegt.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Markthuur

De taxateur heeft voor alle complexen deze vrijheidsgraad toegepast. Hierbij is voor elk complex afzonderlijk een marktconforme huur bepaald en getoetst op basis van recente verhuurtransacties. Voor de zorgcomplexen is deze gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuur of maximaal redelijke huur op basis van een inschatting van de wws punten.

Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van alle complexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatie aspecten en de omvang van het complex. De gehanteerde disconteringsvoeten variëren tussen de 6,71% en 11,21%.

Exit yield

De taxateur heeft de exit yields per individueel complex ingeschat. Deze variëren tussen de 9,39% en 19,54%. Per complex is door de taxateur het meest aannemelijke scenario aan het eind van de DCF periode bepaald.

Voor de parkeerplaatsen zijn door de taxateur de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Parameters parkeerplaatsen	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54,00	€ 54,00	€ 54,00	€ 54,00
Instandhoudingsonderhoud - garages	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00	€ 179,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00	€ 28,00
Beheerkosten - garages	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00	€ 39,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2865%	0,2865%	0,2865%	0,2865%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	6,78%	6,78%	6,78%	6,78%

Markthuur

De taxateur heeft voor de parkeerplaatsen de markthuur vastgesteld en getoetst op basis van recente verhuurtransacties.

Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de parkeerplaatsen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatieaspecten en omvang van het complex. Deze bedraagt respectievelijk 5,5% en 7,5%.

Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Ultimo 2020 zijn er geen onroerende zaken bestemd voor de verkoop.

Grond in erfpacht uitgegeven

In het verleden zijn 22 woningen verkocht op basis van het concept Koop Goedkoop. Bij dit concept verkopen we de opstallen en geven we de grond in erfpacht uit. De boekwaarde ad € 1.105.000 (2019: € 1.052.000) van deze 15 resterende erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd. In het jaar 2020 is 1 erfpachtgrond verkocht.

Verzilverd wonen

In het verleden zijn er woningen aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Bij deze woningen is de huur bij aankoop 'afgekocht' en in mindering gebracht op de aankoopprijs. De volledige aanschafprijs is geactiveerd. De boekwaarde per 31-12-2020 van de twee woningen ad € 640.000 (2019: € 640.000) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € 14.000 (2019: € 22.000) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2019 en 2020 zijn er geen woningen verkocht.

Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie marktwaarde (exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk) van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	800.132	88.121	888.253
Correctie 31-12-2019	-6.834	-376	-7.210
	<u>793.298</u>	<u>87.745</u>	<u>881.043</u>
Voorraadmutaties	-8.133	-3.250	-11.383
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	58.454	6.698	65.152
Rekenmethodiek wijzigingen	-1.921	-281	-2.202
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-2.361	-518	-2.879
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	4.576	-18	4.558
	<u>843.913</u>	<u>90.376</u>	<u>934.289</u>
Stand per 31 december	<u>843.913</u>	<u>90.376</u>	<u>934.289</u>
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Marktwaaarde 31-12-2019	800.132	88.121	888.253
Marktwaaarde 31-12-2020	<u>843.913</u>	<u>90.376</u>	<u>934.289</u>
Toename 2020	<u>43.781</u>	<u>2.255</u>	<u>46.036</u>

De marktwaarde stijgt met circa € 46 miljoen (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen, exclusief verzilverd wonen, erfpacht en onderhanden werk). De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de toegenomen verkoopwaarde, via de gestegen WOZ-waarde.

Daarnaast wordt de stijging, weliswaar in mindere mate, beïnvloed door de gedaalde disconteringsvoet en de verhoogde ondergrens uit het handboek voor de mutatiekans. Ook zitten er enkele dempende effecten in de analyse; met name via de verkoop van Het Lichtruim (BOG), de overdrachtsbelasting die in de eindwaarde is gestegen naar 9% en gewijzigde macro-economische parameters (gedaalde prijsinflatie).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € 362 miljoen (2019 € 435 miljoen).

De beleidswaarde is als volgt bepaald:

<i>Bedragen x € 1.000,-</i>	2020		2019	
Marktwaarde in verhuurde staat *)		€ 934.289		€ 888.253
Afslagen:				
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 14.989		€ 34.284	
Betaalbaarheid (huren)	€ 431.266		€ 384.371	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 103.516		€ 29.776	
Beheer (beheerkosten)	€ 22.020		€ 4.395	
		€ 571.791		€ 452.826
Beleidswaarde		€ 362.498		€ 435.427

*) De marktwaarde is exclusief een bedrag van circa € 5,5 miljoen voor de waardering voor onderhanden werk, erfpachtgronden en verzilverd wonen (zie toelichting bij onderverdeling vastgoed bij hoofdstuk 2.1). De vergelijkende cijfers over 2019 zijn hierdoor aangepast.

Ontwikkelingen in de beleidswaarde zijn zowel het gevolg van aanpassingen in het handboek, als van beleidsmatige wijzigingen bij SSW. Hieronder lichten we kort de verschillen ten opzichte van de afslagen in 2019 toe.

- Afslag beschikbaarheid is sterk gedaald. Dit als gevolg van het feit dat in de beleidswaarde niet meer wordt gerekend met 3% overdrachtskosten (vorig jaar wel).
- Afslag betaalbaarheid is sterk toegenomen. Dit als gevolg van het feit dat markthuur sterker is gestegen dan de streefhuur.
- Afslag op kwaliteit is sterk toegenomen. We hebben meer kosten aan onderhoud toegerekend als gevolg van het inrekenen van onderhoud als zijnde eeuwigdurende exploitatie van ons bezit en naar voren halen van (toekomstig) planmatig onderhoud.
- Afslag op beheer is sterk toegenomen. De beheernorm stijgt in lijn met de onderhoudsnorm als gevolg van toegenomen onderhoudslasten.

De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2020	2019
Onderhoud	€ 2.148	€ 1.617
Beheer	€ 960	€ 842
Lasten onderhoud en beheer	€ 3.108	€ 2.459

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn hoger dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2019).

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2020	2019
Streefhuur per maand	€ 627	€ 628
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.108	€ 2.459
Discontovoet DAEB	5,73%	6,06%
Discontovoet Niet-DAEB	6,37%	6,18%

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus € 17,8 of min € 21,3 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 16,3 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 16,0 miljoen

2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Boekwaarde per 1 januari	4.654	385
Mutaties in boekjaar:		
- Investerings nieuwbouw en verduurzaming	10.631	8.240
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie nieuwbouw	-7.275	-
- Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie verduurzaming	-632	-
	<u>2.724</u>	<u>8.240</u>
Waardeveranderingen:		
- Reclassificatie voorziening onrendabel verduurzaming	-1.782	-
- Vrijval onrendabel nieuwbouw	555	-
- Onrendabel renovatie en duurzaamheid	-1.026	-3.971
	<u>-2.253</u>	<u>-3.971</u>
Totale mutatie	<u>471</u>	<u>4.269</u>
Boekwaarde per 31 december	5.125	4.654
Presentatie naar activa in exploitatie:		
- Verduurzaming onderhanden werk investering	-5.531	-
- ORT verduurzaming onderhanden werk investering	1.782	-
Subtotaal onderhanden werk	<u>-3.749</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>1.376</u></u>	<u><u>4.654</u></u>

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestaat uit de projecten die zich in de opstartfase bevinden. Verder is hierin opgenomen een aangekocht object opgenomen voor herontwikkeling.

Materiële vaste activa

2.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Aanschafwaarde	5.597	5.578
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-3.909</u>	<u>-3.692</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.688</u>	<u>1.886</u>
Mutaties in boekjaar:		
Investerings	195	19
Afschrijvingen	<u>-164</u>	<u>-217</u>
Totale mutatie	<u>31</u>	<u>-198</u>
Aanschafwaarde	5.792	5.597
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	<u>-4.073</u>	<u>-3.909</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>1.719</u>	<u>1.688</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- terreinen: geen afschrijving
- bedrijfsgebouwen: 30 jaar
- inventaris: 3-5 jaar.

3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
	SSW Zes Kernen B.V.	SSW Zes Kernen B.V.
Boekwaarde per 1 januari	18	18
Mutaties	<u>-</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>18</u>	<u>18</u>

3.2. Andere deelnemingen

	31-12-2020	31-12-2019
	Woningnet N.V.	Woningnet N.V.
Boekwaarde per 1 januari	45	45
Mutaties	<u>-</u>	<u>-</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>45</u>	<u>45</u>

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V., deze zijn voor 75% volgestort. Het deelnemingspercentage is minder dan 5%.

3.3. Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening.

Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	1.761	1.973
Mutatie van de latentie	-437	-212
Wijziging als gevolg van tariefswijziging	-	-
Stand per 31 december	<u>1.324</u>	<u>1.761</u>

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2020 is dit 1,98% (2019 2,19%).

De contante waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
Fiscaal compensabel verlies	-	-
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	983	1.265
Latente belastingvordering leningen	113	93
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	228	-
Latente belastingvordering verkopen binnen 10 jaar	-	403
	<u>1.324</u>	<u>1.761</u>

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.253	1.801
Latente belastingvordering leningen	118	103
Latente belastingvordering niet aftrekbare rente (ATAD)	242	-
Latente belastingvordering verkopen binnen 10 jaar	-	420
Totaal	<u>1.613</u>	<u>2.324</u>

Latentie afschrijvingen

De latentie is als volgt berekend:

- Voor alle woningen wordt het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde ultimo 2020 bepaald. Voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde wordt eventueel een latentie berekend.
- Voor alle woningen wordt het afschrijvingspotentieel berekend op het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde (WOZ-waarde 2021).
- De jaarlijkse afschrijvingslast per woning volgt uit de fiscale positie 2020 en is gebaseerd op de aanschafwaarde minus de restwaarde afgezet tegen de levensduur van die woning.
- Het afschrijvingspotentieel wordt gedeeld door de jaarlijkse afschrijvingslast om het aantal jaren afschrijving te berekenen.
- De afschrijving die in aanmerking wordt genomen bedraagt maximaal het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de hoogste van de bodemwaarde en de marktwaarde.
- De jaarlijkse gesimuleerde afschrijvingslast wordt vermenigvuldigd met het vennootschapsbelastingtarief (25%) en contant gemaakt.

Voor de woningen waarvan de fiscale boekwaarde lager is dan de marktwaarde en waarop fiscaal nog kan worden afgeschreven, wordt geen latentie berekend omdat het waarderingsverschil door afschrijving juist groter wordt.

Ultimo 2020 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 825 miljoen. De commerciële waarde bedraagt circa € 940 miljoen. Voor het verschil in waarde is een actieve belastinglatentie gevormd (zie voor een toelichting de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva).

Latentie (dis)Agio leningen:

Omdat SSW de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten.

Latentie Niet-afrekbare rente ATAD

Vanaf 1 januari 2019 is in de Wet op de Venootschapsbelasting een renteaftrekbeperking (ATAD) opgenomen. De renteaftrekbeperking houdt kort gezegd in dat maximaal 30% van de 'gecorrigeerde fiscale winst' als rente in aftrek kan worden genomen. Tot € 1 miljoen rentelasten kan altijd in aftrek worden gebracht (drempel).

De op basis van deze regeling niet-afrekbare rente is voor het boekjaar 2020 berekend op circa € 966.000. De rente die als gevolg van de aftrekbeperking niet is afgetrokken, kan worden gestald en mogelijk in de toekomst alsnog worden afgetrokken als in andere jaren ruimte voor aftrek ontstaat.

Op basis van de fiscale meerjarenbegroting 2021-2030 blijkt dat in het belastingjaar 2024 ruimte ontstaat voor de aftrek van de gestalde rente van circa € 966.000. De nominale waarde van de latentie bedraagt circa € 242.000. Deze latentie is vervolgens contant gemaakt waarbij rekening is gehouden dat het verschil in het belastingjaar 2024 tot uitdrukking komt in het fiscale resultaat van SSW.

Latentie vastgoed bestemd voor de verkoop

SSW heeft per 31 december 2020 geen woningen beleidsmatig aangewezen voor verkoop. De latentie voor de verkoopvijver muteert in 2020 naar nihil.

4.1. Huurdebiteuren

Huurdebiteuren

	31-12-2020	31-12-2019
Huurdebiteuren	411	540
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-111</u>	<u>-115</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>300</u></u>	<u><u>425</u></u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 1,08% van de netto jaarhuur (2019: 1,40%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	-115	-96
Afboeking	51	31
Dotatie	-47	-50
Boekwaarde per 31 december	<u>-111</u>	<u>-115</u>

4.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	-	-
Vennootschapsbelasting 2019 en 2020	502	-
Totaal	<u>502</u>	<u>-</u>

4.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
SSW Zes Kernen Holding B.V.	<u>2</u>	<u>2</u>

4.4. Overige vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
Afrekeningen divers	11	12
Voorziening oninbaar op afrekeningen met bewoners	-1	-1
Overig	-	-
Totaal	<u>10</u>	<u>11</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	-1	-2
Afboeking	-	-
Vrijval respectievelijk dotatie	-	1
Boekwaarde per 31 december	<u>-1</u>	<u>-1</u>

4.5. Overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
Verkoop woning	-	253
Subsies projecten/verhuurdersheffing	137	280
Overige overlopende activa	103	2
	<u>240</u>	<u>535</u>

5. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
Banken	<u>2.081</u>	<u>3.724</u>
Totaal	<u>2.081</u>	<u>3.724</u>

SSW heeft bij de Rabobank een rekening-courantfaciliteit van € 2,5 miljoen. In 2020 is hiervan geen gebruik gemaakt. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Zolang de borgstellingfaciliteit van het WSW het toelaat, kan SSW deze faciliteit gebruiken. De middelen zijn vrij ter besteding.

6 Eigen Vermogen

6.1. Herwaarderingsreserves

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	541.746	474.034
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	-6.393	-
	<u>535.353</u>	<u>474.034</u>
Desinvesteringen	-2.392	-1.135
Mutatie waardeverandering	62.049	68.847
Stand per 31 december	<u>595.010</u>	<u>541.746</u>

6.2. Overige reserves

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	159.684	151.432
Resultaat van het jaar	62.036	75.966
Correctie a.g.v. nieuwe complexindelingen	6.393	-
Mutatie waardeverandering	-62.049	-68.849
Resultaatbestemming	<u>6.380</u>	<u>7.117</u>
Realisatie uit herwaarderingsreserve	2.392	1.135
Stand per 31 december	<u>168.456</u>	<u>159.684</u>

7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	781	-
Dotatie	1.895	781
Ontrekking	-2.563	-
Vrijval	-	-
Totaal	<u>113</u>	<u>781</u>

De voorziening in 2020 heeft volledig betrekking op enkele projecten duurzaamheid die in 2020 zijn gestart, zoals in onderstaande tabel opgenomen.

Voor het vastgoed in ontwikkeling is voor de nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit beoordeeld of er sprake is van een onrendabele investering (deze beoordeling wordt gedaan voor alle projecten waarbij sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting). Uit de beoordeling is gebleken dat voor een viertal projecten de investering (deels) onrendabel is. In 2020 is daardoor een overige waardeverandering van circa € 1,9 miljoen ten laste van het resultaat gebracht. Voor een aantal projecten waren de bestede kosten lager dan de onrendabel.

Het resterende deel van de onrendabel is verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. De voorziening kent een kortlopend karakter. De specificatie is als volgt:

	Onrendabel 2020	Voorziening 31-12-2020	Voorziening 31-12-2019
<u>Nieuwbouw</u>			
Haalbaarheidsonderzoek mogelijke projecten	-	-	-
	-	-	-
<u>Verbeterprojecten</u>			
Oude Brandenburgerweg	88	40	-
Kometenlaan flat Z	1.232	43	-
Merellaan Gruttolaan eo	355	-	-
Boomklever Graspieper	220	30	-
Snippenlaan	-	-	18
Lorentzweg	-	-	7
Hessenweg	-	-	200
Nieuwstraat	-	-	556
	<u>1.895</u>	<u>113</u>	<u>781</u>
Totaal	<u>1.895</u>	<u>113</u>	<u>781</u>

7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2020 is dit 1,98% (2019 2,19%)
Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	2.680	2.570
Mutatie van de latentie	-2.680	110
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>2.680</u>

Het verloop fiscale onderhoudsvoorziening is als volgt:

	stand	latentie
Stand per 1 januari	14.210	14.310
Mutatie van de latentie	-14.210	-100
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>14.210</u>

SSW heeft besloten om de fiscale voorziening groot onderhoud te laten vrijvallen in het belastingjaar 2019. Per 31 december 2020 is geen commercieel-fiscaal waarderingsverschil voor deze voorziening. De latentie muteert naar nihil.

7.3. Overige voorzieningen

		31-12-2020	31-12-2019
Jubileumvoorziening	Zie 7.3.1	39	41
Voorziening loopbaanontwikkeling	Zie 7.3.2	101	109
Personele voorziening	Zie 7.3.3	-	32
Totaal		<u>140</u>	<u>182</u>

7.3.1. Jubileumvoorziening

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	41	40
Dotatie	6	6
Onttrekking	-5	-1
Vrijval	-3	-4
Stand per 31 december	<u>39</u>	<u>41</u>
Waarvan		
looptijd < 1 jaar	-	-
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	1	2
looptijd > 5 jaar	<u>38</u>	<u>39</u>
	<u>39</u>	<u>41</u>

7.3.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	109	100
Dotatie	20	21
Onttrekking	-8	-3
Vrijval	-20	-9
Stand per 31 december	<u>101</u>	<u>109</u>

De voorziening heeft overwegend een langlopend karakter.

7.3.3. Personele voorziening

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	32	-
Dotatie	-	32
Onttrekking	-32	-
Vrijval	-	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>32</u>

8.1. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	191.160	195.285
Nieuwe leningen	10.000	27.500
Aflossingen	<u>-21.724</u>	<u>-31.625</u>
	179.436	191.160
Aflossingsverplichting volgend jaar	<u>-13.766</u>	<u>-11.724</u>
Stand per 31 december	<u>165.670</u>	<u>179.436</u>
Marktwaarde per 31 december	<u>238.201</u>	<u>230.459</u>

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 13,8 miljoen zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen en rentebetalingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Ultimo 2020 is een bedrag ad € 184 miljoen (2019: € 191 miljoen) aan leningen geborgd bij het WSW. Doordat een deel van een Roll-over lening is teruggestort ultimo 2020 is de werkelijke schuldrestant lager dan het geborgde bedrag aan leningen bij het WSW. Voor alle leningen geldt een achtervang bij de gemeente de Bilt.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. De leningenportefeuille bestaat voor € 10 miljoen nominaal uit een tweetal roll-over leningen die een variabele hoofdsom en rentepercentage kennen.

Resterende looptijd

	31-12-2020	31-12-2019
< 1 jaar (kortlopend)	13.766	11.724
van 1 tot 5 jaar	34.000	42.000
van 5 tot 10 jaar	40.170	34.839
van 10 tot 15 jaar	7.500	23.597
van 15 tot 20 jaar	20.500	7.500
> 20 jaar	63.500	71.500
Stand per 31 december	<u>179.436</u>	<u>191.160</u>

Rentepercentage

	31-12-2020	31-12-2019
Roll over	5.000	10.000
0% - 1%	50.500	45.500
1% - 2%	36.700	36.700
2% - 3%	49.800	49.800
3% - 4%	31.097	41.177
4% - 5%	6.339	6.977
5% - 6%	-	-
> 6%	-	1.006
Stand per 31 december	<u>179.436</u>	<u>191.160</u>

8.2. Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
Waarborgsommen	8.2.1 -	90
Verzilverd wonen	8.2.2 <u>8</u>	<u>22</u>
Totaal	<u>8</u>	<u>112</u>

8.2.1. Waarborgsommen

	31-12-2020	31-12-2019
Balans per 1 januari	90	93
Mutaties *)	<u>-90</u>	<u>-3</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>90</u>

*) In verband met de verkoop van het Lichtruim zijn de waarborgsommen terugbetaald.

8.2.2. Verzilverd wonen

	31-12-2020	31-12-2019
Balans per 1 januari	22	36
Vervallen rechten door verkoop	-	-
Toerekening aan het boekjaar	<u>-14</u>	<u>-14</u>
Stand per 31 december	<u>8</u>	<u>22</u>

9.1. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2020	31-12-2019
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>296</u>	<u>682</u>

9.2. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2020	31-12-2019
Omzetbelasting	1.358	827
Vennootschapsbelasting	-	1.036
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	<u>116</u>	<u>99</u>
Totaal	<u>1.474</u>	<u>1.962</u>

9.3. Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2020	31-12-2019
Pensioenen	<u>-</u>	<u>-</u>

9.4. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
Niet vervallen rente leningen	1.811	2.175
Vooruitontvangen huren	324	433
Afrekening stook- en servicekosten	26	232
Reservering vakantiedagen	98	66
Onderhoud	603	348
Overig	<u>305</u>	<u>291</u>
Totaal	<u>3.167</u>	<u>3.545</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Voor investeringen in duurzaamheid zijn per ultimo 2020 verplichtingen aangegaan van € 8,5 miljoen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WSW-deelnemers hebben naar WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover het obligotarief wordt berekend is het schuldrestant van de geborgde leningen, waarbij voor variabele hoofdsomleningen 75% van de maximale hoofdsom meetelt. Voor SSW geldt ultimo 2020 een obligoverplichting van 3,85% over € 7,0 miljoen (2019: € 7,4 miljoen).

In het kader van het strategisch programma van WSW wordt de obligoverplichting naar verwachting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van jaarlijks obligo is voor de komende jaren reeds ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van Aw en WSW. Naar verwachting wordt in 2021 een obligo-lening afgesloten ter dekking van de gecommiteerde obligoverplichting.

Overcompensatieregeling

SSW heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2020 geen sprake is van overcompensatie.

Erfpachtverplichtingen

Met het Nederlands Rode Kruis en de gemeente De Bilt zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht. De jaarlijkse erfpachtverplichting bedraagt in totaal € 64.000.

Fiscale eenheid

SSW vormt samen met de SSW Zes Kernen Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

Deelneming WoningNet N.V.

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75% volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting is € 15.000.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal € 24.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

Waarvan	31-12-2020	31-12-2019
Looptijd < 1 jaar	24	58
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	0	24
Looptijd > 5 jaar	0	0
<i>Totaal</i>	<i>24</i>	<i>82</i>

Het huurcontract is ingegaan op 1 juni 2016 met een looptijd van vijf jaar. Ten behoeve van de verhuurder is een waarborgsom betaald van € 14.500, opgenomen onder overige vorderingen.

Leaseverplichting

Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van roerende zaken bedraagt in totaal € 112.000. De leasecontracten hebben een resterende looptijd tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) betreft € 29.000. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 6 jaar betreft € 83.000.

Oppervlaktebepaling voor marktwaardering 2021

SSW is verplicht om voor de oppervlaktebepaling van elke woning voor de marktwaarde in verhuurde staat verslagjaar 2021 de NEN 2580 te hanteren. SSW heeft hiervoor in 2020 opdracht gegeven. De verplichting voor 2021 bedraagt circa € 61.000.

Gebeurtenissen na balansdatum

Oplossing Vestia

Ondanks eerdere financiële steun en tien jaar saneren blijkt het voor Vestia niet mogelijk zodanig te herstellen dat zij de noodzakelijke volkshuisvestelijke taken kan uitvoeren. Door haar grote en dure leningenportefeuille zijn de rentelasten van Vestia in vergelijking met collega-corporaties bijna twee keer zo hoog. Vestia presteert daardoor volkshuisvestelijk onvoldoende. Daar lijden huurders en gemeenten onder. Daarnaast legt Vestia door haar omvang en de leningenportefeuille een te groot beslag op het risico voor het borgingstelsel (onderlinge financiële garantie) van de corporatiesector. In dat systeem staan allereerst corporaties en vervolgens gemeenten en het Rijk garant voor corporaties die niet meer kunnen voldoen aan hun financiële verplichtingen.

Branchevereniging Aedes heeft samen met Vestia een voorstel gemaakt om de problematiek structureel op te lossen. Het voorstel bestaat uit drie onderdelen:

- splitsen van Vestia in drie lokale corporaties
- verkoop van Vestia-bezit buiten het kerngebied van de drie nieuw te vormen corporaties
- overdracht van slechte leningen door Vestia aan alle andere corporaties.

Op 9 februari 2021 is de meerderheid van de leden van Aedes (88%) akkoord gegaan met het voorstel dat andere corporaties een financiële bijdrage leveren om Vestia uit de problemen te halen. Op basis hiervan is de oplossing financieel mogelijk. In geval van SSW betekent het dat de maximale financiële implicatie van de leningruil is gesteld op tussen de € 12 en de € 14 per VHE met een maximale looptijd van 40 jaar. Concreet betekent dit een SSW jaarlijks circa € 66.800 extra rente gaat betalen doordat nominaal voor circa € 1.336.000 aan lening wordt geruild.

De aanvraag voor splitsing en toelating zal naar alle waarschijnlijkheid op zijn vroegst in 2022 worden gedaan. In lijn hiermee verwacht SSW dat de financiële implicatie wordt geeffectueerd.

Wet eenmalige huurverlaging en Besluit huurbevrozing.

Aangezien de Wet eenmalige huurverlaging onderdeel was van Belastingplan 2021 die in december 2020 door de Eerste Kamer is aangenomen behoort deze wet tot de vastgestelde regelgeving die in de beleidswaarde in beginsel moet worden betrokken. Echter, de impact zal gering zijn waardoor deze naar verwachting geen materieel effect zal hebben op de hoogte van de beleidswaarde.

Het Besluit huurbevrozing (motie kamer d.d. 9 februari 2021, uitvoering door minister via besluit d.d. 17 februari 2021) was geen vastgestelde regelgeving ultimo 2020 en behoort op grond daarvan in principe niet tot de regelgeving die in de bepaling van de beleidswaarde wordt betrokken. Dit besluit geeft op zich geen nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum (motie en besluiten waren er toen nog niet) echter beperken wel het handelen van de corporaties bij de huurverhoging 2021. De verwachte impact is beperkt omdat ook de verhuurderheffing zal worden aangepast ter compensatie. De minister heeft namelijk aangegeven dat het kabinet verhuurders compenseert via de verhuurderheffing. Ze maakt daarvoor structureel 200 miljoen euro vrij. Die compensatie was in de motie niet geregeld.

5.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening (functioneel).

10. Huuropbrengsten

	2020	2019
Zelfstandige huurwoningen DAEB	33.050	32.189
Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB	3.055	3.058
Onzelfstandige wooneenheden DAEB *1)	-	7
Intramuraal DAEB	721	699
Maatschappelijk onroerend goed	845	1.146
Bedrijfsmatig onroerend goed	410	385
Parkeervoorzieningen niet DAEB	277	272
Totaal huuropbrengsten	<u>38.358</u>	<u>37.756</u>
Derving door leegstand	-363	-385
Derving door oninbaarheid	-47	-49
Totaal	<u>37.948</u>	<u>37.322</u>
Toelichting derving:	2020	2019
<i>Derving door leegstand *2)</i>		
DAEB	-202	-243
Niet-DAEB	<u>-161</u>	<u>-142</u>
Totaal derving door leegstand	<u>-363</u>	<u>-385</u>

*1) Door herclassificatie is de huur in 2020 gerubriceerd onder maatschappelijk vastgoed.

*2) In verband met vergelijkingsdoeleinden zijn de cijfers over 2019 aangepast.

Onder de huuropbrengsten 2020 is een bedrag ad € 47.000 (2019: € 55.000) gesaldeerd opgenomen i.v.m. de huurkosten van de Essenkamp 38 in De Bilt. Dit gebouw huren wij voor huisvesting van statushouders.

11. Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	1.613	1.633
Opbrengstendering wegens leegstand	-89	-23
Te verrekenen met huurders	<u>-163</u>	<u>-132</u>
Totaal	<u>1.361</u>	<u>1.478</u>

12. Lasten servicecontracten

	2020	2019
Servicecontracten *)	<u>-1.620</u>	<u>-1.671</u>

*) In de kosten van 2020 is voor servicecontracten is een incidentele teruggave van € 100.000 verwerkt in verband met een teruggave van btw met betrekking tot belaste verhuur.

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen 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.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Erfpacht	-63	-62
Toegerekende organisatiekosten	<u>-3.001</u>	<u>-3.397</u>
Totaal	<u><u>-3.064</u></u>	<u><u>-3.459</u></u>

Toerekening organisatiekosten functionele resultatenrekening

Voor het bepalen van de functionele resultatenrekening vindt er een toerekening plaats van de organisatiekosten op basis van de activiteiten van de fte's voor zover de kosten niet rechtstreeks toe te rekenen waren. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Toerekening organisatiekosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	-3.020	-2.991
Uitzendkrachten	-602	-702
Huisvestingskosten	-91	-99
Verhuurdersheffing	-5.583	-5.045
Afschrijvingen	-475	-528
Automatiseringskosten	-1.133	-1.010
Advieskosten	-311	-682
Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen	-1.659	-1.651
Overige toe te rekenen kosten	<u>-1.042</u>	<u>-962</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u><u>-13.916</u></u>	<u><u>-13.670</u></u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.001	-3.397
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.638	-1.935
Overige organisatiekosten	-606	-459
Leefbaarheid	-476	-493
Overige directe lasten exploitatie bezit	-7.245	-6.696
Geactiveerd t.g.v. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-893	-677
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	<u>-57</u>	<u>-13</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u><u>-13.916</u></u>	<u><u>-13.670</u></u>

Toerekening lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	-2.295	-2.309
Sociale lasten	-363	-360
Pensioenenlasten	-362	-322
Totaal	<u>-3.020</u>	<u>-2.991</u>

Gemiddeld aantal fte's	2020	2019
Directie	0,9	0,8
Bestuurskamer (staf functies)	5,2	5,1
Wonen en Beheer	14,9	16,3
Bedrijfsvoering & Financiën*	14,0	16,8
Vastgoed en ontwikkeling *)	3,9	0,0
Totaal	<u>38,9</u>	<u>39,0</u>

*) De afdelingen Bedrijfsvoering en Vastgoed & Ontwikkeling zijn per 1-7-2020 gesplitst.

Pensioenen

Ultimo 2020 zijn er evenals ultimo 2019 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De gehanteerde pensioenregeling van SSW is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder SSW valt.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise ad € 15.178 (2019: € 14.770). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 110.111 (2019: € 107.593). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van SPW op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Naast de jaarlijkse premie heeft SSW geen andere verplichtingen ten aanzien van de pensioenen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2020 109,3% (ultimo 2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2020 103,1% (ultimo 2018 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.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Planmatig onderhoud (inclusief deel verduurzaming)	-6.258	-2.535
Mutatieonderhoud (inclusief deel verduurzaming)	-2.255	-3.335
Reparatie-/klachtenonderhoud	-1.945	-2.142
Asbest	-696	-299
	<u>-11.154</u>	<u>-8.311</u>
Toegerekende organisatiekosten	-1.638	-1.935
Totaal	<u><u>-12.792</u></u>	<u><u>-10.246</u></u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Verhuurdersheffing	-5.583	-5.045
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.526	-1.496
Verzekeringen	-133	-155
Saneringsheffing *)	-	-
AW heffing *)	-	-
Totaal	<u><u>-7.242</u></u>	<u><u>-6.696</u></u>

*) I.v.m. aanpassing van de richtlijnen is de presentatie onder overige organisatiekosten verantwoord. De vergelijkende cijfers zijn aangepast.

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Opbrengst verkopen bestaande bezit	17.798	2.527
Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie	-17.963	-1.733
Af: direct toerekenbare kosten	-244	-83
	<u>-409</u>	<u>711</u>
Af: toegerekende organisatiekosten	-57	-14
Totaal	<u><u>-466</u></u>	<u><u>697</u></u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De verkoopopbrengst betreft naast het maatschappelijke onroerend goed met woningen aan Het Lichtruim, 3 verkochte woningen en 1 erfpachtgrond (2019: 9 woningen en 2 erfpachtgronden).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is de mutatie in de Marktwaarde (MW) van het vastgoed in exploitatie.

17.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille *)	<u>2.629</u>	<u>4.752</u>
Totaal	<u><u>2.629</u></u>	<u><u>4.752</u></u>

*) Betreft Onrendabele Toppen (ORT) nieuwbouw, verduurzaming en interne toerekeningen

17.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (MW) per 1-1-2020 a.g.v. aangepaste complexindeling	7.209	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (MW) boekjaar	<u>-64.372</u>	<u>-71.960</u>
Totaal	<u><u>-57.163</u></u>	<u><u>-71.960</u></u>

18. Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
Vergoeding plaats (site) zendinstallatie	16	-6
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	-	19
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	21	-
Erfpachtcanon ingevolge Koop Goedkoop	63	60
Zakelijk recht van gebruik en bewoning (Verzilverd wonen)	15	15
Overig	<u>8</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>123</u></u>	<u><u>92</u></u>

19. Overige organisatiekosten

	2020	2019
Personeelskosten HR adviseur, bestuurssecretaris en deel bedrijfsvoering	-174	-138
Raad van Commissarissen	-106	-99
Accountant	-124	-98
Verslagleggingskosten jaarrekening	-48	-9
Inhuur controller Woningwet	-51	-41
Treasury	-37	-25
Saneringsheffing *)	-	-
AW	-31	-38
Divers	-35	-11
Totaal	<u>-606</u>	<u>-459</u>

*) De saneringsheffing is evenals 2019 niet geheven in 2020.

20. Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-25	-25
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-47	-45
Overige leefbaarheidsbijdragen	-2	-24
Toegerekende organisatiekosten	-476	-493
Totaal	<u>-550</u>	<u>-587</u>

21.1. Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2020	2019
Woonruimteverdeling	24	29
Totaal	<u>24</u>	<u>29</u>

21.2. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
Overige rentebaten	-	123
Totaal	<u>-</u>	<u>123</u>

21.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-3.551	-4.770
Kosten borg WSW	-47	-47
Bankkosten	-48	-30
Overige rentelasten	-	-
Totaal	<u>-3.646</u>	<u>-4.847</u>

22. Belastingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
Vennootschapsbelasting boekjaar	1.350	2.933
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	2.861	-237
Mutatie actieve belastinglatentie	437	212
Mutatie passieve belastinglatentie *)	-2.680	110
	<u>1.968</u>	<u>3.018</u>

*) In verband met de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2020 is dit bedrag ten gunste van het resultaat gebracht.

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 16,5% over het eerste belastbare bedrag van € 200.000 en 25% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 3,3% (2019: 3,8%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.

Berekening belastbaar bedrag 2020 (x € 1.000)		2020
Resultaat voor belastingen		64.004
<i>Bij:</i>		
Fiscaal lagere afschrijving MVA tdv exploitatie	27	
Fiscaal geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	12	
Beperkt aftrekbare kosten	195	
		234
<i>Af:</i>		
Fiscaal lager resultaat verkopen	-1.371	
Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie	-352	
Fiscaal hoger onderhoudslasten	-2.261	
Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-55.426	
Fiscaal vrijval leningen o/g	-2	
		-59.412
		4.826
<i>Overige posten:</i>		
Niet aftrekbare gemengde kosten	8	
Kleinsschaligheidinvesteringaftrek	-10	
Dotatie herinvesteringsreserve	-325	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	967	
		640
Belastbare winst		5.466
Te verrekenen verlies		0
Belastbaar bedrag		5.466
<i>Berekening vennootschapsbelasting</i>		
16,5% over € 200.000		33
25% over meerdere		1.317
		1.350

Wet normering topinkomens

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 111.738 (2019: € 80.251) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de interim-directeur-bestuurder kwam in 2020 een bedrag van € 28.325 (2019: € 113.967) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2020 een bedrag van € 78.983 (2019: € 68.700) ten laste van SSW.

WNT-verantwoording

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op SSW van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor SSW is € 168.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van de functievervulling.

1a) De bezoldiging van de topfunctionarissen van SSW is als volg:

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	mr. drs. D. Visser
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/03 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 93.713
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.216
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 111.929</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 140.459
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 111.929
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2019	
bedragen x € 1	drs. Ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functieervulling in 2019	01/01 - 30/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 69.806
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 10.565
<i>Subtotaal (A)</i>	€ 80.371
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 80.334
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen (B)	-€ 120
Bezoldiging (A+B)	€ 80.251
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	37 Overschrijding niet toegestaan, vordering van €120 in 2020 gedaan.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	In 2019 onverschuldigd betaald, in 2020 door topfunctionaris aan SSW terugbetaald.

De vordering in 2019 is niet opgenomen geweest in de jaarrekeningpost "Overige vorderingen" ultimo 2019. In 2020 is geen sprake van een vordering aangezien het onverschuldigde bedrag in 2020 is terugbetaald.

1b) De bezoldiging van de topfunctionarissen zonder dienstbetrekking van SSW is als volgt:

Gegevens 2020+2019		
bedragen x € 1		
De heer T.P.M. Stubbe		
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Kalenderjaar	2020	2019
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 - 29/2	01/7 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	2	6
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	206	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 193	€ 187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 40.600,00	€ 155.400,00
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 167.853,00	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 28.325,00	€ 94.188
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 122.513,00	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 122.513,00	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

2) De bezoldiging van Toezichthoudende topfunctionarissen is als volgt:

Gegevens 2020						
bedragen x € 1						
	De heer drs. H.P.A.M. Bosch	Mevrouw ir. A. Aachiche	Mevrouw drs. G.J.J. Prins	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer drs. N.O. Scott- Emuakpor
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 7.583
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 25.200	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	€ 16.800	€ 9.823
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 19.400	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 13.000	€ 7.583
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	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.	N.v.t.

Gegevens 2019					
bedragen x € 1	De heer drs. H.P.A.M. Bosch	De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Mevrouw drs. G.J.J. Prins	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC	Lid RVC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 18.700	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.300	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200	€ 16.200

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

Vanaf het boekjaar 2020 heeft er een accountantswisseling plaatsgevonden. Mazars heeft de controle overgenomen van Baker Tilly. 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	2019
Controle van de jaarrekening Mazars	89	-
Andere controleopdrachten Mazars	6	-
Controle van de jaarrekening Baker Tilly	27	79
Andere controleopdrachten Baker Tilly	2	19
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	<u>124</u>	<u>98</u>

5.13 Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2020</u>	<u>31 december 2019</u>
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	700	1.012
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	847.661	799.075
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>1.376</u>	<u>4.654</u>
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	849.037	803.729
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>1.719</u>	<u>1.688</u>
<i>Totaal van vaste activa</i>	851.456	806.429
Financiële vaste activa		
Interne lening	21.960	21.960
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	76.165	69.642
Latente belastingvorderingen	<u>635</u>	<u>1.285</u>
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	<u>98.760</u>	<u>92.887</u>
Totaal van vaste activa	950.216	899.316
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	271	384
Belastingen en premies sociale verzekering	175	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	-
Overige vorderingen	9	10
Overlopende activa	<u>225</u>	<u>502</u>
<i>Totaal van vorderingen</i>	680	896
Liquide middelen *)	-	1.727
Totaal van vlottende activa	<u>680</u>	<u>2.623</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>950.896</u>	<u>901.939</u>

*) Het negatieve saldi van de liquide middelen is onder kortlopende schulden kredietinstellingen opgenomen.

PASSIVA	31 december 2020	31 december 2019
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	535.253	487.048
Overige reserves	<u>228.212</u>	<u>214.382</u>
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	763.465	701.430
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	113	781
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	2.512
Overige voorzieningen	<u>131</u>	<u>170</u>
<i>Totaal van voorzieningen</i>	244	3.463
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	165.670	179.436
Overige schulden	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	165.670	179.436
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	16.880	11.724
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	278	639
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	-
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	1.384	1.755
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	<u>2.975</u>	<u>3.492</u>
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	21.517	17.610
TOTAAL PASSIVA	<u>950.896</u>	<u>901.939</u>

Balans niet-DAEB per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	31 december 2020	31 december 2019
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	92.122	89.584
<i>Totaal van vastgoedbeleggingen</i>	92.122	89.584
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Andere deelnemingen	45	45
Latente belastingvorderingen	689	476
<i>Totaal van financiële vaste activa</i>	752	539
Totaal van vaste activa	92.874	90.123
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	29	41
Belastingen en premies sociale verzekering	327	-
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2	2
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	15	33
<i>Totaal van vorderingen</i>	374	77
Liquide middelen	5.196	1.997
Totaal van vlottende activa	5.570	2.074
TOTAAL ACTIVA	98.444	92.197
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserve	59.757	54.698
Overige reserves	16.408	14.944
<i>Totaal van eigen vermogen</i>	76.165	69.642
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	168
Overige voorzieningen	9	12
<i>Totaal van voorzieningen</i>	9	180
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Interne lening	21.960	21.960
Overige schulden	8	112
<i>Totaal van langlopende schulden</i>	21.968	22.072
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	18	43
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen	90	207
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overlopende passiva	194	53
<i>Totaal van kort lopende schulden</i>	302	303
TOTAAL PASSIVA	98.444	92.197

Winst- en -verliesrekening 2020 DAEB

	2020	2019
Huuropbrengsten	34.332	33.748
Opbrengsten servicecontracten	1.322	1.428
Lasten servicecontracten	-1.573	-1.614
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.876	-3.242
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.041	-9.521
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.800	-6.274
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	12.364	14.525
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.570	1.779
Toegerekende organisatiekosten	-47	-10
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-14.887	-1.081
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-364	688
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.629	-4.752
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.550	65.519
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	48.921	60.767
Opbrengsten overige activiteiten	39	25
Nettoresultaat overige activiteiten	39	25
Overige organisatiekosten	-569	-433
Kosten omtrent leefbaarheid	-518	-443
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	402	635
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.646	-4.847
Saldo financiële baten en lasten	-3.244	-4.212
Resultaat voor belastingen	56.629	70.917
Belastingen	-1.080	-2.634
Resultaat niet-DAEB tak	6.487	7.683
Resultaat na belastingen	62.036	75.966

Winst- en-verliesrekening 2020 niet-DAEB

	2020	2019
Huuropbrengsten	3.616	3.574
Opbrengsten servicecontracten	39	50
Lasten servicecontracten	-47	-57
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-188	-217
Lasten onderhoudsactiviteiten	-751	-725
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-442	-422
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.227	2.203
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.984	665
Toegerekende organisatiekosten	-10	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.076	-652
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-102	9
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.613	6.441
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.613	6.441
Opbrengsten overige activiteiten	84	67
Nettoresultaat overige activiteiten	84	67
Overige organisatiekosten	-37	-26
Kosten omtrent leefbaarheid	-32	-144
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	29
Rentelasten en soortgelijke kosten	-402	-512
Saldo financiële baten en lasten	-378	-483
Resultaat voor belastingen	7.375	8.067
Belastingen	-888	-384
Resultaat na belastingen	6.487	7.683

Kasstroomoverzicht over 2020 DAEB

	2020	2019	
Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.901	32.098	
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	2	
Intramuraal DAEB	722	702	
Maatschappelijk onroerend goed	824	1.272	
<i>Huurontvangsten</i>	<u>34.447</u>	<u>34.074</u>	
Vergoedingen	1.197	1.702	
Overheidsontvangsten	-	-	
Overige bedrijfsontvangsten	27	5	
Ontvangen interest	431	631	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	36.102	36.412	
Uitgaven:			
Betaling aan werknemers	-3.595	-3.446	
Onderhoudsuitgaven	-10.747	-7.419	
Overige bedrijfsuitgaven	-5.600	-5.632	
Betaalde interest	-3.954	-5.182	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-73	-33	
Verhuurdersheffing	-5.470	-4.940	
Saneringsheffing	-	-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-70	-71	
Vennootschapsbelasting	-4.005	-1.387	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-33.514	-28.110	
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.588</u>	<u>8.302</u>	
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.801	1.620	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	
Verkoopontvangsten grond	-	-	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	14.801	1.620	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-3.316	-5.126	
Verbeteruitgaven	-6.578	-2.961	
Aankoop	-526	-	
Nieuwbouw verkoop	-	-	
Sloopuitgaven	-	-	
Investerings overig	-86	-	
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	-10.506	-8.087	
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>4.295</u>	<u>-6.467</u>	
FVA ingaande kasstroom			
Ontvangsten overig	-	-	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>-</u>	
Kasstroom uit (des)investerings	<u>4.295</u>	<u>-6.467</u>	
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen	10.000	27.500	
Aflossing interne lening niet-DAEB	-	6.000	
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	-21.724	-31.624	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-11.724	1.876	
Mutatie geldmiddelen	<u>-4.841</u>	<u>3.711</u>	
Liquide middelen begin boekjaar	1.727	-1.984	
Liquide middelen einde boekjaar	-3.114	1.727	
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>-4.841</u>	<u>3.711</u>	

Kasstroomoverzicht over 2020 niet-DAEB

	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.038	3.016
Bedrijfsmatig onroerend goed	308	315
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	264	256
<i>Huurontvangsten</i>	<u>3.610</u>	<u>3.587</u>
Vergoedingen	36	60
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	59	13
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<u>3.705</u>	<u>3.660</u>
Uitgaven:		
Erfpacht	-63	-62
Betaling aan werknemers	-234	-231
Onderhoudsuitgaven	-670	-565
Overige bedrijfsuitgaven	-365	-376
Betaalde interest	-402	-512
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-2
Verhuurdersheffing	-113	-105
Saneringsheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4	-23
Vennootschapsbelasting	-1.745	-147
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-3.601</u>	<u>-2.023</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>104</u>	<u>1.637</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.031	481
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
Verkoopontvangsten grond	63	125
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	<u>3.094</u>	<u>606</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	-	-
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>	<u>-</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>3.094</u>	<u>606</u>
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	-	88
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>-</u>	<u>88</u>
Kasstroom uit (des)investerings	<u>3.094</u>	<u>694</u>
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing interne lening DAEB	-	-6.000
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-</u>	<u>-6.000</u>
Mutatie geldmiddelen	<u><u>3.198</u></u>	<u><u>-3.669</u></u>
Liquide middelen begin boekjaar	1.997	5.666
Liquide middelen einde boekjaar	5.195	1.997
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u><u>3.198</u></u>	<u><u>-3.669</u></u>

5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Bestuur

Was getekend: De heer drs. D. Visser
Directeur-bestuurder

Bilthoven, 14 juni 2021

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Raad van Commissarissen

Was getekend: De heer drs. H.P.A.M. Bosch
Voorzitter

Was getekend: Mevrouw ir. A. Aachiche
Vice-voorzitter

Was getekend: De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Lid

Was getekend: De heer drs. N.O. Scott-Emuakpor
Lid

Was getekend: Mevrouw J.S.M. Hendriksen
Lid

Bilthoven, 14 juni 2021

5.15 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting SSW

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Woonstichting SSW te De Bilt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting SSW 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 Woonstichting SSW 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 € 9,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 0,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1% van de som van de opbrengsten.

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 afwijkingen boven € 270.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn.

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, 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.

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 939,8 miljoen hetgeen neerkomt op 99% van het balanstotaal van Woonstichting SSW.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting SSW past hierbij voor een deel van het bezit ad. € 934,5 miljoen de basisversie van het handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 61 en 62 van de jaarrekening. Voor het bedrijfs onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), het zorg onroerend goed (ZOG) en een gedeelte van de parkeergelegenheden ad. € 5,3 miljoen past Woonstichting SSW de full-versie toe.

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie 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 de woningcorporatie.

Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van 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.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (output) geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting SSW gebaseerd op de Aw/WSW-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 de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, hetgeen significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. De door Woonstichting SSW gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting SSW heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het Voorwoord en verslag van de bestuurder;
- het Volkshuisvestingsverslag;
- het Governance-verslag;
- het Verslag van de raad van commissarissen;
- de Kengetallen; en
- de 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; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 20 december 2019 benoemd als accountant van Woonstichting SSW 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.

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 gereede 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, 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 gereede 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 Audit Commissie 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.

Apeldoorn, 14 juni 2021

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazonier RA