



Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

Jaarstukken 2020



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord

Bestuursverslag 2020

1. Volkshuisvesting

1.1. Beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen	6
1.2. Betaalbaarheid	8
1.3. Kwaliteit en duurzaamheid van woningbezit	10
1.4. Leefbaarheid	14
1.5. Samenwerking met partners	15
1.6. Financieel beleid en beheer	17

2. Bestuur

2.1. Governance	35
2.2. Verbindingen en deelnemingen	35
2.3. Beoordeling van doelmatigheid en risico's	36
2.4. Verslag bestuur	39
2.5. Verslag Raad van Commissarissen	42

Jaarrekening 2020

1. Balans voor resultaatbestemming	52
2. Winst-en-verliesrekening	53
3. Kasstroomoverzicht volgens directe methode	54
4. Toelichting op de jaarrekening	56
5. Beleidswaarde	64
6. Toelichting op de balans	68
7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	76
8. Gescheiden winst-en-verliesrekening	81
9. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens directe methode	82

Overige gegevens

1. Resultaatbestemming	85
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	86
3. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken 2020 en jaarrekening 2020	90

Bijlage

1. Kengetallen	92
----------------	----

VOORWOORD

Algemeen

In het verslagjaar 2020 is veel tijd ingeruimd voor de processtappen in ons fusietraject. Verkenningen in- en extern, onderzoek naar kansen en bedreigingen en het komen tot een intentieovereenkomst hebben zowel tijd als inzet van het bestuur gevraagd. Uiteindelijk is eind 2020 met de collega-corporatie Woonstede in Ede een intentieovereenkomst gesloten op basis waarvan een gezamenlijk onderzoek naar een fusie is gestart.

Organisatie

Het bestuur is samengesteld uit 5 bestuursleden die elk een werkgebied besturen en daarover maandelijks in het gezamenlijke bestuurlijk overleg rapporteren en daar dan op basis van consensus besluiten nemen. Voorzien wordt dat deze constructie eind 2021 gevaar loopt aangezien 3 bestuursleden niet voor 4 jaar willen worden herbenoemd. Het starten van een sollicitatieprocedure voor 3 bestuursleden wordt als onhaalbaar ingeschat aangezien de bereidheid in de maatschappij voor vrijwilligerswerk met een werkbelasting van 15-20 uur per week ontbreekt. Tevens veroorzaakt de toegenomen regeldruk in woningcorporatieland een negatieve druk op de ambities van mogelijke vrijwillige bestuurders. Deze ontwikkelingen dwingen het bestuur om de bestuurlijke organisatie van Plicht Getrouw aan te passen. Na verkenningen en onderzoek van verschillende alternatieven is een fusie de meest voor de hand liggende aanpassing van de organisatie.

Vastgoed

Plicht Getrouw verduurzaamt alleen met ver uitontwikkelde technieken om te voorkomen dat duurzaamheidsinvesteringen later achterhaald blijken door nieuwe ontwikkelingen op dat gebied.

In het verslagjaar 2020 hebben we stappen gezet door onderhoudsprojecten en duurzaamheidsingrepen te combineren. De eerste zonnepanelen van Wocozon zijn aangebracht op 46 van 416 woningen (11%). Dit resultaat is teleurstellend door een geringe bereidheid van de huurders om hun medewerking hieraan te verlenen. In dit verband wordt de dienstverlening van Wocozon nog eens kritisch bekeken.

In samenspraak met de beheerder Woonstede zijn de toekomstige onderhoudskosten van Plicht Getrouw voor de periode tot 2025 genivelleerd en in de onderhoudsplanningen meegenomen waardoor de onderhoudsuitgaven beheersbaar blijven.

Daar nieuwbouwmogelijkheden op korte termijn (binnen 5 jaar) niet mogelijk zijn, ligt in het ondernemingsplan 2019-2022 de focus op duurzaamheid en planmatige onderhoudsingenrepen. Op de langere termijn heeft Plicht Getrouw 3 locaties in beeld waar middels ontwikkeling of turn key, nieuwbouw in de sociale huur gerealiseerd kan worden.

Verhuur

Er is voldaan aan de Staatssteunregeling en zijn de normen voor Passend Toewijzen ruimschoots ingevuld. De beheerder heeft door een nauwgezet monitoren van de toewijzingen dit resultaat bereikt.

Bij optredende huurachterstanden van de 810 woningen wordt direct met de betreffende huurder contact gezocht. Hiermee wordt getracht te voorkomen dat de huurachterstand tot financiële problemen leidt bij de huurder.

Bewonersparticipatie

Aan de verdere uitbreiding van het bestuur van de huurdersorganisatie is in 2020 gewerkt. Onder begeleiding van een extern adviseur wordt getracht de versterking van de bestuurssamenstelling van de huurdersorganisatie begin 2021 gerealiseerd te hebben.

Financiën

In 2020 zijn de risico's van de leningenportefeuille verder gereduceerd door een fixelening om te zetten naar een lineaire lening met een lage vaste rente.

Governance

In het volle besef dat het besturen van een organisatie met een waarde van meer dan 124 miljoen euro en een jaaromzet van bijna 6 miljoen in dit tijdsgewricht een groot beslag legt op de verantwoordelijkheid van de bestuurders, menen zij dat door de samenstelling van het huidige bestuur qua kennis en omvang continuïteit is gewaarborgd.

Deze continuïteit in het bestuur zekert de inzet voor de bestuurlijke taken, zoals het risicomanagement dat uitgewerkt is in de vorm van een analyse van 45 risico's en het inbedden van de Algemene Verordening Gegevens bescherming (AVG), in de bestuursstructuur van Plicht Getrouw.

De integriteit wordt continu gemonitord binnen het bestuur. De opname van de AVG in de informatiestromen binnen Plicht Getrouw en met de externe beheerder is gerealiseerd.

Toekomst

Het bestuur is van mening dat de verhuurderheffing een blokkade vormt voor de oplossing van het tekort aan sociale woningen. Het woningtekort drijft de prijzen van woningen op en zo ook de waarde van ons woningbezit. Deze waardeverhoging wordt verdisconteerd in de hoogte van de verhuurderheffing. Een hogere verhuurderheffing beperkt weer de investeringscapaciteit. Zo komt de oplossing voor huurders en woningzoekenden steeds verder weg te liggen.

Het verslagjaar eindigde met het vaststellen van een intentieovereenkomst met Woonstede om te komen tot een fusie.

Bennekom, 3 mei 2021

Namens het bestuur,

Ben Tans
Voorzitter

BESTUURSVERSLAG 2020

1. VOLKSHUISVESTING

1.1. Beschikbaarheid en bijzondere doelgroepen

Aan het eind van het verslagjaar stonden 51.930 woningzoekenden ingeschreven in de WERV-regio. 88,6% van de ingeschreven woningzoekenden heeft een inkomen tot € 39.056. Van de woningzoekenden die aan het eind van het verslagjaar stonden ingeschreven, waren 12.541 huishoudens in het verslagjaar actief. Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer op woningaanbod hebben gereageerd. Het aantal ingeschreven woningzoekenden met als woongemeente Ede bedraagt 16.448. Het aantal woningzoekenden met als woonplaats Bennekom is 1.666.

Woningsaldo

Het woningsaldo is met 810 woningen in 2020 ongewijzigd gebleven. Verder verhuurt Plicht Getrouw nog een garage, een gemeenschappelijke ruimte, twee bedrijfsruimtes en 12 scootmobielplaatsen. Plicht Getrouw verkocht geen woningen en bouwde ook geen nieuwe woningen.

Woonruimteverdeling

Plicht Getrouw heeft 42 woningzoekenden een nieuw thuis geboden. Aan 100% van de huishoudens werd passend toegewezen. Minimaal 95% moet passend toegewezen worden. In relatie tot de staatssteunregeling (80-10-10-regel) heeft Plicht Getrouw 96% van de woningen toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 39.056, 2% van de woningen aan huurders met een inkomen van € 39.056 tot en met € 43.574 en 2% aan huurders met een inkomen boven de € 43.574.

Onderstaande tabel geeft de marktgegevens weer.

Marktgegevens	
Aantal huuropzeggingen 2020	45
Mutatiegraad	5,6%
% geadverteerde woningen	84%
Reactiedruk (gemiddeld aantal reacties per advertentie)	116
Gemiddelde benodigde inschrijfduur (in maanden)	79

Tabel 1. Marktgegevens.

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de 7 niet geadverteerde woningen weer.

Verdeling niet geadverteerde woningen	
Voordrachtsrecht (Opella/WMO)	4
Bemiddeling	2
Woningruil	1

Tabel 2. Niet geadverteerde woningen.

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 23.225		4	15			19
	> 23.225			1	2		3
AOW-leeftijd	<= 23.175			2			2
	> 23.175						0
Subtotaal		0	4	18	2	0	24
Tweepersoons		<Basishuur (232,65/230,83)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 619,01	619,02 t/m 737,14	737,15 =>	Totaal
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550			2			2
	> 31.550				3		3
AOW-leeftijd	<= 31.475			1			1
	> 31.475				1		1
Subtotaal		0	0	3	4	0	7
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (232,65/229,02)	Basishuur t/m 432,51	432,52 t/m 663,40	663,41 t/m 737,14	737,15 =>	Totaal
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 31.550			11			11
	> 31.550						0
AOW-leeftijd	<= 31.475						0
	> 31.475						0
Subtotaal		0	0	11	0	0	11
Totaal		0	4	32	6	0	42

Tabel 3. Toewijzingen in 2020 op basis van huurcontractdatum.

Bijzondere doelgroepen en senioren

Plicht Getrouw heeft twee – deels onzelfstandige – woningen voor begeleid wonen verhuurd aan de stichting Timon, één woning aan de RIBW en één woning aan Opella. Daarnaast heeft Opella het voordrachtrecht van 65 van de 101 appartementen in woongebouw Cornélie. Kandidaten voor laatstgenoemd woongebouw beschikken vrijwel allen over een CIZ-indicatie. In tabel 4 is weergegeven hoeveel woningen Plicht Getrouw beschikbaar heeft (A) voor de te onderscheiden doelgroepen. Verder is zichtbaar wat de daadwerkelijke toewijzing aan de doelgroepen in 2020 is geweest (B).

A	Soort woning	Jaar 2020	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	271	136
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2020
	Specifieke doelgroepen	238	17
	Aangepaste woning	0	0

Tabel 4. Bijzondere doelgroepen.

1.2. Betaalbaarheid

Ontwikkeling prijssegmenten woningbezit					
Huurklasse	2016	2017	2018	2019	2020
Goedkope woningen (< € 433)	37	37	36	35	35
Betaalbare woningen (€ 433 - € 663)	547	572	564	572	564
Waarvan 1 ^e aftoppingsgrens (€ 433 - € 619)	423	434	411	413	396
Waarvan tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 619 - € 663)	124	138	153	159	168
Dure woningen < huurtoeslaggrens (€ 663 - € 737)	217	188	176	166	169
Dure woningen > huurtoeslaggrens (> € 737)	10	14	35	37	42

Tabel 5. Prijssegmenten woningbezit 2016-2020. Huurgrenzen zijn de grenzen van 2020.

Huurverhoging

Op 31 december 2020 is de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 895 per maand. De gemiddelde netto huur is per 31 december 2020 € 611 per maand. Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 68,3%.

Plicht Getrouw heeft ervoor gekozen om ook in 2020 de huren per 1 juli inkomensafhankelijk te verhogen. De verdeling van de huurverhogingen per 1 juli 2020 is als volgt:

- inkomens tot en met € 43.574 een huurverhoging van 2,0% (0,6 % lager dan inflatie)
- inkomen boven de € 43.574 een huurverhoging van 5,2% (minimale % voor Inkomensafhankelijk, inflatie 2,6% + 2,6% opslag).

De gemiddelde huurverhoging per juli 2020 komt hiermee op 2,31%. Er is niet afgetoet op de liberalisatiegrens van € 737,14 (prijsspeil 1 januari 2020). Ook is er niet afgetoet op de grenzen van de huurtoeslag.

Huursombenadering

De huursombenadering 2020 (1 januari 2021 ten opzichte van 1 januari 2020) is 2,33%. Daarbij geldt dat de huursombenadering voor 2020 inclusief de woningen is waarbij inkomensafhankelijke huurverhoging is toegepast. 2,33% is de stijging van de verhuurde woningen die op 1 juli een huurverhoging hebben gekregen. Een aantal woningen telt voor de huursombenadering niet mee. Bijvoorbeeld woningen die in 2020 gemuteerd zijn (harmonisatie) en woningen waar een huurverhoging voor woningverbetering heeft plaatsgevonden. Hierdoor wijkt het percentage iets af van de gemiddelde huurverhoging die we op 1 juli 2020 doorvoerden bij de huurders.

Bezwaren

Tegen de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2020 zijn 2 bezwaren ingediend. Bij één huurder verviel de inkomensafhankelijke huurverhoging vanwege een lager huishoudinkomen. Er werd één bezwaar doorgestuurd naar de huurcommissie. De huurcommissie oordeelde dat de huurverhoging redelijk is.

Huurachterstand

Plicht Getrouw is alert op huurachterstanden en probeert huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen. Medewerkers van Woonstede benaderen huurders zo snel mogelijk in het aanmaantrajec om zo te voorkomen dat er extra kosten bijkomen. Er is overleg met diverse instanties om gezamenlijk tot een aanpak te komen om huurders te helpen en te voorkomen dat er weer nieuwe achterstanden ontstaan. De werkwijze van Plicht Getrouw kan omschreven worden als effectief en preventief, streng en rechtvaardig. Plicht Getrouw zit er boven op, betalingsregelingen treft ze zonder rente in rekening

te brengen. Tot de dag van ontruiming is betaling nog altijd mogelijk om hiermee zoveel mogelijk ontruiming te voorkomen.

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur is gedaald ten opzichte van 2019. De totale huurachterstand inclusief regelingen en WSNP bedroeg eind 2020 € 20.985. Dat is 0,35% van de bruto jaarhuur (eind 2019 was het percentage 0,51%). Het aantal zittende huurders met een achterstand is gelijk gebleven en betreft evenals vorig jaar 27 huurders. Bij de meeste huurders (21 huurders) was er sprake van een achterstand van maximaal één maand.

	Per 31 december 2020		Per 31 december 2019	
	Aantal		Aantal	
	Huurders	Bedrag	Huurders	Bedrag
Tot 1 maand	21	8.067	8	2.138
Tot 2 maanden	1	1.205	12	10.359
2 maanden en meer	5	11.713	7	17.564
Totaal	27	20.985	27	30.061

Tabel 6. Specificatie huurachterstanden zittende huurders 2020.

Huurdebiteuren	Per 31 december 2020	Per 31 december 2019
Zittende huurders	€ 10.882	€ 17.359
Idem, met wie regelingen zijn getroffen	€ 6.520	€ 9.566
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	€ 3.583	€ 3.064
Vertrokken huurders	€ 9.995	€ 11.092
Te vorderen stook/servicekosten	€ 291	€ 72
Te vorderen 1 ^e afhuurnota	€ 1.725	€ 412
	€ 32.996	€ 41.565
Voorziening voor dubieuze debiteuren	€ -9.000	€ -11.000
Totaal huurdebiteuren	€ 23.996	€ 30.565

Tabel 7. Huurdebiteuren.

Huisuitzetting

Plicht Getrouw hanteert huisuitzettingen vanwege huurachterstanden en/of overlast als uiterste middel. Huurders die hun woningen hebben moeten verlaten wegens huurachterstand kunnen in beginsel, via het aanbodmodel, weer reageren op een woning als de huurschuld en overige kosten betaald zijn. Indien nodig worden aanvullende voorwaarden gesteld zoals onder bewind en budgetbeheer. Ook huurders die uitgezet zijn vanwege overlast kunnen zelf, via het aanbodmodel, reageren op een woning. De beheerder van Plicht Getrouw, Woonstede, beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Een begeleidingsovereenkomst zal daar in ieder geval deel van uitmaken.

Als huurders na betalingsregelingen, aanmaningen, sommaties, ingebrekestellingen en huisbezoeken hun achterstand niet voldoen worden ze gedagvaard. In 2020 werd aan 2 huurders ontruiming aangezegd vanwege huurachterstand. In beide gevallen heeft er geen daadwerkelijke ontruiming plaatsgevonden.

1.3. Kwaliteit en duurzaamheid van woningbezit

Kenmerken woningbezit

In 2020 is er geen nieuwbouw, aankoop en verkoop geweest.

	Eengezinswoning	Etage met lift	Etage zonder lift	Totaal
Tot 1945			6	6
1945-1959	149		1	150
1960-1969	106			106
1970-1979	61			61
1980-1989	162		34	196
1990-1999	90	20	66	176
2000-2009	14			14
Vanaf 2010		101		101
Totaal	582	121	107	810

Tabel 8. Samenstelling woningbezit per 31 december 2020.

Conditiemeting

Voor ieder complex van Plicht Getrouw worden periodiek conditiemetingen aan de schil uitgevoerd. Volgens de laatste gegevens van deze conditiemetingen is de conditiescore van de 30 technische complexen (op een zespuntschaal) weergegeven in onderstaande tabel.

Conditie score	Aantal complexen
Score 1	14
Score 2	9
Score 3	6
Score 4	1

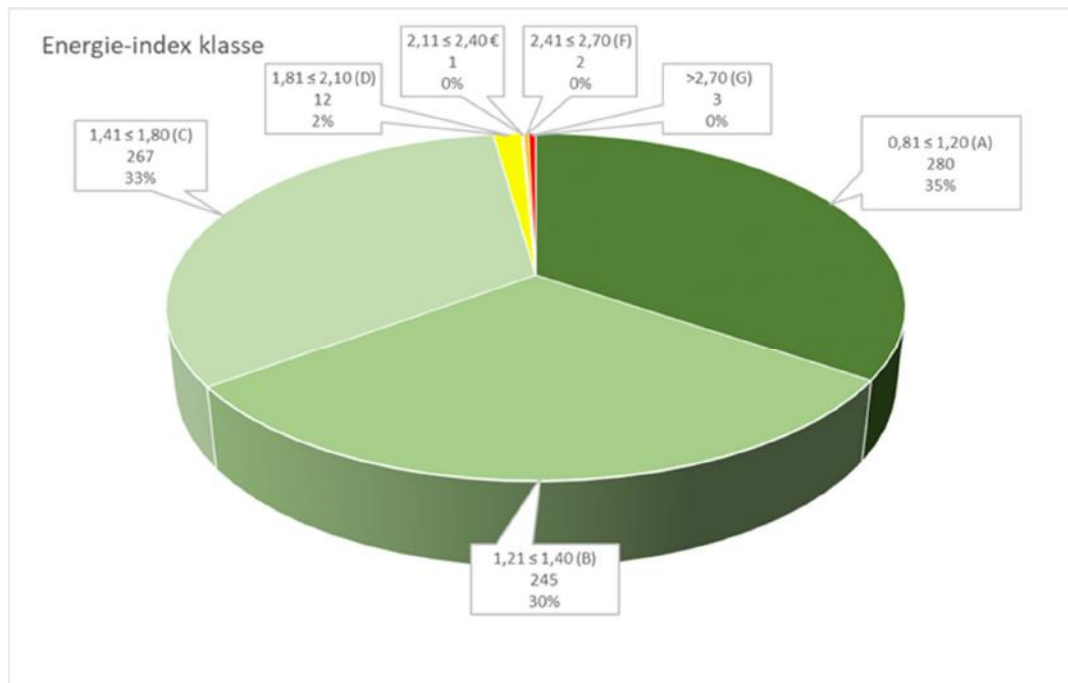
Tabel 9. Conditie score complexen per 31 december 2020.

Een conditiemeting is normaal gesproken niet ouder dan drie jaar. Bij het complex dat de score 4 heeft is onderhoud uitgevoerd en is de technische staat verbeterd (complex 34530101, Bereklauw 1-57 + Vogelwikke 1-13). Door de coronacrisis is de conditiescore nog niet herzien. Deze wordt in 2021 vernieuwd. Er kan geconstateerd worden dat het woningbezit er prima bij staat.

Energieprestatie

Conform het Convenant Energiebesparing Huursector (2012) moet de sociale huurvoorraad in 2021 een gemiddelde energie-index (EI) van 1,40 hebben. Dat betekent dat de woningen vóór 1 januari 2021 naar gemiddeld label B moeten.

Plicht Getrouw kiest ervoor de energieprestatie van de woningen uit te drukken volgens de huidige Energie-indexen van het Nader Voorschrift (van na 1 januari 2015). Hiermee sluit zij aan bij de Aedes Benchmark. De gemiddelde EI ultimo 2020 is 1,35.



Figuur 1: Energieprestatie 2020. EMG staat voor EnergieMaatregelen op Gebiedsniveau.

Op 31 december 2020 was de Energie-Index 1,35, dit is gelijk aan de waarde op 31 december 2019. Echter zijn er wel energetische maatregelen uitgevoerd, maar zijn de energie-indexen nog niet opnieuw vastgesteld.

Vastgoedbegroting onderhoud en investeringen

Tijdens de tweede coronagolf zagen we vanaf 14 oktober het effect dat bewoners zelf tijdelijk afzagen van onderhoud. Na de harde lockdown van 15 december is het gehele binnen onderhoud stilgelegd en werden alleen reparaties uitgevoerd wanneer dat noodzakelijk was. Begin 2021 is de lockdown verlengd en is er sprake van dreiging van varianten van het virus. Dit zal ook voor 2021 gevolgen hebben voor het onderhoudsprogramma.

De werkelijke besteding van het onderhoudsbudget is dit jaar onder de begroting gebleven. De belangrijkste oorzaak is dat in het project badkamers, keukens en toiletten (BKT) veel minder is vervangen. De maatregelen in verband met het bestrijden van het coronavirus hebben de opstelling en handswijze van de bewoners veranderd. Ook hebben veel bewoners op eigen initiatief de keuken, badkamer of toilet vervangen. Dit betreft adressen waarbij geen zelf aangebrachte voorziening is aangevraagd. Naar aanleiding van de afmeldingen en inspecties is een aantekening in onze cartotheek gemaakt.

Het onderscheid tussen onderhoud en investering is in onderstaande twee tabellen weergegeven.

Onderhoud	Werkelijk 2020	Begroot 2020
Niet Planmatig Onderhoud	359.664	364.663
Planmatig Onderhoud	509.492	786.788
TOTAAL	869.156	1.151.451

Tabel 10. Onderhoud.

Investing	Werkelijk 2020	Begroot 2020
Planmatig Onderhoud	170.177	163.405
TOTAAL	170.177	163.405

Tabel 11. Investerings.

Het totaal (onderhoud en investering) is weergegeven in onderstaande tabel.

TOTAAL	Werkelijk 2020	Begroot 2020
Niet Planmatig Onderhoud	359.664	364.663
Planmatig Onderhoud	679.670	950.193
TOTAAL	1.039.333	1.314.856

Tabel 12. Onderhoud en investeringen.

Niet Planmatig onderhoud

Dagelijks onderhoud	Werkelijk t/m dec	Begroot 2020
Mutatie Onderhoud	13.933	27.514
Reparatie onderhoud	248.365	247.626
Interieur onderhoud incidenten	76.581	22.638
Asbest	0	20.580
NPO (overige schade, service, calamiteiten)	20.785	46.305
TOTAAL	359.664	364.663

Tabel 13. Niet planmatig onderhoud.

Mutatieonderhoud

De kosten voor het mutatieonderhoud zijn in 2020 lager dan begroot. Het aantal mutaties is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven.

Reparatieonderhoud

Door het coronavirus zijn in het voorjaar en vanaf half december alleen spoedeisende reparatieverzoeken uitgevoerd. Het bedrag voor reparatieonderhoud is, ondanks de genomen maatregelen, conform begroting.

Interieur onderhoud incidenten

Er hebben mutaties plaatsgevonden waarbij op korte termijn badkamers, keukens en toiletten (BKT) vervangen moesten worden. De vervangingen zijn tijdens de mutaties uitgevoerd zodat deze werkzaamheden op een natuurlijk moment uitgevoerd zijn. De kosten zijn daarom hoger dan begroot.

Asbest

Er zijn in 2020 geen kosten gemaakt voor het onderzoeken en saneren van asbest.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud	Werkelijk 2020	Begroot 2020
Bouwkundig onderhoud	105.688	77.926
Duurzaamheid	85.087	147.970
BKT achterstand	294.567	519.046
Installatie	75.834	27.527
Contract Onderhoud	89.983	132.952
VvE Bijdrage	28.510	29.337
Brandveiligheid		15.435
TOTAAL	679.670	950.193

Tabel 14. Planmatig onderhoud.

Vervanging van badkamers, keukens en toiletten

Het begrote budget voor de vervanging van badkamers, keukens en toiletten (BKT) van € 519.000 is niet volledig uitgegeven. Door de coronamaatregelen hebben veel bewoners ervoor gekozen om geen werkzaamheden aan de BKT uit te laten voeren. Er is ook een grote groep huurders die op eigen initiatief de BKT zelf heeft vervangen.

Planmatig onderhoud Installatie (Cornélie-video intercomsysteem)

In 2020 zijn de video intercomsystemen op Cornélie vervangen. De bijdrage van Opella moet nog van de kosten af. In 2021 zal dit worden verrekend.

Duurzaamheid en brandveiligheid

In 2020 is het budget voor de brandveiligheid en duurzaamheid ingezet voor het vervangen van dubbelglas bij het complex Ooievaarsbek, Ganzerik en Winde.

1.4. Leefbaarheid

Wijkwerk

Via de beheerder Woonstede neemt Plicht Getrouw deel aan buurtbeheer. De inzet van Plicht Getrouw voor de leefbaarheid is beperkt, omdat er ook een beperkte opgave voor haar ligt. In 2020 is er in totaal € 53.148 besteed aan leefbaarheid. € 490 heeft betrekking op extra groenonderhoud bij het complex Wilgenroosje. Het resterende bedrag is de personele inzet voor leefbaarheid, overlastklachten en bewonersparticipatie.

Woonfraude

Klanten kunnen een beroep op Plicht Getrouw en buurtbemiddeling blijven doen om de algemene huurvoorwaarden en woonregels te handhaven en om woonfraude, overlast en ongewenst gedrag te bestrijden. Plicht Getrouw ziet structureel streng toe op naleving van de regels en gaat woonfraude tegen. In 2020 zijn er drie woonfraudezaken aangetoond. In twee gevallen is de woning opgezegd als gevolg van contact met de woonconsulent. In één geval loopt de procedure nog.

Sociaal beheer

De beheerder van Plicht Getrouw neemt niet alle meldingen met betrekking tot burenoverlast zelf in behandeling. De beheerder wijst een deel van de klagers op de mogelijkheid om gebruik te maken van buurtbemiddeling, waaraan Plicht Getrouw via haar beheerder een financiële bijdrage levert. Samen met Malkander (een stichting die zich sterk maakt voor een veilige, gezonde en leefbare samenleving voor iedereen in de gemeente Ede en onder meer actief op het gebied van mantelzorgondersteuning, vrijwilligerswerk, jongerenwerk en ouderenondersteuning) en de gemeente Ede is het project buurtbemiddeling opgezet. Bij burenruzies wordt in een zo vroeg mogelijk stadium buurtbemiddeling ingezet om tot een oplossing te komen. In 2020 werden in Bennekom eenentwintig buurtbemiddelingsgesprekken ingezet, waarbij de beheerder tien keer de verwijzer was.

Door Opella worden in gebouw Cornélie op werkdagen koffieochtenden en cursussen georganiseerd voor de bewoners. Ook is er een club van Bewoners voor Bewoners die op zaterdagmiddag gezellige spelletjes en praatmiddagen organiseert.

Ook in gebouw De Laar drinkt, in de door Plicht Getrouw gerealiseerde ruimte, een aantal bewoners één keer per week koffie. Dat verbreedert en vermindert sociale onveiligheid en eenzaamheid.

1.5. Samenwerking met partners

Gemeente

Samen met de gemeente Ede, de Huurdersbond Ede e.o., Woonstede en Huurdersorganisatie Plicht Getrouw heeft Plicht Getrouw prestatieafspraken gemaakt over (sociale) volkshuisvesting en de woonopgaven in de gemeente Ede. In dit document zijn de gezamenlijke ambities, doelstellingen en afspraken voor de jaren 2019 tot en met 2022 vastgelegd in een raamovereenkomst.

Plicht Getrouw overlegt structureel op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de gemeente. In 2020 werd er conform de jaaragenda gesproken over prestatieafspraken 2020 en 2021.

Huurdersorganisatie

De bewonersparticipatie is conform de Overlegwet gewaarborgd in de statuten en door de samenwerkingsovereenkomst met Huurdersorganisatie Plicht Getrouw. Er vindt structureel overleg plaats. Daarnaast hebben huurdersorganisaties op grond van de Overlegwet ook recht op (financiële) ondersteuning om hun werk te kunnen doen.

Er is in 2020 vier keer formeel overlegd met de Huurdersorganisatie Plicht Getrouw en wel op 19 februari, 20 mei, 19 augustus en 18 november 2020. Hierbij worden zowel door bestuur als de Huurdersorganisatie onderwerpen aangedragen. In het overleg van 20 mei 2020 is gesproken over de ontwikkelingen voor de toekomst van woningcorporatie Plicht Getrouw, waarbij het Plicht Getrouw-bestuur in eerste instantie de Huurdersorganisatie heeft geadviseerd om deskundige hulp in te schakelen voor het toekomstproces van de corporatie. Het bestuur heeft deze ondersteuning georganiseerd voor de huurdersorganisatie. De vergaderingen verliepen in een prettige sfeer.

Op 14 april 2020 heeft de Huurdersorganisatie Plicht Getrouw een positief advies uitgebracht op het huurbeleid 2020. Op 8 juni 2020 heeft de Huurdersorganisatie Plicht Getrouw een positief advies uitgebracht op het concept Bod op de Woonvisie. Op 16 december 2020 heeft de Huurdersorganisatie Plicht Getrouw een positief advies uitgebracht op de begroting en de Meerjarenbegroting 2021 tot en met 2025.

Contact met bewoners

Er is formeel geen bewonerscommissie actief, maar in 2020 is er regelmatig contact geweest met een groep bewoners van woongebouwen Cornélie en De Laar. Ook is er vier keer per jaar een wijkplatform voor het Baron van Wassenaerpark waar het bestuur en de Huurdersorganisatie vertegenwoordigd zijn.

Geschillenregeling

Plicht Getrouw en de andere WERV-corporaties zijn aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. In 2020 zijn er door huurders van Plicht Getrouw geen zaken aan de Geschillencommissie voorgelegd.

Regionaal overleg

De corporaties in het regionaal stedelijk netwerk van de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen, Veenendaal, Barneveld, Renswoude en Scherpenzeel willen samenwerken, omdat ze allen het belang inzien van een kwalitatief hoogwaardig, evenwichtig, gedifferentieerd maar vooral leefbaar woon- en werkklimaat. Deze samenwerking van de corporaties Idealis, de Woningstichting Wageningen, Rhenam Wonen, de Veenendaalse Woningstichting, Patrimonium Woonservice, Woonstede, Woningstichting Barneveld, gemeentelijk woningbedrijf Renswoude en Plicht Getrouw is niet geformaliseerd. De corporaties regelen hun woonruimteverdeling gezamenlijk via Huiswaarts.

Beheerder

Het volledige beheer is middels een samenwerkingsovereenkomst met Woonstede te Ede vormgegeven. Deze overeenkomst wordt jaarlijks geëvalueerd. Twee keer per jaar is er bestuurlijk overleg met het bestuur van Woonstede. Ook ontmoeten de bestuurders van Plicht Getrouw en de directie en medewerkers van Woonstede elkaar bij de bestuurlijke overleggen van de gemeente Ede.

Diversen

Plicht Getrouw werd in het verslagjaar vanuit het bestuur vertegenwoordigd bij verschillende landelijke en/of regionale bijeenkomsten van onder andere de brancheorganisatie Aedes. Naast de deelname aan bovengenoemde bijeenkomsten/vergaderingen over actuele ontwikkelingen in de sector werd het bestuur door één of meer bestuursleden vertegenwoordigd.

1.6. Financieel beleid en beheer

Algemeen

De financiële continuïteit is van primair belang. Alleen dan kan Plicht Getrouw haar doelstellingen en ambities waarmaken. Het financieel beleid is daarop gericht. Plicht Getrouw zet haar middelen alleen in voor het realiseren van haar missie. Binnen het beginsel van een marktconforme prijsstelling van de producten en diensten is er ruimte voor keuzevrijheid van de klant, vooral ook waar het de mensen met een smalle beurs betreft.

Plicht Getrouw wil ervoor zorgen dat ze te allen tijde toegang heeft tot de geld- en kapitaalmarkt. Dat betekent dat ze ervoor zorgt dat ze voldoende borgingsruimte heeft bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Plicht Getrouw streeft naar een helder inzicht in haar financiële spankracht. Ook wil ze in financieel opzicht een betrouwbare en solide partner zijn.

Jaarverslaggeving

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) met daarin onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

Wat deed Plicht Getrouw in 2020?

Het verslagjaar werd afgesloten met een positief resultaat van € 6.943.000 vóór vennootschapsbelasting en € 6.449.000 ná vennootschapsbelasting. Voor 2020 was een positief jaarresultaat van € 2.851.000 begroot. Een belangrijk verschil ten opzichte van de begroting is de waardevermeerdering van het vastgoed in 2020 met € 4.734.000. In de begroting was rekening gehouden met een waardevermeerdering van € 1.503.000. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2020 opgenomen ten opzichte van de begroting 2020 en de jaarrekening 2019.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.364	2.945	3.167
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.734	1.503	5.002
Netto resultaat overige activiteiten	4	-3	4
Overige organisatiekosten	-424	-369	-379
Leefbaarheid	-53	-50	-71
Resultaat voor financiering en belastingen	7.625	4.026	7.723
Saldo financiële baten en lasten	-682	-706	-914
Resultaat voor belastingen	6.943	3.320	6.809
Belastingen	-494	-469	-436
Resultaat na belastingen	6.449	2.851	6.373

Tabel 15. Resultaat (bedragen x € 1.000).

Het resultaat na belastingen over 2020 is € 6.449.000 positief. Over 2019 was dit € 6.373.000 positief. Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is over 2020 ongeveer € 197.000 hoger dan over

2019. De huuropbrengsten over 2020 zijn € 124.000 hoger dan over 2019, vooral door de reguliere huurverhoging.

De lasten voor verhuur- en beheeractiviteiten zijn over 2020 ongeveer € 38.000 hoger dan over 2019. De belangrijkste oorzaken zijn dat in 2019 een eenmalig voordeel was verantwoord van de afrekening van het woningaanbodstelsel Huiswaarts over voorgaande jaren van € 14.000 en dat we in 2020 € 10.000 meer hebben besteed aan incassokosten.

De onderhoudslasten over 2020 zijn € 158.000 lager dan over 2019. Vanwege corona is er in 2020 vooral minder onderhoud in de woningen uitgevoerd dan in 2019. Alleen de hoogstnoodzakelijke reparaties zijn gedaan en er zijn minder badkamers, keukens en toiletten vervangen.

Ten opzichte van de begroting 2020 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer € 419.000 hoger. In onderstaande tabel zijn de verschillen met de begroting weergegeven.

Omschrijving	€ 1.000
Hogere opbrengsten servicecontracten	5
Hogere lasten servicecontracten	-16
Hogere lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-18
Lagere lasten onderhoudsactiviteiten	326
Lagere overige directe operationele lasten exploitatie bezit	122
Totaal	419

Tabel 16. Verschil netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille met 2019.

Het belangrijkste verschil ten opzichte van de begroting is dat de onderhoudslasten lager zijn, omdat vanwege corona alleen de hoogstnoodzakelijke reparaties zijn uitgevoerd en er minder planmatig onderhoud is uitgevoerd. De overige lasten zijn lager door het achterwege blijven van de saneringsheffing. Daar staat tegenover dat de kosten van de servicecontracten hoger zijn dan ingeschat, vooral doordat er meer gebruik is gemaakt van het onderhoudsabonnement.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 119,3 miljoen euro van begin 2020, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2020 ongeveer 2,8%. Over 2019 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 114,1 miljoen euro begin 2019 eveneens ongeveer 2,8%. Het min of meer gelijk blijven van het direct rendement is het gevolg van zowel een stijging van de marktwaarde als een stijging van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.

De waardevermeerdering van het vastgoed in exploitatie is € 4.745.000. Dit is 4,0% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2019 was er een waardevermeerdering van € 5.235.000. Dit was gelijk aan 4,6% van de waarde aan het begin van dat jaar. Daarnaast hebben we verbeteringen in ons bezit geactiveerd. Hier hebben we € 11.000 op afgewaardeerd. Onder *Waarde van het bezit* wordt verder op de mutatie in de marktwaarde ingegaan.

De overige activiteiten bestaan vooral uit leveringen en werken voor derden, zoals het aanbrengen van voorzieningen en keukenaanpassingen tegen betaling door de huurder. Het resultaat over 2020 op deze activiteiten is evenals over 2019 ongeveer € 4.000 positief.

Bedrijfskosten

De bedrijfskosten zijn de kosten die worden gemaakt in het kader van de eigen organisatie, zoals het bestuur, de vergoeding voor administratie en beheer en de overige bedrijfskosten.

De bedrijfskosten over 2020 zijn € 64.500 hoger dan over 2019. Het grootste gedeelte van deze stijging is het gevolg van de kosten voor het onderzoek naar de toekomst van Plicht Getrouw en de kosten voor de voorgenomen fusie met Woonstede. Compensatie voor deze toenames zijn te vinden in het wegvallen van de kosten voor de werving van een nieuw lid van de Raad van Commissarissen. Vanwege de voorgenomen fusie is tijdelijk een lid aangesteld uit de VTW-pool. Verder waren in 2019 kosten opgenomen voor het 100-jarig jubileum en de visitatie.

Kernresultaat

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten, leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is in onderstaande tabel weergegeven.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Netto resultaat exploitatie	3.364	2.945	3.167
Organisatiekosten	-424	-369	-379
Leefbaarheid	-53	-50	-71
Per saldo	2.887	2.526	2.717
Financieringslasten	-682	-706	-914
Kernresultaat	2.205	1.820	1.803

Tabel 17. Kernresultaat (bedragen x € 1.000).

Kasstroom

Plicht Getrouw stuurt primair op kasstromen, waarbij ze de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliest. Hiermee sluit ze aan op de systematiek van het WSW. Het is voor Plicht Getrouw van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor haar investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur van woningen komt. In haar financieel reglement heeft Plicht Getrouw dan ook als eerste doelstelling opgenomen dat de borging van leningen door het WSW niet in het geding mag komen.

Op basis van de WSW-systematiek zijn de werkelijke operationele kasstromen en de rentedekkingsgraad als in onderstaand tabel.

Omschrijving	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.912	2.471	2.847
Af: vennootschapsbelasting	439	469	422
Kasstroom vóór rente	2.473	2.002	2.425
Rente-uitgaven	733	734	965
Rentedekkingsgraad (ICR)	3,37	2,73	2,51

Tabel 18. Kasstromen (bedragen x € 1.000).

De norm voor de rentedekkingsgraad is minimaal 1,4. Deze norm heeft Plicht Getrouw in 2020 ruim gehaald. De verbetering van de ICR is te danken aan zowel de hogere operationele kasstroom als de lagere rente-uitgaven. In dit laatste komt het effect van de afbouw van de leningportefeuille tot uitdrukking.

Kengetallen

In onderstaand tabel zijn de kengetallen voor het verslagjaar 2020 opgenomen.

Omschrijving	Norm	Jaarrekening 2020	Begroting 2020	Jaarrekening 2019
ICR	> 1,4	3,37	2,72	2,51
Loan to value beleidswaarde	< 85%	52,2%	55,6%	59,6%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	47,3%	44,0%	39,9%
Dekkingsratio	< 70%	27,6%	25,1%	29,2%
Onderpandratio	< 70%	21,5%	21,0%	23,0%
Solvabiliteit marktwaarde		76,2%	74,5%	74,1%
Direct rendement		2,8%	2,5%	2,8%
Indirect rendement		4,0%	1,5%	4,6%
Gerealiseerd resultaat		2,0%	1,6%	1,7%

Tabel 19. Kengetallen.

De ICR is in de vorige paragraaf toegelicht.

De loan to value op beleidswaarde is gedaald. Er is afgelost op de leningportefeuille en de beleidswaarde is gestegen. In de paragraaf over de beleidswaarde gaan we nader op deze afname in.

Door de aflossingen op de leningen en de stijging van de marktwaarde is de dekkingsratio (loan to value op basis van marktwaarde) eind 2020 lager dan eind 2019. Dit geldt ook voor de onderpandratio.

Het direct rendement is over 2020 gelijk aan het direct rendement over 2019. Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is in gelijke mate gestegen als de marktwaarde. In voorgaande paragrafen is dit verder toegelicht.

Het indirect rendement is positief in verband met de opwaardering van het bezit. Onder *Marktwaarde in verhuurde staat* wordt hier verder op ingegaan.

Het gerealiseerde resultaat (resultaat na vennootschapsbelasting en exclusief waardeveranderingen en mutatie belastinglatentie in een percentage van het eigen vermogen begin van het boekjaar) is gestegen ten opzichte van 2019. Dit wil zeggen dat de verbetering van het resultaat groter is dan de stijging van het eigen vermogen.

Waarde van het bezit

Marktwaaarde in verhuurde staat

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Deze uitkomst is een marktwaaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

De taxateur die we voor de marktwaaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2020 een derde van de complexen bezocht. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaaarde van al het door Plicht Getrouw verhuurde vastgoed bedraagt eind 2020 ongeveer 124,4 miljoen euro. Eind 2019 was dit 119,3 miljoen euro. Rekening houdend met de investeringen in 2020, is de opwaardering van de marktwaaarde in verhuurde staat 4,7 miljoen euro, oftewel 4,0%. De verklaring van deze stijging is als volgt weergegeven.

Omschrijving	In € 1 mln	In %
Marktwaaarde per 31 december 2019	119,3	100,0%
Mutatie objectgegevens	1,2	1,0%
Methodische wijziging	-1,6	-1,3%
Parameteraanpassingen	5,4	4,5%
Marktwaaarde per 31 december 2020	124,3	104,2%

Tabel 20. Mutatie marktwaarde.

Hieronder wordt kort ingegaan op enkele aspecten die ten grondslag liggen aan bovenstaande mutaties.

Mutatie objectgegevens

Er is een positief effect op de marktwaarde door de stijging van de contracthuren in 2020 ten opzichte van 2019 als gevolg van de reguliere huurverhogingen en de huurharmonisatie. Een negatief effect is de hogere WOZ-waarde. Hierdoor zijn de ingerekende verhuurderheffing, onroerende zaakbelastingen en verzekeringen hoger. Verder is er een negatief effect doordat de mutatiekans in 2020 is afgenomen en er voor meer woningen de doorexplotatieverplichting van toepassing is.

Methodische wijziging

De methodische wijziging heeft nagenoeg volledig betrekking op de stijging van de overdrachtskosten van 3% naar 9% als gevolg van de verhoging van de overdrachtsbelasting.

Parameteraanpassingen

De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn als volgt:

- Er is een lagere prijsinflatie ingerekend. Aangezien deze de basis is voor de jaarlijkse huurverhogingen, heeft dit een negatief effect van 0,6 miljoen euro;
- De gemiddelde leegwaarde is met 5,4% gestegen. Dit heeft een positief effect van 3,5 miljoen euro;
- De gemiddelde disconteringsvoet bij uitponden is gedaald van 6,00% naar 5,76% en bij doorexploteren van 6,93% naar 6,69%. Dit heeft een positief effect van 2,0 miljoen euro;
- Het tarief voor de verhuurderheffing is verlaagd. Dit heeft een positief effect van 0,5 miljoen euro.

Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt gebruik gemaakt van de beleidswaarde.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Beschikbaarheid: complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexploteren gezet;
- Betaalbaarheid: de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;

- Verhuurderheffing: als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Beheer: de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2020		2019	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december voorgaand jaar	124.356	100,0%	119.348	100,0%
Beschikbaarheid	3.186	2,6%	-1.046	-0,9%
Betaalbaarheid	-35.234	-28,3%	-32.149	-26,9%
Verhuurderheffing	-15.022	-12,1%	-14.646	-12,3%
Kwaliteit	-22.370	-18,0%	-20.845	-17,5%
Beheer	864	0,7%	405	0,3%
Beleidswaarde 31 december	55.780	44,9%	51.067	42,8%

Tabel 21. Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

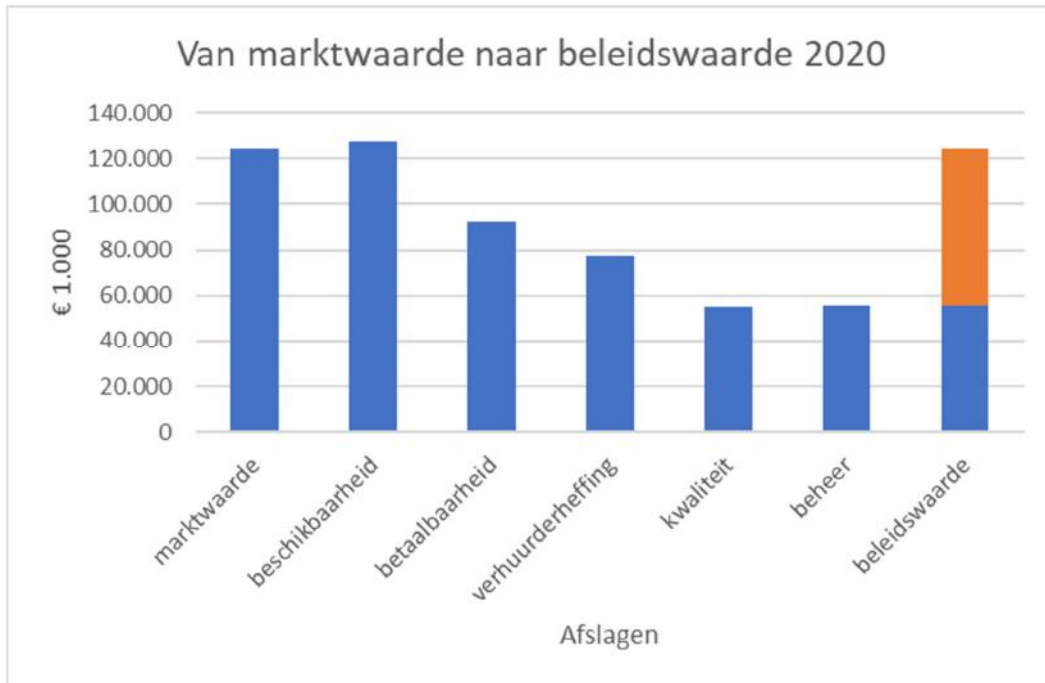
Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Eind 2020 levert de eindwaardeberekening een hogere eindwaarde op dan de exit yield, waardoor er in het verloop van de marktwaarde in verhuurde staat naar de beleidswaarde in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt.

Omschrijving	2020	2019
Gemiddelde huur verslagjaar	610	594
Gemiddelde streefhuur	623	611
Gemiddelde markthuur	831	814
Gemiddelde WOZ-waarde	201.973	193.694
Gemiddelde norm onderhoud	2.407	2.300
Gemiddelde norm beheer	749	772
Gemiddelde disconteringsvoet	5,76	6,00

Tabel 22. Uitgangspunten beleidswaarde.

In grafiekvorm ziet het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde er als volgt uit.



Figuur 2. Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2019 naar de beleidswaarde ultimo 2020 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2019	51.066	100,0%
Mutatie objectgegevens	533	1,0%
Parameteraanpassingen marktwaarde	4.393	8,6%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-260	-0,5%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	47	0,1%
Beleidswaarde 31 december 2020	55.779	109,2%

Tabel 23. Verloop van beleidswaarde 2019 naar beleidswaarde 2020.

De meest in het oog springende mutaties zijn als volgt.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 594 naar € 610. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 1,5 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 194 duizend euro naar 202 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 1,0 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 0,1 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de lagere stijging van de kosten groter dan het effect van de lagere huurverhogingen;
- De verhuurderheffing is 1,7 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief;
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is lager ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect van 0,2 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 6,00% naar 5,76% heeft een positief effect van 2,3 miljoen euro.

De parameteraanpassingen van de beleidswaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde.

Aanpassing streefhuren	1.973
Aanpassing onderhoudskosten	-2.828
Aanpassing beheerkosten	596
Per saldo	-260

Tabel 24. Effect parameteraanpassingen beleidswaarde.

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij de bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben gevarieerd met een € 25 lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, € 50 meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Samenvatting scenarioanalyse.

Streefhuur	€ 25 lagere	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	51.533	55.779	59.966
Effect in %	-7,6%		7,5%

Tabel 25. Effect hogere en lagere streefhuur.

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	54.484	55.779	57.074
Effect in %	-2,3%		2,3%

Tabel 26. Effect hogere en lagere beheerkosten.

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	50.620	55.779	61.887
Effect in %	-9,2%		10,9%

Tabel 27. Effect hogere en lagere disconteringsvoet.

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbevrozing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% stijgt.

Treasury

De basis van het treasurybeleid van Plicht Getrouw is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Aw. Daar waarvan toepassing hebben we documenten aangepast naar eigen omstandigheden. Het Reglement, het addendum en het treasurystatuut zijn door de Aw goedgekeurd.

In de genoemde documenten heeft Plicht Getrouw onder andere opgenomen dat ze bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruikmaakt van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder heeft Plicht Getrouw opgenomen dat ze alleen mag handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zet Plicht Getrouw alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

Het bestuurslid Financiën neemt deel aan de treasurycommissie van de beheerder. Plicht Getrouw stelt jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks door het bestuur vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De treasurycommissie van de beheerder bestaat uit twee medewerkers van de dienst Financiën en de Controller die worden bijgestaan door een extern adviseur van EY. In 2020 is deze commissie driemaal bijeen geweest. Onderwerpen die onder andere aan de orde zijn gekomen, zijn het treasuryjaarplan en

de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de beleggingsvoorstellen, de herfinanciering van een fixelening en de vervroegde aflossingen en herfinancieringen van gemeentelijke leningen. Alle treasurytransacties die Plicht Getrouw in 2020 heeft gedaan, waren in euro's met Nederlandse bankinstellingen.

Financieringsstrategie

De financieringsstrategie van Plicht Getrouw heeft als doel de financiering van de activiteiten te optimaliseren. Plicht Getrouw gaat hierbij uit van een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarin de vermogenskosten minimaal zijn en waarbij wordt voldaan aan de grenzen van het WSW. Hierbij wordt uitgegaan van minimaal het in stand houden van de koopkracht van het eigen vermogen. Verder wordt de gewogen gemiddelde looptijd van het vreemd vermogen zoveel mogelijk afgestemd op de gewogen gemiddelde looptijd van het vastgoed.

In haar financieringsstrategie gaat Plicht Getrouw uit van het afbouwen van de leningportefeuille. Bij herfinancieringen worden fixeleningen vervangen door lineaire leningen. De aflossingsverplichting per jaar stijgt hierdoor wel, maar de risicospreiding en flexibiliteit worden verbeterd. Hierdoor is Plicht Getrouw minder gevoelig voor renteschommelingen.

Verder gaat Plicht Getrouw uit van vaste rentepercentages voor de gehele looptijd. Het afsluiten van rentederivaten is voor haar geen optie.

Leningportefeuille

De leningportefeuille kan worden gespecificeerd naar type lening:

- Annuïtaire leningen: hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- Lineaire leningen: hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- Fixeleningen: deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente.

De leningportefeuille is per 31 december 2020 ongeveer 29,1 miljoen euro. Eind 2019 was de leningportefeuille ongeveer 30,4 miljoen euro. De samenstelling van de leningportefeuille en de mutaties hierin zijn als volgt (bedragen in hele euro's).

Type lening	31 dec 2019	Reguliere aflossing	Eind-aflossing	Nieuwe lening	31 dec 2020
Annuïtair	9.354.493	487.508	965.393		7.901.591
Lineair	16.266.667	850.000		5.800.000	21.216.667
Fixe	4.800.000		4.800.000		0
Totaal	30.421.159	1.337.508	5.765.393	5.800.000	29.118.258

Tabel 28. Leningportefeuille.

Het rentepercentage van de eindaflossingen is 3,96. De herfinancieringen hebben een gewogen gemiddeld rentepercentage van 0,17 en hebben een looptijd van 30 jaar.

Door de aflossing van de fixeleningen en gemeentelijke leningen in 2020 en de herfinanciering daarvan door langlopende lineaire leningen is de duration van de leningportefeuille gestegen naar 11,8. Eind 2019 was de duration 9,7. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille per einde van het jaar is gedaald van 3,1% naar 1,7%.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Plicht Getrouw na de eindaflossing van de fixelening alleen nog leningen in portefeuille heeft waarop jaarlijks wordt afgelost. Dit is in overeenstemming met de beoogde strategie om meer risicospreiding en flexibiliteit in de leningportefeuille te krijgen. In de leningportefeuille heeft Plicht Getrouw geen gestructureerde leningproducten en geen basisrenteleningen. Verder maakt Plicht Getrouw geen gebruik van derivaten.

Risico's

De risico's in de bestaande leningportefeuille zijn tot en met 2025 beperkt tot renteconversies van twee annuïtaire leningen in 2022. Deze leningen hebben dan een saldo van 1,3 miljoen euro en een gemiddeld gewogen rentepercentage van 2,57. Het saldo is dan 4,8% van de leningportefeuille en blijft hiermee binnen het maximale risico van 15% zoals gesteld in het Gemeenschappelijk beoordelingskader Aw/WSW.

De renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij renteconversies uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt weergegeven.

2021	2022	2023	2024	2025
0,55%	0,55%	0,95%	1,25%	1,60%

Tabel 29. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

Begin 2021 was het rentepercentage voor een lineaire lening met een looptijd van 10 jaar minus 0,29 en met een looptijd van 30 jaar plus 0,13. Op basis hiervan vallen de renteconversies in 2022 binnen het uitgangspunt van de begroting.

Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voert Plicht Getrouw een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut. Hierin is onder meer opgenomen dat er alleen mag worden belegd in fondsen die voldoen aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Ze heeft overschotten weggezet bij de twee Nederlandse bankinstellingen. Vanwege de huidige situatie op de financiële markten heeft dit geen rendement opgeleverd. Eind 2020 had Plicht Getrouw in totaal € 250.000 uitgezet.

Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting (vpb) zoals opgenomen in de jaarrekening, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door Plicht Getrouw ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd.

Voor de jaarrekening 2020 betekent VSO 2 dat Plicht Getrouw een fiscale winst heeft behaald van € 1.937.000. De bijbehorende vpb-last is, bij 16,5% over de eerste € 200.000 en 25% over € 1.737.000 ongeveer € 467.000.

Verder betekent VSO 2 dat Plicht Getrouw voor verschillen tussen de fiscale en de bedrijfseconomische waardering die in de loop van de jaren zullen verdwijnen, de tijdelijke verschillen, een belastinglatentie moet opnemen.

In de jaarrekening hebben we een latente belastingvordering opgenomen voor het verschil in waardering van de leningen die is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2. De fiscale waardering is lager dan de bedrijfseconomische. De latentie die hiervoor is opgenomen is, afgerond, nihil en is

€ 27.000 lager dan ultimo 2019. De totale belastinglast in de jaarrekening 2020 komt hiermee op € 494.000. Dit is 7,1% van het resultaat voor belastingen.

Wat doet Plicht Getrouw in 2021?

Begroting 2021-2025

In de goedgekeurde begroting 2021-2025 gaat Plicht Getrouw uit van het goed beheren en onderhouden van haar woningen. Het budget voor onderhoud in de komende vijf jaar is 7,8 miljoen euro en het budget voor verbeteringen is 770 duizend euro. De financiering hiervoor komt bijna volledig uit de lopende kasstroom.

De huurverhogingen in de komende vijf jaar stemt Plicht Getrouw af op de inflatie, de inkomensafhankelijke huurverhoging en harmonisatie. Ze houdt rekening met in voorkomende gevallen een daling van de huren in verband met passend toewijzen. In de begroting 2021 is rekening gehouden met een totale huurverhoging, inclusief huurharmonisatie en inkomensafhankelijke huurverhoging, van 1,3% en in de begroting 2022 van 1,7%. Daarna is de jaarlijkse huurverhoging gemiddeld 1,5% per jaar.

De kosten voor onderhoud zijn ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Vanwege de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd, variëren de bedragen over de jaren. Gemiddeld zijn de onderhoudskosten € 1.560.000 per jaar. In 2021 is uitgegaan van € 1.675.000 aan onderhoudskosten. In 2023 is in deze begrotingsperiode een piek van € 2.021.000. Plicht Getrouw heeft in de begroting rekening gehouden met een kostenstijging van 3,0% in 2021, 2,5% in 2022, 2,0% in 2023 en 2024 en 2,5% in de jaren daarna.

De verhuurder- en saneringsheffing en het obligo van het WSW lopen op van ruim € 941.000 in 2021 tot ruim € 998.000 in 2025.

Met betrekking tot de financiering houden we rekening met beperkte herfinancieringen per jaar, maximaal ongeveer 700 duizend euro in 2023 en voor de vijf begrotingsjaren in totaal 1,6 miljoen euro. We begroten een afname van de leningportefeuille van 29,1 miljoen euro eind 2020 naar 23,2 miljoen euro eind 2025.

Jaarresultaat

De begrote jaarresultaten zijn als volgt opgebouwd.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.593	2.986	2.402	3.238	3.014
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.438	1.085	1.094	1.734	2.397
Netto resultaat overige activiteiten	0	1	1	0	1
Overige organisatiekosten	-487	-472	-493	-482	-493
Leefbaarheid	-84	-85	-87	-88	-91
Saldo financiële baten en lasten	-484	-453	-409	-390	-369
Resultaat voor belastingen	2.976	3.062	2.508	4.012	4.459
Belastingen	-399	-510	-369	-585	-532
Resultaat na belastingen	2.577	2.552	2.139	3.427	3.927

Tabel 30. Jaarresultaat (bedragen x € 1.000).

De jaarresultaten in de meerjarenbegroting zijn vooral afhankelijk van de onderhoudskosten en de waardeveranderingen. Doordat in 2021 en in 2023 meer onderhoud is begroot dan in de andere jaren, is die jaren het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille lager.

Kasstroom

Om inzicht te krijgen in de herkomst en besteding van de middelen stelt Plicht Getrouw een kasstroomoverzicht voor de komende vijf jaar op. In onderstaande tabel is het kasstroomoverzicht opgenomen met de indeling naar de drie te onderscheiden categorieën.

Omschrijving	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Exploitatie	2.021	2.430	1.823	2.666	2.433
Af: rente	-492	-471	-416	-397	-374
Af: vennootschapsbelasting	-523	-510	-369	-585	-532
Operationele kasstroom	1.006	1.449	1.038	1.684	1.527
Kasstroom uit investeringen	-147	-150	-153	-157	-160
Kasstroom uit financieringen	-907	-1.299	-885	-1.527	-1.350
Kasstroom	-48	0	0	0	17

Tabel 31. Kasstromen (bedragen x € 1.000).

Uit dit overzicht blijkt een totale operationele kasstroom tot en met 2025 van € 6.704.000. Hiervan wordt € 767.000 geïnvesteerd en op de leningportefeuille wordt € 5.968.000 afgelost. Het saldo liquide middelen neemt met ongeveer € 31.000 af.

Kengetallen

Uit de begroting zijn de volgende kengetallen af te leiden.

Kengetal	Norm	Begroot 2021	Begroot 2022	Begroot 2023	Begroot 2024	Begroot 2025
Interest coverage ratio	1,40	3,05	4,08	3,49	5,24	5,09
Loan to value (beleidswaarde)	85%	50,9%	48,5%	46,9%	44,0%	41,1%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	15%	48,6%	51,0%	52,6%	55,5%	58,4%
Solvabiliteit (marktwaarde)		76,8%	78,0%	79,0%	80,5%	81,9%
Dekkingsratio	70%	25,6%	24,3%	22,6%	20,3%	18,4%
Onderpandratio	70%	20,1%	19,0%	17,6%	15,8%	14,2%

Tabel 32. Kengetallen.

De *ICR* (interest coverage ratio, oftewel de rentedekkingsgraad) is de operationele kasstroom vóór aftrek van rentelasten en ná aftrek van vennootschapsbelasting in verhouding tot de rentelasten. Het WSW en de Aw hanteren hiervoor een norm van minimaal 1,4. Hier blijft Plicht Getrouw in alle begrotingsjaren ruim boven.

De *Loan to Value* (*beleidswaarde*) is de verhouding tussen de leningportefeuille en de beleidswaarde. Doordat de leningportefeuille de komende jaren afneemt en de beleidswaarde stijgt, neemt deze verhouding in de begrotingsperiode af. We zitten de hele periode ruim onder de huidige norm van het WSW (85%).

De *Solvabiliteit* is het eigen vermogen in percentage van het balanstotaal. De Solvabiliteit neemt toe doordat de jaarresultaten hoger zijn dan de stijging van de beleidswaarde en de marktwaarde en is de volledige begrotingsperiode ruim hoger dan de WSW norm van 15%.

De *dekkingsratio* is de verhouding tussen de leningportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat. Dit is gelijk aan de Loan to Value op basis van de marktwaarde. De dekkingsratio zit ruim onder de norm van 70%. Door de opwaardering van het vastgoed en de aflossingen op de leningen neemt deze verhouding af.

De *onderpandratio* is de verhouding tussen de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningportefeuille en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit. Ook de onderpandratio zit ruim onder de norm van 70%. Ook deze ratio neemt af door de opwaardering van het vastgoed en de aflossingen op de leningen.

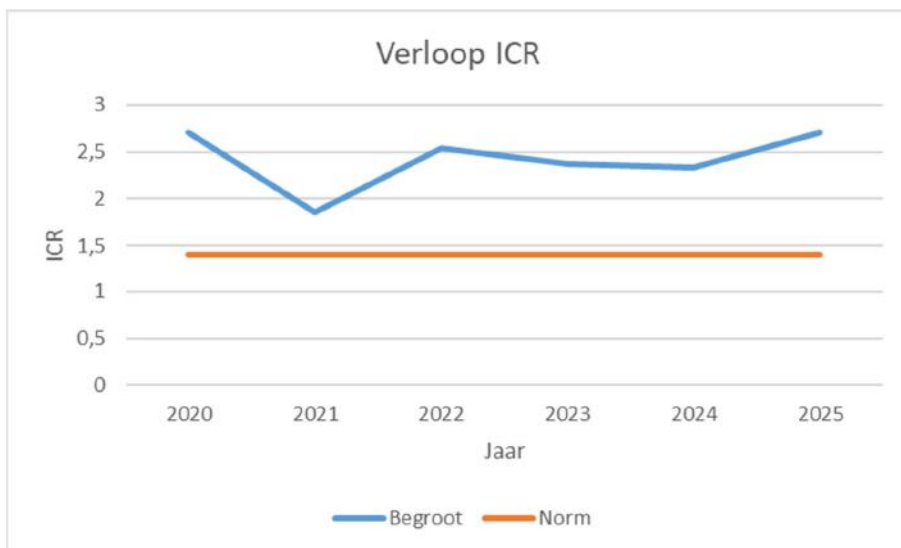
Voorgenomen fusie

In januari 2021 hebben de besturen van de Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw en van de Stichting Woonstede het voorgenomen besluit tot een voorgenomen fusie getekend. Het initiatief om te fuseren is van het bestuur van Plicht Getrouw.

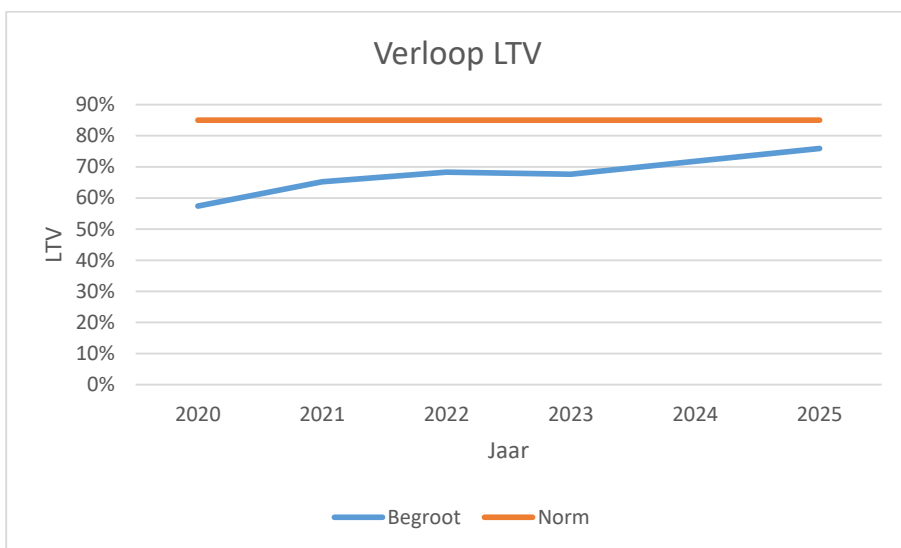
De aanleiding om de mogelijkheid tot fusie te onderzoeken, is dat Plicht Getrouw heeft geconcludeerd dat de organisatie in haar huidige vorm te kwetsbaar is om haar volkshuisvestelijke bijdrage ook in de toekomst te kunnen blijven leveren. Aan de complexiteit van wet- en regelgeving waarmee Plicht Getrouw zich geconfronteerd ziet en de daaruit voortkomende verantwoordingsdruk en (risico's op) bestuursaansprakelijkheid, kan binnen de eigen organisatie op langere termijn onvoldoende een passend antwoord worden geboden. Tegen deze achtergrond bezien is fusie een passend antwoord op de uitdagingen waarvoor Plicht Getrouw zich gesteld ziet.

Het werkgebied van beide corporaties overlapt en sluit geografisch op elkaar aan. Zowel Plicht Getrouw als Woonstede is actief in de woningmarktregio Food Valley. Plicht Getrouw en Woonstede zijn geen onbekenden van elkaar. Zij zijn niet alleen werkzaam in dezelfde regio, ook vormt Woonstede sinds april 1948 het werkapparaat van Plicht Getrouw.

In het kader van de fusie zijn ten behoeve van de te verwachten financiële effecten de begrotingen van beide corporaties samengevoegd, waarbij rekening is gehouden met extra nieuwbouwiniciatieven van Plicht Getrouw, die nu nog in een te pril stadium zijn om in de afzonderlijke begroting van Plicht Getrouw op te nemen. De begrote ontwikkeling van de ICR en van de LTV is dan als volgt.



Figuur 3. Verloop ICR.



Figuur 4. Verloop LTV.

De ICR ontwikkelt zich gunstig, de LTV gaat naar de gestelde maximale norm. In de projectenportefeuille zijn diverse nieuwprojecten opgenomen die thans als zacht zijn te beschouwen. Met deze projecten hebben we de mogelijkheid om de planning aan te passen om zo aan de norm van de LTV te blijven voldoen.

We zijn als bestuur zijn in overleg met onze stakeholders over de voorgenomen fusie. We streven ernaar om per 1 juli 2021 de fusie met Woonstede een feit te laten zijn.

Corona

In het eerste kwartaal van 2020 is de wereld getroffen door het coronavirus. Dit virus heeft grote gevolgen voor de mensen en de maatschappij. Velen worden ziek, de ziekenhuizen raken overbelast, op bezoek bij vrienden en familie is geen optie en daar waar gewerkt wordt, is dat zoveel mogelijk vanuit huis. Het banenverlies in deze periode treft ook een deel van onze huurders. Daar waar het voor de huurders moeilijk wordt om de huur te betalen, gaan we met hen in overleg op welke wijze wij dit samen kunnen oplossen. Huurders die door het missen van inkomsten hun huur niet kunnen betalen, krijgen tijdelijk uitstel totdat de inkomensondersteunende maatregelen van de overheid

worden uitgevoerd en zij weer inkomen gaan ontvangen. Verder denken we onder andere aan een langere termijn voor de betalingsregelingen. Daar waar huurders recht hebben op huurverlaging en huurbevrozing passen wij dat uiteraard toe.

Bij de huurachterstanden zien we dat deze is gedaald van 0,51% van de jaarhuur eind 2019 naar 0,35% van de jaarhuur eind 2020. Op basis hiervan, de ervaringen in 2021 tot nu toe en het feit dat een groot deel van onze huurders de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, verwachten we geen bijzonderheden met de huurbetalingen.

Niet-dringende reparaties aan woningen worden op een later moment uitgevoerd. De woningverbeteringen vinden in bewoonde woningen plaats en alleen de urgente werkzaamheden worden uitgevoerd om het risico op overdracht van het virus tegen te gaan. De verwachting is dat door het uitstel van de onderhoud de operationele kasstroom in 2021 positiever zal uitkomen dan begroot.

Al met al verwachten we dat ondanks de coronacrisis de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

2. BESTUUR

2.1. Governance

Governancestructuur

Plicht Getrouw is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Haar werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De maatschappelijke bestemming van haar vermogen waarborgt Plicht Getrouw als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met haar belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met haar klanten. In haar statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing en het toezicht beschreven. In het bestuursverslag geeft Plicht Getrouw inzicht in de activiteiten die Plicht Getrouw in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Governancecode

Per 1 mei 2015 is de Governancecode Woningcorporaties 2015 van kracht. In deze code, die een kader vormt voor goed beheer en toezicht, zijn bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. In 2019 is de code gewijzigd. De vernieuwde Governancecode geldt vanaf december 2019 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. In 2020 is de nieuwe code geïmplementeerd.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie:

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

Binnen Plicht Getrouw worden deze principes nageleefd.

2.2. Verbindingen en deelnemingen

Plicht Getrouw heeft geen personeel in dienst. Het volledige beheer is middels een samenwerkingsovereenkomst met woningcorporatie Woonstede te Ede vormgegeven.

Plicht Getrouw was in 2020 deelnemer in WoningNet N.V. met 711 aandelen à € 14,26, in totaal voor € 10.139. Driekwart van dit bedrag is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

Plicht Getrouw is deelnemer in de volgende VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld.

VvE	Deelnamepercentage
Baron van Wassenaerpark	20%
Baron van Wassenaerpark gebouw Cornélie	80%

Tabel 33. VvE-deelnamepercentage.

2.3. Beoordeling van doelmatigheid en risico's

Risicobeheersing

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersings-instrumentarium ingebed is in de hele organisatie en dat het een continu proces is waarbij met een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze risico's beheerst worden in relatie tot de organisatiedoelstellingen. Twee keer per kalenderjaar wordt het risicomanagement in het bestuur besproken.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

Plicht Getrouw geeft uitdrukking aan de aard en omvang van de risico's die ze bereid is aan te gaan bij het realiseren van haar bedrijfsdoelstellingen (de risicobereidheid). Ze drukt de risicobereidheid uit in financiële termen op basis van de ratio's van het WSW en de Aw. De risicobereidheid van Plicht Getrouw is laag. Ze hanteert een zekere bandbreedte ten opzichte van de criteria van het WSW en de Aw. Ze bewaakt daarbij de consistentie tussen de doelstellingen, de risicobereidheid, de strategie en de genomen maatregelen.

Voor de operationele activiteiten hebben we een beheerovereenkomst met onze beheerder afgesloten. Met hen bespreken we regelmatig de uitvoering van de beheerovereenkomst. Als er sprake is van een verhoogd risico, dan komt dat op dat moment aan de orde. Verder baseren wij ons op de managementletter die de accountant jaarlijks uitbrengt. Zowel uit de jaarlijkse evaluatie als uit de managementletter 2020 is niet gebleken dat we belangrijke operationele risico's lopen.

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving worden verkleind door het betrekken van de controller van de beheerder van Plicht Getrouw, conform het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen alle leden van het bestuur en de Raad van Commissarissen na benoeming een introductieprogramma waarin aandacht besteed wordt aan de financiële verslaggeving, conform het bestuursreglement en het Raad van Commissarissen-reglement.

In iedere bestuursvergadering staat integriteit op de agenda. Met name betreft het dan de integriteit van de bestuursleden of vermeende integriteitsschendingen in de gehele organisatie. Integriteitsrisico's worden verkleind door de beheerder van Plicht Getrouw door toepassing van een regeling screeningsbeleid, uitvoering van integriteitsbeleid, ICT – autorisaties en controles op de bewerking van informatie.

Veiligheidsrisico's dekt de beheerder af met maatregelen en processen geformuleerd in een asbest- en brandveiligheidsbeleid. Ingeval van calamiteiten die de bedrijfsvoering van de beheerder betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de dienstverlening te waarborgen. Het bestuur van Plicht Getrouw streeft naar het verkrijgen van meer inzicht in de praktische uitvoering van het bovenstaande bij de beheerder.

Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

We hebben onze risico's beoordeeld aan de hand van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Hieruit zijn op twee onderdelen risico's naar voren gekomen die boven ons gewenste niveau uitgaan.

Het eerste heeft betrekking op het uit te voeren onderhoud. Op basis van de huidige inschatting is er in de begrotingsperiode 2021 - 2025 een concentratie van uit te voeren grootschalig onderhoud in 2023. We reduceren dit risico door de kwaliteit van de woningen te monitoren en verschillende scenario's voor de uitvoering van het onderhoud samen te stellen. Aan de hand hiervan maken we keuzes voor de daadwerkelijke uitvoering.

Het tweede heeft betrekking op de governance. We ervaren dat de inspanningen die het bestuur moet doen voor de stichting en de risico's die zij daarbij loopt, niet meer in verhouding staan tot het vrijwillige karakter van het bestuur. Mede hierdoor zien we dat de opvolging van bestuursleden in het geding komt. Met onze Raad van Commissarissen hebben we in 2020 de toekomstperspectieven voor Plicht Getrouw onderzocht. We hebben ons hierbij laten begeleiden door een extern adviseur met deskundigheid op dit gebied.

De onderzochte alternatieven zijn het onveranderd doorgaan, het aanstellen van een betaalde bestuurder met een beperkt aantal medewerkers, het aanstellen van een betaalde bestuurder met een volledige staf medewerkers en het fuseren met een andere corporatie.

Uit deze inventarisatie is het fuseren met een andere corporatie als beste alternatief naar voren gekomen. Vervolgens is onderzocht welke corporatie uit de omgeving de beste partner zou zijn om mee te fuseren. Dit hebben we gedaan door eerst op basis van openbare informatie ons een beeld te schetsen van de betreffende corporaties en vervolgens met de twee die als meest geschikt uit de bus kwamen een verdiepend gesprek te voeren. Als beoogd fusiepartner hebben we gekozen voor Stichting Woonstede uit Ede.

In het onderdeel over Financieel beleid en beheer zijn we nader ingegaan op de financiële consequenties van de fusie.

Op de aspecten van beheersing hebben we in termen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW geen verhoogd risico. In 2020 hebben we de laatste fixelening geherfinancierd met een lineaire lening. In het onderdeel treasury van de financiële paragraaf van het jaarverslag gaan we hier nader op in.

Scenarioanalyse

Bij het samenstellen van de begroting 2021 – 2025 heeft Plicht Getrouw de macro-economische parameters gehanteerd die de Aw in augustus 2020 heeft gepubliceerd. Om de risico's van de uitgangspunten bij de begroting 2021 – 2025 in beeld te brengen, hebben we ten opzichte van de begroting vijf scenario's doorgerekend die ieder minder gunstig zijn dan de gebruikte parameters:

- a. Nieuwbouw van in totaal 156 woningen, 30 woningen op te leveren in 2023, 96 in 2025 en 30 in 2026;
- b. Een combinatie van scenario a en een stijging van de bouwkosten van 5,5% in 2021, 5% in 2022, 4,5% in 2023, 4% in 2024, 3,5% in 2025 en daarna 2,5%;
- c. Geen inkomensafhankelijke huurverhoging;
- d. Een combinatie van a en c;
- e. Een combinatie van b en c.

Hieronder volgen de effecten van de scenario's op de financiële kengetallen aan het einde van de begrotingsperiode, 2025. De LTV en de solvabiliteit zijn op beleidswaarde.

Scenario	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpandratio
Norm	1,4	85%	15%	70%	70%
Begroting	5,09	41,1%	58,4%	18,4%	14,2%
Scenario a	4,58	69,6%	32,6%	34,7%	31,1%
Scenario b	4,46	74,7%	28,1%	37,2%	33,6%
Scenario c	4,90	41,4%	58,1%	18,5%	14,3%
Scenario d	4,43	69,9%	32,3%	34,9%	31,3%
Scenario e	4,31	75,0%	27,8%	37,4%	33,7%

Tabel 34. Kengetallen scenario's.

We zien dat de invloed van de mogelijke nieuwbouw van 156 woningen op alle ratio's met uitzondering van de ICR groot is. Ze blijven wel binnen de gestelde normen. Een eventuele hogere indexering van de stichtingskosten van de nieuwbouw is ook nog financieerbaar. Het laten vervallen van de inkomensafhankelijke huurverhoging heeft vooral effect op de ICR en minder op de andere kengetallen.

Doelmatigheid

Het bestuur is van oordeel dat Plicht Getrouw in 2020 woningzoekenden zoveel mogelijk passend heeft gehuisvest en onderhoud heeft gerealiseerd dat past bij haar financiële ruimte. Daarbij is de stichting financieel gezond en heeft Plicht Getrouw solide kasstromen uit verhuur gerealiseerd die ingezet kunnen worden voor onderhoud, investeringen en aflossing van leningen. Met inachtneming van hetgeen in de vorige paragraaf is beschreven, is het voornemen van Plicht Getrouw deze lijn voort te zetten.

Als kleine corporatie zonder eigen personeel is Plicht Getrouw op het gebied van de doelmatigheid van haar kosten afhankelijk van haar beheerder. Incidentele uitgaven en verplichtingen uit wet- en regelgeving hebben een relatief grote invloed op de algemene kosten van Plicht Getrouw. Besparingen bij de beheerder hebben positieve gevolgen voor Plicht Getrouw voor zover ze betrekking hebben op de onderdelen van de samenwerkingsovereenkomst. Plicht Getrouw spreekt hier regelmatig met de beheerder over.

Ten opzichte van 2019 heeft Plicht Getrouw over 2020 ongeveer € 64.500 meer aan organisatiekosten besteed, bestaande uit de bestuurskosten, kosten samenwerkingsovereenkomst en overige algemene kosten. Dit is vooral het gevolg van de kosten die zijn gemaakt voor het onderzoek naar het voortbestaan van Plicht Getrouw en de keuze die op basis hiervan is gemaakt.

Over het algemeen is er tevredenheid over de wijze waarop de beheerder haar diensten aan Plicht Getrouw verleent. Wel verdient het aandacht van partijen om scherp te blijven op de speciale positie die Plicht Getrouw als kleine corporatie inneemt. Met name goede communicatie en alerte inzet van de medewerkers van de beheerder vragen blijvende aandacht.

2.4. Verslag bestuur

Samenstelling

Plicht Getrouw is een stichting met een vierhoofdig bestuur. Conform de statuten zijn bestuursleden uiterlijk om de vier jaar aftredend. Er is geen maximale zittingsduur bepaald. De samenstelling van het bestuur is per 1 januari 2021 als volgt:

1. De heer B.F. Tans (1947) is sinds 1 februari 2013 lid van het bestuur en sinds 1 mei 2013 voorzitter. Hij woont in Ede en is zelfstandig adviseur in de bouw- en vastgoedsector en is in de corporatiesector onder andere adjunct-directeur van Mooiland Vastgoedontwikkeling bv geweest;
2. De heer D. van den Berg (1948) is sinds 1 januari 2011 als plaatsvervangend voorzitter benoemd in het bestuur. De heer Van den Berg woont in Bennekom en was werkzaam bij de gemeente Ede in een ondersteunende dienst;
3. De heer P.A. Schotsman (1954) is sinds 1 januari 2015 lid van het bestuur als secretaris. Hij woont in Ede en was schoolleider in het primair onderwijs. Als nevenfunctie was de heer Schotsman lid van de woonconsumentenadviescommissie (WAC) Ede. Hij vervulde hier de functie van secretaris. Indien een advies van de WAC Ede zou worden aangevraagd door Plicht Getrouw, zou de heer Schotsman alleen Plicht Getrouw vertegenwoordigen en afstand nemen van het advieswerk door WAC Ede. Een dergelijke situatie heeft zich echter niet voorgedaan. Deze functie heeft hij per 5 februari 2020 beëindigd; Tevens is hij sinds 2019 penningmeester van de Vereniging Groei & Bloei afdeling Ede.
4. De heer J.J.M. Stoop (1950) woont in Bennekom en was controller. Sinds 1 januari 2014 vervult hij de functie bestuurslid Financiën/ penningmeester.

Per 31 december 2020 is de heer P. van Kooten teruggetreden als bestuurslid. De heer Van Kooten (1954), woont in Wageningen en was sinds 4 september 2017 bestuurslid techniek. De heer Van Kooten is als freelancer actief als coach van directies en managementteams.

Naam	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Sinds	Jaren
De heer B.F. Tans			X				2013	8
De heer D. van den Berg				X			2011	10
De heer J.J.M. Stoop			X				2014	7
De heer P.A. Schotsman				X			2015	6
De heer P. van Kooten							2017	3,33

Tabel 35. Rooster van aftreden bestuur per 31 december 2020.

Integriteit en functioneren

De stichting beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode). In het geldende bestuursreglement is een regeling Werkwijze belangenverstrengeling opgenomen. De betreffende documenten zijn te raadplegen via de website van Plicht Getrouw. Het bestuur verklaart over het verslagjaar dat:

- de in dit bestuursverslag opgesomde nevenfuncties van het bestuur nergens rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Plicht Getrouw wordt gedaan, met uitzondering van de onder *Samenstelling* genoemde nevenfunctie van de heer Schotsman (ondervangen);
- er zich bij het bestuur geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van bestuursleden in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij de bestuursleden sprake was van tegenstrijdig belang.

In de jaarlijkse functioneringsgesprekken met de voorzitter en vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuursleden is teruggekeken op het functioneren in 2020. Ook is vooruitgekeken naar 2021 en zijn concrete doelstellingen en aandachtspunten met betrekking tot de ontwikkeling besproken.

Werkwijze en besluiten bestuur

Werkwijze en besluitvorming van het bestuur zijn vastgelegd in een bestuursreglement. De werkverdeling van de bestuursleden zijn als volgt weergegeven.

Werkverdeling	
De heer B.F. Tans	Externe vertegenwoordiging stakeholders
De heer D. van den Berg	Wonen, leefbaarheid en participatie
De heer J.J.M. Stoop	Financiën
De heer P. van Kooten	Techniek en vastgoed
De heer P.A. Schotsman	Secretariaat

Tabel 36. Werkverdeling bestuur t/m 31 december 2020.

Werkwijze

Het bestuur heeft in 2020 elfmaal vergaderd. Daarbij werd het bestuur ondersteund door een notulist/secretarieel ondersteuner (freelancer). Naast de lopende kwesties over verhuurzaken, technische zaken, de bestuurlijke organisatie en de ontwikkelingen in de sector en politiek inzake volkshuisvesting waren belangrijke gespreksonderwerpen voor het bestuur:

- vormgeving huurdersorganisatie
- huurderszaken (woonruimteverdeling)
- kwartaalverslagen
- huurbeleid 2020-2021
- huurachterstanden
- aankoop snippergroen
- centralisatie energieopwekking Baron van Wassenaerpark
- grondruil Baron van Wassenaerpark
- jaarstukken 2019
- uitgangspunten begroting 2021
- begroting 2021 en meerjarenbegroting 2021-2025
- onderhoudsbegroting 2021
- prestatieafspraken 2020/2021
- governance
- risicomanagement
- herfinanciering lening(en)
- regeling omgaan melden vermoeden misstanden
- prioritering brandveiligheid, duurzaamheid en aanpak asbest
- treasury jaarplan 2021
- beleid in zaken beheer en onderhoud vastgoed
- toekomst Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw
- fusieproces
- nieuwbouwontwikkelingen in de woonkern Bennekom
- samenwerking met:
 - o Woonstede (o.a. samenwerkingsovereenkomst) en
 - o FoodValley – corporaties

In 2020 heeft het bestuur – conform de statuten en reglementen met goedkeuring van de Raad – de volgende besluiten genomen die van belang zijn voor het bestuur van de stichting.

Datum	Nummer	Omschrijving	Bijzonderheden
2020-02-12	2020-01	Snippergroen niet aangekocht, respecteren bezit Gemeente	
2020-03-11	2020-1a	Tweehurenbeleid - passend toewijzen	
2020-04-08	2020-02	Huurbeleid/ Factsheet 2020	
2020-05-13	2020-2a	Herziening tweehurenbeleid - passend toewijzen	
2020-03-11	2020-03	Vervroegde aflossing gemeentelijke lening	
2020-03-11	2020-04	Aanpassing Huren boven liberalisatiegrens	
2020-03-11	2020-05	Toewijzing woning aan 2 persoonshuishouden	
2020-03-11	2020-06	BVWP Centralisatie opwekking + Elias nieuwbouw Opella	
2020-03-11	2020-07	Uitbreiding buitengebied KDV Bijdehandjes + plaatsen bord aan hek	
2020-03-11	2020-08	Uitstel verlening vernieuwen BKT, t.b.v. Winde 4	
2020-03-11	2020-09	Grondruil Baron van Wassenaerpark door Opella	RvC 27-05-2020
2020-03-11	2020-10	Uitstel verlening vernieuwen BKT op verzoek van huurder	
	2020-11	Onderdeel A, onderzoekkaders	Voorgenomen
2020-04-23	2020-12	Onderdeel A, onderzoekkaders	RvC 15-04-2020
2020-05-27	2020-13	Jaarstukken 2019	Voorgenomen
2020-05-27	2020-13a	Jaarstukken 2019	RvC 27-05-2020
2020-04-16	2020-14	Onderdeel B, onderzoek toekomst PG	Voorgenomen
2020-04-24	2020-14a	Onderdeel B, onderzoek toekomst PG	RvC 23-04-2020
2020-08-12	2020-15	Toetreding Vitens tot Henneconvenant Oost-Nederland	
2020-09-09	2020-16	Herfinanciering KW IV 2020 per 1-11-2020	
2020-05-13	2020-17	Keuze van Woonstede tot beoogd fusiepartner	Voorgenomen
2020-10-14	2020-18	Aanpassen Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied	
2020-10-14	2020-19	Vervroegde aflossing gemeentelijke lening en herfinanciering per 11 december 2020	
2020-10-14	2020-20	Opdrachtverstrekking advies en begeleiding Fusietraject Deel C + (DEF) aan M. Meulen	
2020-10-21	2020-21	Intentieovereenkomst voorgenomen fusie Woonstede en Plicht Getrouw, 4 november 2020	Voorgenomen
2020-10-29	2020-22	Intentieovereenkomst voorgenomen fusie Woonstede en Plicht Getrouw, 4 november 2020	Definitief besluit RvC 27-10-2020
2020-11-20	2020-23	Bestuursbesluit tot voorgenomen fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw	Voorgenomen
2020-11-30	2020-24	Bestuursbesluit tot voorgenomen fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw	Geen goedkeuring RvC
2020-11-11	2020-25	Aansprakelijkheidsverzekering Bestuur na fusie	
2020-12-09	2020-26	Kwijtschelding i.v.m. Coronacrisis van 1 maand huur voor Oude Postkantoor	
2020-12-09	2020-27	Risicomanagement	
2020-12-09	2020-28	Begroting 2021 en Meerjarenbegroting 2021-2025	Voorgenomen
2020-12-09	2020-29	Begroting 2021 en Meerjarenbegroting 2021-2025	RvC 12-11-2021 Definitief
2020-12-11	2020-30	Prestatieafspraken 2021	Voorgenomen
2020-12-11	2020-31	Prestatieafspraken 2021	RvC 8-12-2020 Definitief
2020-12-11	2020-32	Treasury Jaarplan 2021	

Tabel 37. Besluitenlijst 2020 bestuur.

2.5. Verslag Raad van Commissarissen

Visie & kaders

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de uitvoering van de strategie en de algemene gang van zaken binnen Plicht Getrouw. De Raad van Commissarissen adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurders en stelt hun beoordeling en vergoedingen vast. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Plicht Getrouw elke vier jaar laat uitvoeren.

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de statuten. De werkwijze van de Raad van Commissarissen is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. Bij de toezichthoudende rol maakt de Raad van Commissarissen gebruik van een extern- en een intern toezichtkader.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

Toepassing Governancecode

De normen voor goed bestuur in de sector van de volkshuisvesting zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties, die verplichtend is vanuit de Woningwet. De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie. Deze principes, die Plicht Getrouw volgt, zijn in paragraaf 2.1. nader omschreven.

Vergaderingen Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen vergaderde in 2020 negen keer. Met ingang van 1 augustus 2019 wordt de Raad van Commissarissen ondersteund door een notulist/ secretarief ondersteuner (freelancer). De voorzitter van het bestuur en een wisselend lid van het bestuur woonden de vergaderingen van de Raad van Commissarissen bij. Hiernaast hebben de voorzitters van de Raad van Commissarissen en het bestuur periodiek informeel overleg.

Als gevolg van de corona pandemie heeft de Raad van Commissarissen diverse keren online vergaderd en hiernaast ook frequent digitaal en telefonisch onderling contact gehad.

De Raad van Commissarissen behandelde onder meer de volgende onderwerpen:

- visitatie
- kwartaalverslagen
- onderzoek toekomst Plicht Getrouw en goedkeuring intentieovereenkomst met Woonstede
- managementletter 2019
- accountantsverslag 2019
- jaarrekening 2019
- begroting 2021 en meerjarenbegroting 2021-2025
- voortgang planmatig onderhoud
- notitie visie op besturen en toezicht
- zelfevaluatie Raad van Commissarissen (dit keer met externe begeleiding)
- prestatieafspraken met Gemeente Ede en huurdersorganisatie
- risicomanagement
- beoordelingsbrief Autoriteit woningcorporaties
- vaststelling vergoedingen Bestuur en Raad van Commissarissen
- grondruil Baron van Wassenaerpark
- procedure en benoeming nieuw tijdelijk lid Raad van Commissarissen per 1 januari 2021
- benoeming vicevoorzitter Raad van Commissarissen

- nieuwbouwplannen
- document visie op besturen en toezichhouden

Toezichtkader

Het extern- en het interntoezichtkader (document “Visie op besturen en toezichhouden”) is begin 2020 herzien. Het toezichtkader is voor het bestuur kader stellend om te besturen en voor de Raad bepalend om toezicht te houden.

Belangrijkste uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is er op toe te zien dat Plicht Getrouw een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin het wonen en de belangen van mensen, die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren, centraal staan. Ook moet voldaan worden aan wet- en regelgeving voor woningcorporaties.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in het ondernemingsplan. Dit plan wordt opgesteld met helder geformuleerde doelstellingen. Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-) normen opgenomen.

Extern toezichtkader	Intern toezicht kader
Woningwet	Statuten
Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting	Reglement Raad van Commissarissen
Wet Normering Topinkomens	Profielchets Raad van Commissarissen
Governancecode Woningcorporaties	Bestuursreglement
Beleid en kaders WSW	Ondernemingsplan
Beleid en kaders Aw	Begroting en meerjarenbegroting
Beleid en kaders VTW	Jaarrekening
	Treasury jaarplan
	Portefeuille strategie
	Integraal risico management
	Reglement financieel beleid en beheer
	Investeringsstatuut
	Treasury- en beleggingsstatuut
	Integriteitscode en Klokkenluidersregeling

Tabel 38. Belangrijkste documenten toezichtkader.

Inhoudelijk toezicht

- *Toezicht op strategie*

Het strategisch plan en de portefeuillestrategie van Plicht Getrouw maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen, zowel inhoudelijk als de realisatie.

- *Toezicht op financiële en operationele prestaties*

Jaarstukken 2019

Op 27 mei 2020 heeft de Raad van Commissarissen de jaarstukken 2019 met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2019 vastgesteld en decharge verleend aan het bestuur en het jaarverslag 2019 goedgekeurd.

- *Managementletter*

De Managementletter over 2019 is opgenomen in het accountantsverslag 2019. De accountant is van oordeel dat Plicht Getrouw de zaken goed op orde heeft.

- *Begroting 2021 en meerjarenbegroting*

In de vergadering van 12 november 2020 heeft de Raad de begroting 2021 goedgekeurd. Met de begroting krijgt de Raad van Commissarissen informatie over de verwachte kosten en opbrengsten en over de voorgenomen investeringen, zowel voor het komende jaar als voor de jaren daarna. De begroting geeft ook informatie over operationele prestaties. De Raad van Commissarissen stelde met genoeg vast dat de financiële ratio's allemaal voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

- *Kwartaalrapportages*

Per kwartaal ontvangt de Raad van Commissarissen een rapportage over de realisatie van de begroting. De rapportages zijn voorzien van een duidelijke toelichting over financiële en volkshuisvestelijke onderwerpen.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen van Plicht Getrouw zijn vastgelegd in het ondernemingsplan. Centraal staat de opgave om voldoende betaalbare en beschikbare woningen te hebben, nu en in de toekomst. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad met het bestuur gesproken over:

- het huurbeleid
- de herijking van de portefeuillestrategie
- kwaliteit van dienstverlening Woonstede
- bod op de woonvisie
- duurzaamheidsingrepen
- prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie
- invulling bestuur huurdersorganisatie, inclusief externe advisering

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De maatschappelijke doelen van Plicht Getrouw komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad van Commissarissen door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met het bestuur, maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen onder andere heeft met de huurdersorganisatie Plicht Getrouw en de gemeente Ede.

Huurdersorganisatie

De voorzitter van de Raad van Commissarissen woonde in 2020 twee besprekingen bij (waarvan één online vanwege de coronapandemie) van het bestuur met het bestuur van de Huurdersorganisatie Plicht Getrouw. Tijdens deze vergaderingen is onder andere gesproken over de samenwerking met het bestuur van Plicht Getrouw, de samenstelling van het bestuur van de huurdersorganisatie, de begroting 2020 en de prestatieafspraken.

De Raad van Commissarissen constateert dat de samenwerking tussen het bestuur van Plicht Getrouw en de Huurdersorganisatie goed is. De Huurdersorganisatie blijkt ook tevreden over de samenwerking met het bestuur en de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen heeft met instemming vernomen, dat het bestuur van de Huurdersorganisatie met ondersteuning van een adviseur van Atrivé en gevoed door een met de Woonbond uitgevoerde enquête onder alle huurders plannen aan het uitwerken is ten behoeve van de continuïteit van de Huurdersorganisatie.

Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen

In 2020 was er vanwege de coronapandemie geen contact tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de gemeente Ede.

Collega-corporaties

Vanaf het moment van het tekenen van de intentieovereenkomst tot het nader onderzoeken van een mogelijke fusie tussen Plicht Getrouw en Woonstede hebben twee commissarissen zitting genomen in een begeleidingsgroep, waarin ook twee commissarissen van Woonstede en de bestuurders van Plicht Getrouw en Woonstede deelnemen.

In 2020 heeft de voorzitter van de Raad van Commissarissen hiernaast enkele keren informeel telefonisch overleg gehad met de voorzitter van de Raad van Commissarissen van Woonstede. Het bestuur onderhoudt de relaties met collega corporaties vooral in het kader van de samenwerking in Food Valley verband.

Toezicht op risicobeheersing

De Raad van Commissarissen is regelmatig op de hoogte gehouden van de activiteiten van het bestuur op het gebied van het risicomanagement. De Raad van Commissarissen heeft daarbij zijn waardering uitgesproken over de grondige aanpak en het resultaat. De Raad van Commissarissen heeft geconstateerd, dat het bestuur ook de elementen uit het risicobeoordelingsmodel van het WSW heeft meegenomen. De Raad van Commissarissen ontvangt jaarlijks de evaluatie door het bestuur.

Toezicht op verbindingen

Plicht Getrouw heeft vrijstelling voor een administratieve scheiding vanwege de beperkte niet DAEB-activiteiten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In december 2019 heeft de Raad van Commissarissen aan BDO de opdracht gegeven de jaarstukken 2020 te controleren en daarvan verslag te doen. In 2017 was aan BDO de opdracht verstrekt om voor een vaste all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie, de controles uit te voeren.

Werkgeversrol & verantwoording beloning

Invulling werkgeversrol

Plicht Getrouw heeft een bestuur zonder arbeidscontract. De bestuursleden zijn dus niet in loondienst. Jaarlijks stelt de Raad van Commissarissen de vergoedingen voor bestuur en Raad van Commissarissen opnieuw vast binnen de regeling die de VTW jaarlijks vaststelt. De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol en houdt jaarlijks functioneringsgesprekken met de leden van het bestuur. Voor de gesprekken plaatsvinden bespreekt de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van het bestuur. Via de voorzitter van het bestuur en tijdens gezamenlijke bijeenkomsten met het bestuur krijgt de Raad van Commissarissen een beeld van het functioneren van de leden van het bestuur. De functioneringsgesprekken worden ook benut om wederzijds de contacten te versterken. Van de gesprekken worden verslagen gemaakt.

Het functioneren van het bestuur is begin 2020 meegenomen in de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen, waarbij de externe adviseur van Atrivé ook met de individuele bestuursleden heeft gesproken. Vervolgens zijn de voorzitter en vicevoorzitter van het bestuur bij een deel van de zelfevaluatie betrokken. Dit heeft geleid tot een aparte bijeenkomst tussen Raad van Commissarissen en het voltallige bestuur waarin de communicatie tussen beide partijen en verbeteracties zijn besproken. Hiervan is verslag gemaakt.

Wet normering topinkomens

Per 1 januari 2013 is de hiervoor genoemde WNT van kracht. Daarnaast is in 2016 de Regeling bezoldigingsminima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, gepubliceerd in de Staatscourant van 25 november 2015, van kracht. In deze regeling worden de door de minister vastgestelde bezoldigingsmaxima vermeld.

Op grond van deze regeling wordt de bezoldiging bepaald door twee componenten, te weten:

1. het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom;
2. het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Componenten bezoldiging			
Aantal gewogen verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2018)	Gewogen verhuureenheden in eigendom	In beheer	Totaal
	816	0	816
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2019)			115.710

Tabel 39. Componenten berekening bezoldiging.

Toepassing van deze regeling betekent voor Plicht Getrouw dat de bezoldigingsklasse C van toepassing is. De Raad van Commissarissen heeft er echter voor gekozen om klasse B te hanteren, omdat het gehele bezit van Plicht Getrouw zich bevindt in het dorp Bennekom. Klasse B kende in 2020 een maximale bezoldiging van € 106.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen). De totale bezoldiging (jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenvoorziening, belaste onkostenvergoeding) mag niet hoger zijn dan dit maximum van klasse B.

Totaal voor het volledige bestuur bedroeg de vergoeding in 2020 € 47.127. Alleen werkelijk gemaakte kosten voor studie- of reiskosten kunnen worden gedeclareerd.

Verder geldt op basis van de WNT dat:

1. topfunctionarissen openbaar moeten maken wat zij verdienen;
2. een eventuele ontslagvergoeding gemaximeerd is op € 75.000;
3. bonussen, winstdelingen en andere vormen van variabele beloning niet zijn toegestaan.

Met de vergoedingen zoals deze zijn opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening onder het kopje 'Bezoldiging van bestuurders' op pagina 77 van deze stukken zijn de WNT-norm en ook de andere bepalingen, voor zover van toepassing, nageleefd. Aan bestuursleden zijn en worden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. De in 2017 vastgestelde vergoedingen zijn in 2020 niet aangepast.

Permanente educatie

Bestuurders van woningcorporaties zijn sinds 1 januari 2015 verplicht tot Permanente Educatie (PE). Door het bestuur is op 20 januari 2016 dispensatie aangevraagd voor het totaal aantal door het bestuur te verwerven studiepunten. Het bestuur van Aedes heeft een verlichte PE-plicht verleend. Hiermee moeten de bestuursleden gezamenlijk 108 PE-punten in drie jaar tijd halen. De cyclus schuift steeds een jaar op. Hierdoor moeten de PE-punten van de afgelopen drie jaar het totaal van 108 PE-punten opleveren. Het bestuur van Plicht Getrouw heeft met het oog op fusie in 2020 geen PE-punten behaald. Over de afgelopen 3 jaar is niet voldaan aan de norm voor permanente educatie. Tot en met 2020 hebben de bestuursleden het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam bestuurder	Behaalde PE-punten in 2018	Behaalde PE-punten in 2019	Behaalde PE-punten in 2020	Te behalen PE-punten 2017/2019
De heer B.F. Tans	0	14	0	Gezamenlijk 108 punten in 3 jaar
De heer D. van den Berg	0	17	0	
De heer J.J.M. Stoop	0	15	0	
De heer P.A. Schotsman	0	6	0	
De heer P. van Kooten	3	0	0	
Totaal	3	52	0	55

Tabel 40. Behaalde PE-punten Bestuur.

Nevenfuncties en lidmaatschappen

De heer Tans is sinds 1 december 2018 adviseur bij een projectmanagementadvies bureau te Apeldoorn.

De heer Schotsman was tot 5 februari 2020 lid van de woonconsumentenadviescommissie (WAC) Ede. Voorwaarde hierbij was dat als Plicht Getrouw een advies van WAC-Ede zou moeten vragen, hij Plicht Getrouw zou vertegenwoordigen en afstand zou nemen van het advieswerk door WAC Ede.

De heer Van Kooten is als freelancer actief als coach van directies en managementteams en ondersteunt bouwprojecten en organisaties in moeilijke tijden. Hij is interim-directeur van een golfcourse in aanleg in Portugal.

De Raad van Commissarissen constateert over het verslagjaar dat:

- de nevenfuncties en lidmaatschappen van het bestuur geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor Plicht Getrouw wordt gedaan;
- er zich bij het bestuur geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van belangenverstremming of waarbij de onafhankelijkheid van bestuursleden in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij bij het bestuur sprake was van tegenstrijdig belang.

Organisatiecultuur en integriteit

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De integriteitscode en de Regeling omgaan melden vermoeden misstanden (voorheen klokkenluidersregeling) zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis.

Over de Raad van Commissarissen

Profielchets

De Raad van Commissarissen hanteert een profielchets voor de functie van commissaris. De profielchets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de Raad van Commissarissen de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, welke door middel van de "fit en proper toets" door de Autoriteit woningcorporaties worden beoordeeld.

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de Raad van Commissarissen. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende regionale betrokkenheid. De profielchets is te raadplegen op de website.

Samenstelling Raad van Commissarissen

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, met eenmaal de mogelijkheid van herbenoeming voor maximaal vier jaar. Aangezien de benoemingsperiode van de heer Fredriks afliep per 31 december 2020 heeft de

Raad van Commissarissen een profielschets en vacaturetekst voor het nieuw te werven lid opgesteld. Aangezien in het onderzoek tot fusie met Woonstede wordt gemikt op een fusie per medio 2021 is, na overleg met de Autoriteit woningcorporaties (Aw), ervoor gekozen een tijdelijke commissaris voor de periode van een jaar of tot de fusiedatum aan te trekken. Hiervoor is, ook na overleg met de Aw, er voor gekozen deze vacature bij de VTW neer te leggen met de vraag om de vacature onder de aandacht te brengen van commissarissen uit de zogenaamde commissarissenpoule van de VTW. Op basis van de ontvangen reacties heeft de Raad van Commissarissen gesprekken met twee kandidaten gevoerd. In de vergadering van 12 november 2020 heeft de Raad van Commissarissen besloten om onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw de heer J.A.J.G van Baars per 1 januari 2021 te benoemen. Bij brief van 15 december 2020 heeft de Aw een positieve zienswijze afgegeven. Vervolgens is middels een brief aan de heer J.A.J.G. van Baars van 28 december 2020 zijn benoeming tot lid van de Raad van Commissarissen voor de periode tot de fusie van Plicht Getrouw en Woonstede of uiterlijk tot 1 januari 2022 geformaliseerd. Tijdens de eerstvolgende Raad van Commissarissen-vergadering is een en ander vastgelegd in de notulen.

Functies en nevenfuncties van de leden van de Raad van Commissarissen in het jaar 2020		
Naam	Functie	Nevenfuncties
De heer J.S. Harkema (1954), voorzitter	Zelfstandig adviseur	<ul style="list-style-type: none"> - Vicevoorzitter van de Raad van Commissarissen Woningstichting Heteren - Onafhankelijk voorzitter van de cliëntenraad Overbetuwe van Attent Zorg en Behandeling en tevens lid Centrale Cliëntenraad - Onafhankelijk voorzitter Centrale Cliëntenraad zorginstelling De Rijnhoven (tot 1 januari 2021) - Onafhankelijk voorzitter Centraal Platform - Medezeggenschap bij zorginstelling Beweging 3.0 - Lid Provinciale Klachtencommissie Sociale Huursector Friesland - Interim voorzitter huurdersvereniging De Berkelstreek (tot 2 juli 2020)
De heer E.J. Fredriks (1970)	Manager Business Finance & ICT bij Nederlandse Ver. van Makelaars en taxateurs	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Toezicht Stichting "CNS te Ede" - Lid bestuur "Stichting Vermogen Voorziening Ouderen" - Lid Bestuur "Stichting Maak u geen zorgen" - Lid Raad van Toezicht Stichting Christelijke Scholengemeenschap Het Streek te Ede
Mevrouw K.J.P.C. van der Velden-Hendriks (1968)	Zelfstandig adviseur/Interim manager Ruimtelijk Domein Gemeentelijke Overheid	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Vanhier Wonen - Lid Raad van Commissarissen Woningcorporatie Triada
De heer J.A.J.G. van Baars (1961)	Toezichthouder en adviseur	<ul style="list-style-type: none"> - Lid Raad van Commissarissen Stichting Nationale Hypotheek Garantie - Voorzitter STAK (stichting administratiekantoor) - Adviseur vastgoed Daelemans Vastgoed BV - Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie Woongenoot Nijmegen - Lid adviesraad Fortrum Houten - Voorzitter Raad van Commissarissen HDN (Hypotheke Data Netwerk) Utrecht

Tabel 41. Functies en nevenfuncties Raad van Commissarissen.

In bovenstaande overzicht zijn voor zover van toepassing de bestuurlijke functies bij bv's en holdings met een persoonlijk karakter niet opgenomen (bijvoorbeeld pensioen-bv).

Rooster van aftreden

Rooster aftreden Raad van Commissarissen (per 31 december 2020)							
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mevrouw Van der Velden-Hendriks		(X)					
De heer E.J. Fredriks							
De heer J. Harkema*							

Tabel 42. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen.

* Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie.

■ = eerste termijn ■ = tweede termijn ■ = niet herkiesbaar.

Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de Raad van Commissarissen van Plicht Getrouw zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Plicht Getrouw of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last of ruggespraak. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Evenmin waren er transacties, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximum aantal commissariaten bedraagt vijf, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Alle leden van de Raad van Commissarissen voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen, garanties en dergelijke

Plicht Getrouw heeft aan de leden van de Raad geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Informatievoorziening

De Raad van Commissarissen heeft in het bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen het bestuur de Raad van Commissarissen informeert. De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door het bestuur of een externe professional.

Lidmaatschappen

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Meldingsplicht

Voor de Raden van Commissarissen 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 Raad van Commissarissen dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2020 heeft dit zich niet voorgedaan.

Permanente educatie

De vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2020 is bepaald op minimaal 5 PE-punten. De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan het minimum te behalen PE-punten.

Behaalde PE-punten			
Naam	PE-norm 2020	PE-punten behaald in 2020	Overschot/tekort
De heer J. Harkema	5	19	14
De heer E.J. Fredriks	5	60	55
Mevrouw K van der Velden-Hendriks	5	12	7

Tabel 43. Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen in 2020.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie 2020 werd in januari/februari 2020 uitgevoerd onder externe begeleiding van Atrivé. De evaluatie geeft inzicht in het functioneren van het toezicht binnen Plicht Getrouw. Onder andere zijn de volgende aandachtspunten geformuleerd:

- de Raad van Commissarissen wil verbeteringen in de communicatie tussen de Raad van Commissarissen en het bestuur;
- de toekomst van Plicht Getrouw zal gezamenlijk door de Raad van Commissarissen en het bestuur breed bezien en besproken worden. Hierbij zal externe begeleiding ingeschakeld worden.

Wet normering topinkomens

De wet normering topinkomens (WNT) geldt ook voor de commissarissen. De maximale WNT-norm van het bestuur is hierbij het uitgangspunt. In de wet is vastgelegd dat een commissaris maximaal 10% van dit bedrag aan bezoldiging mag ontvangen. Voor de voorzitter geldt een maximum van 15%. De vergoedingen van de commissarissen van Plicht Getrouw zoals deze zijn opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening onder het kopje 'Bezoldiging van bestuurders' op pagina 77 van deze stukken blijven ruim onder de gestelde WNT-normen. Bovendien voldoen ze aan de bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De in 2017 vastgestelde vergoedingen zijn in 2020 niet aangepast. Ook in 2021 blijven de vergoedingen op hetzelfde niveau.

JAARREKENING 2020

1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2020	31-12-2019
A. VASTE ACTIVA					
I. VASTGOEDBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	123.950	118.921	1. Herwaarderingsreserve	66.006	62.269
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	408	428	2. Overige reserves	22.943	20.307
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	17	26	3. Resultaatbestemming	6.449	6.373
	<u>124.375</u>	<u>119.375</u>		<u>95.398</u>	<u>88.949</u>
II. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			D. LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Latente belastingvordering	0	27	1. Schulden aan overheid	5.857	6.986
2. Overige effecten	10	10	2. Schulden aan banken	23.262	23.436
	<u>10</u>	<u>37</u>	3. Overige schulden	4	4
				<u>29.123</u>	<u>30.426</u>
B. VLOTTENDE ACTIVA			E. KORTLOPENDE SCHULDEN		
I. VORDERINGEN			1. Schulden aan overheid		
1. Huurdebiteuren	24	30		138	155
2. Overige vorderingen	18	9	2. Schulden aan banken	44	79
3. Overlopende activa	21	40	3. Schulden aan leveranciers	271	218
	<u>63</u>	<u>79</u>	4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	175	177
			5. Overige schulden	33	40
			6. Overlopende passiva	65	65
				<u>726</u>	<u>734</u>
II. LIQUIDE MIDDELEN					
	799	618			
TOTAAL	<u>125.247</u>	<u>120.109</u>	TOTAAL	<u>125.247</u>	<u>120.109</u>

2. WINST-EN-VERLIESREKENING

<u>in duizenden euro's</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Huuropbrengsten	5.878	5.753
2. Opbrengsten servicecontracten	111	109
3. Lasten servicecontracten	-124	-109
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-286	-248
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.070	-1.228
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-1.145</u>	<u>-1.110</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	<u>3.364</u>	<u>3.167</u>
7. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11	-233
8. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>4.745</u>	<u>5.235</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>4.734</u>	<u>5.002</u>
9. Opbrengsten overige activiteiten	16	19
10. Kosten overige activiteiten	<u>-12</u>	<u>-15</u>
Netto resultaat overige activiteiten	<u>4</u>	<u>4</u>
11. Overige organisatiekosten	-424	-379
Leefbaarheid	-53	-71
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
12. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-682</u>	<u>-914</u>
Saldo financiële baten en lasten	<u>-682</u>	<u>-914</u>
Resultaat voor belastingen	<u>6.943</u>	<u>6.809</u>
13. Belastingen	-494	-436
Resultaat na belastingen	<u>6.449</u>	<u>6.373</u>

3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

<u>in duizenden euro's</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	5.874	5.846
Zelfstandige huurwoningen	5.838	5.820
Bedrijfsmatig onroerend goed	34	24
Parkeervoorzieningen	2	2
Vergoedingen	107	105
Overige bedrijfsontvangsten	<u>21</u>	<u>40</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	6.002	5.991
 <i>Uitgaven</i>		
Onderhoudsuitgaven	925	971
Overige bedrijfsuitgaven	1.328	1.371
Renteuitgaven	733	965
Sectorspecifieke heffing	5	5
Verhuurdersheffing	831	796
Leefbaarheid	0	1
Vennootschapsbelasting	<u>439</u>	<u>422</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	4.261	4.531
 Kasstroom uit operationele activiteiten	 1.741	 1.460
 (Des-)investeringsactiviteiten		
<i>Uitgaven MVA</i>		
Woningverbetering	<u>257</u>	<u>228</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	257	228
 Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	 -257	 -228

in duizenden euro's	2020	2019
Financieringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe geborgde leningen	<u>5.800</u>	<u>5.900</u>
Saldo ingaande kasstromen	5.800	5.900
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	7.020	6.800
Aflossing ongeborgde leningen	<u>83</u>	<u>79</u>
Saldo uitgaande kasstromen	7.103	6.879
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.303	-979
Mutatie liquide middelen	181	253
Liquide middelen per 1-1	618	365
Liquide middelen per 31-12	799	618

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

Plicht Getrouw is statutair en feitelijk gevestigd in Bennekom en houden kantoor op Hendrik van Poelwijcklaan 1a aldaar. Plicht Getrouw is een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Plicht Getrouw stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het instellingsnummer is L1061.

Plicht Getrouw is bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 09056559.

Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Continuïteit en corona

De corona-crisis heeft onderstaande consequenties voor onze financiën.

Bij de huurachterstanden zien we dat deze is gedaald van 0,51% van de jaarhuur eind 2019 naar 0,35% van de jaarhuur eind 2020. Op basis hiervan, de ervaringen in 2021 tot nu toe en het feit dat een groot deel van onze huurders de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt, verwachten we geen bijzonderheden met de huurbetalingen.

Niet-dringende reparaties aan woningen worden op een later moment uitgevoerd. De woningverbeteringen vinden in bewoonde woningen plaats en alleen de urgente werkzaamheden worden uitgevoerd om het risico op overdracht van het virus tegen te gaan. De verwachting is dat door het uitstel van het onderhoud de operationele kasstroom in 2021 positiever zal uitkomen dan begroot.

Al met al verwachten we dat ondanks de coronacrisis de financiële continuïteit niet in gevaar komt.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Plicht Getrouw is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven om van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 toe te passen.

Verder is in artikel 31 lid 1 van het BTIV opgenomen dat het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is hier invulling aan gegeven. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de methodiek zoals deze is opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij het RTIV).

De toegepaste modellen van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn overeenkomstig bijlage 3 van de RTIV.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder is gebruik gemaakt van de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020 van de Autoriteit woningcorporaties.

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 zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Bij exploitatie van vaste activa worden alle baten en lasten in aanmerking genomen vanaf de (gemiddelde) dag van oplevering.

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidig boekjaar mogelijk te maken.

Scheiding DAEB/-niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') zijn in de toelichting van de jaarrekening 2020 gescheiden winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opgenomen.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen of herclassificaties binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en 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 gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2020 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2019. Het gaat hier om 814,2 gewogen verhuureenheden DAEB en 1,2 gewogen verhuureenheid niet-DAEB. Dit brengt Plicht Getrouw op een verhouding van 99,9% DAEB en 0,1% niet-DAEB. Omdat het aandeel niet-DAEB kleiner is dan 5%, heeft Plicht Getrouw vrijstelling voor het samenstellen van afzonderlijke balansen voor DAEB en niet-DAEB.

De verhuureenheden die zijn geclassificeerd als niet-DAEB betreffen een horecagelegenheid en een opslagruimte voor deze horecagelegenheid. Beiden zijn gelegen in een pand waar Plicht Getrouw eveneens enkele appartementen in haar bezit heeft.

Baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is

geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waarover Plicht Getrouw in de jaarrekening een inschatting moeten maken.

Definiëren marktwaarde

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 (2019: € 720,42). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie van 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2020.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd wanneer de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

Zekerheden

Plicht Getrouw heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het vastgoedbezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde volgens de aanslag 2021, peildatum 1 januari 2020 is 173,5 miljoen euro. Volgens de aanslag 2020, peildatum 1 januari 2019, was dit 163,9 miljoen euro.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft investeringen in complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De waardering vindt plaats tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

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 nominale waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering van de langlopende schulden in de jaarrekening en de fiscale waardering.

Overige effecten

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.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Vorzieningen

Pensioenen

Omdat Plicht Getrouw geen personeel in dienst heeft, is een voorziening voor pensioenverplichtingen niet van toepassing.

Langlopende schulden

Schuldenaan overheid en banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Vanaf 1998 verzorgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de borging van nieuw aan te trekken leningen. Voor de opgenomen leningen zijn geen zekerheden afgegeven zoals in de vorm van hypotheekleningen. De gemeente heeft de zogenaamde achtervangfunctie voor het WSW.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten rekenen we alle kosten van toezicht en bestuur toe aan de overige organisatiekosten. De kosten van de samenwerkingsovereenkomst die we met de beheerder hebben gesloten rekenen we als volgt toe:

1. De kosten die betrekking hebben op de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen;
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit;
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de afdelingshoofden van de beheerder, waarbij de tijdschrijfgegevens als ondersteuning zijn gebruikt.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten);
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses);
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen);

- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen);
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

Huuropbrengsten

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

De huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- belastingen en heffingen
- verhuurderheffing
- kosten van verzekeringen.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in groot onderhoud.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen.

Overige organisatiekosten

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen.

Leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2020 is de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) afgelopen en stilzwijgend met 1 jaar verlengd.

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de

betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten heeft Plicht Getrouw zich gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier heeft Plicht Getrouw de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.

5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan to value en de solvabiliteit wordt gebruik gemaakt van de beleidswaarde.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Beschikbaarheid: complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Betaalbaarheid: de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Verhuurderheffing: als gevolg van het vervangen van de markthuur door de streefhuur die veelal lager is, neemt de te betalen verhuurderheffing toe;
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Beheer: de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

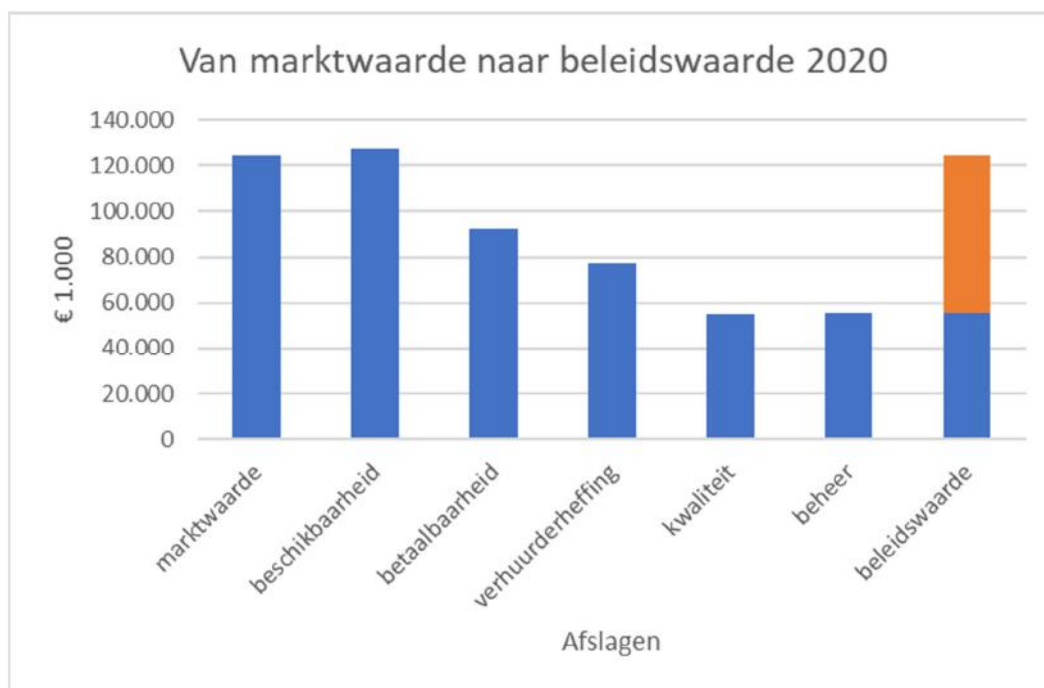
Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is in onderstaand tabel weergegeven.

Omschrijving	2020		2019	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december voorgaand jaar	124.356	100,0%	119.348	100,0%
Beschikbaarheid	3.186	2,6%	-1.046	-0,9%
Betaalbaarheid	-35.234	-28,3%	-32.149	-26,9%
Verhuurderheffing	-15.022	-12,1%	-14.646	-12,3%
Kwaliteit	-22.370	-18,0%	-20.845	-17,5%
Beheer	864	0,7%	405	0,3%
Beleidswaarde 31 december	55.780	44,9%	51.067	42,8%

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities uit de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2020. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn:

Omschrijving	2020	2019
Gemiddelde huur verslagjaar	610	594
Gemiddelde streefhuur	623	611
Gemiddelde markthuur	831	814
Gemiddelde WOZ-waarde	201.973	193.694
Gemiddelde norm onderhoud	2.407	2.300
Gemiddelde norm beheer	749	772
Gemiddelde disconteringsvoet	5,76	6,00

In grafiekvorm ziet het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde er als volgt uit.



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2019 naar de beleidswaarde ultimo 2020 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	In %
Beleidswaarde 31 december 2019	51.066	100,0%
Mutatie objectgegevens	533	1,0%
Parameteraanpassingen marktwaarde	4.393	8,6%
Parameteraanpassingen beleidswaarde	-260	-0,5%
Wijziging marktwaarde niet-woningen	47	0,1%
Beleidswaarde 31 december 2020	55.779	109,2%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 594 naar € 610. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 1,5 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 194 duizend euro naar 202 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 1,0 miljoen euro op de beleidswaarde.

De parameteraanpassingen van de marktwaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een positief effect van 0,1 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de lagere stijging van de kosten groter dan het effect van de lagere huurverhogingen;
- De verhuurderheffing is 1,7 miljoen euro lager in verband met het aangepaste lagere tarief;
- De ontwikkeling van de WOZ-waarde is lager ingeschat dan vorig jaar. Dit heeft een positief effect van 0,2 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 6,00% naar 5,76% heeft een positief effect van 2,3 miljoen euro.

De parameteraanpassingen van de beleidswaarde hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

Aanpassing streefhuren	1.973
Aanpassing onderhoudskosten	-2.828
Aanpassing beheerkosten	596
Per saldo	-260

Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij de bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

In verband met bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben gevarieerd met een € 25 lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, € 50 meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen.

Samenvatting scenarioanalyse

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	51.533	55.779	59.966
Effect in %	-7,6%		7,5%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	54.484	55.779	57.074
Effect in %	-2,3%		2,3%

Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	50.620	55.779	61.887
Effect in %	-9,2%		10,9%

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbefreezing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.
-

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% stijgt.

6. TOELICHTING OP DE BALANS (in duizenden euro's)

A. VASTE ACTIVA

I. VASTGOEDBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2019				
Verrijingsprijzen	57.875	196	259	58.330
Cumulatieve herwaarderingen	61.046	232	-233	61.045
Boekwaarden per 1 januari 2020	118.921	428	26	119.375
Mutaties 2020				
Investerings	79		187	266
Overboeking gereedgekomen activa	418		-418	0
Reeds afgeboekt	-233		233	0
Mutatie actuele waarde	4.765	-20	-11	4.734
Totaal mutaties 2020	5.029	-20	-9	5.000
31 december 2020				
Verrijingsprijzen	58.372	196	28	58.596
Cumulatieve herwaarderingen	65.578	212	-11	65.779
Verantwoord onder voorzieningen				0
Boekwaarden	123.950	408	17	124.375

Bij de waardering van haar bezit maakt Plicht Getrouw gebruik van de fullversie. Hierbij is een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarden en hun interne regelgeving alle complexen woonegelegenheden, parkeren en bedrijfsmatig onroerend goed heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan 'voldoende' transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de discounted cash flow-methode (dcf). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waarde peildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebeoordeling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een bepaalde beschouwingsperiode;
- Een geschat gemiddeld huurrijingspercentage;
- Een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- Een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- Een geschat gemiddeld rijingspercentage van de exploitatie-uitgaven;

- De eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- Huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement wordt de exit yield genoemd. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaarde (einde looptijd v.o.n.) en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. Enerzijds wordt er gekeken naar een uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer wordt verhuurd. Dit scenario wordt aangeduid als 'doorexplotatie'. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Het parkeercomplex betreft de scootmobielplaatsen bij Cornélie. Het object bedrijfsmatig onroerend goed is individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woongelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters overeenkomstig het handboek gebruikgemaakt.

Omschrijving	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Verhuurderheffing	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%	0,502%
Leegwaardestijging	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Conform basisvariant
Onderhoud Normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheid	Conform basisvariant
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten variëren per complex woonegelegenheden van 5,3% tot 8,0% en zijn gemiddeld ongeveer 6,2% (bij doorexpluiten gemiddeld 5,8% (2019 6,0%) en bij uitponden gemiddeld 6,7% (2019 6,9%). De disconteringsvoet bij het doorexpluiten van de parkeervoorzieningen is 4,6% (2019 5,7%) en bij uitponden is dit 4,8% (2019 6,7%).

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed is gebruikgemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woonegelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt.

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie meegenomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoet bij deze objecten is 6,8% (2019 7,2%) en de exit yield is 8,4% (2019 8,4%).

II. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

1. LATENTE BELASTINGVORDERING	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand per 1 januari	27	37
Mutatie	<u>-27</u>	<u>-10</u>
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>27</u>
2. OVERIGE EFFECTEN		
Betreft 711 aandelen Woningnet	<u>10</u>	<u>10</u>

Dit betreft een kapitaaldeelname van 0,14% in Woningnet N.V. (Utrecht). In verslagjaar heeft geen mutatie plaatsgevonden.

B. VLOTTENDE ACTIVA

I. VORDERINGEN

1. HUURDEBITEUREN		
Zittende huurders	19	27
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	4	3
Vertrokken huurders	<u>10</u>	<u>11</u>
Subtotaal	33	41
Af: voorziening dubieuze debiteuren	<u>9</u>	<u>11</u>
Totaal huurdebiteuren	<u>24</u>	<u>30</u>
Huurachterstand in % van de bruto jaarhuur zittende huurders	0,35	0,51

2. OVERIGE VORDERINGEN	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Diverse debiteuren	0	3
Rekening courant Woonstede	18	6
Totaal	<u>18</u>	<u>9</u>

3. OVERLOPENDE ACTIVA		
Stookkosten huurders	5	3
Overige overlopende activa	16	37
Totaal	<u>21</u>	<u>40</u>

II. LIQUIDE MIDDELEN

Kas- en banksaldi	549	118
Deposito's en beleggingen, tegoed per maand opvraagbaar	250	500
Totaal	<u>799</u>	<u>618</u>

C. EIGEN VERMOGEN

1. HERWAARDERINGSRESERVE		
Saldo per 1 januari	62.269	57.713
Mutatie marktwaarde	3.737	4.556
Saldo per 31 december	<u>66.006</u>	<u>62.269</u>

2. OVERIGE RESERVES		
Saldo per 1 januari	20.307	17.672
Overboeking naar herwaarderingsreserve	-3.737	-4.556
Resultaatbestemming	6.373	7.191
Saldo per 31 december	<u>22.943</u>	<u>20.307</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 is vastgesteld tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 27 mei 2020. Het resultaat over het boekjaar 2019 van € 6.373.000 is in de jaarrekening van 2020 ten gunste van de reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaardering gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2020

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2020 van € 6.449.000 ten gunste van de reserves te brengen.

D. LANGLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	6.986	7.897
Aflossingen	1.129	911
Saldo per 31 december	<u>5.857</u>	<u>6.986</u>

waarvan onder WSW garantie	1.444	3.321
----------------------------	-------	-------

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	23.436	23.504
Aflossingen	5.974	5.968
Nieuwe leningen	<u>5.800</u>	<u>5.900</u>
Saldo per 31 december	<u><u>23.262</u></u>	<u><u>23.436</u></u>
waarvan onder WSW garantie	23.262	23.436
Totaal	<u><u>29.119</u></u>	<u><u>30.422</u></u>
Marktwaaarde van de leningen	<u><u>34.355</u></u>	<u><u>34.809</u></u>
Aflossingsverplichtingen korter dan één jaar	1.514	6.138
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	5.951	5.605
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	21.654	25.966

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 2,44% (2019 3,11%).

3. OVERIGE SCHULDEN		
Ontvangen waarborgsommen	<u>4</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>4</u></u>	<u><u>4</u></u>

E. KORTLOPENDE SCHULDEN

1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Niet vervallen rente	<u>138</u>	<u>155</u>
2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Niet vervallen rente	<u>44</u>	<u>79</u>
3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS		
Betreft per 31 december openstaande facturen	<u>271</u>	<u>218</u>
4. BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN		
Omzetbelasting	75	106
Vennootschapsbelasting	<u>100</u>	<u>71</u>
Totaal	<u><u>175</u></u>	<u><u>177</u></u>
5. OVERIGE SCHULDEN		
Gemeente Ede	8	8
Servicekosten huurders	<u>25</u>	<u>32</u>
Totaal	<u><u>33</u></u>	<u><u>40</u></u>
6. OVERLOPENDE PASSIVA		
Vooruitontvangen huur	47	47
Te storten aandelenkapitaal Woningnet	3	3
Overige overlopende passiva	<u>15</u>	<u>15</u>
Totaal	<u><u>65</u></u>	<u><u>65</u></u>

<u>NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Obligo's WSW leningen	<u>951</u>	<u>998</u>

De obligobedragen dienen als buffer voor het WSW en moeten op het eerste verzoek geheel of gedeeltelijk worden betaald. Het WSW zal de obligo's pas opeisen als het risicovermogen van het WSW daalt tot 0,25% van het garantievolumen. Mocht daarna het garantievermogen ook dalen tot 0,25% van het garantievolumen, dan treedt de achtervangpositie van het Rijk en Gemeente in werking. Zij zullen op dat moment renteloze leningen verstrekken aan het WSW.

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Met betrekking tot de huurprijzen zijn eind 2020 en begin 2021 twee belangrijke besluiten door het kabinet genomen. Het eerste besluit is dat huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens in 2021 eenmalig recht hebben op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. Het tweede besluit is dat per 1 juli 2021 de huren niet worden verhoogd. De corporaties derven hierdoor inkomsten. Dit wordt gecompenseerd door een structurele verlaging van de verhuurderheffing van 200 miljoen euro op jaarbasis.

We hebben voor de beleidswaarde een scenario doorgerekend waarin deze drie maatregelen zijn opgenomen. De uitgangspunten zijn als volgt:

- Huurverlaging: 10% van de huurders met € 25 per maand;
- Huurbefriëzing: 0% huurverhoging per 1 juli 2021;
- Verhuurderheffing: 10% lager per jaar.

Per saldo is het effect van deze drie maatregelen dat de beleidswaarde met 0,1% stijgt.

Vennootschapsbelasting (in duizenden euro's)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	6.943	6.809
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat:		
Waardeveranderingen	-4.734	-5.002
Vrijval leningen o/g (agio/disagio)	-107	-38
Afschrijvingen	-20	-18
Onderhoud	<u>-145</u>	<u>-</u>
Fiscaal resultaat	<u>1.937</u>	<u>1.751</u>
Vennootschapsbelasting (16,5% in 2020, 19,0% in 2019)	33	38
Vennootschapsbelasting (25,0%)	<u>434</u>	<u>388</u>
Totaal	<u>467</u>	<u>426</u>
Effectieve belastingdruk	7,12%	6,40%

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

* Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 124 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2020 € 125 miljoen, per saldo een verschil van € 1 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve, het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

* Ultimo 2020 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 1.340 (fiscaal lager). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

7. TOELICHTING OP WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2020	2019
1. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	5.858	5.740
Onroerende zaken niet zijnde woningen	36	30
Totaal huuropbrengst (volledig gerealiseerd in de gemeente Ede)	5.894	5.770
Af: huurderiving	-8	-14
Af: bijdrage huurgewenning	0	-1
Af: dotatie voorziening debiteuren	-8	-2
	<u>5.878</u>	<u>5.753</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	119	99
- harmonisatie-ineens	5	9
	<u>124</u>	<u>108</u>
De huurverhoging per 1 juli 2020 was gemiddeld 2,31%.		
2. Opbrengsten servicecontracten		
Servicekosten	53	57
Stookkosten	8	8
Abonnementsvormen	48	42
Administratiekosten servicekosten	2	2
	<u>111</u>	<u>109</u>
3. Lasten servicecontracten		
Toerekening organisatiekosten	17	14
Servicekosten	54	56
Stookkosten	8	8
Abonnementsvormen	45	31
	<u>124</u>	<u>109</u>
4. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende lasten verhuur	216	209
Overige lasten woningen	56	51
Huurcommissie	2	2
Kosten incasso en juridische zaken	15	5
	<u>289</u>	<u>267</u>
Totaal lasten	289	267
Afrekening woningaanbodstelsysteem	0	14
Doorberekende externe incassokosten	3	5
	<u>3</u>	<u>19</u>
Totaal vergoedingen	3	19
Per saldo	<u>286</u>	<u>248</u>
5. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	509	515
Mutatieonderhoud	14	28
Klachtenonderhoud	346	501
Toegerekende lasten onderhoud	201	184
	<u>1.070</u>	<u>1.228</u>

	2020	2019
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Aedes contributie	7	7
Belastingen en verzekeringen	306	307
Heffingen en bijdragen Rijk	832	796
Totaal	<u>1.145</u>	<u>1.110</u>
7. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in ontwikkeling	-11	-233
	<u>-11</u>	<u>-233</u>
8. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Vastgoed in exploitatie	4.745	5.235
	<u>4.745</u>	<u>5.235</u>
Deze waardeverandering heeft betrekking op de mutatie actuele waarde, zoals deze ook verantwoord wordt in het overzicht van het vastgoed in exploitatie in de toelichting op de balans.		
9. Opbrengsten overige activiteiten		
Leveringen en werken voor derden	10	13
Betalingskorting voorlopige aanslag vennootschapsbelasting	6	6
Totaal	<u>16</u>	<u>19</u>
10. Kosten overige activiteiten		
Toegerekende organisatiekosten	5	5
Kostprijs werken voor derden	7	10
Totaal	<u>12</u>	<u>15</u>
11. Overige organisatiekosten		
Toegerekende organisatiekosten	419	373
Heffingen en bijdragen Rijk	5	6
Totaal	<u>424</u>	<u>379</u>
12. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten leningen overheid	281	322
Rentelasten leningen kredietinstellingen	394	587
Overige rentelasten	7	5
	<u>682</u>	<u>914</u>
13. Belastingen		
Belasting over de fiscale winst	-467	-426
Mutatie belastinglatentie	-27	-10
	<u>-494</u>	<u>-436</u>

Overige toelichtingen

Bedrijfslasten	2020	2019
Bestuurskosten	88	98
Kosten samenwerkingsovereenkomst	692	663
Overige algemene kosten	146	100
	<u>926</u>	<u>861</u>

Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

Lasten servicecontracten	17	14
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	231	214
Lasten onderhoudsactiviteiten	201	184
Lasten overige activiteiten	5	5
Overige organisatiekosten	419	373
Leefbaarheid	53	71
Totaal	<u>926</u>	<u>861</u>

Wij hebben (evenals in 2019) geen medewerkers in dienst.

Vergoeding voor het Bestuur	47	47
-----------------------------	----	----

Vergoeding voor de Raad van Commissarissen (art. 2:383 BW, inclusief BTW)	29	29
---	----	----

Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

Onderzoek van de jaarrekening	33	33
Andere controleopdrachten	6	6
Totaal	<u>39</u>	<u>39</u>

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.

Bezoldiging van bestuurders

Indeling volgens de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2020:

Aantal gewogen verhuureenheden per 31 december 2018	816
Aantal inwoners gemeente Ede per 1-1-2019	115.710
Indeling in categorie	C
Maximum beloning in euro's	118.000

Naam	B.F. Tans	D. van den Berg
Functie	Voorzitter	Plaatsvervangend voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2020	0,556	0,417
Dienstbetrekking	nee	nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2020	<u>15.600</u>	<u>7.800</u>
Totaal	<u>15.600</u>	<u>7.800</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	65.556	49.167
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2019	0,556	0,417
Dienstbetrekking	nee	nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2019	<u>15.600</u>	<u>7.800</u>
Totaal	<u>15.600</u>	<u>7.800</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	63.333	47.500
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	J.J.M. Stoop	P.A. Schotsman
Functie	Lid Financiën	Secretaris
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2020	0,333	0,389
Dienstbetrekking	nee	nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2020	<u>7.800</u>	<u>7.800</u>
Totaal	<u><u>7.800</u></u>	<u><u>7.800</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	39.333	45.889
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband in 2019	0,333	0,389
Dienstbetrekking	nee	nee
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2019	<u>7.800</u>	<u>7.800</u>
Totaal	<u><u>7.800</u></u>	<u><u>7.800</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	38.000	44.333
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Naam	P. van Kooten	
Functie	Lid Vastgoed	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband in 2020	0,333	
Dienstbetrekking	nee	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2020	<u>7.800</u>	
Totaal	<u><u>7.800</u></u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	39.333	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	
Omvang dienstverband in 2019	0,333	
Dienstbetrekking	nee	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen 2019	<u>7.800</u>	
Totaal	<u><u>7.800</u></u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	38.000	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Bezoldiging van toezichthouders (op basis van WNT)		
Naam	J. Harkema	K. van der Velden
Functie	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking	nee	nee
Bezoldiging 2020	<u>9.600</u>	<u>7.200</u>
Totaal	<u><u>9.600</u></u>	<u><u>7.200</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	11.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Dienstbetrekking	nee	nee
Bezoldiging 2019	<u>9.600</u>	<u>3.600</u>
Totaal	<u><u>9.600</u></u>	<u><u>3.600</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.100	5.747
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.

Naam	E.J. Fredriks
Functie	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking	nee
Bezoldiging 2020	<u>7.200</u>
Totaal	<u><u>7.200</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12
Dienstbetrekking	nee
Bezoldiging 2019	<u>7.200</u>
Totaal	<u><u>7.200</u></u>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.

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.

8. GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2020				2019			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	5.844	34		5.878	5.730	23		5.753
Opbrengsten servicecontracten	110	1		111	109			109
Lasten servicecontracten	-122			-122	-109			-109
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-320	2		-318	-248			-248
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.058			-1.058	-1.228			-1.228
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.142	-3		-1.145	-1.109	-1		-1.110
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.312	34	0	3.346	3.145	22	0	3.167
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0		0	0	73		-73	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0		0	0	-73		73	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige waardeveranderingen	-11			-11	-233			-233
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.765	-20		4.745	5.227	8		5.235
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.754	-20	0	4.734	4.994	8	0	5.002
Opbrengsten overige activiteiten	16			16	19			19
Kosten overige activiteiten	-10	-2		-12	-15			-15
Netto resultaat overige activiteiten	6	-2	0	4	4	0	0	4
Overige organisatiekosten	-406	-2		-408	-378	-1		-379
Leefbaarheid	-50			-50	-71			-71
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0			0	0			0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-682			-682	-914			-914
Waardeverandering terugkoopverplichting								
Saldo financiële baten en lasten	-682	0	0	-682	-914	0	0	-914
Resultaat voor belastingen	6.934	10	0	6.944	6.780	29	0	6.809
Belastingen	-487	-8		-495	-430	-6		-436
Resultaat deelnemingen	2		-2	0	23		-23	0
Resultaat na belastingen	6.449	2	-2	6.449	6.373	23	-23	6.373

9. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode (in duizenden euro's)

	2020				2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Operationele activiteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Huren	5.840	34		5.874	5.822	24		5.846
Zelfstandige huurwoningen	5.838			5.838	5.820			5.820
Bedrijfsmatig onroerend goed		34		34		24		24
Parkeervoorzieningen	2			2	2			2
Vergoedingen	106	1		107	105			105
Overige bedrijfsontvangsten	19	2		21	40			40
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.965	37		6.002	5.967	24		5.991
<i>Uitgaven</i>								
Onderhoudsuitgaven	925			925	971			971
Overige bedrijfsuitgaven	1.321	7		1.328	1.369	2		1.371
Renteuitgaven	733			733	965			965
Sectorspecifieke heffing	5			5	5			5
Verhuurderheffing	831			831	796			796
Leefbaarheid					1			1
Vennootschapsbelasting	438	1		439	421	1		422
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	4.253	8		4.261	4.528	3		4.531
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.712	29		1.741	1.439	21		1.460
(Des-)investeringsactiviteiten								
<i>Uitgaven MVA</i>								
Woningverbetering	257			257	228			228
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	257	0		257	228	0		228
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-257	0		-257	-228	0		-228

	2020				2019			
	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Financieringsactiviteiten								
<i>Ontvangsten</i>								
Nieuwe geborgde leningen	<u>5.800</u>			<u>5.800</u>	<u>5.900</u>			<u>5.900</u>
Saldo ingaande kasstromen	5.800	0		5.800	5.900	0		5.900
<i>Uitgaven</i>								
Aflossing geborgde leningen	7.020			7.020	6.800			6.800
Aflossing ongeborgde leningen	<u>83</u>			<u>83</u>	<u>79</u>			<u>79</u>
Saldo uitgaande kasstromen	7.103	0		7.103	6.879	0		6.879
Kasroom uit financieringsactiviteiten	-1.303	0		-1.303	-979	0		-979
Mutatie liquide middelen	152	29		181	232	21		253
Liquide middelen per 1-1	571	47		618	339	26		365
Liquide middelen per 31-12	723	76		799	571	47		618

OVERIGE GEGEVENS

1. Resultaatbestemming

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen over de bestemming van het resultaat. Wel is in artikel 14 lid van 2 van de statuten opgenomen dat aan geldmiddelen en andere activa van de stichting geen andere bestemming mag worden gegeven dan ter bevordering van het doel van de stichting. Deze doelstelling is het uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam zijn in Bennekom, gemeente Ede.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw te Bennekom gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw 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 toepinkomens (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. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten 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.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet

moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om

- aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
 - ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Hengelo, 3 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA

3. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken 2020 en jaarrekening 2020

Goedkeuring

Het bestuur van de Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Plicht Getrouw in 2020 waar mogelijk in overeenstemming met de Governancecode heeft gehandeld.

De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2020 zijn onder verantwoordelijkheid van het bestuur opgesteld.

Bennekom, 3 mei 2021

B.F. Tans	D. van den Berg	P.A. Schotsman	J.J.M. Stoop
Voorzitter	Vicevoorzitter	Secretaris	Penningmeester

Vaststelling

De Raad van Commissarissen van de Stichting Woningcorporatie Plicht Getrouw verklaart dat de middelen in 2020 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Plicht Getrouw in 2020 waar mogelijk in overeenstemming met de Governancecode heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 25 van de statuten van Plicht Getrouw stelde de Raad van Commissarissen op 3 mei 2021 de jaarstukken en de jaarrekening over 2020 vast.

De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende controleverklaring voorzien.

Bennekom, 3 mei 2021

J.S. Harkema	K.J.P.C. van der Velden	J.A.J.G. van Baars
Voorzitter	Lid	Lid

BIJLAGE

1. Kengetallen

		2020	2019	2018	2017	2016
Verhuureenheden:	eengezinswoningen	579	579	579	579	579
	etagewoningen zonder lift	110	110	111	111	111
	etagewoningen met lift	121	121	121	121	121
	totaal woningen	810	810	811	811	811
	garages	1	1	1	1	1
	overige objecten	15	13	12	12	12
	totaal	826	824	824	824	824
Woningen naar bouwperiode:	Tot 1945	6	6	7	7	7
	1945 t/m 1959	150	150	150	150	150
	1960 t/m 1969	106	106	106	106	106
	1970 t/m 1979	61	61	61	61	61
	1980 t/m 1989	196	196	196	196	196
	1990 t/m 1999	176	176	176	176	176
	2000 t/m 2009	14	14	14	14	14
	Vanaf 2010	101	101	101	101	101
		810	810	811	811	811
Balans en resultaat	x € 1.000,-					
Marktwaaarde verhuurd bezit		124.358	119.349	114.093	108.073	100.160
Eigen vermogen		95.398	88.949	82.576	75.385	66.204
Leningen		29.119	30.422	31.401	32.573	33.694
Huren		5.878	5.753	5.630	5.571	5.510
Vergoedingen		110	107	99	92	88
Jaarrresultaat		6.449	6.373	7.191	9.181	685
Algemeen						
Gem. huurbedrag woningen		605	592	579	573	566
Gem. bedrag stookkosten		99	95	94	68	70
Huurachterstand*	% huren/verg.	0,35	0,51	0,42	0,74	0,60
Huurderiving	% huren/verg.	0,14	0,24	0,30	0,14	0,31
Onderhoudsuitgaven	gem. per won.	1.073	1.289	1.169	1.000	992
Belastingen	gem. per won.	355	362	343	345	361
Solvabiliteit (marktwaaarde)	EV/TV x 100	76,2%	74,1%	72,0%	69,3%	65,7%
Solvabiliteit (bedrijfswaarde)	EV/TV x 100	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	16,2%	19,5%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	EV/TV x 100	47,3%	39,9%	43,8%		
Rentabiliteit eigen vermogen		6,8%	7,2%	8,7%	12,2%	1,0%
Rentabiliteit totaal vermogen		5,7%	6,1%	7,1%	9,5%	2,0%
Loan to value (marktwaaarde)		23,4%	25,5%	27,5%	30,1%	33,6%
Loan to value (bedrijfswaarde)		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	83,2%	79,6%
Loan to value (beleidswaarde)		52,2%	59,6%	55,5%		
Dekkingsratio		27,6%	29,2%	31,7%		
Onderpandratio		21,5%	23,0%	25,6%		
ICR		3,37	2,51	2,08	2,10	1,86
Direct rendement		2,8%	2,8%	2,8%	3,3%	3,4%
Indirect rendement		4,0%	4,6%	5,5%	7,9%	-0,5%
Gerealiseerd resultaat		2,0%	1,7%	1,7%	2,0%	1,6%
Externe financiering van investeringen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Current ratio		1,19	0,95	0,78	0,87	0,67

* De huurachterstand betreft de totale achterstand, inclusief betalingsregelingen en WSNP.