



## Volkshuisvestingsverslag en jaarrekening 2020 Woondiensten Enkhuizen



Entree Westeinde 90

Welwonen is het samenwerkingsverband tussen  
Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk  
Enkhuizen

## Inhoudsopgave

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 1     | VERSLAG VAN HET BESTUUR .....                             | 4         |
| 1.1   | PERSONELE UNIE WONEN EN WELZIJN.....                      | 4         |
| 1.2   | ONDANKS ALLES – TOEGENOMEN HUURDERTEVREDENHEID .....      | 4         |
| 1.3   | BESLUITVORMING .....                                      | 5         |
| 1.4   | BENCHMARK AEDES & KWH .....                               | 6         |
| 1.5   | GOVERNANCE CODE .....                                     | 6         |
| 1.6   | REGIONALE GESCHILLENCOMMISSIE .....                       | 7         |
| 1.7   | RISICO'S EN ONZEKERHEDEN.....                             | 7         |
| 1.8   | CORONA EN BEDRIJFSVOERING.....                            | 8         |
| 1.9   | IN CONTROLE VERKLARING .....                              | 8         |
| 2     | WENSPORTEFEUILLE .....                                    | 10        |
| 2.1   | REALISATIE BEGROTING 2020 .....                           | 10        |
| 2.2   | NIEUWE PROJECTEN VANAF 2021 .....                         | 11        |
| 3     | ONDERHOUD .....   | 15        |
| 4     | ONZE (TOEKOMSTIGE) HUURDERS IN BEELD .....                | 20        |
| 4.1   | REGIONAAL KWALITATIEF WONINGMARKTONDERZOEK.....           | 20        |
| 4.2   | HUURBELEID .....  | 20        |
| 4.3   | PASSENDE WONINGTOEWIJZING.....                            | 21        |
| 4.4   | SOCIALE LEEFBAARHEID .....                                | 24        |
| 5     | PERSONEEL & ORGANISATIE .....                             | 25        |
| 5.1   | ORGANISATIE .....   | 25        |
| 5.2   | PERSONEEL.....  | 25        |
| 5.3   | BEHEERKOSTEN .....  | 27        |
| 6     | FINANCIËN .....   | 29        |
| 6.1   | PLANNING & CONTROLECYCLUS .....                           | 29        |
| 6.2   | VASTGOEDSTURING FINANCIËEL .....                          | 29        |
| 6.3   | FINANCIËLE KENGETALLEN.....                               | 30        |
| 6.4   | VENNOOTSCHAPSBELASTING EN LATENTIES.....                  | 31        |
| 6.5   | MARKTWAARDE .....   | 32        |
| 6.6   | BELEIDSWAARDE.....  | 32        |
| 6.7   | ONTWIKKELING FINANCIËLE POSITIE .....                     | 34        |
| 7     | VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC).....         | 37        |
| 7.1   | BESCHOUWING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN OVER 2020..... | 37        |
| 7.2   | AUTORITEIT WONINGCORPORATIES .....                        | 38        |
| 7.3   | GOVERNANCE .....  | 38        |
| 7.4   | PERMANENTE EDUCATIE.....                                  | 39        |
| 7.5   | VERSLAG VANUIT DE WERKGEVERSROL .....                     | 40        |
| 7.6   | VERSLAG VANUIT DE KLANKBORDFUNCTIE .....                  | 41        |
| 7.7   | VERSLAG AUDITCOMMISSIE.....                               | 41        |
| 7.8   | BESTUREN EN TOEZICHTHOUDEN .....                          | 42        |
| 7.8.1 | <i>Verslag vanuit de toezichthoudende rol .....</i>       | <i>43</i> |
| 7.8.2 | <i>Functieprofiel RvC leden: .....</i>                    | <i>45</i> |
| 7.8.3 | <i>Samenstelling en rooster van aftreden.....</i>         | <i>46</i> |
| 7.8.4 | <i>Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen).....</i>     | <i>47</i> |
| 7.9   | CONTROLE FINANCIËLE VERSLAGLEGGING.....                   | 47        |
| 7.10  | SLOTVERKLARING .....                                      | 47        |
| 8     | JAARREKENING .....  | 48        |
| 8.1   | BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING.....                      | 48        |
| 8.2   | WINST- EN VERLIESREKENING.....                            | 50        |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 8.3  | KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DIRECTE METHODE).....           | 51 |
| 8.4  | KENGETALLEN IN AANTALLEN OF EURO'S.....                     | 53 |
| 8.5  | WAARDERINGSGRONDSLAGEN.....                                 | 55 |
| 8.6  | TOELICHTING OP DE BALANS.....                               | 64 |
| 8.7  | TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING.....             | 74 |
| 9    | VERLICHT REGIME.....  | 85 |
| 9.1  | WINST- EN VERLIESREKENING TOELICHTING DAEB – NIET DAEB..... | 85 |
| 9.2  | KASSTROOMOVERZICHT TOELICHTING DAEB – NIET DAEB.....        | 86 |
| 10   | OVERIGE GEGEVENS.....                                       | 88 |
| 10.1 | GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....                          | 88 |
| 10.2 | STATUTAIRE REGELING RESULTAATBEPALING.....                  | 89 |
| 10.3 | ONDERTEKENING BESTUUR.....                                  | 89 |
| 10.4 | ONDERTEKENING RAAD VAN COMMISSARISSEN.....                  | 89 |

## Algemene gegevens

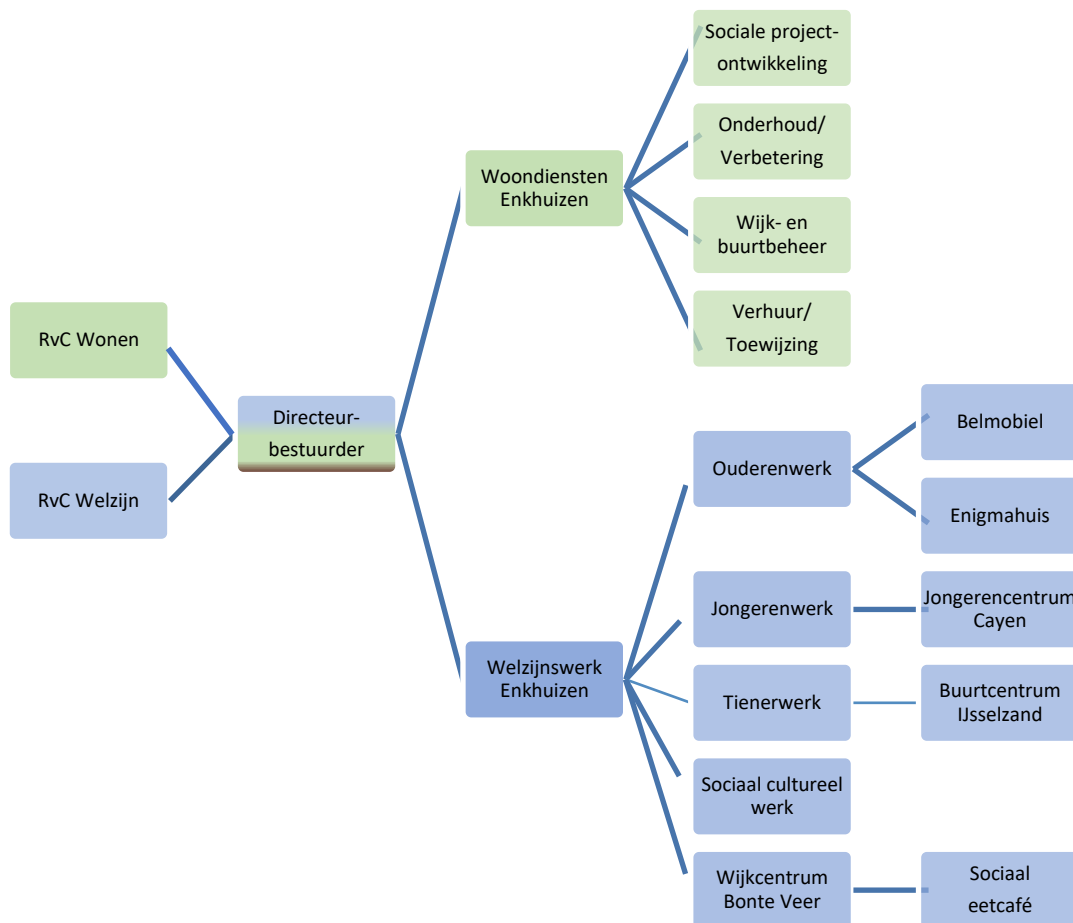
| Gegevens rechtspersoon              |  |
|-------------------------------------|--|
| Naam                                | Stichting Woondiensten Enkhuizen   |
| Handelend onder de naam             | Welwonen   |
| Adres                               | Rode Paard 5<br>1602 DG Enkhuizen  |
| Email                               | <a href="mailto:info@welwonen.nu">info@welwonen.nu</a>   |
| Website                             | <a href="http://www.welwonen.nu">www.welwonen.nu</a>   |
| Datum oprichting                    | 1-1-1976   |
| Werkgebied                          | Enkhuizen (regionale toelating voor West-Friesland)  |
| Aantal woningen per 31-12-2020      | 2.260  |
| Handelsregister KvK Alkmaar         | 36000577   |
| Datum laatste wijziging statuten    | 9-4-2019   |
| BTW nummer                          | 0028.61.331.B.01   |
| Nationaal Register Volkshuisvesting | NRV 15836  |
| Instellingsnummer                   | L1737  |
| Samenwerking                        | Vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen (KvK 37126631) een personele unie met ministeriële toestemming (01.01.2009) handelend onder de naam Welwonen. |

# 1 Verslag van het bestuur

## 1.1 Personele Unie Wonen en Welzijn

De stichtingen Welzijnswerk en Woondiensten Enkhuizen (WWE en WDE) hebben sinds juli 2006 dezelfde directeur-bestuurder. Dat is ministerieel goedgekeurd in 2009. Beide rechtspersonen zijn met behoud van hun juridische zelfstandigheid en gescheiden geldstromen samengevoegd tot Welwonen. Een organisch bondgenootschap met een overlappende doelgroep. Het belang bij deze twee-eenheid is dat beide stichtingen beter profiteren van elkaars sterke punten; financiële - en sociaal maatschappelijke professionaliteit. Bovendien resulteert dit in een betere afstemming van werkzaamheden en efficiënt beheer van de welzijnsaccommodaties.

De doelstelling van Welwonen is voor iedereen passend en betaalbaar wonen bereikbaar maken in een buurt waar men zich thuis voelt. Welwonen geeft daar invulling aan in Enkhuizen via de volkshuisvestelijke taken van Woondiensten Enkhuizen in samenwerking met Welzijnswerk Enkhuizen.



## 1.2 Ondanks alles – toegenomen huurdertevredenheid

Het jaar 2020 stond in het teken van de effecten van Corona. Waar begin 2020 Huiswaarts 2020-2025, het nieuwe koersplan, na een breed gesprek met onze belanghebbenden is vastgesteld gingen doelstellingen voor 2020 gedurende het jaar steeds meer schuren met de nieuwe realiteit en de beperkingen door Corona. Het effect op onze huurders, onze medewerkers en onze organisatie werd groter.

Binnen de mogelijkheden is hard gewerkt om onze opgave de komende jaren te kunnen realiseren: passend en betaalbaar wonen bereikbaar maken in een buurt waar men zich thuis voelt. We zien dat ook terug in de feedback van onze huurders die in 2020 op bijna alle prestatievelden positiever zijn over het presteren van Woondiensten Enkhuizen

### Samenvatting activiteiten

In 2020 hebben wij de volgende maatschappelijke prestaties verricht;

- 16 appartementen opgeleverd aan het Westeinde 90;

- 10 appartementen opgeleverd aan het Westeinde 88;
- 10 appartementen opgeleverd met een gemeenschappelijke ruimte aan de Westerstraat 217;
- Groot onderhoud (verduurzaming) verricht aan 6 woningen;
- Ruim 1.400 woningen herlabeld wat leidde tot een gemiddelde energie-index van 1.29 (B);
- Prestatieafspraken opgesteld met de HAR.E en gemeente Enkhuzen;
- 8 badkamerrenovaties en 36 keukenrenovaties;
- Het streefhuurpercentage bedraagt 67,5% van de maximaal redelijke huurprijs;
- Deelname aan KWH huurdersonderzoek en de Aedes Benchmark.

### Huren

In 2020 zijn er ongeveer 20 aanvragen binnen gekomen voor betalingsregelingen in verband met Corona. Deze zijn gehonoreerd, net zoals één aanvraag betreffende de kindertoeslagaffaire. Eind 2020 is de huurachterstand gedaald naar 0,49% (2019: 0,63%). Doordat huishoudens niet op vakantie konden is vermoedelijk het vakantiegeld onder andere besteed aan huurbetalingen.

In 2020 heeft Woondiensten Enkhuzen in afstemming met de HAR E. het Sociaal Huurakkoord gevolgd voor wat betreft de huuraanpassing en zijn de feitelijk gestegen met 2,05%.

### Onderhoud

De verwachting van eind maart 2020 is deels uitgekomen. Onderhoudswerkzaamheden zijn deels noodgedwongen uitgesteld. Dat heeft ertoe geleid dat een derde deel van het begrote planmatig onderhoud niet kon worden uitgevoerd. De planmatig niet uitgevoerde werkzaamheden worden in volgende begrotingen verwerkt.

Er werd ook van het Klachtenonderhoud een onderschrijding verwacht. Die post is echter overschreden met 6,7%. Reden hiervoor is dat Woondiensten Enkhuzen ervoor gekozen heeft externe partijen in te zetten om de klachten tijdens Corona op te lossen. De post Renovaties is overschreden. Dit betreft hoofdzakelijk kosten van woningen die eind 2019 onderhanden waren. Een deel van die kosten is in 2020 gerealiseerd. Voor een specificatie van het onderhoud verwijzen wij naar hoofdstuk 3 "Onderhoud".

### Projecten

Door het uitblijven van gemeentelijke bouwvergunningen en trage behandeling van RO procedures, is de liquiditeitspositie van Woondiensten Enkhuzen ruimer dan gewenst. De gemeentelijke organisatie is nog steeds in transitie en ook in 2020 heeft dit ertoe geleid dat er sprake was van veel personele wisselingen. Hetgeen een vertragend effect heeft. Voor een meer gedetailleerd overzicht van onze projecten verwijzen wij naar hoofdstuk 2 "Wensportefeuille".

### Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2020 bedraagt € 14,2 miljoen positief. Dit is inclusief een bedrag van € 7,0 miljoen aan niet gerealiseerde waardeveranderingen. De operationele kasstroom inclusief verkoop - opbrengsten en rente bedroeg € 4.994.000. Een deel hiervan is gebruikt voor de realisatie van projecten, renovaties en verduurzaming.

### 1.3 Besluitvorming

In 2020 heeft het bestuur 43 besluiten genomen. De belangrijkste worden hieronder weergegeven;

- Afwikkeling projecten Westeinde 88-90 en Westerstraat 217;
- Verlenging onderhoudscontract CV installaties;
- Aanpassing automatisering o.a. voor digitaal vergaderen;
- Ontlabeling van 39 verkoopwoningen;
- Huurverhoging per 1-7-2020;
- Beleid elektrisch koken in het kader van de verduurzaming;
- Financiële haalbaarheid nieuw Koersplan Huiswaarts 2020-2025;
- Vaststelling integriteitsprotocol, klokkenluiderregeling en privacy-beleid;
- Inhuur extern HR -adviseur;
- Herziening inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Her-labelen EPA 1.400 woningen uit de labeljaren 2010 en 2011;
- Begroting HAR. E (Huurders Adviesraad Enkhuzen);
- Aanpassing bijdrage bewonerscommissies.

#### 1.4 Benchmark Aedes & KWH

2020 is het eerste volledige jaar waarin Woondiensten Enkhuzen via onafhankelijk huurdersonderzoek feedback heeft opgevraagd over haar functioneren en ook het eerste jaar waarin Woondiensten Enkhuzen op alle onderdelen heeft deelgenomen aan de AEDES-benchmark.

| Prestatieveld                                | Woondiensten | Referentie | Score | Score |
|--|--------------|------------|-------|-------|
| Huurdersoordeel                              |              |            |       | C     |
| Nieuwe huurders                              | 7,5          | 7,7        | C     |       |
| Huurders met reparatieverzoek                | 7,2          | 7,7        | C     |       |
| Vertrokken huurders                          | 7,5          | 7,5        | B     |       |
| Bedrijfslasten                               | € 838        | € 828      |       | B     |
| Duurzaamheid                                 | 1,73         | 1,51       |       | C     |
| Onderhoud & verbetering                      | € 1.766      | € 2.516    |       | A     |
| Beschikbaarheid en betaalbaarheid            |              |            |       |       |
| Ontwikkeling betaalbare voorraad             | -0,9%        | 0,1%       |       |       |
| Ontwikkeling voorraad tot liberalisatiegrens | -0,9%        | -0,1%      |       |       |
| Aandeel betaalbaar binnen vrijkomend aanbod  | 89,5%        | 85,4%      |       |       |
| Match voorraad en doelgroep huurtoeslag      | 83,1%        | 80,4%      |       |       |
| <i>Deelscore beschikbaarheid</i>             |              |            |       | B     |
| Huurprijs                                    | € 542        | € 531      |       |       |
| Verhouding huur/maximaal toegestane huur     | 67,2%        | 71,2%      |       |       |
| <i>Deelscore betaalbaarheid</i>              |              |            |       | B     |
| Toewijzingen < huurtoeslaggrens              | 74,1%        | 76,5%      |       |       |
| <i>Deelscore huisvesting doelgroepen</i>     |              |            |       | B     |

#### Huurdersonderzoek (benchmark KWH)

| Prestatieveld                        | 2020        | 2019        |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Dienstverlening nieuwe huurder       | 8,7         | 7,7         |
| Staat nieuwe woning                  | 9,3         | 7,2         |
| Dienstverlening reparatie            | 7,9         | 6,0         |
| Duur / periode reparatie             | 8,3         | 5,9         |
| Resultaat reparatie                  | 8,5         | 5,9         |
| Dienstverlening vertrekkende huurder | 8,5         | 7,5         |
| Algemene kwaliteit woning            | 6,5         | 7,1         |
| Algemene kwaliteit buurt             | 6,7         | 7,0         |
| Gemiddeld                            | <b>8,05</b> | <b>6,83</b> |

Op bijna alle onderdelen zijn de huurders in 2020 positiever over het presteren van Woondiensten Enkhuzen dan in 2019. Het blijvend leren als organisatie is onderdeel van Huiswaarts 2020-2025 en ondanks de verbetering ten opzichte van 2019 zien wij als organisatie ook voor 2021 de opgave om onze dienstverlening blijvend te verbeteren.

#### 1.5 Governance code

In dit jaarverslag legt Woondiensten Enkhuzen in zijn algemeenheid verantwoording af over de toepassing van de Governance Code Woningcorporaties. In hoofdstuk 7 "Verslag van de Raad van Commissarissen" legt de interne toezichthouder verantwoording af. Hieronder zijn enkele specifieke ontwikkelingen opgenomen.

In 2020 zijn na een breed gesprek binnen de organisatie over integriteit de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling geactualiseerd en is een intern vertrouwenspersoon aangesteld (aanvullend op de reeds bestaande externe vertrouwenspersoon). De Integriteitscode en Klokkenluidersregeling zijn gepubliceerd op de website en op intranet.

Het strategisch koersplan Huiswaarts 2020-2025, na een breed gesprek met belanghebbenden (o.a. HAR E. en gemeente) vastgesteld.

De werkwijze, verantwoording en rolverdeling tussen bestuur en RvC ligt vast in het bestuursreglement aan de hand waarvan gewerkt is in 2020.

Woondiensten Enkhuzen heeft haar middelen doelmatig ingezet voor Volkshuisvestelijke doeleinden en in financiële zin is de continuïteit van de organisatie geborgd. Op organisatieniveau is sprake van vergrijzing onder medewerkers. Vanaf 2021 worden nieuwe medewerkers aangetrokken en gestart met een organisatietransformatie om, naast een kwalitatieve verbetering, ook de organisatie toekomstbestendiger te maken voor wat betreft de personele bezetting.

De Raad van Commissarissen is geïnformeerd over de ingediende klachten. Deze zijn ter kennisgeving aangenomen.

In 2020 is *In dialoog met belanghebbenden* vastgesteld waarin de belangrijkste belanghebbenden zijn geïdentificeerd. Gedurende het jaar heeft onder andere maandelijks overleg plaatsgevonden tussen de bestuurder en de voorzitter van de HAR E., periodiek overleg met de HAR E. en periodiek overleg met de gemeente en het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW).

In meervoudig overleg met de HAR E. is Huiswaarts 2020-2025 opgesteld, het sociaal statuut en het sociaal plan Bloemenbuurt opgesteld. Met bewonerscommissies zijn de servicekosten vastgesteld. In overleg met de HAR E. zijn de huuraanpassingen opgesteld.

De HAR E. en Woondiensten Enkhuzen zijn in 2020 een nadere samenwerkingsovereenkomst aangegaan. De financiële bijdrage vanuit Woondiensten Enkhuzen ter ondersteuning aan de werkzaamheden van de HAR E. is daarbij substantieel verhoogd en Woondiensten Enkhuzen heeft gedurende het jaar ook in praktische zin ondersteuning geboden.

In overleg met de HAR E. en de gemeente Enkhuzen zijn prestatieafspraken overeengekomen.

In 2020 is het aanbestedingsbeleid geactualiseerd.

In overleg met de accountant is het werkplan voor de interne controle opgesteld.

#### 1.6 Regionale geschillencommissie

Het Platform West-Friese Woningcorporaties (PWW) laat klachten via een Regionale Geschillencommissie behandelen. Er zijn vier klachten gemeld. Een klacht is opgelost. Een klacht is door verwezen naar de Huurcommissie en twee klachten zijn nog in behandeling.

#### 1.7 Risico's en onzekerheden

Woondiensten Enkhuzen wil haar risicomanagement door-ontwikkelen. Met name de borging in de organisatie en de verschillende afdelingen behoeft verbetering. In het overleg met de Autoriteit Woningcorporaties op 18 januari 2021 is dit eveneens besproken.

Woondiensten Enkhuzen oriënteert zich op dit moment om het identificeren en beheersen van risico's en onzekerheden op een andere wijze in de organisatie te organiseren. De idee is om werkprocedures te voorzien van een risicoparagraaf die samen met de desbetreffende medewerker wordt afgestemd. Op deze wijze wordt draagvlak en betrokkenheid gecreëerd en wordt de medewerker meer bewust en "mede-eigenaar" van risico's die in zijn/haar taakgebied kunnen optreden. Intern wordt de controlfunctie versterkt en Woondiensten Enkhuzen gaat daarbij gebruikmaken van externe kennis en waar wenselijk externe ondersteuning.

Met deze verandering is het Koersplan Huiswaarts 2020-2025 het uitgangspunt. Daarin staan drie ambities genoemd, waarvan de voortgang via prestatie-indicatoren kan worden gemeten. Door het koppelen van de indicatoren aan afdelingen en vervolgens aan werkprocessen en personen, moet het risicobeheer meer gaan "leven". Met dit proces starten we zodra de jaarrekening is afgerond.

In de nieuwe voortgangsrapportages wordt per nieuw(bouw) project al een opsomming gegeven van mogelijke risico's met beheersmaatregel. Dit heeft een directe koppeling met het toetsingskader in ons eveneens nieuwe Investeringsstatuut.

## 1.8 Corona en bedrijfsvoering

In 2020 is ook Woondiensten Enkhuzen als organisatie geconfronteerd met Corona. De voorschriften van het RIVM worden gevolgd. Dat resulteerde onder andere tot de conclusie dat thuiswerken mogelijk was, maar er onvoldoende mogelijkheden waren ingericht om digitaal te vergaderen. Hierdoor was een investering noodzakelijk in de kantoorautomatisering. Daarbij wordt na ruim 15 jaar de telefooncentrale geheel vernieuwd, wat de bereikbaarheid van het personeel en het gebruiksgemak vergroot. Wij hebben gekozen voor vast/mobiele telefonie.

Bij de realisatie van planmatige onderhoudswerkzaamheden zien wij dat de begrotingen op onderdelen fors zijn onderschreden. Werkzaamheden konden voor een deel niet worden uitgevoerd, omdat medewerkers vanwege de RIVM-voorschriften niet in de woning konden. Huurders wilden veelal geen medewerkers ontvangen.

De omzetontwikkeling lijdt niet onder Corona; de huurachterstand neemt zelfs af, in alle waarschijnlijkheid doordat huishoudens niet met vakantie kunnen en veel winkels zijn gesloten. In plaats van die uitgaven zijn de huurbedragen beter betaald. Zolang Corona duurt is de verwachting dat dit beeld aanhoudt. Als er meer vrijheden komen, neemt de keuzemogelijkheid toe en zal ook de huurachterstand weer toenemen. En misschien wel tijdelijk iets meer dan "normaal" omdat men zich wellicht even wil belonen.

Woondiensten Enkhuzen heeft op grond van de bedrijfstypering bij de Kamer van Koophandel geen recht op overheidssteun.

De financiële Corona-risico's zijn bij Woondiensten Enkhuzen beperkt. De medewerkers uiten wel in toenemende mate behoefte aan persoonlijk contact met collega's en thuiswerken is niet voor alle medewerkers een verbetering van de werkomstandigheden.

### Bedrijfsvoering vanaf 2021

Corona zal gezien de ervaring in 2020 in 2021 nauwelijks invloed hebben op onze omzet. De huurachterstand is zelfs gedaald. Naarmate er in 2021 meer vrijheden ontstaan (vakantie, winkels open) zal de huurachterstand weer oplopen naar het gemiddelde niveau.

Er zijn geen financiering- of continuïteitsproblemen. De liquiditeitspositie is ongewenst hoog. Woondiensten Enkhuzen is in afwachting van de start van diverse projecten zoals Reigerweg en Bloemenbuurt-Begoniastraat. Het project Nieuwstraat-Westerstraat is medio april gestart.

In mei wordt gestart met de verduurzaming van 22 woningen aan de Bloemenbuurt-Asterstraat, waarin onder meer het isolatiepakket wordt vervangen, elektrisch koken wordt geïmplementeerd en zonnepanelen per woning worden aangebracht.

### Interne organisatie

Resumerend begint de Corona voor medewerkers zijn mentale tol te eisen. Het ziekteverzuim loopt fors op. Door Corona is er een versnelde digitalisering doorgevoerd in mogelijkheden voor thuiswerken, mogelijkheden voor de huurders om meer digitaal in contact te komen via een binnenkort vernieuwde website met daarbij een nieuwe telefooncentrale. De inzet is dat ook na Corona thuiswerken een structureel karakter krijgt. Medewerkers kunnen dan, binnen de mogelijkheden van de functie, een deel van werktijd thuis werken. Op die manier hoopt Woondiensten Enkhuzen ook tegemoet te komen aan de toenemende mantelzorgvraagstukken van medewerkers en een goede balans tussen werk en privé.

Resumerend onderkent het bestuur de impact van Corona, maar constateert dat dit niet leidt tot een discontinuïteit van onze corporatie. Corona heeft ook aanleiding gegeven om wijzigingen/verbeteringen in onze bedrijfsvoering aan te brengen.

## 1.9 In controle verklaring

De Governancecode woningcorporaties bepaalt dat in de organisatie een intern risico- en beheersing- en controlesysteem aanwezig moet zijn dat in het jaarverslag wordt onderbouwd.

Binnen Woondiensten Enkhuzen opereren de afdelingen min of meer zelfstandig. Het bestuur is op basis van geformuleerde richtlijnen en bestaande systemen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren van de gehele organisatie. De richtlijnen omvatten onder meer de interne en externe informatievoorziening, het stelsel van interne controle en administratieve organisatie en het systeem ter beperking en monitoren

van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten en de processen Verhuur, Onderhoud, Beleidswaarde en Treasury.

Onder eindverantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder is het hoofd Financiële zaken belast met het opzetten en in standhouden van het stelsel van interne risicobeheersing- en controlemaatregelen. De systemen zijn bedoeld voor een optimale beheersing van interne en externe risico's. Zij bieden echter nooit de garantie dat doelstellingen worden behaald, of materiële verliezen, fraude en overtreding van geldende wet- en regelgeving niet optreden.

Daarnaast rapporteert de onafhankelijke accountant aan het bestuur over de werking van de interne beheermaatregelen en het interne risicobeheer- en controlesysteem in het kader van de externe verantwoording.

Op basis van ons risicoprofiel en uitgaande van de genoemde beperkingen, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheer- en controlemaatregelen een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- Wij inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen in 2020 hebben gerealiseerd;
- Woondiensten Enkhuizen zich houdt aan geldende wet- en regelgeving;
- De interne financiële rapportages van Woondiensten Enkhuizen betrouwbaar zijn;
- Geen risico's zijn gelopen die niet vooraf waren gedefinieerd en beleidsmatig goedgekeurd;
- Geen middelen zijn aangewend die niet ten bate van de volkshuisvesting zijn besteed.

Mevrouw W. van der Weide

Directeur-bestuurder  
20 mei 2021

## 2 Wensportefeuille

In Huiswaarts 2020-2025 heeft Woondiensten Enkhuizen een aantal wensen uitgesproken ten aanzien van haar vastgoedportefeuille. De ambitie is om een nog betere kwaliteit woningen te realiseren in levendige buurten met tevreden bewoners.

Na demografisch onderzoek en raadpleging van diverse belanghouders is een wensportefeuille geformuleerd. Deze is opgeknipt in drie fases van 5 jaar en bevat zowel sloop-nieuwbouw als verduurzamingprojecten. In dit hoofdstuk worden de plannen voor de komende 10 jaar weergegeven. Er is voor deze termijn gekozen omdat de voorbereiding en realisatie van (grotere) projecten soms meer tijd in beslag neemt dan één fase van vijf jaar.

### 2.1 Realisatie begroting 2020

#### Westeinde 88 en 90 (opgeleverd)

In januari zijn volgens planning een boerderij met 10 appartementen en een voormalige bedrijfsruimte met 16 appartementen opgeleverd. Alle appartementen zijn direct verhuurd. Er is door de RVO € 140.000 vermindering verhuurderheffing beschikbaar. Dit wordt op de aangifte 2021 in mindering gebracht.

#### Westerstraat 217 (opgeleverd)

Volgens planning zijn in september 10 appartementen met één gemeenschappelijke (MOG-)ruimte opgeleverd aan de Westerstraat 217. Deze appartementen worden gehuurd door zorginstelling Leviaan met een intermediair zorgcontract.

#### Tiny Houses (gestopt)

De begrote bouw van vier Tiny Houses is niet gelukt. De door de gemeente voorgestelde locatie leverde direct zeer veel bezwaar van belanghebbende omwonenden. Woondiensten Enkhuizen kon zich daar in vinden en heeft een formele aanvraag voor een alternatieve locatie ingediend. Deze is door de gemeente afgewezen. Hetgeen uiteindelijk resulteerde in het stopzetten van het initiatief voor de vier Tiny Houses.

#### Nieuwstraat 2,4 en Westerstraat 9 bestaande panden (uitvoering)

De start bouw was gepland op 1-12-2019 en de oplevering op 1-12-2020. Na een ongebruikelijk lange RO-procedure, met doelgroep-, en parkeerproblematiek als belangrijkste redenen, worden hier alsnog 7 appartementen voor Esdégé-Reigersdaal gerealiseerd. De omgevingsvergunning is op 9 april 2019 afgegeven. Een bijdrage uit het Stadsvernieuwingsfonds van € 35.000 is aangevraagd vanwege behoud van een monumentaal pand, een positieve bijdrage aan de historische uitstraling van deze panden en de inkadering van het Kern-winkelgebied. Deze is nog niet toegezegd. Na de aanbesteding op 10 februari 2021 is de bouw medio april 2021 aangevangen en wordt oplevering verwacht begin 2022.

#### Begoniastraat (fase 1 Plan Noord uitvoering)

In september 2020 stond de sloop van 20 woningen en de nieuwbouw van 16 woningen gepland. Door diverse oorzaken is dat uitgesteld.

1. Ecologisch onderzoek wees uit dat er mogelijk vleermuizen in winterslaap waren en gewacht moest worden tot na de winterslaap;
2. De huidige bewoners wilden, ondanks hun tijdelijke huurcontract niet uit de te slopen woningen vertrekken, hetgeen via de rechter moest worden bekrachtigd. Per 28 februari 2021 kwamen de woningen alsnog leeg;
3. De gemeente wijzigde het asbestbeleid; in plaats van een steekproef bij enkele woningen, moet nu bij alle te slopen woningen een asbestonderzoek plaatsvinden. Dat kan pas als alle woningen leeg zijn. Dit zorgde ook voor een behoorlijke kostenverhoging;
4. En te elfder ure berichtte de gemeente ons dat *toch* een uitgebreide RO-procedure moet worden doorlopen in plaats van de eerder aangegeven "kruimelprocedure". Dit levert een extra vertraging op van vier maanden. De sloop is nu gepland in mei. De bouwvergunning wordt eind augustus 2021 verwacht waarna de aanbesteding volgt. De oplevering wordt verwacht eind 2022.



### Reigerweg braakliggend terrein (ontwerp)

Op 20 december 2016 is de grond aangekocht. Na stopzetting van een "Hofje-project" is het voornemen hier 38 appartementen te realiseren voor psychogeriatrische ouderen van Wilgaerden/Leekerweide. De zorginstelling is enthousiast over deze locatie. In november 2020 zou gestart worden. Door de fusie van deze twee zorginstellingen en een procedure bij het college zorgvoorzieningen is de start van dit project ruim een jaar uitgesteld naar vermoedelijk augustus 2022. Voor de zomer 2021 wordt een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten over het programma van eisen, huurprijzen en zorgvoorzieningen. Waarschijnlijk hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast voor deze maatschappelijke voorziening. De oplevering wordt eind 2023 verwacht.

## 2.2 Nieuwe projecten vanaf 2021

### Doelenstraat bestaande zorglocatie (initiatief)

Met Wilgaerden/Leekerweide is overleg gevoerd over de bestemming van het leegkomende pand aan de Doelenstraat. Dit pand maakt onlosmakelijk deel uit van de hiervoor genoemde transactie aan de Reigerweg. Het College zorgvoorzieningen is akkoord. Het voornemen is om huize Sint-Nicolaas te slopen en vooralsnog ± 60 nieuwe woningen terug te bouwen bestaande uit 36 zorg-woningen en 24 seniorenwoningen. De gedachtenvorming hierover is nog in ontwikkeling en mede afhankelijk van de mogelijkheden die de gemeente biedt. Het nieuwe pand moet (functioneel) toekomstbestendig zijn. De hoogte van de omliggende gebouwen en de ligging aan de Dijk maken dat mogelijk.

### Timmerwerf sloop-nieuwbouw hoekoplossing (initiatief)

Begin jaren '80 zijn hier 106 woningen gebouwd. De hoekoplossingen van de appartementen zijn onlogisch van indeling. De onderhoudsklachten nemen sterk toe en daarom bestaat het voornemen om 17 appartementen te slopen en 25 nieuwe appartementen terug te bouwen, die qua uitstraling aansluiten bij dit historische deel van de stad.

### Gommerwijk West-west uitleggebied (initiatief)

De gemeente heeft Woondiensten Enkhuizen gevraagd op een van de weinige uitleggebieden te participeren in de bouw van nieuwe woningen. In een ambtelijk overleg op 17 juni 2020 is desgevraagd meegedeeld dat de gemeente (ook) voorstander is van ± 100 grondgebonden sociale huurwoningen. Het voornemen van de gemeente is om spoedig in het meest noordelijke deel te starten. Tegelijkertijd loopt een procedure rondom een geitenfokkerij die afhankelijk van de uitkomst bouw (on)mogelijk maakt. Indien doorgang kan plaatsvinden zal de ontwikkeling in een paar fases plaatsvinden en naar verwachting via een Turn-Key proces.

### Anemonenstraat sloop-nieuwbouw bestaande flat (initiatief)

In de zoektocht naar optimalisering van ons woningaanbod is het mogelijk de locatie Anemonenstraat te transformeren. Het voornemen is de huidige vijf appartementen slopen en daarvoor (minimaal) 15 nieuwe appartementen met lift terugbouwen.

### Piet Rodenburgstraat sloop-nieuwbouw bestaande flat (initiatief)

Na een eerder mislukt voornemen om de bestaande appartementen te slopen en nieuw te bouwen, is deze locatie opgenomen in Huiswaarts 2020-2025. De huidige inzichten (hogere bouw) lijken ook in de gemeentelijke politiek te zijn doorgedrongen, waardoor optimale ontwikkeling meer kansrijk is geworden. Hiermee kunnen de woonkwaliteit aanzienlijk worden verhoogd en een overtal aan woningen creëren, waardoor ook herplaatsingsmogelijkheden ontstaan ten behoeve van nieuwe projecten.

### PMC 6, 7 en 18 Plan Noord Fase 1 t/m 4 (initiatief en uitvoering)

Aan de noordkant zijn de bijna 70 jaar oude woningen aan het eind van hun levensduur. Er worden veel kosten gemaakt voor klachtenreparaties, de woningen zijn gehorig, minder geïsoleerd en hebben houten vloeren. Deze kant van de wijk is vrij nat met een hoog grondwaterpeil.

In samenspraak met wijkbewoners, Gemeente Enkhuizen en de HAR E. zijn in een intensief participatietraject knelpunten van de wijk geïnventariseerd en wensen aangedragen over de transformatie van dit deel van de wijk. Als vervolg hierop heeft de architect KAW een massa-studie ontwikkeld, waarmee het Ruimtelijke ordeningsproces is gestart. De nieuwe indeling bestaat uit de sloop van 94 en de nieuwbouw van 112 woningen in diverse types.

Het plan is in vier fases opgesplitst:

- 2021 sloop 20 woningen en nieuwbouw 16 woningen;
- 2023-2024 sloop 21 woningen en nieuwbouw 28 woningen;
- 2025-2026 sloop 27 woningen en nieuwbouw 34 woningen;
- 2027-2028 sloop 26 woningen en nieuwbouw 34 woningen;



Impressie Hoek Tulpenplein - Violenstraat

Uit een drietal informatieavonden blijkt dat een overgroot deel van de bewoners positief tegenover sloop-nieuwbouw staat. Dat bevordert de levensloopbestendigheid van de wijk. Er komt meer parkeerruimte; deze wijk is in de jaren'50 van de vorige eeuw niet afgestemd op de enorme toename van het autobezit. De woonbeleving krijgt een prachtige impuls door meer groen in de wijk en doordat men over de vestingdijk naar het IJsselmeer kan kijken.

Tenslotte zijn de nieuwe woningen van veel betere kwaliteit. Deze verduurzaming heeft een positief effect op de woonlasten; de nutlasten zullen substantieel afnemen.

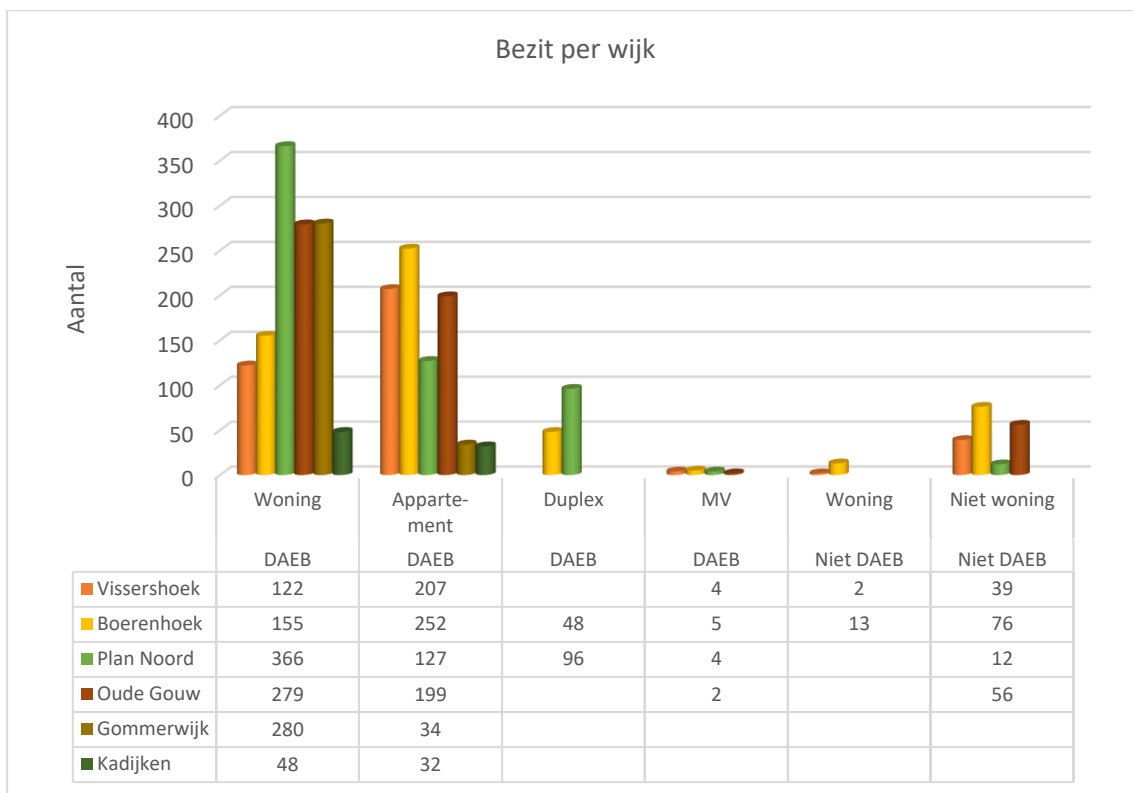
#### Samenvattend overzicht projecten

| Project                   | Aantal Sloop | Aantal nieuw | Doelgroep     | Type | Aannemer | Architect | Start    | Oplevering |
|---------------------------|--------------|--------------|---------------|------|----------|-----------|----------|------------|
| Nieuwstraat/ Westerstraat | 0            | 7            | Zorg          | Zorg | EAB      | TPAHG     | 15-03-21 | 01-04-22   |
| Plan Noord fase 1         | 20           | 16           | Vanaf 23      | EGW  |          |           | 15-03-21 | 01-11-22   |
| Reigerweg                 | 0            | 38           | Zorg          | Zorg |          | INBO      | 01-05-22 | 01-12-23   |
| Plan Noord fase 2         | 21           | 28           | Vanaf 55      | MGW  |          | KAW       | 01-05-23 | 01-12-24   |
| Doelenstraat              | 0            | 60           | Zorg/senioren | MGW  |          | INBO      | 01-10-23 | 01-07-25   |
| Timmerwerf                | 17           | 25           | Vanaf 55      | MGW  |          |           | 01-07-24 | 01-12-25   |
| Gommerwijk West-west 1    | 0            | 24           | Vanaf 23      | EGW  |          |           | 01-10-24 | 31-10-25   |
| Plan Noord fase 3         | 8            | 24           | Vanaf 55      | MGW  |          | KAW       | 01-05-25 | 01-12-26   |
| Plan Noord fase 3         | 19           | 10           | Vanaf 23      | EGW  |          | KAW       | 01-05-25 | 01-12-26   |
| Gommerwijk West-west 2    | 0            | 24           | Vanaf 23      | EGW  |          |           | 01-10-25 | 31-10-26   |
| Gommerwijk West-west 3    | 0            | 26           | Vanaf 23      | EGW  |          |           | 01-10-26 | 31-10-27   |
| Plan Noord fase 4         | 8            | 24           | Vanaf 55      | MGW  |          | KAW       | 01-05-27 | 01-12-28   |
| Plan Noord fase 4         | 18           | 10           | Vanaf 23      | EGW  |          | KAW       | 01-05-27 | 01-12-28   |
| Gommerwijk West-west 4    | 0            | 26           | Vanaf 23      | EGW  |          |           | 01-10-27 | 31-10-28   |
| Anemonenstraat            | 5            | 15           | Vanaf 55      | MGW  |          |           | 01-07-27 | 01-12-28   |
| Piet Rodenburgstraat      | 30           | 96           | Vanaf 35      | MGW  |          |           | 01-07-28 | 01-12-30   |
| Totaal                    | 146          | 453          |               |      |          |           |          |            |

#### Aankoop onroerend goed

In 2020 is geen onroerend goed aangekocht.

Het huidig bezit is in onderstaande grafieken weergegeven. Het beleid is het geringe niet DAEB-bezit zoveel mogelijk af te bouwen. Ook worden losse parkeerplaatsen zoveel mogelijk op het huurcontract van de nabijgelegen woning plaatsen.



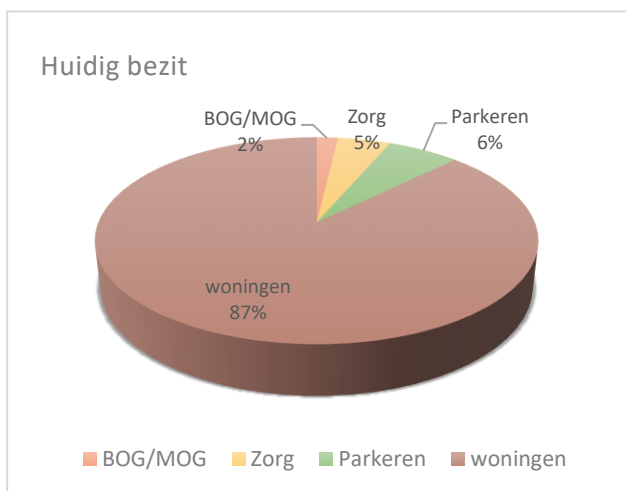
**Huurprijscategorie prijspeil 01-01-2020:**

Goedkoop < € 432,51

Betaalbaar > € 432,51 - € 619,01

Duur > € 619,01 - € 737,14

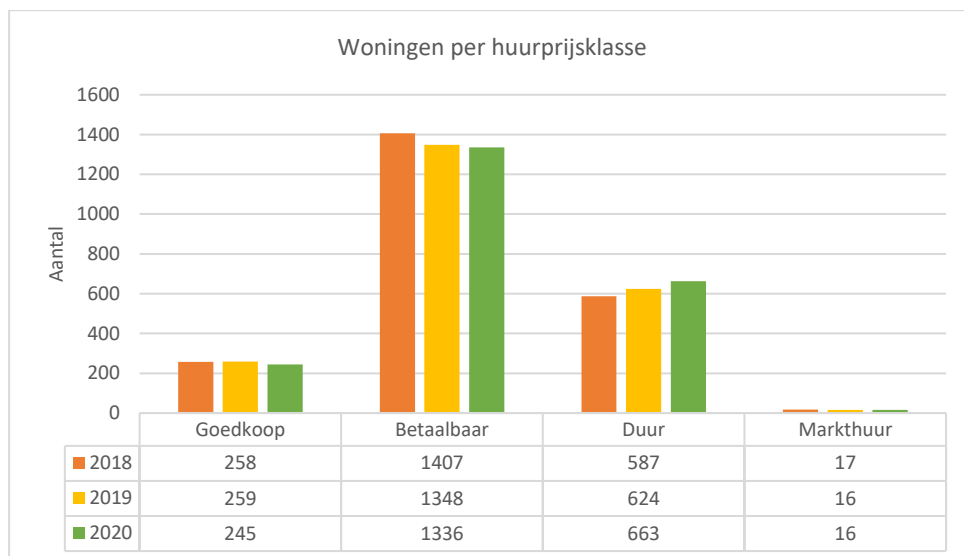
Markt > € 737,14



Het woningaanbod bestaat uit grondgebonden woningen, appartementen met en zonder lift en duplexwoningen. Delen van het bezit zijn specifiek gelabeld voor bijzondere doelgroepen:

| Type  | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|------|------|------|
| Gehandicaptenwoning op collectief huurcontract  | 113  | 102  | 103  |
| Gehandicaptenwoning op individueel huurcontract | 14   | 14   | 15   |
| 0 treden woningen                               | 506  | 483  | 482  |
| Seniorenwoningen                                | 308  | 308  | 308  |
| Jongerenwoningen                                | 21   | 21   | 17   |

Voor jongeren zijn nog bijna 200 extra 1-2 kamer woningen geschikt. Deze zijn niet specifiek gelabeld, omdat er ook andere doelgroepen in gehuisvest kunnen worden.



### Verkoop bestaand bezit

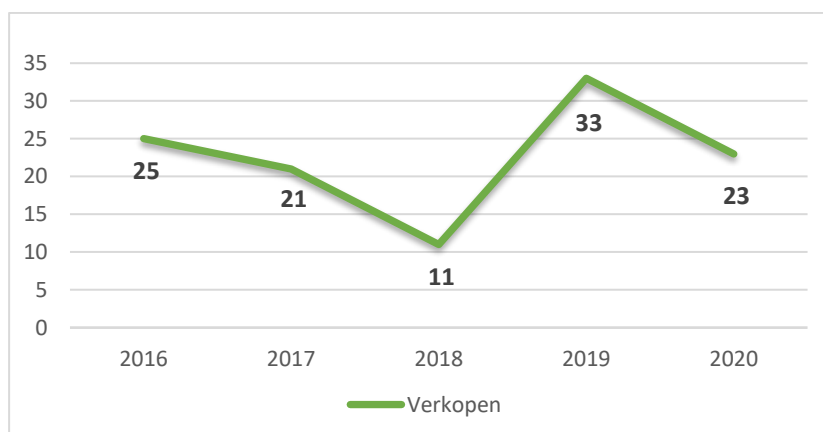
Vanaf 1996 zijn 1.159 woningen gelabeld voor verkoop. Daarvan zijn er tot en met 2019 757 verkocht. In 2020 hebben wij 23 sociale huurwoningen verkocht. 20 woningen waren begroot. In 2020 zijn geen woningen verkocht onder 90% van de NWWI-taxatieprijs.

In 2019 zijn 32 woningen (exclusief 1 afwijkende woning voor zorg) verkocht voor een gemiddelde prijs van € 160.333. In 2020 zijn 23 woningen verkocht voor gemiddeld € 183.697. Dat is ± € 23.000 per woning meer.

De verkoop van woningen blijkt niet of nauwelijks van Corona afhankelijk en juist veel meer van het (ontbrekende) aanbod. Bovendien is er een tekort aan woningen en dan met name sociale- en midden huurwoningen.

Woondiensten Enkhuizen verkoopt woningen om nieuwe projecten en verduurzaming deels mee te financieren. Het streven is het versnipperd bezit te beperken vanwege hogere kosten en daartoe is het contingent woningen gelabeld voor verkoop in 2020 herzien.

Blokken van woningen zijn uit de verkoop gehaald waarvan nog geen woning was verkocht en waarvan de grondpositie ons later (volgens de wensportefeuille) van pas kan komen. Dit resulteerde in een ontlabelling van 41 woningen.



Voor 2021 zijn 15 verkoopwoningen begroot. Er zijn inmiddels 6 woningen verkocht.

### 3 Onderhoud

Woondiensten Enkhuzen neemt jaarlijks voorafgaand aan het opstellen van de begroting fysieke inspecties af. Daarnaast is er een digitaal Woning Informatie Systeem (WIS) waarin alle maatregelen van het gehele bezit zijn opgenomen. Het betreft hier een module van het ERP systeem BIS-NOA. Deze informatie wordt gebruikt bij het opstellen van de jaarlijks voortschrijdende meerjarenbegroting onderhoud.

Woondiensten Enkhuzen beschouwt inzicht in de kwaliteit van haar bezit niet als een statisch gegeven, maar als een continue-proces. Voortschrijdend inzicht en ervaringen in de praktijk maken dat er steeds opnieuw een beeld van de kwaliteit bestaat. Daarop worden normen aangepast.

Woondiensten Enkhuzen heeft in 2020 bijna haar gehele bezit voorzien van een energielabel (op circa 70 objecten na) en beschikt over digitale tekeningen van de woningen. Het project om alle tekeningen volledig NEN2580-proef te maken loopt nog steeds. Het bedrijf dat hiertoe de opdracht heeft gekregen is failliet gegaan. Afspraken lopen met het bedrijf dat de doorstart maakt om het werk af te maken. Daarnaast loopt via VABI het BIM-project (Bouw Informatie Module) waardoor op ieder moment digitaal kennis beschikbaar is van het gehele bezit.

De energie prestatieafspraken (energieneutraal in 2050) wordt mede ingevuld door verplicht gasloos nieuw te bouwen in combinatie met zonnepanelen en warmtepompen. In bestaande woningen wordt na mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch koken. In 2020 hebben wij bij 115 woningen het kookgas afgekoppeld en een voorziening aangebracht om elektrisch te koken.

Thans loopt het proces om voor het gehele bezit duurzaamheidsmaatregelen veelal in combinatie met planmatig onderhoud door te rekenen om de kosten van de energieprestatieafspraken in beeld te brengen. Er wordt ingestoken op het isoleren van het dak, de vloer en gevel van de woning. In verband met de snelle technische ontwikkelingen in de installatiebranche zijn we voorzichtig met het kiezen van het juiste duurzame apparaat voor het maken van warmte en warmwater. Het beleid is en blijft om onderhoud en verduurzaming op elkaar af te stemmen.

Voor het bestaande bezit gelden voorlopig de volgende minimale kwaliteitseisen:

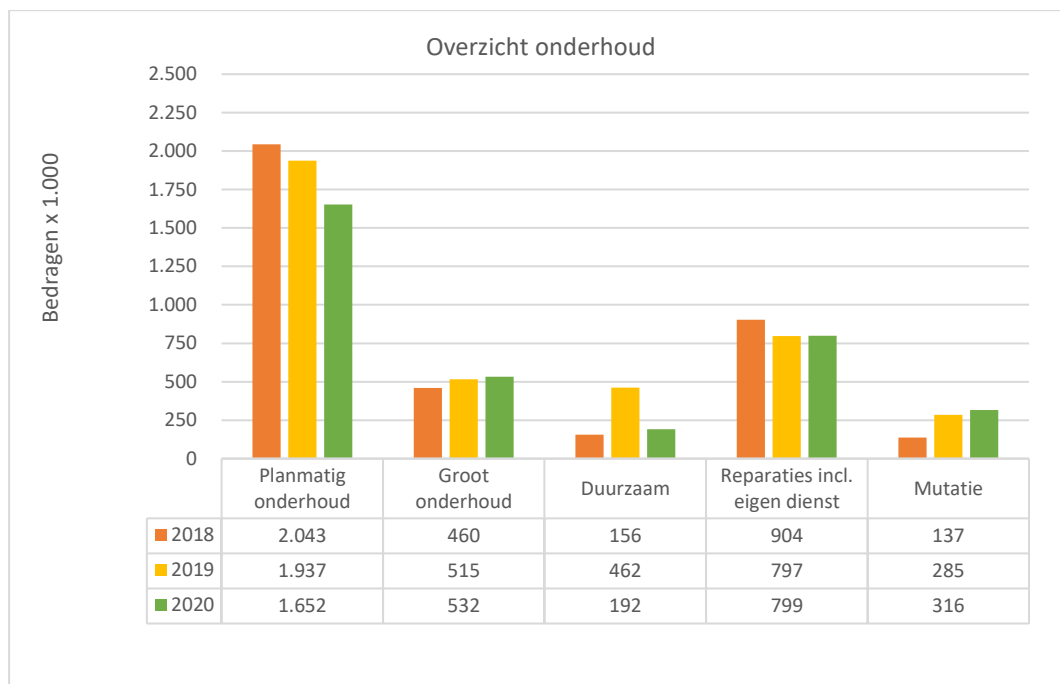
- Volledig voorzien van dubbelglas met hardhouten kozijnen;
- Optimale vloer, dak- en spouwisolatie;
- HR-combiketel;
- Voldoende ventilatiemogelijkheden;
- Beveiligd hang- en sluitwerk;
- Minimaal gemiddeld energielabel B.

De afwijkingen in realisatie van de begroting zijn hieronder toegelicht.

| Soort onderhoud            | Begroot          | Realisatie       | Vershil        | %             |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| 1. Klachtenonderhoud       | 627.000          | 677.622          | -50.622        | -8,07%        |
| Serviceabonnement          | 121.000          | 120.729          | 271            | 0,22%         |
| 2. Mutatieonderhoud        | 377.000          | 316.318          | 60.682         | 16,10%        |
| 3. Planmatig onderhoud     | 2.075.000        | 1.275.220        | 799.780        |               |
| 8. Contractonderhoud       | 424.000          | 376.215          | 47.785         |               |
| Totaal Planmatig onderhoud | 2.499.000        | 1.651.435        | 847.565        | 33,92%        |
| 4. Leefbaarheid fysiek*    | 131.000          | 50.405           | 80.595         | 61,52%        |
| 5. Renovaties**            | 411.000          | 532.243          | -121.243       | -29,50%       |
| 6. Duurzaamheid            | 248.000          | 192.123          | 55.877         | 22,53%        |
| Totaal onderhoud           | <b>4.414.000</b> | <b>3.540.875</b> | <b>872.854</b> | <b>19,77%</b> |

\*Leefbaarheid wordt in de winst en verliesrekening apart verantwoord.

\*\* De renovatiebegroting is verlaagd met 20% omdat ook 20% van de kosten worden geactiveerd.



### Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. Hierdoor variëren jaarlijks de werkzaamheden. In 2020 zijn veel geplande onderhoudswerkzaamheden door Corona uitgesteld. Wel is er bij:

- 178 woningen het contractuele schilderwerk uitgevoerd;
- 48 woningen het glas vervangen;
- 36 woningen de keukens vervangen

De begroting Planmatig onderhoud bedroeg 2.075.000. De realisatie bedroeg € 1.275.000. Hiervan is € 22.800 overlopend uit 2019. Het planmatig onderhoud is afhankelijk van cycli. De grootste afwijkingen staan hieronder vermeld:

- diverse complexen positief resultaat schilderwerk € 56.000
- diverse complexen positief resultaat op vervangen cv-ketels en ook minder cv-ketels vervangen € 423.000
- PMC 11 aanpak gevelkozijnen gunstige aanbesteding € 113.000
- Subtotaal € 592.000

Er zijn zoals gezegd ook werkzaamheden uitgesteld en/of bezuinigd:

- Diverse complexen straatwerk gemeenschappelijke paden € 10.000
- PMC 4 herstel gevelvoegwerk € 30.000
- PMC 5 diverse werkzaamheden € 11.000
- PMC 6 buitenschilderwerk (sloop woningen Bloemenbuurt) € 17.000
- PMC 10 buitenschilderwerk € 130.000
- PMC 13 vervangen dakbedekking en buitenschilderwerk € 29.000
- PMC 22 diverse werkzaamheden dak doorvoeren € 13.500
- PMC 56 vervangen boeidelen en buitenschilderwerk € 12.000
- PMC 75 vervangen beglazing € 7.200
- PMC 76 vervangen beglazing en diversen € 25.000
- PMC 87 werkzaamheden aan gevel en dak € 7.000
- Subtotaal € 291.700

Wanneer zich calamiteiten voordoen wordt dit gedurende het jaar aan de planmatig onderhoudsbegroting toegevoegd. Over het jaar 2020 ging het om een totaal calamiteitenbedrag van € 74.000 waarbij de grootste hieronder staan vermeld:

- Calamiteiten vervangen cv-ketels in niet begrote PMC 's € 33.000
- Sanering vervuilde grond woning PMC 16 € 15.500
- Overloop werkzaamheden uit 2019 € 19.000
- Subtotaal € 67.500

### Contractonderhoud

De begroting contractonderhoud bedroeg € 424.000. De jaarrealisatie bedroeg € 376.000  
Bijzondere budgetoverschrijdingen zijn:

|  |   |       |
|--|---|-------|
| - PMC 47 Asterstraat reparatie uitgevoerd aan lift                 | € | 1.875 |
| - PMC 84 Noorderweg reparatie uitgevoerd aan lift                  | € | 4.100 |
| - PMC 93 en 100 Torenstraat werkzaamheden aan brandmeldinstallatie | € | 9.500 |
| - PMC 115 Westeinde werkzaamheden aan deurdrangers                 | € | 1.100 |
| - PMC 203 Cayen extra werkzaamheden aan cv-installatie             | € | 2.000 |
| - PMC 502 Molenweg extra werkzaamheden aan warmtepompinstallatie   | € | 8.000 |

### Individuele woningverbetering/ beheerplanmaatregelen

De begrote bedragen voor de woningverbetering(renovatie) en beheerplanmaatregelen zijn samengevoegd. Deze werkzaamheden bestaan uit het vernieuwen van leidingwerk, aanpassing badkamer, vervangen boardplafonds en keuken, isoleren van de vloer, dak en spouw en het schilderen en stuken van de woning. Na mutatie, bij een volledige woningrenovatie, wordt de huurprijs aangepast naar de marktconforme streefhuur.

| Begroot     | Aantal | Budget  | Realisatie | Kosten  | Geactiveerd |
|-------------|--------|---------|------------|---------|-------------|
| Woningen    | 5      | 316.500 | 6          | 378.500 |             |
|             |        |         | Uit 2019   | 82.500  |             |
| Badkamers   | 10     | 94.500  | 8          | 71.000  |             |
| Totaal      |        | 411.000 |            | 532.000 | 136.917     |
| Verbouw DZS |        |         |            | 21.000  | 21.000      |

Het budget voor 2020 bedroeg € 411.000. Hierin zitten 5 te renoveren woningen. Daarnaast zijn er in totaal 10 badkamerrenovaties begroot in de PMC 's 17, 25, 26, 48, 58, 65, 68, 72, 76 en 78.

De realisatie over geheel 2020 bedraagt € 532.000. Hiervan was € 82.500 overlopend uit 2019. In totaal zijn er in 2020 6 woningen gerenoveerd. De kosten hiervoor waren € 378.500. Daarnaast zijn in 2020 8 badkamers en/of toiletten uitgevoerd voor een bedrag van in totaal € 71.000.

Het verbouwen van een ruimte in het gezondheidscentrum aan de Molenweg door het niet begrote vertrek van het Diabetes Zorg Systeem (DZS) heeft € 21.000 gekost. Deze kosten zijn geactiveerd - verwerkt in de huurprijs van de nieuwe ruimten.

### Duurzaamheid

De begroting duurzaamheid bedroeg € 248.000. De realisatie bedroeg € 192.000, waarvan € 130.497 is geactiveerd. De begroting duurzaamheid bestond 2020 uit het volgende:

- Vervangen houten begane grondvloeren door isolatievloeren PMC 07, 15, 16, 38, 39, 46
- Aanbrengen HR++ beglazing (161 woningen) PMC 11, 75 en 76

Het vervangen van beglazing (in combinatie met planmatig onderhoud) voor een begroot bedrag van € 52.500 in de PMC 's 75 en 76 (46 woningen) is uitgesteld, omdat de kwaliteit van het bestaande glas na inspectie nog kwalitatief voldoende bleek.

Het vervangen van 11 begane grondvloeren in de Bloemenbuurt is aanbesteed. Een aantal bewoners zag van het vervangen van de vloer af. Met een aantal losse vloeren in de Bloemenbuurt zijn in 2020 toch een 12-tal houten begane grondvloeren vervangen door goed geïsoleerde vloeren.

Drie vloeren zijn uit 2019 binnen de PMC 's 15 en 46 voor een restantbedrag van € 11.700. Verder is binnen PMC 46 een vloer bij mutatie vervangen voor € 16.200.

In april 2021 gaat het eerste duurzaamheidsproject van start in de Bloemenbuurt. Het betreft de aanpak van 22 woningen aan de Aster-/Anemonenstraat binnen PMC 16. De begrote investering bedraagt € 41.000 per woning. De schil van de woning (vloer – gevel – dak wordt geïsoleerd en er komen 6 zonnepanelen op het dak. Tegelijkertijd worden als onderdeel van het project planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de woningen en bergingen.

### Energieprestatie

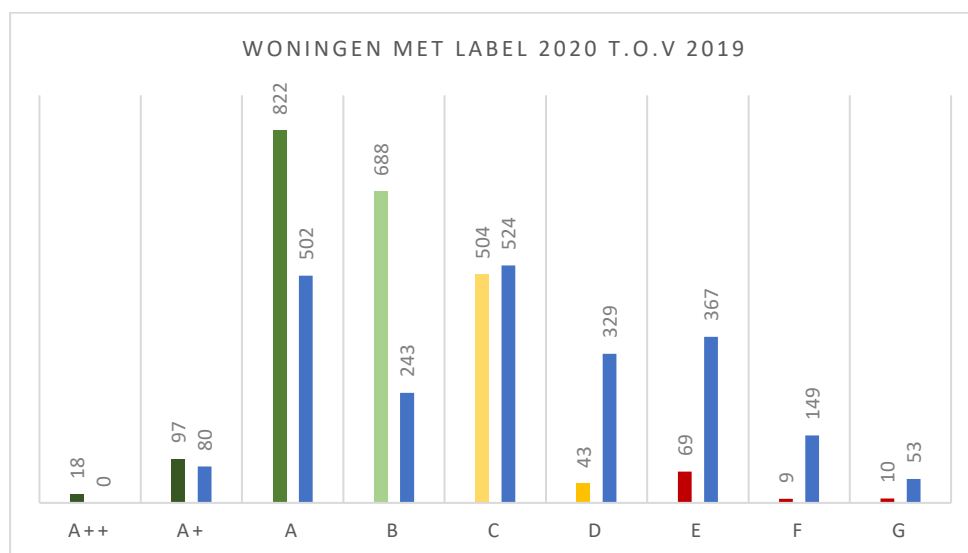
In 2016 heeft een systeemwijziging plaatsgevonden met betrekking tot het meten van de energieprestaties. De oudere labels zijn 10 jaar geldig, maar drukken de score in de Aedes benchmark. In 2020 zijn – vooruitlopend op een systeemwijziging naar NTA8800 – ruim 1.400

woningen opnieuw opgenomen. Dit zijn woningen die in 2010 en 2011 het eerste energielabel hebben gekregen. Naast een fikse kostenbesparing blijkt de kwaliteit van onze woningen “ineens” een stuk beter dan eind 2019. Eind 2020 bedraagt onze gemiddelde Energie-index 1,29 gemiddeld label B. Eind 2019 was dat 1,73 gemiddeld label C.

Tot en met 2026 zal Woondiensten Enkhuzen ‘verouderde labels’ hebben. Dat betekent dus niet dat de woningen minder duurzaam zijn. Ze zijn alleen niet getoetst op meerdere onderdelen. De komende jaren zal dat vermoedelijk nog tot een verdere verlaging leiden van de gemiddelde score.

Vanaf eind jaren '90 voert Woondiensten Enkhuzen een intensief duurzaamheidsbeleid. Er zijn ruim 600 woningen gerenoveerd. Dak-, muur- en vloerisolatie wordt aangebracht en energiezuinige HR-ketels en zonnepanelen worden waar mogelijk geïnstalleerd.

De nieuwe NTA8800 methodiek is van toepassing op bestaande en nieuwe woningbouw en utiliteitsbouw. Nederland stapt hiermee af van de huidige Energieprestatie-coëfficiënt (EPC) voor nieuwe gebouwen en de Energie-Index (EI) voor bestaande gebouwen. De energie prestatieafspraken (energieneutraal in 2050) wordt ingevuld door onder meer gasloos nieuw te bouwen in combinatie met zonnepanelen en warmtepompen. In bestaande woningen wordt sinds 2020 na mutatie het koken op gas vervangen door elektrisch koken.



### Stand energiemaatregelen

| Woningen met type verwarming |  | 2020         | 2019         | 2018         |
|------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|
| 1                            | Gaskachel/lokale verwarming                                | 65           | 71           | 71           |
| 2                            | HR ketel met natuurlijke ventilatie                        | 227          | 224          | 236          |
| 3                            | HR ketel met mechanische ventilatie (MV)                   | 807          | 635          | 821          |
| 4                            | HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW)                | 1.020        | 1.090        | 1.002        |
| 5                            | HR ketel met mechanische ventilatie (MV) en zonneboiler    | 53           | 71           | 71           |
| 6                            | HR ketel met natuurlijke ventilatie en zonneboiler         | 11           | 0            | 0            |
| 7                            | HR ketel met gebalanceerde ventilatie (WTW) en zonneboiler | 5            | 5            | 5            |
| 8                            | PV met zonnepanelen*                                       | 128          | 102          | 16           |
| 9                            | Warmtepomp (aantal woningen verwarmd)                      | 72           | 49           | 47           |
|                              | Totaal   | <b>2.388</b> | <b>2.247</b> | <b>2.269</b> |

\*) Het totaal van 2020 sluit niet (meer) aan bij de woningtotalen, omdat het aantal woningen Pv met Zonnepanelen ook via een HR ketel of Warmtepomp wordt verwarmd.

In 2020 zijn onder andere de onderstaande werkzaamheden uitgevoerd welke een positieve invloed op de gemiddelde Energie-Index hebben:

- Aanbrengen elektrisch koken in 115 woningen;
- Plaatsen van 208 zonnepanelen op 26 appartementen;
- Vervangen van 207 oude HR ketels voor een (HR107) toestel;

### Klachtenonderhoud

In 2020 zijn door Corona met name in het tweede kwartaal veel niet noodzakelijke reparatieverzoeken uitgesteld. Deze zijn in de loop van het najaar wel voor een groot deel uitgevoerd. Na het derde kwartaal resteerde nog 28% van het budget. Het aantal klachten is licht gedaald van 3.606 in 2019 naar 3.597 in 2020. De kosten per klacht zijn gedaald van € 304 naar € 300.

De begroting klachtenonderhoud bedroeg € 748.000 inclusief € 121.000 voor het serviceabonnement. De realisatie bedroeg totaal € 798.000. De inhaalslag in het vierde kwartaal heeft een overschrijding van het budget van 8% (€ 50.000) tot gevolg. Hieronder wordt het een en ander verklaard. Eerst de verdeling:

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| - realisatie eigen dienst | € 137.000 |
| - realisatie derden       | € 705.000 |
| - kosten bewoner          | € 44.000  |

Van het klachtenonderhoud is 17,2 % uitgevoerd door onze eigendienst. In met name het 4<sup>de</sup> kwartaal zijn door de eigen dienst de klussen weer opgepakt. In het 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> kwartaal was de inzetbaarheid van de buitendienstmedewerkers beperkt.

Bijzonderheden waren:

|        |  |                       |
|--------|--|-----------------------|
| PMC 11 | oplossen waterlekkage onder flat       | € 1.000               |
| PMC 11 | vervangen ruiten                       | € 1.600               |
| PMC 15 | herstelwerk stucwerk meerdere woningen | € 4.600               |
| PMC 26 | leveren en plaatsen 2 keukens          | € 8.100               |
| PMC 28 | leveren en plaatsen keuken             | € 1.500               |
| PMC 28 | herstel schade door blikseminslag      | € 7.500 (verzekering) |
| PMC 34 | uitbetaling derving woongenot          | € 1.000               |
| PMC 59 | leveren en plaatsen keuken             | € 3.700               |
| PMC 65 | leveren en plaatsen keuken             | € 2.600               |
| PMC 74 | leveren en plaatsen keuken             | € 2.100               |
| PMC 75 | oplossen rioolproblemen                | € 2.200               |

### Mutatieonderhoud

Het aantal toewijzingen<sup>1</sup> is gelijk aan 2019 met 145 toewijzingen. De kosten per mutatie zijn gedaald van € 2.345 naar € 1.887 per mutatie. De mutatiegraad bedroeg in 2020 7,1% (2019: 7,5%).

De begroting mutatieonderhoud bedroeg € 377.000. De realisatie bedroeg € 317.000. Dit is 84% van het budget. Hieronder de verdeling:

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| - realisatie eigen dienst | € 89.000  |
| - realisatie derden       | € 238.000 |
| - kosten bewoner          | € 10.000  |

Van mutatieonderhoud is 28,1% uitgevoerd door de eigen dienst. Bijzonderheden waren:

|        |  |          |
|--------|--|----------|
| PMC 26 | zeer slechte mutatiewoning (Oranjestraat 26)   | € 10.000 |
| PMC 38 | zeer slechte mutatiewoningen (3x Violenstraat) | € 18.000 |
| PMC 67 | bij twee mutatie glasruiten vervangen          | € 1.000  |
| PMC 86 | bij mutatie badkamer vervangen                 | € 11.500 |
| PMC 88 | zware mutatiewoning                            | € 17.000 |
| PMC 99 | extra werkzaamheden mutatie                    | € 2.000  |

### Leefbaarheid

De begroting is onderschreden door Corona en een extern tekort aan personele capaciteit. Inmiddels is een leefbaarheidsteam opgericht waarin meerdere disciplines zijn vertegenwoordigd. Door deze uitbreiding kan zowel aan de sociale - als aan de fysieke kant van Leefbaarheid meer aandacht worden gegeven.

---

<sup>1</sup> Het aantal woningtoewijzingen wijkt af van het aantal mutaties. Er waren in 2020 159 mutaties en in 2019 170 mutaties. Dit heeft o.a. te maken met verkoop van bestaand bezit en samenvoeging van garages met woningen.

## 4 Onze (toekomstige) huurders in beeld

### 4.1 Regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek

Enkhuizen groeit. Over twintig jaar is het aantal huishoudens naar verwachting met ongeveer 700 gestegen tot 9.200. De stad groeit niet alleen, ook de samenstelling verandert. Zo verdubbelt het aantal 75+ terwijl het aantal 35- met een 25% afneemt. Het aantal gezinnen blijft gelijk en 70% van de Enkhuizers woont in een een-of tweepersoonshuishouden.

Het straatbeeld van Enkhuizen verandert de komende decennia sterk en de behoefte aan woningen wijzigt. Het meest recente woningbehoefte onderzoek dateert uit 2018 (Rapport Atrivé: West-Fries vooruitdenken en tempo maken 21-11-2018) en schetst het beeld dat in 2040 ± 270 extra eengezinswoningen nodig zijn en een behoefte bestaat aan 420 extra huurappartementen met een lift. Tegelijkertijd ontstaat in de aanloop naar 2040 een overschot van 400 huurappartementen zonder lift.

Het huidige woningaanbod sluit qua aantal en type niet aan bij de huishoudprognose en de verwachte woonbehoefte in 2040. Wij spannen ons in om in de tussenliggende twintig jaar een betere aansluiting te realiseren tussen vraag en aanbod. In ons nieuwe Koersplan "Huiswaarts 2020-2025" is deze veranderopgave verwerkt.

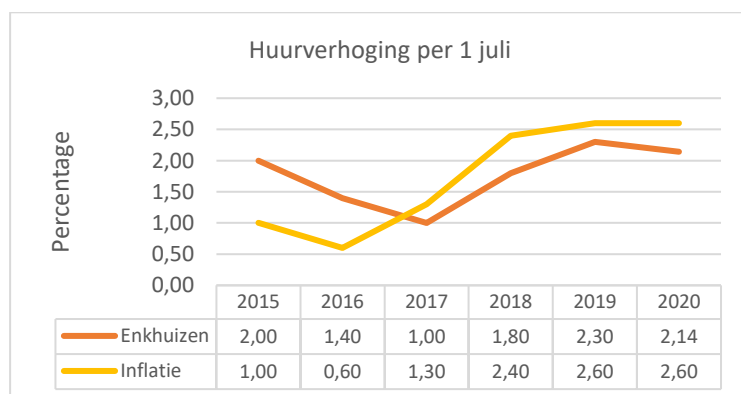
### Huidig klantenbestand in zelfstandige woningen

|                    | Aantal 2020 | In % 2020 | Aantal 2019 | In % 2019 |
|--------------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| Tot en met 23 jaar | 31          | 1,4%      | 32          | 0,8%      |
| Tussen 24 en 35    | 287         | 13,4%     | 319         | 15,0%     |
| Tussen 36 en 50    | 483         | 22,5%     | 491         | 22,7%     |
| Tussen 51 en 67    | 587         | 27,3%     | 583         | 27,5%     |
| Tussen 68 en 80    | 448         | 20,9%     | 457         | 21,6%     |
| Ouder dan 80       | 270         | 12,6%     | 264         | 12,4%     |
| Leegstand          | 41          | 1,9%      | 0           |           |
| Totaal             | 2.147       |           | 2.121       |           |

De gemiddelde leeftijd van onze huurders in zelfstandige woningen is 57,8 jaar. Vanaf 2020 is aangesloten via de leegstand met het totaal aantal zelfstandige woningen.

### 4.2 Huurbeleid

Woondiensten Enkhuizen volgt het Sociaal Huurakkoord en het wettelijk toegestane huurbeleid. Via een herijking van het huurbeleid is de inzet om de huurprijs van een klein luxer deel van de bestaande sociale voorraad door laten stijgen boven de liberalisatiegrens. Na mutatie wordt de huurprijs weer teruggebracht tot ten hoogste de liberalisatiegrens. Hierdoor blijft de woning behoren tot de sociale voorraad. De benodigde extra inkomsten worden gebruikt voor de verduurzaming van het bestaande bezit.



### Huuraanpassing

Woondiensten Enkhuizen is met de HAR E. voor de huuraanpassing per 01-07-2020 een gemiddelde huursomstijging van 2,14% overeengekomen. De netto huur is in 2020 feitelijk gestegen met 2,05%. Een gemiddelde streefhuur van 73% is het uitgangspunt in combinatie met aftoppingsgrenzen

per huurprijscategorie. Een gedifferentieerde huur -aanpassing is gehanteerd waardoor de gemiddelde netto huurprijs € 569,49 (2019: € 556,25) bedroeg. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen bedroeg 161,51 (2019: 161,79).

### Streefhuur

De gemiddelde huurprijs bedraagt 67,5% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van de WWS-punten. Afhankelijk van kwaliteit en populariteit verschilt de streefhuur per VHE.

|  | Norm  | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|------|------|------|------|
| Huur in % van maximaal redelijke huurprijs | 73,0% | 67,5 | 67,2 | 67,5 | 66,8 |

Het verschil tussen de gewenste streefhuur en de feitelijke streefhuur zal in 2021 groter worden door de eenmalige huurbevrozing.

### 4.3 Passende woningtoewijzing

In onderstaand overzicht is het totale aantal woningtoewijzingen verdeeld naar inkomensklasse, leeftijdscategorie en huurprijscategorie.

#### Aantal eenpersoonshuishoudens

| Leeftijd | Inkomensklasse | <= KK grens<br>€ 432,51 | > KK grens <= LA grens<br>€ 432,51 - € 619,01 | > LA grens<br>€ 619,01 |
|----------|----------------|-------------------------|---|------------------------|
| < 66,4   | <= 23.225,00   | 24                      | 28  | 1                      |
| < 66,4   | > 23.225,00    | 1                       | 17  | 6                      |
| >= 66,4  | <= 23.175,00   | 0                       | 6   | 0                      |
| >= 66,4  | > 23.175,00    | 0                       | 6   | 3                      |

#### Aantal tweepersoonshuishoudens

| Leeftijd | Inkomensklasse | <= KK grens<br>€ 432,51 | > KK grens <= LA grens<br>€ 432,51 - € 619,01 | > LA grens<br>€ 619,01 |
|----------|----------------|-------------------------|---|------------------------|
| < 66,4   | <= 31.550,00   | 0                       | 19  | 0                      |
| < 66,4   | > 31.550,00    | 0                       | 2   | 3                      |
| >= 66,4  | <= 31.475,00   | 0                       | 4   | 0                      |
| >= 66,4  | > 31.475,00    | 0                       | 3   | 4                      |

#### Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens

| Leeftijd | Inkomensklasse | <= KK grens<br>€ 432,51 | > KK grens <= HA grens<br>€ 432,51 - € 663,40 | > HA grens<br>€ 663,40 |
|----------|----------------|-------------------------|---|------------------------|
| < 66,4   | <= 31.550,00   | 0                       | 15  | 0                      |
| < 66,4   | > 31.550,00    | 0                       | 2   | 1                      |
| >= 66,4  | <= 31.475,00   | 0                       | 0   | 0                      |
| >= 66,4  | > 31.475,00    | 0                       | 0   | 0                      |

KK: = Kwaliteitskortingsgrens Huurtoeslag

LA: = Lage aftoppingsgrens Huurtoeslag

HA: = Hoge aftoppingsgrens Huurtoeslag

### Toewijzing EU-norm 80-10-10 DAEB-woningen

- minimaal 80% van alle verhuringen sociale huur moet toegewezen worden aan huishoudens met een inkomen lager dan € 39.055;
- 10% mag worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tussen de € 39.055 en € 43.574;
- 10% is vrije toewijzingsruimte, waarbij wel geldt dat er prioriteit gegeven moet worden aan specifieke doelgroep (Urgenten, mensen met psychische of lichamelijke beperkingen).

| Jaar | Inkomen            | Aantal     | In %  | Norm  |
|------|--------------------|------------|-------|-------|
| 2020 | < 39.055           | 135        | 93,1% | 80,0% |
|      | <39.055 - < 43.574 | 6          | 4,1%  | 10,0% |
|      | > 43.574           | 4          | 2,8%  | 10,0% |
|      | Totaal             | <b>145</b> |       |       |
| 2019 | < 38.035           | 138        | 96,5% | 80,0% |
|      | <38.035 - < 42.436 | 3          | 2,1%  | 10,0% |
|      | > 42.436           | 2          | 1,4%  | 10,0% |
|      | Totaal             | <b>143</b> |       |       |

### Passend toewijzen en toewijzingen volgens de EU-norm

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één - en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 619,01 netto huur
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 663,40 netto huur

### Toewijzingen huurtoeslag ontvangers

| Jaar                |              | Aantal     | In %   | Norm 95% |
|---------------------|--------------|------------|--------|----------|
| <b>2020</b>         |              |            |        |          |
| < 65 1p. < € 23.225 | < € 619,01   | 53         | 98,1%  | 1,9%     |
| < 65 2p. < € 31.550 | < € 619,01   | 19         | 100%   | 0%       |
| < 65 3p. < € 31.550 | < € 663,40   | 15         | 100%   | 95%      |
| > 65 1p. < € 23.175 | < € 619,01   | 6          | 100%   | 0%       |
| > 65 2p. < € 31.475 | < € 619,01   | 4          | 100%   | 0%       |
| > 65 3p. < € 31.475 | < € 663,40   | 0          | 100%   | 0%       |
|                     | Passend      | <b>96</b>  | 98,97% |          |
|                     | Niet passend | <b>1</b>   | 1,03%  |          |
| <b>2019</b>         |              |            |        |          |
| < 65 1p. < € 22.700 | < € 607,46   | 62         | 100%   | 0%       |
| < 65 2p. < € 30.825 | < € 607,46   | 15         | 93,33% | 6,67%    |
| < 65 3p. < € 30.825 | < € 651,03   | 21         | 100%   | 95%      |
| > 65 1p. < € 22.675 | < € 607,46   | 3          | 100%   | 0%       |
| > 65 2p. < € 30.800 | < € 607,46   | 5          | 100%   | 0%       |
| > 65 3p. < € 30.800 | < € 651,03   | 0          | 100%   | 0%       |
|                     | Passend      | <b>105</b> | 99,06% |          |
|                     | Niet passend | <b>1</b>   | 0,94%  |          |

### Woonmatch

Woondiensten Enkhuizen participeert op regionaal niveau via Woonmatch voor het aanbieden en toewijzen van huur -woningen. Woningzoekenden voor West-Friesland kunnen zich inschrijven voor alle huurwoningen in de regio. De actieve woningzoekenden beslaan slechts een beperkt deel van het totaal aantal ingeschrevenen. De rest beschouwt hun inschrijving als een soort verzekering 'voor het geval dat'.

In de regionale markt moeten steeds meer bijzondere doelgroepen worden gehuisvest. Om de toewijzing van reguliere huishoudens voldoende te garanderen hebben de West-Friese woning- corporaties daaraan aan norm gesteld van 50%. Maximaal de overige 50% van de toewijzingen gaat naar bijzondere doel - groepen als Statushouders, Urgenten, Uitplaatsingen uit de (jeugd-)zorg, spoedzoekers. Eind 2020 voldoen we daar niet aan met een score van 41,4% versus 58,6%. Doordat in de directe bemiddeling ook de 26 woningen aan het Westeinde zijn meegeteld, zou dit het aantal reguliere toewijzingen brengen op 59,3%

### Huisvesting doelgroepen in aantallen woningen

| Doelgroep            | Aantal 2020 | In %  | Aantal 2019 | In %  |
|----------------------|-------------|-------|-------------|-------|
| Regulier             | 60          | 41,4  | 59          | 41,3  |
| Statushouders        | 3           | 2,1   | 3           | 2,1   |
| Urgenten             | 15          | 10,3  | 15          | 10,5  |
| Spoedzoekers         | 3           | 2,1   | 3           | 2,1   |
| Zorg-uitplaatsing    | 5           | 3,4   | 5           | 3,5   |
| Directe bemiddeling* | 59          | 40,7  | 58          | 40,5  |
|                      | 145         | 100,0 | 143         | 100,0 |

\*Directe bemiddeling vindt plaats voor de stichting Voor Effies, Nieuw Begin, Woongemeenschap Kwakershof en nieuwbouwprojecten.

### Taakstelling statushouders in aantallen personen

|      | Saldo 01-01 | Taakstelling | Realisatie | Saldo 31-12 |
|------|-------------|--------------|------------|-------------|
| 2020 | 4           | 13           | 17         | 3           |
| 2019 | 6           | 14           | 16         | 4           |
| 2018 | 4           | 26           | 24         | 6           |

Op 1 januari 2021 dienden nog 3 personen te worden gevestigd uit de taakstelling van 2020. De taakstelling voor de 1<sup>e</sup> helft van 2021 bedraagt 15. Van deze totaal 18 te huisvesten statushouders zijn er tot 15-02-2021 10 gehuisvest.

### Urgenties in aantallen woningen

| Jaar | Aanvragen regio West-Friesland | Woondiensten Enkhuizen | Toegewezen | Afgewezen | Aangehouden |
|------|--------------------------------|------------------------|------------|-----------|-------------|
| 2020 | 529                            | 51                     | 15         | 24        | 12          |
| 2019 | 524                            | 51                     | 18         | 15        | 18          |
| 2018 | 374                            | 15                     | 9          | 3         | 3           |

### Huuropzegging

| Type woning             | 2020 | 2019 | 2018 |
|-------------------------|------|------|------|
| Eengezinswoning         | 77   | 90   | 72   |
| Appartement zonder lift | 41   | 36   | 44   |
| Appartement met lift    | 27   | 33   | 24   |
| Duplexwoning            | 14   | 11   | 14   |
| Totaal                  | 159  | 170  | 154  |

| Reden verhuizing                  | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|------|------|------|
| Reguliere doorverhuur             | 116  | 134  | 117  |
| Verkoop gelabeld na huuropzegging | 19   | 29   | 12   |
| Woningruil                        | 1    | 4    | 5    |
| Sloop                             | 23   | 2    | 12   |
| Taakstelling                      | 0    | 1    | 8    |
| Totaal                            | 159  | 170  | 154  |

### Huurderving

De huurderving bestaat uit leegstand en oninbaar afgeboekte huurbedragen. De leegstand bij parkeerplaatsen wordt veroorzaakt door een gebrek aan huurders. Na een woningmutatie wordt daarom een nabijgelegen parkeerplaats op het contract van de huurwoning geplaatst. De totale huurderving 2020 bedraagt € 155.612 en bedraagt 0,97% van de brutohuur.

### Huurachterstand

Woondiensten Enkhuizen hanteert een KWH-incassomethode. Huurachterstanden worden via een WIK-brief (Wettelijke Incasso Kosten) direct aangemeld bij de deurwaarder. De huurder heeft dan 14 dagen de tijd om zonder kosten de huur alsnog te betalen. Doet de huurder dit niet dan wordt de vordering verhoogd met deze Wettelijke Incasso Kosten. Meerdere woningcorporaties in West-Friesland hanteren deze werkwijze. Het voordeel is dat ook huishoudens die structureel te laat (aan het eind van de maand) betalen worden meegenomen in deze incassoprocedure.

| Huurachterstand | Bedrag  | In %  | Oninbaar |
|-----------------|---------|-------|----------|
| 2020            | 79.989  | 0,49% | 12.743   |
| 2019            | 100.200 | 0,63% | 9.532    |
| 2018            | 117.210 | 0,76% | 7.600    |

Hoewel zorgvuldige huurincassoprocedures worden gevoerd met mogelijkheid van betalingsregelingen, huisbezoek, budgetbeheer en bewind-voering kunnen we enkele ontruiming per jaar niet voorkomen.

|      | Ontruiming | Huurachterstand | Hennep | Overlast | Opzegging |
|------|------------|-----------------|--------|----------|-----------|
| 2020 | 0          | 0               | 0      | 0        | 0         |
| 2019 | 1          | 1               | 0      | 0        | 0         |
| 2018 | 6          | 2               | 1      | 2        | 1         |

### Woonlastenfonds

Huurders met een laag inkomen en een huur tot de huurtoeslaggrens kunnen aanspraak maken op een gemeentelijk Woonlastenfonds. Dit is een woonkostentoeslag boven op de huurtoeslag en wordt direct verrekend met de bruto huurprijs. Woondiensten Enkhuizen is uitvoerder van deze regeling.

| Periode Stand per 31-12-xx | Aantal aanvragen | Aantal In % woningen | Toegekend | Toegekend In % woningen | Afgewezen |
|----------------------------|------------------|----------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| 2020-2021*                 | 244              | 10,8%                | 228       | 10,1%                   | 16        |
| 2019-2020                  | 256              | 11,4%                | 227       | 10,1%                   | 29        |
| 2018-2019                  | 278              | 12,3%                | 249       | 11,0%                   | 29        |

\*) Stand begin maart 2021; aanvraagperiode loopt tot juni 2021

#### 4.4 Sociale Leefbaarheid

Eind 2020 hebben is een leefbaarheidsteam geformeerd waarin vijf medewerkers vanuit verschillende disciplines met elkaar samenwerken. Vanuit de sociale leefbaarheid betreft dit vooral een signalerende taak, waarbij een specialistische hulpvraag wordt door gemeld aan de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> lijn gezondheidszorg.

Voor lichtere, eenvoudiger problemen schakelen wij de stichting Netwerk in. Zij werken met goed geïnstrueerde vrijwilligers, die via bemiddeling irritaties proberen op te lossen.

| Reden huisbezoek                        | 2020      | 2019       | 2018       | 2017       |
|---|-----------|------------|------------|------------|
| Projecten                               | 7         | 0          | 3          | 0          |
| Huurachterstand/Financiën               | 0         | 42         | 33         | 57         |
| Verwaarlozing van de tuin/woon omgeving | 14        | 23         | 16         | 32         |
| Illegale onderverhuur                   | 2         | 7          | 4          | 9          |
| Geluidsoverlast                         | 8         | 15         | 28         | 67         |
| Wietkwekerij                            | 0         | 4          | 6          | 1          |
| Burenruzie                              | 2         | 9          | 19         | 34         |
| Vervuiling in de woning                 | 12        | 14         | 22         | 32         |
| Stank                                   | 2         | 4          | 0          | 2          |
| Financiën                               | 0         | 5          | 8          | 16         |
| Bedreiging                              | 1         | 2          | 1          | 9          |
| Mishandeling                            | 0         | 0          | 0          | 6          |
| Drugs gerelateerd                       | 6         | 17         | 23         | 46         |
| Opvoedingsproblemen                     | 0         | 1          | 0          | 25         |
| Psychiatrische problemen                | 6         | 23         | 39         | 81         |
| Pesten                                  | 2         | 4          | 0          | 7          |
| Eenzaamheid                             | 0         | 0          | 5          | 14         |
| Overige overlast                        | 0         | 1          | 2          | 2          |
| <b>Totaal</b>                           | <b>62</b> | <b>171</b> | <b>209</b> | <b>440</b> |

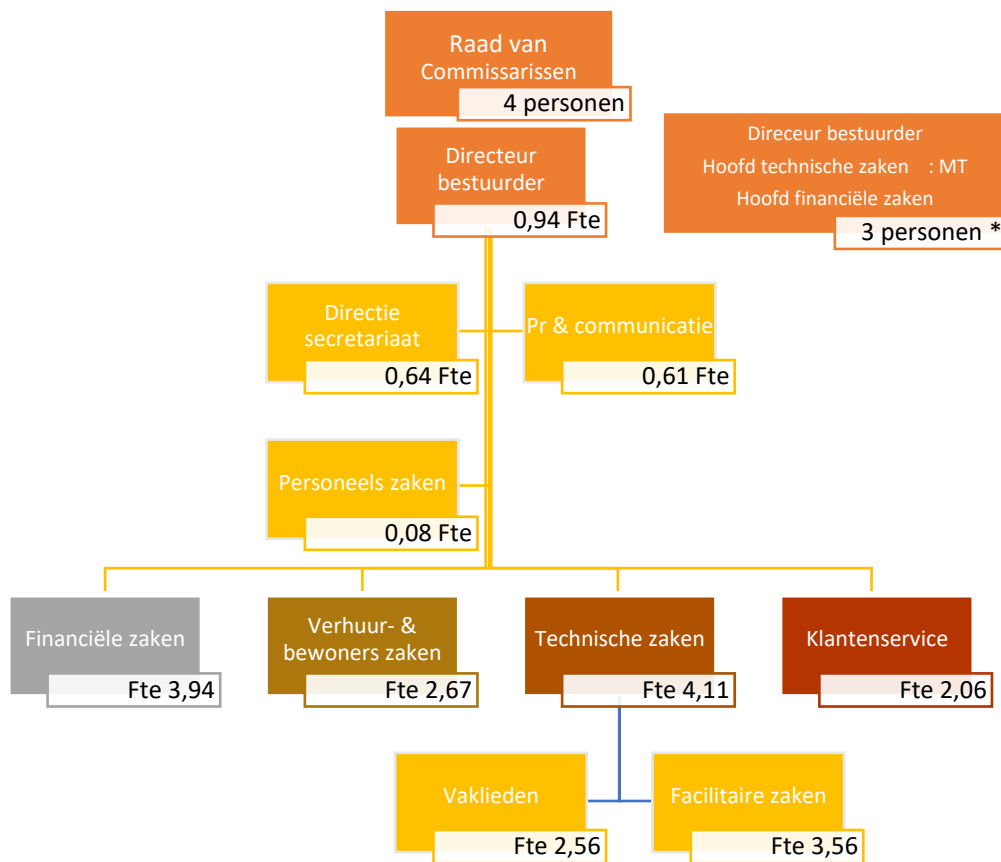
Deze buurtbemiddeling wordt verzorgd door de stichting Netwerk in Hoorn en is een interventie - methodiek bij lichte vormen van woonoverlast. Het zorgt voor verminderen van woonoverlast, probeert escalaties te voorkomen, herstelt de onderlinge communicatie en bevordert het wederzijdse begrip en respect. De Buurtbemiddeling benoemt gezamenlijke belangen en werkt toe naar afspraken die voor beide partijen aanvaardbaar zijn. Woondiensten Enkhuizen betaalt hiervoor jaarlijks € 3.750.

## 5 Personeel & Organisatie

### 5.1 Organisatie

Het nieuwe Koersplan Huiswaarts 2020-2025 is in mei 2020 door de RvC goedgekeurd. Naast taken als verhuren, verduurzamen, onderhouden en bouwen wil Woondiensten Enkhuizen de organisatie -cultuur en -structuur beter afstemmen op de maatschappelijke opgaven. Via "Lentegesprekken" is eind 2020 bijna met alle personeelsleden een persoonlijk gesprek gevoerd met betrekking tot employability, scholing, werkwijze en ideeën over een meer toekomst- en klantgerichte organisatie. Corona heeft bijgedragen aan een versnelling in de verdere digitalisering van onze organisatie.

De organisatieomvang is gedaald van 22,1 ultimo 2019 naar 21,2 formatieplaatsen. In 2020 zijn twee mensen uit dienst gegaan. Een vacature is via detachering tijdelijk opgevuld. Op 31-12-2020 hadden wij 27 medewerkers in dienst, bestaande uit 11 mannen en 16 vrouwen. Het aantal fulltimers versus parttimers bedroeg respectievelijk 12 om 17.



\* Het hoofd TZ en hoofd FZ zijn geen topfunctionarissen in het kader van de WNT.

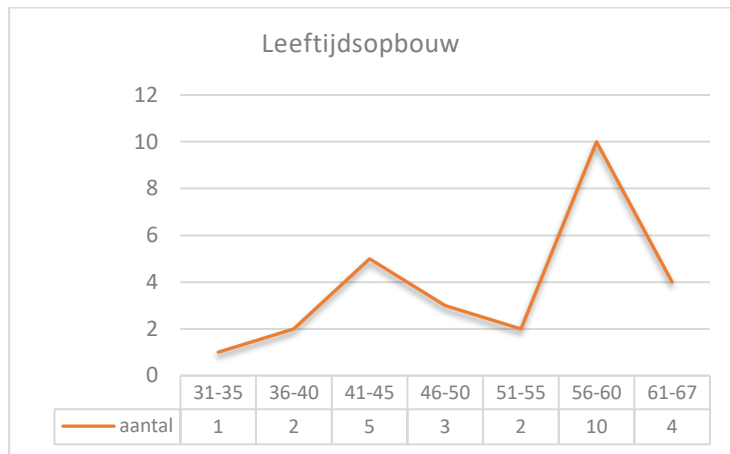
Het managementteam van Woondiensten Enkhuizen bestaat uit drie personen, te weten de directeur-bestuurder, het hoofd Financiële Zaken en het hoofd Technische Zaken

### 5.2 Personeel

De in het verleden ingezette (personele) bezuiniging is te ver doorgevoerd. De organisatie kraakt om alle werkzaamheden op een kwalitatief acceptabel niveau te houden. Daarom is begin 2021 een Hoofd Woondiensten aangenomen en wordt alsnog een eerder met pensioen gegane medewerker vervangen op de afdeling Planmatig onderhoud. De afdeling financiën wordt uitgebreid met 20 uren specifiek voor financial control. Dit zal op korte termijn leiden tot hogere beheerlasten. De leeftijdsopbouw van onze organisatie is echter van dien aard dat binnen 3-5 jaar een aantal medewerkers met pensioen gaat waarvoor nieuwe medewerkers zullen aantreden en de gemiddelde personeelslasten zullen dalen.

| Personele bezetting | Aantal VHE | Bruto FTE | Netto FTE* | Per 100 VHE 's | Per 100 VHE 's |
|---------------------|------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| 2020                | 2.458      | 21,2      | 15,1       | 0,86           | 0,61           |
| 2019                | 2.451      | 22,1      | 16,0       | 0,90           | 0,65           |
| 2018                | 2.492      | 22,5      | 15,4       | 0,90           | 0,62           |

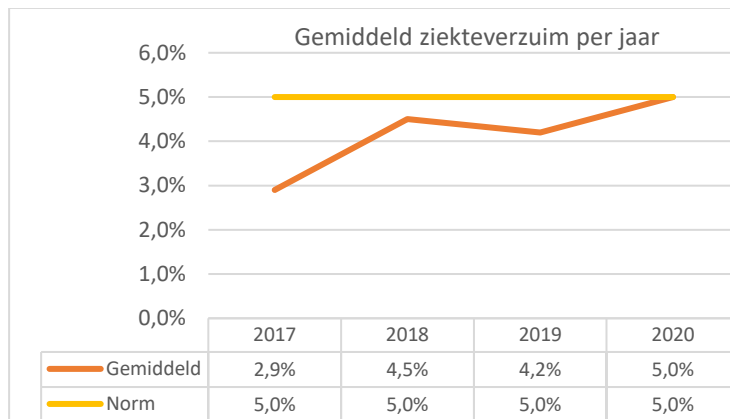
\*Netto FTE is zonder vakvlieden en gebouwenbeheer



De gemiddelde leeftijd van het personeel is 52,5

### Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2020 4,95 % (2019 4,2 %). In 2020 zijn twee collega's langdurig ziek. Hiervoor worden re-integratiemogelijkheden onderzocht. Het ziekteverzuim neemt vanaf 2021 sterk toe. Meerdere medewerkers zijn langdurig ziek, waarvan een deel werk - gerelateerd.



### Opleidingen

Woondiensten Enkhuzen biedt medewerkers de mogelijkheid tot het volgen van opleidingen om zich verder te specialiseren in hun vakgebied of met het oog op hun toekomst zich op andere wijze te ontwikkelen. Dit laatste kan door gebruikmaking van het loopbaanbudget. De opbouw hiervan bedraagt € 900 per medewerker op fulltime basis en is opgebouwd van 2010 tot en met 2014. Voor nieuwe medewerkers geldt dit vanaf aanvang dienstverband. Ultimo 2020 bedroeg het restant budget € 65.233. Totaal werd in 2020 door Woondiensten Enkhuzen € 14.807 aan functie-gebonden opleidingskosten uitgegeven. Dat is € 4.725 meer dan in 2019, maar nog binnen het beschikbare budget.

### Arbeidsomstandigheden (ARBO)

Het arbobeleid dient de veiligheid, gezondheid en welzijn van medewerkers binnen de bedrijfsactiviteiten van Woondiensten Enkhuzen te waarborgen. Medewerkers worden periodiek geadviseerd op een juiste werkplekhouding. In 2021 worden hiertoe enkele hoog-laag bureau 's aangeschaft. Medewerkers kunnen ook een gedeeltelijke vergoeding voor de sportschool ontvangen.

Naast de al aanwezige externe vertrouwenspersoon is ook een interne vertrouwenspersoon aangesteld, waar medewerkers klachten kunnen melden, die zij niet aan hun leidinggevende willen/kunnen melden.

### 5.3 Beheerkosten

De integrale realisatie van de beheerlasten wijkt 0,8% af van de begroting. Hieronder volgt een verklaring van de belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting.

|  | Begroting<br>2020 | Realisatie<br>2020 | Vershil   | %           | Realisatie<br>2019 |
|--|-------------------|--------------------|-----------|-------------|--------------------|
| <b>1. Personeelskosten</b>             |                   |                    |           |             |                    |
| Salarissen                             | 1.248             | 1.252              | -4        |             | 1.270              |
| Sociale lasten                         | 187               | 181                | 6         |             | 194                |
| Pensioenlasten                         | 189               | 199                | -10       |             | 184                |
| Overige personeelskosten               | 235               | 216                | 19        |             | 71                 |
| <b>Totaal personeelslasten</b>         | <b>1.859</b>      | <b>1.848</b>       | <b>11</b> | <b>0,6%</b> | <b>1.719</b>       |
| <b>2. Overige bedrijfslasten</b>       |                   |                    |           |             |                    |
| Huisvestingskosten                     | 220               | 209                | 11        |             | 203                |
| Automatisering                         | 370               | 327                | 43        |             | 337                |
| Algemene kosten                        | 297               | 328                | -31       |             | 342                |
| <b>Totaal Overige bedrijfslasten</b>   | <b>887</b>        | <b>864</b>         | <b>23</b> | <b>2,6%</b> | <b>882</b>         |
| Vergoedingen                           | -106              | -121               | 15        | 14,2%       | -111               |
| <b>3. Totaal bruto Algemeen beheer</b> | <b>2.640</b>      | <b>2.591</b>       | <b>49</b> | <b>1,9%</b> | <b>2.490</b>       |
| Doorbelaste kosten                     | -266              | -236               | -30       | -11,3%      | -253               |
| <b>Totaal netto Algemeen beheer</b>    | <b>2.374</b>      | <b>2.355</b>       | <b>19</b> | <b>0,8%</b> | <b>2.237</b>       |
| aantal verhuureenheden gewogen         | 2.331             |                    |           |             |                    |
| Aantal woningen                        | 2.247             |                    |           |             |                    |
| Beheerkosten per verhuureenheid        | 1.010             |                    |           |             |                    |
| Beheernorm per verhuureenheid*         | 800               |                    |           |             |                    |

#### Personeelskosten

De overschrijding op de personeelskosten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de inhuur van personeel via een detacheringsbureau. In 2020 zijn drie personen ingehuurd, waarvan er twee geen contract aangeboden hebben gekregen. De derde persoon, is zelf gestopt en een eigen bedrijf gestart. De totale kosten van inhuur betreffen € 149.593. Op dit moment is er één ingehuurde ZZP collega en hebben we twee openstaande vacatures.

#### Automatisering

Op onderhoud hard- en software is € 17.000 minder uitgegeven dan begroot. De afschrijving is conform regelgeving neerwaarts bijgesteld waardoor er € 24.000 minder is afgeschreven.

#### Algemene kosten

Kosten service meldkamer, Woonmatch en huurcommissie zijn samen € 20.000 overschreden door uitbreiding service, aanpassing van het pakket Woonmatch en afrekeningen van de huurcommissie voor de jaren 2018 en 2019.

#### \*Beheernorm

In de praktijk blijkt de beheernorm van € 800 per woning (tijdelijk) niet meer realistisch door onder andere de noodzakelijke aanvulling van het personeelsbestand. In 2021 worden de normen opnieuw beoordeeld. Het is daarbij mogelijk een norm te stellen waarnaar gestreefd wordt, ook al is deze op dit moment in de praktijk niet haalbaar.

#### Werkkostenregeling

De werkkostenregeling bestaat uit Intermediaire kosten; bijzondere verstrekkingen; gerichte vrijstellingen; nihil waarderingen en de vrije ruimte. Deze laatste bedraagt 3,0% van de loonsom voor de loonheffing tot € 400.000 en daarboven 1,2%. Die wordt onbelast uitgekeerd en is in 2020 als volgt benut:

- Kerstpakketten € 1.820 (max. € 52 per (oud-)collega)
- Jubileumcadeaus € 250
- Fietsenregeling € 650 (max. vier fietsen per jaar)

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| - Zorgverzekering            | € 2.470 (€ 10 per collega per maand) |
| - Eindejaaruitkering (deels) | <u>€ 16.525</u>                      |
| Totaal                       | € 21.715                             |

Hiermee is het fiscale grensbedrag van € 20.834 overschreden met € 881. Door de hogere werkkostenregeling is het heffingsloon voor december te hoog ingeschat. Dit is opgenomen met BDO en is in de loonaangifte van februari 2021 verwerkt.

#### Van Ondernemingsraad naar Personeelsvertegenwoordiging

De ondernemingsraad is vanaf 01-01-2016 gestopt. Het personeel wordt via bijeenkomsten geïnformeerd over de voortgang van projecten, gevolgen van wettelijke regelingen en (eventuele) organisatorische wijzigingen. In de "Lentegesprekken" is gevraagd of men zitting wil nemen in een Personeelsvertegenwoordiging. Daartoe is animo en de inzet is om in 2021 de Personeelsvertegenwoordiging vorm te geven.

#### Ethiek & integriteit

Er is in 2020 op verschillende manieren aandacht besteedt aan ethiek en integriteit. Er zijn organisatiebreed gesprekken gevoerd over integriteit. Het integriteitsprotocol is geactualiseerd evenals de Klokkeluidersregeling. Daarnaast is middels weekmails van de directeur-bestuurder op verschillende momenten aandacht aan integriteit geschonken, is op het nieuwe Intranetinformatie beschikbaar gesteld voor medewerkers en is in het MT en op afdeling overleggen aandacht geschonken aan integriteit. In 2020 hoefde de directeur-bestuurder in het kader van integriteit of afwijkend gedrag geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen.

#### Communicatie

Via de diverse communicatiekanalen waaronder de weekmail, nieuwsbrieven kunnen medewerkers kennismaken van organisatieverslagen, personeelszaken en tal van andere actuele items. Door de inzet van communicatie uitingen, waaronder persberichten, wordt ook verantwoording afgelegd aan klanten en woningzoekenden en de samenleving.

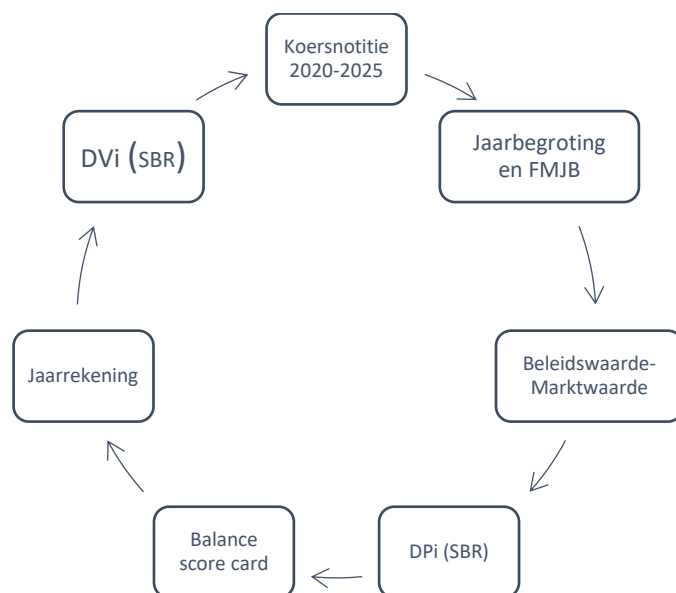
#### Algemene Verordening Gegevensverwerking (AVG)

In 2020 zijn 9 AVG lekken gemeld die variëren van een document met persoonlijke gegevens op het bureau tot het bezorgen van één brief op een verkeerd adres. Een lek is gemeld aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Dit betrof informatie van de Autoriteit Woningcorporaties over de aanname van een RvC lid dat naar een verkeerd Email adres is verzonden. De Autoriteit Woningcorporaties heeft hierover ook zelf melding gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

## 6 Financiën

### 6.1 Planning & controlecyclus

Woondiensten Enkhuzen voert een planning & controlecyclus met als beoogd resultaat de organisatie in controle te houden. Financiële continuïteit is essentieel voor het kunnen uitvoeren van de kerntaak. Het financiële resultaat is deels een afgeleide van de daarbij behorende primaire werkprocessen. En deels van overheidsmaatregelen die buiten onze invloedssfeer liggen.



### 6.2 Vastgoedsturing financieel

Vastgoedsturing is een breed begrip. Bij de financiële sturing wordt de Marktwaarde beperkt gehanteerd in verhuurde staat. Dit geeft inzicht in de waarde van de woning in combinatie met een verkoopopbrengst na 15 jaar. Het door-exploiteerscenario wordt gehanteerd. Dit houdt in dat woningen in principe voor 50 jaar worden geëxploiteerd. Daarom geeft het meer houvast om te sturen op kasstromen. De belangrijkste kasstromen zijn huurinkomsten, verkoopopbrengst sociale huurwoningen, onderhoud, belastingen en rente voor geldleningen.

Periodiek wordt beoordeeld of (complexen van) woningen moeten worden gerenoveerd (binnenkant), gherstructureerd (buitenkant), verkocht of worden gesloopt en nieuw gebouwd. Dit beleid zorgt voor een kwalitatief goed woningbezit dat steeds wordt afgestemd op de demografische ontwikkeling. Hiertoe is het ondernemingsplan of Koersplan (Huiswaarts 2020-2025) gemaakt dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

#### Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Het WSW borgt de leningenportefeuille. Jaarlijks vindt een voortgangsgesprek plaats onder andere over de realisatie, verwachting en financiering van onze wensportefeuille. Eind 2020 is een positief oordeel van het WSW ontvangen.

Het WSW zorgt dat deelnemende corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt tegen lagere financieringskosten door borg te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen. Eind december is de dPi, de prognose voor de komende vijf jaren ingediend bij Corpodata, waar het WSW-partner van is. Deze prognose is nog niet verwerkt in het overzicht Borgingplafonds. Voor nieuwe projecten die binnen de ratio's van het WSW vallen kan de borging worden verhoogd.

| Borgingsplafond WSW geborgde leningen; bedragen x € 1.000 | 2020   | 2021   | 2022   |
|---|--------|--------|--------|
| Geborgde leningenportefeuille WSW per 31-12-2019          | 65.090 | 59.721 | 59.898 |
| Financieringsbehoefte DAEB                                | 3.501  | 6.545  | 2.407  |
| Interne financieringsbronnen                              | -6.404 | -4.105 | -6.860 |
| Borgingstegoed*   | -2.466 | 0      | 0      |
| Borgingsplafond per jaar (naar boven afgerond op € 1.000) | 59.721 | 62.898 | 55.445 |
| Leningenportefeuille schuldrest                           | 63.800 | 60.785 | 57.743 |

\* Beschikbare liquide middelen minus een correctie van 10%

### 6.3 Financiële kengetallen

|                                   | Norm        | 2020    | 2021    | 2022    |
|-----------------------------------|-------------|---------|---------|---------|
| Beheerlasten                      | € 1.000/VHE | 1.010   | 1.000   | 1.000   |
| Operationele kasstroom DAEB       | Excl. rente | 6.767   | 4.321   | 4.831   |
| Operationele kasstroom Niet DAEB  | Excl. rente | 349     | 384     | 370     |
| Operationele kasstroom totaal (A) |             | 7.116   | 4.705   | 5.201   |
| Betaalde rente (B)                |             | 2.122   | 1.825   | 1.724   |
| Interest dekkingsratio (ICR) A/B  | > 1,4%      | 3,35    | 2,58    | 3,02    |
| Loan to value (beleidswaarde)     | <85%        | 36,8    | 36,7    | 36,6    |
| Dekkingsratio (schuld/MVS)        | <70%        | 25,9    | 25,58   | 25,3    |
| Solvabiliteit Beleidswaarde DAEB  | > 15%       | 62,7    | 62,3    | 61,9    |
| Direct rendement (marktwaarde)    | Handboek    | 3,14    | 1,86    | 1,97    |
| Marktwaarde DAEB                  | Handboek    | 298.987 | 293.590 | 295.135 |
| Marktwaarde Niet DAEB             | Handboek    | 10.191  | 9.943   | 10.043  |
| Beleidswaarde DAEB*               |             | 171.284 | 163.680 | 163.464 |
| Beleidswaarde Niet DAEB           |             | 8.982   | 8.697   | 8.762   |

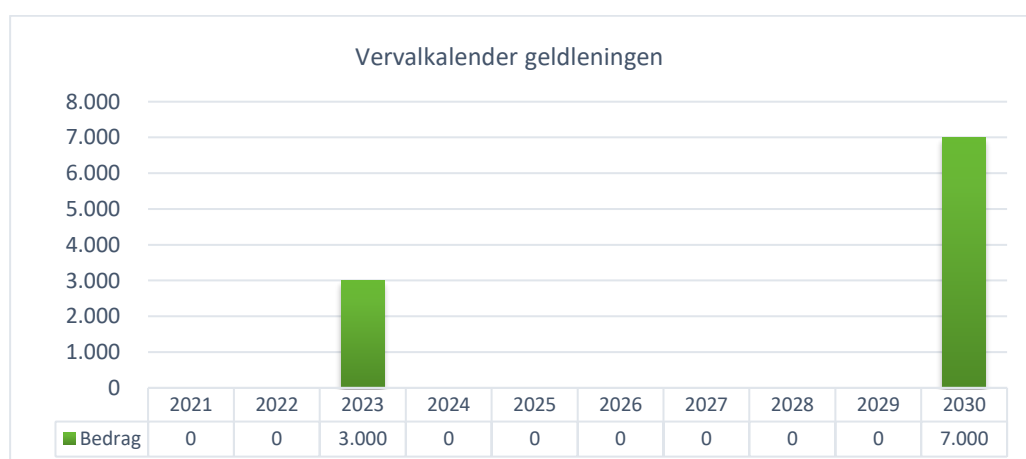
\* 2020 is inclusief externe taxaties voor BOG/MOG/ZOG

#### Autoriteit Woningcorporaties (AW)

De Autoriteit Woningcorporaties houdt toezicht op alle woningcorporaties. De AW valt onder de verantwoordelijkheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De AW heeft als opdracht om op basis van risico's en ook ter plaatse bij de woningcorporaties toezicht te houden. Het integrale toezicht door de AW richt zich op de onderwerpen: rechtmatigheid, financiële continuïteit, Governance en integriteit. Begin 2021 is een auditgesprek gehouden met Governance als hoofdthema. Het definitieve Governance-rapport van het AW is ontvangen.

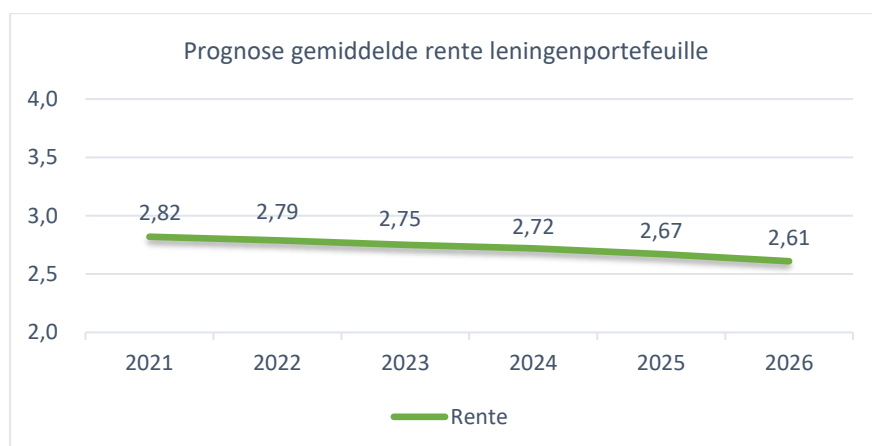
#### Treasury

Woondiensten Enkhuizen beschikt over een Treasury-statuum en een Reglement Financieel Beheer en Beleid. Deze doen dienst als kader voor financieringen. In 2020 is een fixe-lening van € 7,0 miljoen afgelost, waarvoor een nieuwe lening van € 4,0 miljoen en één van € 3,0 miljoen zijn aangetrokken. Ook is een restant hoofdsom van € 2,2 miljoen regulier geherfinancierd voor een laatste periode van 10 jaar. De gemiddelde looptijd (Duration) van de gehele leningenportefeuille is 11,4 jaar.



Het renterisico is goed gespreid en valt binnen de risiconorm van het WSW. De inschatting is gemaakt dat, mede op basis van de trage gemeentelijke behandeling van RO-procedures voor nieuwe projecten, er in 2021 geen externe financiering behoeft te worden aangetrokken. In 2021 vindt ook geen herfinanciering van bestaande leningen plaats.

De gemiddelde financieringsrente over het vreemd vermogen ultimo 2020 bedraagt 3,31% (2019: 3,23%). Voor 2021 is dat geprognosticeerd op 2,82%.



Door de lage rentestand worden, indien nodig, leningen aan met een langere looptijd aangetrokken waarbij een combinatie wordt gemaakt van aflosbare, vaak lineaire leningen en aflossingsvrije fixe leningen. Deze sluiten qua looptijd volgorde op elkaar aan.

#### 6.4 Vennootschapsbelasting en latenties

De VPB-aanslag 2018 is ingediend maar door Belastingdienst nog niet definitief vastgesteld. De fiscale winst bedroeg € 8.343.376. De aangifte is verzorgd door BDO Accountants & Belasting- adviseurs B.V. Er bestond een opwaarderingspotentieel voor de WOZ van € 6.215.964. Na de aanslag van 2018 is dat aangepast met € 1.872.856. Dat wordt verwerkt in de VPB-aanslag van 2019. Voor 2019 bedraagt de voorlopige aanslag € 1.388.000. Deze aangifte wordt uiterlijk 1 juni 2021 ingediend bij de Belastingdienst.

| Belastingjaar | Fiscale winst vóór verliesverrekening | Cumulatief verlies | Fiscale winst na verliesverrekening | (Voorlopige) VPB aanslag | Stand verrekende WOZ waarde vermindering |
|---------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 2017          | 18.161.866                            | -7.989.954         | 10.171.912                          | 2.532.977                | 6.215.964                                |
| 2018          | 10.221.028                            | 0                  | 10.221.028                          | 2.519.237                | 1.872.856                                |
| 2019          | 5.600.000                             |                    | 5.600.000                           | 1.388.000                |  |
| 2020          | 5.400.000                             |                    | 5.400.000                           | 1.363.750                |  |
| 2021          | 5.553.955                             |                    | 5.553.955                           | 1.363.930                |  |

#### ATAD

De Anti Taks Avoidance Directive (ATAD) is in het leven geroepen voor multinationals met internationale vestigingen onder verschillende belastingregimes. Door verschuiving van rente op leningen konden zij vennootschapsbelasting ontwijken. Deze belastingmaatregel is ook van toepassing verklaard op sociale woningcorporaties. De maximale renteaftrek bedraagt van 30% van de fiscale winst met een minimum van € 1,0 miljoen. In 2021 is er sprake van een renteaftrek beperking van € 82.000, hetgeen ons € 20.500 aan VPB kost.

|   | 2020  | 2021  | 2022  |
|---|-------|-------|-------|
| Fiscaal resultaat ATAD (A)                              | 5.165 | 3.854 | 4.455 |
| Netto rentelasten (B)                                   | 2.111 | 1.769 | 1.646 |
| Fiscaal resultaat excl. Rentelasten C= (A+B)            | 7.276 | 5.623 | 6.101 |
| Maximaal fiscaal aftrekbare rentelasten (30% van C) (D) | 2.182 | 1.687 | 1.830 |
| Aftrekbare rentelasten (uit functionele V&W) (E)        | 2.111 | 1.687 | 1.728 |
| Correctie ATAD-beperking renteaftrek                    | 0     | 82    | 0     |
| <b>Marge (D-E)</b>                                      | 0     | 0     | 102   |

De maatregel heeft als negatief neveneffect dat rente op geldleningen voor nieuwe sociale woningbouwprojecten niet meer volledig fiscaal aftrekbaar is. Over het niet aftrekbare deel moet Vennootschapsbelasting worden betaald. Onze inschatting is dat daardoor minder wordt geïnvesteerd in sociale woningbouwprojecten.

## Latentie leningen

Woondiensten Enkhuzen heeft een actieve latentie opgevoerd voor het verschil van de commerciële waarde van de leningenportefeuille en de fiscale waarde. Dit verschil ontstond doordat op de fiscale openingsbalans de leningenportefeuille werd berekend tegen een hoger rentepercentage dan het feitelijke percentage. De contante actieve latentie bedraagt eind 2020 € 175.011. Deze enig resterende latentie loopt af in 2026.

## 6.5 Marktwaarde

Woondiensten Enkhuzen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen Marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden en de full versie voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed, intramuraal zorgvastgoed. Dit vastgoed wordt door een externe onafhankelijke taxateur getaxeerd. De huursom van dit BOG/MOG/ZOG-vastgoed bedraagt meer dan 5% van de totale huursom. Het betreft 15 complexen van ons totale bezit en bestaat uit totaal 162 VHE 's.

| Categorie                    | 2020               | 2019               |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DAEB</b>                  |                    |                    |
| Woningen                     | 281.403.847        | 274.744.988        |
| ZOG                          | 7.972.094          | 7.727.894          |
| MOG                          | 1.778.317          | 2.502.969          |
| BOG                          | 1.093.216          | 1.441.453          |
| Totaal uit WALs              | 292.247.474        | 286.417.304        |
| Correctie externe taxaties   | 6.739.912          | 2.857.631          |
| <b>Marktwaarde DAEB</b>      | <b>298.987.386</b> | <b>289.274.935</b> |
| <b>Niet DAEB</b>             |                    |                    |
| Woningen                     | 3.405.121          | 3.505.643          |
| ZOG                          | 0                  | 0                  |
| MOG                          | 0                  | 0                  |
| BOG                          | 4.487.736          | 4.363.151          |
| Parkeren                     | 1.922.819          | 2.071.762          |
| Totaal uit WALs              | 9.815.676          | 9.940.556          |
| Correctie externe taxaties   | 374.949            | 200.796            |
| <b>Marktwaarde Niet DAEB</b> | <b>10.190.625</b>  | <b>10.141.352</b>  |
| <b>Marktwaarde Totaal</b>    | <b>309.178.011</b> | <b>299.416.287</b> |

## Beklemming eigen vermogen

Een beklemming op het eigen vermogen betekent dat een deel daarvan niet vrij besteedbaar is. Op dit moment gelden twee beklemmingen:

### 1. Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Er is sprake van een obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw van 3,85% van het geborgde schuldrestant geldleningen. Het obligo bedraagt € 2.402.046.

Dit kan het WSW maximaal opeisen in het geval er "noodsteun" moet worden verleend. Woondiensten Enkhuzen heeft al haar bezit als onderpand ingezet ter borging van het afbetalen van de leningen. Grootschalige verkoop moet volgens de geldende regels aan het WSW en ook aan de gemeente Enkhuzen als generieke achtervang organisatie gemeld worden.

### 2. Verschil in huurpotentie marktwaarde in verhuurde staat

Op de realiseerbaarheid van het eigen vermogen zit een beklemming. De marktwaarde is berekend op basis van de markthuur. Deze kunnen we echter niet volledig realiseren, omdat Woondiensten Enkhuzen als sociale woningcorporatie, na mutatie, niet 100% van de markthuur in rekening brengen. Gestreefd wordt naar een gemiddelde huuropbrengst van ±73% van de maximaal redelijke huur. In onderstaande toelichting op de Beleidswaarde is het bedrag voor de afslag van deze Betaalbaarheid berekend op € 90.063.306.

## 6.6 Beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de

'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuurlast vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

|                         | 2020           | 2019           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Marktwaarde DAEB        | 298.987        | 289.275        |
| Afslag beschikbaarheid  | -15.665        | -51.260        |
| Afslag betaalbaarheid   | -90.063        | -59.911        |
| Afslag kwaliteit        | -5.159         | -24.987        |
| Afslag beheer           | -16.817        | -23.696        |
| Totaal afslag           | -127.704       | -159.854       |
| Beleidswaarde DAEB      | 171.283        | 129.421        |
| Marktwaarde Niet DAEB   | 10.191         | 10.141         |
| Afslag beschikbaarheid  | -152           | -713           |
| Afslag betaalbaarheid   | -942           | -98            |
| Afslag kwaliteit        | -81            | -330           |
| Afslag beheer           | -33            | -175           |
| Totaal afslag           | -1.208         | -1.316         |
| Beleidswaarde Niet DAEB | 8.983          | 8.825          |
| Beleidswaarde totaal    | <u>180.266</u> | <u>138.246</u> |

De beleidswaarde 2020 bedraagt € 180.265.994. De beleidswaarde 2019 bedroeg € 138.246.294. De stijging van € 42.019.700 wordt onder andere veroorzaakt door:

- Toevoeging van Westeinde 88-90 en Westerstraat 217 voor € 3.329.357;
- Verkoop van 23 woningen voor - € 3.039.214 (marktwaarde ultimo 2019);
- Wijziging markthuurlast met 3,1% voor een bedrag van € 5.468.067;

- Wijziging lager meerjarig onderhoud van -12,3% voor een bedrag van € 5.877.717;
- Lagere beheerlasten van 12,5% voor een bedrag van € 3.561.744;
- Wijziging eindwaarde door parameterwijziging handboek modelmatig waarderen marktwaarde van 34,2% voor een bedrag van € 23.091.716;
- Een hoger verschil in externe taxaties van € 4.015.157 ten opzichte van 2019.

De ingerekende streefhuur per woning bedraagt gemiddeld € 599,62. In 2019 € 597,09.

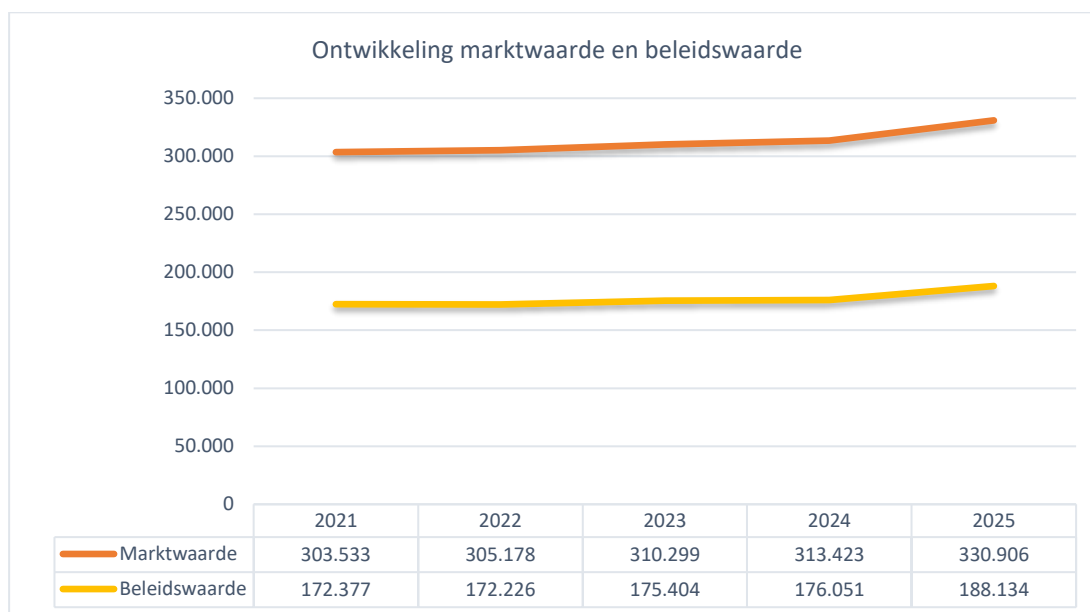
#### Sensitiviteitsanalyse

De beleidswaarde bedraagt € 180.265.994. Hierop is een sensitiviteitsanalyse toegepast die bestaat uit de volgende onderdelen. Per onderdeel wordt het effect van de maatregel op de beleidswaarde weergegeven.

| Parameter         | Mutatie                   | Beleidswaarde | Mutatie     |
|-------------------|---------------------------|---------------|-------------|
| Disconteringsvoet | + 0,5%                    | 158.825.473   | -21.440.521 |
| Streefhuur        | + 25,- per VHE per maand  | 179.229.665   | -1.036.329  |
| Onderhoud         | + 100,00 per VHE per jaar | 167.331.757   | -12.934.237 |
| Beheer            | + 100,00 per VHE per jaar | 167.449.607   | -12.816.387 |

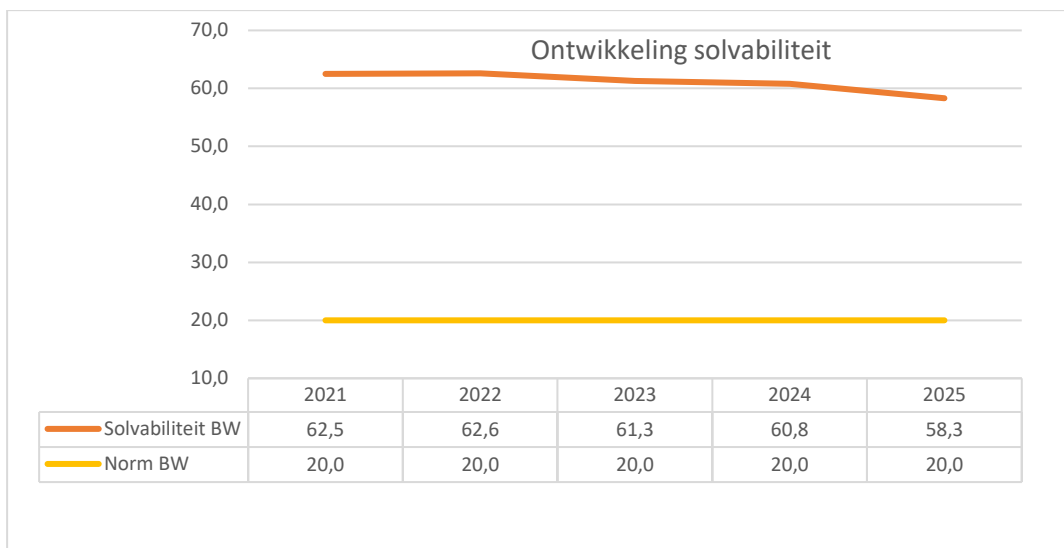
#### 6.7 Ontwikkeling financiële positie

De financiële positie wordt bepaald door de Marktwaarde, Beleidswaarde en de Kasstromen. In de Beleidswaarde mogen we voor beheer en onderhoud eigen kosten invoeren in plaats van de voorgeschreven kosten in het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde. De uitkomst van de Beleidswaarde is lager dan de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de kosten in het handboek optimistisch worden ingeschat.



#### Solvabiliteit

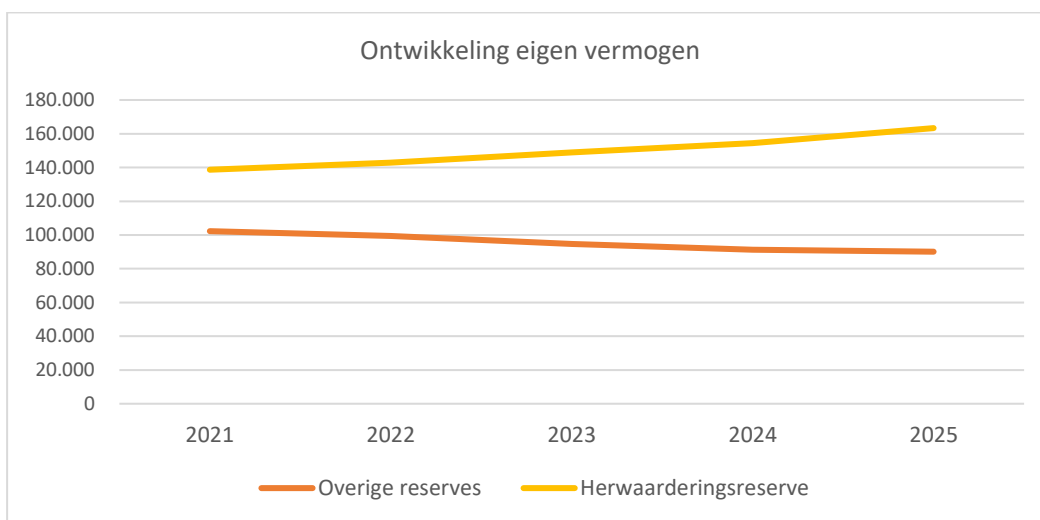
De Solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Dit kengetal geeft aan in welke mate Woondiensten Enkhuizen in staat is om op organisatieniveau onze schulden te betalen. Ondanks de gestegen bouwkosten is het door de lage rente is nog mogelijk om nieuwe projecten te bouwen. De huuropbrengst weegt op tegen de financieringsrente inclusief de jaarlijkse onderhoud- en beheerlasten.



### Eigen vermogen

Het eigen vermogen muteert met de toevoeging of onttrekking van de jaarresultaten. In de volgende grafiek is het eigen vermogen na belastingheffing gepresenteerd en gesplitst in de Herwaarderingsreserve en de Overige reserve.

De Herwaarderingsreserve is ontstaan doordat de waarderingsgrondslag is gewijzigd van Historische kostprijs (boekwaarde) naar marktwaarde in verhuurde staat. De Herwaarderingsreserve muteert met verkoop, sloop en herwaardering van het bezit.



### Kasstroom

De kasstromen bestaan uit de:

1. Operationele kasstroom;
2. Investeringskasstroom;
3. Financieringskasstroom

De operationele kasstroom wordt gevormd door dagelijkse activiteiten als onderhoud van woningen, verzekeringen, belastingen, automatisering, huisvesting, rente van de leningen etc. Het is belangrijk dat deze kasstroom positief is. Als Woondiensten Enkhuizen geen activiteiten meer zouden ontplooiën, moeten alle kosten alleen uit deze kasstroom worden voldaan.

De investeringskasstroom geeft aan hoeveel projecten Woondiensten Enkhuizen initieert. Als deze kasstroom positief is betekent dit dat in enig jaar meer is gedesinvesteerd dan geïnvesteerd. Dit is niet direct een probleem, omdat voor sommige nieuwe projecten meerdere jaren verkoopopbrengst nodig is om deze deels te kunnen financieren. Vaak vallen projecten ook samen, waardoor een opgebouwde

buffer goed uitkomt. De verkoop van sociale huurwoningen geschiedt na mutatie of als een zittende bewoner interesse heeft.

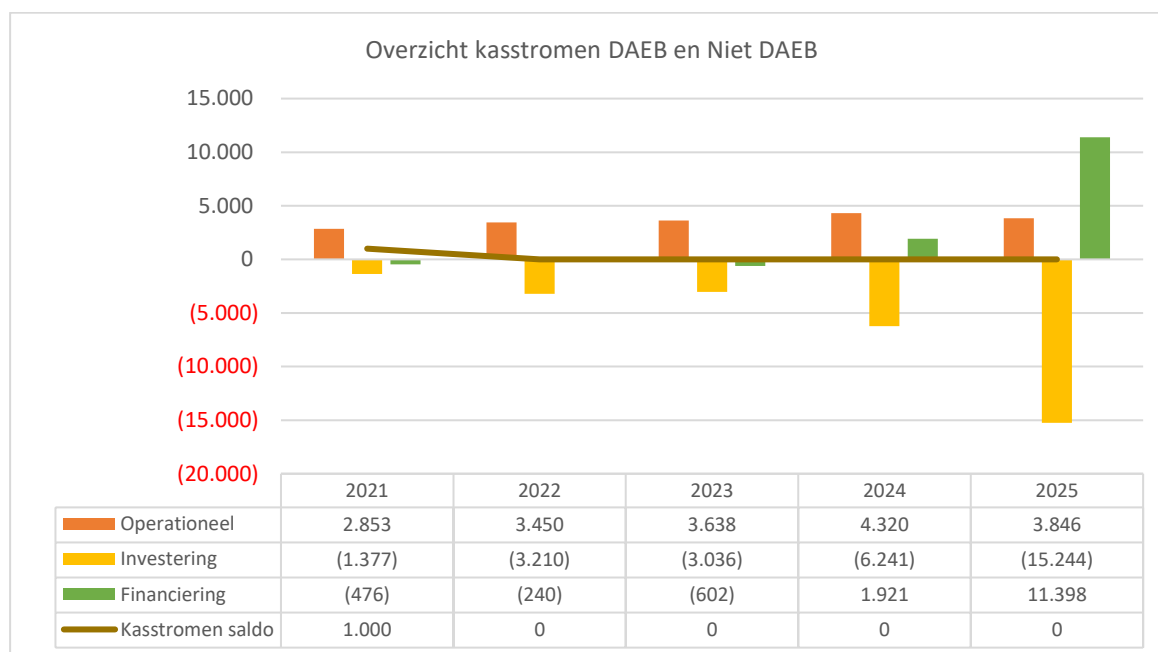
De financieringskasstroom geeft een beeld van de bestaande leningenportefeuille met de jaarlijkse aflossingsbedragen. In de vervalkalender staat in welk jaar een lening geheel vervalt of geherfinancierd moet worden. Eventuele overtollige middelen worden dan met de nieuwe financiering verrekend. Er wordt voor gezorgd dat de aflossingen maandelijks evenredig over het jaar zijn verdeeld. Hierdoor ontstaan er geen pieken in de benodigde liquide middelen.

De vastgoedmarkt is oververhit. Dat is zichtbaar door de prijsstijgingen van nieuwe projecten. Het geld kan maar één keer worden uitgeven en er moet voor gewaakt worden dat niet ten koste van alles nieuwe project worden gebouwd. De financiële rand -voorwaarden uit het nieuwe investeringsstatuut worden gehanteerd.

Het blijft belangrijk om te sturen op kasstromen. Een gebrek aan liquide middelen op het juiste moment kan zorgen voor betalingsproblemen. Daarom blijft het belangrijk de integrale kasstroom af te stemmen op de projectportefeuille.

### Beleggingen

Tijdelijke overtollige middelen worden voornamelijk op korte termijn (< 1 jaar) belegd. Deze liquide middelen dienen in eerste instantie voor aflossing van leningen en ten tweede als financiering voor nieuwbouwcomplexen, renovatie, herstructurering en beheerplanmaatregelen. Eind 2020 bedroegen deze korte beleggingen, inclusief de betaalrekening € 8.826.936



Het bedrag aan liquide middelen is veel te hoog. Reden hiervoor is al aangegeven in hoofdstuk 2 "Wensportefeuille". Extra nadeel is dat we nu over het saldo maandelijks rente betalen. In periodiek overleg met de gemeente wordt getracht projecten te versnellen. Het grootste risico in het realiseren van projecten is de gemeentelijke organisatie en haar (uitblijvende) besluitvorming. Recent is de wethouder met onder meer vastgoed en ruimtelijke ordening in zijn portefeuille opgestapt. Het is onduidelijk of er opvolging zal plaatsvinden of dat het dossier tot de verkiezingen door een waarnemer wordt overgenomen.

## 7 Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC van Woondiensten Enkhuizen voert haar werkzaamheden uit op basis van externe en interne kaders voor het toezicht. Zij heeft in 2020 de drie rollen vervuld, die behoren bij de functie van toezichthouder: het geven van advies, het houden van toezicht en het vervullen van de rol van werkgever van het bestuur.

Het externe kader bestaat uit:

- De Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting;
- De Wet Normering Topinkomens;
- De Governancecode Woningcorporaties;
- Het integraal beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);

Ons interne kader wordt gevormd door:

- De Statuten;
- De Reglementen van RvC en bestuur;
- De Profielschets van de RvC;
- De Koersnotitie Huiswaarts, 2020 - 2025;
- De Begroting, Meerjarenramingen en de Jaarrekening;
- Het Reglement financieel beleid en beheer;
- Het Investeringsstatuut;
- Het Treasury-statuuat;
- De Integriteitscode.

### 7.1 Beschouwing van de Raad van Commissarissen over 2020

Met dit verslag legt de RvC, verantwoording af over de wijze waarop de RvC in 2020 toezicht heeft gehouden en hoe de RvC zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft ingevuld.

In de verslagperiode kent de RvC in haar bezetting één wijziging. Per 01-01-2020 is mevrouw Schuitemaker op voordracht van de HAR E. na ontvangst van de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen benoemd als commissaris. Zij geeft invulling aan het profiel Zorg.

In 2020 is de heer E. Urbach benoemd tot commissaris per 01-01-2021 en mevrouw I. Miggelenbrink start op diezelfde datum als RvC-trainee. Voorzitter A. Sluis treedt per 01-01-2021 af in verband met het bereiken van de maximale zittingsduur. Commissaris N. Huisman is per 01-01-2021 benoemd tot voorzitter. De RvC voldoet hiermee aan haar statutair vereiste niveau van minimaal drie leden.

#### Introductieprogramma

Beoogd nieuwe leden van de RvC hebben na een voorgenomen besluit tot benoeming van de RvC een gesprek met het directie-managementteam en ontvangen na de positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Wonen en de formele benoeming een on-boarding pakket met de belangrijkste organisatiestukken. Daarnaast inventariseert de RvC na de aantreding de leer-en ontwikkelbehoefte van de nieuwe commissaris. Jaarlijks legt de RvC een werkbezoek af waarbij verschillende projecten worden bezocht om daarmee de kennis van inzicht in het bezit verder te vergroten.

De RvC heeft op 09-12-2020 (deels) in aanwezigheid van de directeur-bestuurder zijn zelfevaluatie gedaan. De RvC heeft opleidingen gevolgd en voldoet daarmee aan de norm van permanente educatie. Daarnaast is het Investeringsstatuut geactualiseerd waarmee de RvC zich verder heeft verbeterd en (nog) beter toezicht kan houden op de rationale achter de besluitvorming, uitvoering en verantwoording.

Ten slotte een woord van dank voor de uittredend commissaris A. Sluis; Woondiensten Enkhuizen is hem veel dank verschuldigd.

## 7.2 Autoriteit Woningcorporaties

In 2020 is er geen auditgesprek gehouden. De aanbevelingen uit de brief van 17-12-2018 zijn opgevolgd. Begin 2021 heeft de Governance inspectie (digitaal) plaatsgevonden.

## 7.3 Governance

Woondiensten Enkhuzen onderschrijft de uitgangspunten van Good Governance, een transparante besturings- en besluitvormingswijze en wenst daarover ook adequaat verantwoording af te leggen. Binnen de organisatie wordt gewerkt met een Governance-kalender die daar sturing aan geeft. De in de sector geldende Governancecode wordt gevolgd. Voor de organisatie is een Integriteitscode en Klokkenluidersregeling opgesteld. Deze zijn in 2020 geactualiseerd en op de algemene website van Woondiensten Enkhuzen weergegeven

### Governancecode

Woondiensten Enkhuzen voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties. Deze code met normen en gedragsregels gaat onder meer over goed bestuur en goed intern toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Als basis heeft de code een vijftal principes:

- leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
- bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
- bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak;
- bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
- bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

De principes van de code worden ook doorgetrokken in de rest van de organisatie. Cultuur en gedrag van medewerkers maken onderdeel uit van hoe de corporatie zich richting maatschappij opstelt.

Voor enkele bepalingen geldt dat de corporatie hiervan mag afwijken als er een duidelijke motivatie en onderbouwing voor is. Bij Woondiensten Enkhuzen is geen sprake van afwijkingen. De code is sinds 2019 vertaald in een jaarlijkse RvC Governance-agenda.

### Integriteitscode en klokkenluidersregeling

In 2020 behoeft de directeur-bestuurder in het kader van integriteit geen corrigerende maatregelen jegens medewerkers te nemen en er is in 2020 geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling.

### Belanghebbendenparticipatie

De dialoog met belanghouders is voorwaardelijk om te weten wat er leeft, de haalbaarheid van ideeën te toetsen en om draagvlak te creëren voor de maatschappelijke opgaven. Woondiensten Enkhuzen besteedt veel aandacht aan de dialoog met de relevante belang-hebbende partijen. Daarbij is de gemeenschappelijke basis het gedeeld belang en voor Woondiensten Enkhuzen de inzet het realiseren van haar doelstelling zoals verwoord in haar Koersplan Huiswaarts 2020-2025.

Bewoners en overige klanten: De primaire belanghebbenden van Woondiensten Enkhuzen zijn de huurders van de sociale woningen, huurders van bedrijfs-onroerend goed, kopers en bewoners van een VvE-complex. Er is een directe zakelijke relatie met wederzijdse verplichtingen. Onze primaire belanghebbenden ervaren direct belang bij ons beleid en mogelijkheden om deze te beïnvloeden. In een samenwerkingsovereenkomst is vastgelegd dat Woondiensten Enkhuzen op basis van de Wet op het overleg huurders verhuurder overleg voert met de Huurders Adviesraad Enkhuzen (HAR E.). De HAR E. heeft zich in 2019 juridisch gevormd tot een stichting en deze heeft met Woondiensten Enkhuzen een overeenkomst gesloten waarmee de samenwerking wordt gecontinueerd en de invulling van de Wet overleg huurders verhuurder verder is vormgegeven. Er zijn 12 huurdersvertegenwoordigingsorganen waarmee Woondiensten Enkhuzen contact heeft op wijk- en buurtniveau.

Gemeente Enkhuzen: De gemeente heeft onder andere vanuit de woningwet een formeel toetsende rol als publiek orgaan. De gemeente heeft groot belang bij ons beleid en mogelijkheden om het beleid te beïnvloeden via o.a. de prestatieafspraken en de gemeentelijke en regionale woonvisie. Het belang is tweezijdig. Woondiensten Enkhuzen heeft groot belang bij het beleid van de gemeente, omdat wij in de gemeentelijke wijken en buurten ons werk in overleg uitvoeren. De contacten met de gemeente vinden regelmatig (voortgangsgesprekken) en op verschillende niveaus plaats. Er is zowel bestuurlijk als ambtelijk overleg.

(Rijks)overheid: De ministeries Binnenlandse Zaken en Financiën en de toezichthouders Inspectie voor de Leefomgeving en Transport, Autoriteit Wonen, en Autoriteit Persoonsgegevens zijn voor Woondiensten Enkhuizen belangrijke onderdelen van de Rijksoverheid. De (rijks)overheid heeft als publiek orgaan formeel toetsende bevoegdheden. Het beleid van deze partijen is van groot belang voor Woondiensten Enkhuizen. Samen met andere corporaties probeert Woondiensten Enkhuizen het beleid te beïnvloeden.

Maatschappelijke organisaties: Woondiensten Enkhuizen is veelal in dialoog met maatschappelijke organisaties. Meest in het oog springend is dat vanuit haar samenwerkingsverband met Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Daarnaast is er bijvoorbeeld contact met zorginstanties wanneer het gaat om huisvesting van bijzondere doelgroepen. Gezamenlijk zijn wij met deze organisaties bezig in de wijken en buurten en daarom heeft Woondiensten Enkhuizen vaak belang bij het beleid van de maatschappelijke organisaties.

Commerciële partijen: Woondiensten Enkhuizen maakt gebruik van commerciële partijen om haar beleid uit te voeren. In sommige gevallen is er sprake van een partnerrelatie waarbij Woondiensten Enkhuizen met een commerciële partij als coproductanten gezamenlijke activiteiten uitvoert. In dat laatste geval is er een wederkerig belang om elkaars beleid te beïnvloeden en af te stemmen.

Sector: De koepelorganisaties als Aedes, de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn binnen de sector voor Woondiensten Enkhuizen belangrijk. Het (financiële) beleid wordt in grote mate beïnvloed door het WSW, omdat zij bepalen of Woondiensten Enkhuizen in aanmerking komt voor een geborgde lening. De koepelorganisaties spelen een rol bij de beïnvloeding van de gemeente, via de Vereniging Nederlandse Gemeenten en de (rijks)overheid. Woondiensten Enkhuizen heeft belang bij hun beleid, maar gezien de omvang van de organisatie beperkte invloed. Daarnaast is Woondiensten Enkhuizen lid van het Platform West-Friese Woningcorporaties, waar in regionaal verband afstemming plaatsvindt.

Woondiensten Enkhuizen zet verschillende middelen in om te communiceren met belanghebbende partijen. Het zichtbaar maken van onze prestaties en resultaten is de manier om onze meerwaarde te laten zien. Waar dat van toegevoegde waarde is, maakt Woondiensten Enkhuizen een selectie voor wie dat interessant zou zijn, anders is onze informatie vrijelijk beschikbaar. Woondiensten Enkhuizen maakt daarbij gebruik van:

- (Digitale) (bewoners)nieuwsbrieven
- Jaarverslag
- Bewonersavonden
- Persberichten
- Mediabeleid (het organiseren van interviews, reportages e.d. in de media).
- Sociale media
- (Periodiek) overleg

#### **Toezichtkader**

De RvC houdt toezicht op basis van een door hen in september 2018 vastgesteld kader. Dit geeft informatie over de rollen van de RvC als werkgever, klankbord en adviseur van het bestuur, de beoordeling van het eigen functioneren, kennis- en informatievergaring, de eindverantwoordelijkheid voor een aantal documenten en de contacten met belanghouders.

De actiepunten uit het Toezichtkader komen periodiek op de agenda van de RvC.

Het bestuur wordt gevormd door één directeur-bestuurder. Deze bestuurder is een vrouw. Wanneer er een vacature ontstaat, kan de RvC op grond van de omvang van het bestuur geen rekening houden met de verhouding mannen/vrouwen in de samenstelling van het bestuur. In 2020 is de verhouding man/vrouw binnen de RvC 50/50.

#### **7.4 Permanente Educatie**

Toezichthouders van woningcorporaties zijn verplicht tot het volgen van permanente educatie (PE) waaraan punten worden gegeven. Alle leden van de RvC hebben hieraan deelgenomen. Zij zijn persoonlijk verantwoordelijk voor het behalen van PE-punten en het bijhouden van de registratie. De scholingsactiviteiten worden afgestemd binnen de RvC. Voorstellen voor deelname worden doorgegeven aan de voorzitter RvC voor goedkeuring. In 2020 is de RvC lid geworden van VTW.

## Overzicht RvC

| Naam commissaris   | Opleiding   | PE-punten |
|--------------------|---|-----------|
| P.M. Huisman       | Symposium kracht en tegenkracht   | 2         |
|                    | Visie WSW op gevolgen Coronacrisis  | 1         |
|                    | Opgaven middelen van de corporatiesector (online)                         | 2         |
|                    | VTW ledencongres Toezicht op energietransitie in corporatiesector         | 2         |
|                    | Leergang voor de voorzitter   | 15        |
|                    | <b>Totaal punten</b>  | <b>22</b> |
| A. Sluis           | Stakeholdermanagement   | 5         |
|                    | <b>Totaal punten</b>  | <b>5</b>  |
| E.J.H. Keijzer     | Woningcorporaties tijdens de Coronacrisis                                 | 2         |
|                    | SOM Innovaties in externe verantwoording bij woningcorporaties            | 2         |
|                    | VTW regiobijeenkomst opdrachtgeverschap                                   | 2         |
|                    | SOM Opgaven middelen van de corporatiesector (online)                     | 2         |
|                    | Duurzaam bedrijfsmodel (Webinar)  | 2         |
|                    | <b>Totaal punten</b>  | <b>10</b> |
| A. C. Schuitemaker | De rol van RvC bij vastgoedinvesteringen                                  | 2         |
|                    | De wereld van de woningbouwcorporaties                                    | 2         |
|                    | VTW Algemene Ledenvergadering en Themabijeenkomst Toezicht en Bouwopgaven | 1         |
|                    | <b>Totaal punten</b>  | <b>5</b>  |

Ultimo 2020 kent de RvC die volgende aanwezige kennis en ervaring op basis van de geschiktheidsmatrix van de Autoriteit Wonen:

| Naam                  | Gover - nance | Volkshuis- vestelijk | Vastgoed ontwikkeling en beheer | Financiën en Control | Juridische Zaken | Overig                              |
|-----------------------|---------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|------------------|-------------------------------------|
| Dhr. A. Sluis         | Hoog          | Hoog                 | Midden                          | Midden               | Midden           | Lokale binding                      |
| Dhr. E.J.H. Keijzer   | Midden        | Hoog                 | Midden                          | Hoog                 | Midden           | Kennis jaarrekening en begroting    |
| Mevr. P.M. Huisman    | Hoog          | Hoog                 | Hoog                            | Midden               | Midden           | Breed regionaal netwerk             |
| Mevr. A. Schuitemaker | Hoog          | Midden               | Midden                          | Midden               | Midden           | Veel ervaring binnen sociaal domein |

De directeur bestuurder volgt periodiek cursussen/opleidingen om de verplichte PE-punten te behalen.

## 7.5 Verslag vanuit de werkgeversrol

### Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming

Op 01-06-2019 is de directeur-bestuurder benoemd voor een periode van 4 jaar.

Naam bestuurder: W. van der Weide

Datum indiensttreding: 01-06-2020

Relevante nevenfuncties: Directeur-bestuurder Stichting Welzijnswerk Enkhuizen  
RvC De Grote Clubactie, RvT Kenniscentrum Sport en Bewegen, RvT Bibliotheken NWV, Voorzitter JFSC Utrecht (tot 02-2020), Voorzitter Books4Life (tot 01-02-2020)

### Verslag remuneratiecommissie

Voorafgaand aan het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder heeft de remuneratiecommissie gesproken met een afvaardiging van het managementteam en een personeelsvertegenwoordiging. De beoordeling van de directeur-bestuurder is positief bevonden. In 2021 zal de directeur-bestuurder een opleiding volgen in leiderschap ten behoeve van de organisatieontwikkeling.

### Persoonlijke ontwikkeling bestuurder & permanente educatie (PE)

De directeur-bestuurder dient te voldoen aan de norm van permanente educatie (108 PE-punten over een periode van drie kalenderjaren). In 2020 heeft de nieuwe directeur-bestuurder 40 PE behaald via de opleiding Bedrijfsprocessen & ICT. Daarmee voldoet de directeur-bestuurder aan de norm van permanent educatie.

### Beloning en Wet Normering Topinkomens (WNT)

Op Woondiensten Enkhuizen is bezoldigingsklasse C (maximaal fulltime € 118.000 in 2020) van toepassing. Voor de Directeur-bestuurder geldt een bezoldigingsmaximum van € 111.392 op basis van 34 uur. Het WNT-salaris van mevr. W. van der Weide bedroeg € 106.793. De vastgestelde bezoldiging in

2020 is hiermee passend binnen de voor Woondiensten Enkhuizen geldende bezoldigingsklasse C op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT).

### Bezoldigingsmaximum 2020

Woondiensten Enkhuizen is ingedeeld in klasse C. Hierbij geldt:

1. Een gewogen gemiddeld aantal verhuureenheden van minder dan 2.500;
2. Werkzaam in een gemeente met 14.001 – 24.000 inwoners

De peildatum is twee jaar voorafgaand aan het feitelijke jaar van bezoldiging (31-12-2018).

Voor de RvC geldt de daarvan afgeleide maximale bezoldiging\*:

1. Voor de Voorzitter van de RvC; 15,0% van € 118.000 = € 17.700;
2. Voor de leden van de RvC; 10,0% van € 118.000 = € 11.800

\*) de feitelijke bezoldiging wordt vermeld op bladzijde 51 onder § 7.7.4

### Definitie Topfunctionaris

1. Diegene die behoort tot de hoogste uitvoerende en toezichthoudende organen van een rechtspersoon of instelling, die daarmee automatisch aan het hoofd staan van de gehele organisatie of instelling;
2. Diegene die behoort tot de hoogste ondergeschikte of de leden van de groep hoogste ondergeschikten aan dat orgaan én in deze rol (gezamenlijk) verantwoordelijk is voor de gehele rechtspersoon of de instelling;

Op basis van deze definitie heeft Woondiensten Enkhuizen één topfunctionaris, zijnde de Directeur-bestuurder. Hoewel het Managementteam verder nog bestaat uit het hoofd Technische zaken en het hoofd Financiële zaken, dragen deze laatste twee functionarissen geen gezamenlijke eindverantwoordelijkheid voor de gehele organisatie.

### 7.6 Verslag vanuit de klankbordfunctie

Zowel individuele leden als de RvC als geheel fungeren als klankbord voor de directeur-bestuurder. Iedere maand heeft de voorzitter van de RvC een informeel overleg met de directeur-bestuurder. Naast ad hoc momenten komt de klankbordrol van de RvC in de vergaderingen met enige regelmaat aan de orde. In 2020 is de klankbordfunctie onder meer tot uiting gekomen over de organisatietransformatie, de planvorming van de Bloemenbuurt en de prestatieafspraken met de gemeente.

### Profielschets

Voor de samenstelling van de RvC is een Teamprofiel opgesteld met kwaliteitsprofielen die algemene en specifieke deskundigheden beschrijven. Het Teamprofiel is in dialoog met de HAR E. opgesteld om een diverse samenstelling van de RvC te bewaken.

Het Teamprofiel beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de persoonlijke kwaliteiten waarover voorzitter en leden van de raad dienen te beschikken. Op 23-09-2020 is het Teamprofiel RvC opnieuw getoetst ten behoeve van de werving van nieuwe RvC-leden en actueel bevonden. Het Teamprofiel is openbaar gemaakt door plaatsing op de website van Woondiensten Enkhuizen.

### Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn per 19-06-2020 lid van de VTW.

### 7.7 Verslag Auditcommissie

De Raad van Commissarissen vindt het belangrijk om, ondanks de organisatieomvang van Woondiensten Enkhuizen waardoor een Auditcommissie niet verplicht is, deze toch actief te laten zijn. Op 28-09-2017 heeft de Raad van Commissarissen de Auditcommissie ingesteld. Op 16-05-2019 is het Reglement van de Auditcommissie geactualiseerd. De Auditcommissie is betrokken bij zowel de planning- en controlecyclus en de werkafspraken die voorafgaand aan de jaarlijkse controle worden gemaakt met de externe accountant, als bij de uitvoering van dit proces.

De Auditcommissie heeft in afwezigheid van de directeur-bestuurder overleg gevoerd met het hoofd FIZ over onderstaande onderwerpen. Daarnaast heeft de Auditcommissie tezamen met het hoofd FIZ, directeur-bestuurder en de externe accountant de controle aanpak besproken alsmede de bevindingen van de interim- en jaarrekeningcontrole van de externe accountant.

Besproken onderwerpen Auditcommissie met hoofd FIZ in het bijzonder zijn:

- Het versterken van de controlfunctie, de invulling van de functie alsmede de taken en de focus van de functie;
- Verbeteringen in het proces van het opstellen van de jaarrekening;
- De invulling van het risicomanagement van de corporatie;
- Sturen op kasstromen en de liquiditeitspositie met aandacht voor de substantiële belastingafrachten;
- De analyse op de waardeverandering van de marktwaarde c.q. de beleidswaarde;
- De projectportefeuille in relatie tot de financiële middelen en de omvang van de organisatie;
- De financiële doorrekening van het Huiswaarts, koersplan 2020-2025;
- Actualisatie van het investeringsstatuut.

## 7.8 Besturen en toezichhouden

### Visie en toezichtkader

Het Toezichtkader is door de RvC op 01-09-2018 vastgesteld. De RvC ziet het als zijn opdracht om de effectiviteit van Woondiensten Enkhuizen te bewaken, te zorgen voor stabiliteit (continuïteit) en evenwicht en te zorgen dat de organisatie de beoogde maat -schappelijke effecten bereikt. Er is een duidelijke taakverdeling binnen de RvC en tussen de RvC en de directeur-bestuurder. Deze is vastgelegd in statuten en reglementen. Het hoofduitgangspunt is dat het bestuur bestuurt en de RvC toezicht houdt. De RvC beperkt zich in zijn rollen tot uitspraken op hoofdlijnen en treedt niet in de bevoegdheid van het bestuur om zelfstandig, strategisch, tactisch en/of operationeel beleid te voeren.

### Informatievoorziening

De RvC verwacht ten aanzien van de informatie van de directeur-bestuurder dat deze relevant, tijdig, juist en volledig is. Voor de uitoefening van zijn werkzaamheden kent de RvC externe en interne toezichtkaders:

| Toezichtkader   | Besturingskader  | Beheersingskader  |
|---|--|---|
| <u>Extern</u><br>Woningwet- BTIV<br>Wet Normering Topinkomens<br>Governancecode<br><br><u>Intern</u><br>Statuten<br>Reglement RvC<br>Reglement Auditcommissie RvC<br>Remuneratiecommissie RvC<br>Teamprofiel RvC<br>Reglement Directie<br>Reglement Financieel Beleid en Beheer<br>Treasury-statuut<br>Integriteitscode<br>Klokkenluidersregeling | Koersplan<br>Meerjarenbegroting Jaarbegroting<br>Faciliteringsvolume WSW<br>Prestatieafspraken gemeente<br>Investeringsstatuut Jaarevaluatie<br>RvC/bestuur<br>Samenwerkingsovereenkomst HAR | Financiële kengetallen<br>Voortgangsrapportage (3x p/jaar)<br>Contacten belanghebbenden<br>Autoriteit woningcorporaties<br>Managementletter accountant<br>Aedes benchmark<br>Visitatierapport |

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die voortkomen uit de statuten en de werkwijzen die voortkomen uit de reglementen. Vanuit de RvC kunnen commissies worden vastgesteld die voorbereidende werkzaamheden verrichten en de RvC adviseren. De besluitvorming blijft een verantwoordelijkheid voor de hele RvC.

De RvC heeft een tweetal permanente commissies benoemd, te weten de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Voor werving- en selectieprocedures worden tijdelijke commissies samengesteld.

Vanuit het formele toetsingskader spreekt de RvC in ieder geval jaarlijks met het bestuur over de omgang, participatie en invloed van belanghebbenden door Woondiensten Enkhuizen. Hierbij wordt gekeken of de juiste randvoorwaarden voor een sterke huurders-vertegenwoordiging zijn gerealiseerd of in ieder geval zijn aangeboden. De RvC heeft overleg met belanghebbenden over het gehouden toezicht en de behaalde resultaten.

### 7.8.1 Verslag vanuit de toezichhoudende rol

#### Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woondiensten Enkhuzen en de wijze waarop dit wordt gerealiseerd. Op de lange termijn gaat Woondiensten Enkhuzen uit van een groei van haar woningbezit en zet zij in op het beter aan laten sluiten van de voorraad bij de huishoudprognoses van verwachte woonbehoeften. Dat is vastgelegd in het koersplan Huiswaarts 2020-2025.

#### Financiële en operationele prestaties

De RvC wordt drie keer per jaar via voortgangsrapportages door de directeur-bestuurder geïnformeerd over de financiële en operationele prestaties. De RvC wordt via haar reguliere vergaderingen en waar nodig tussentijds geïnformeerd over relevante actualiteiten. Ook voert de voorzitter van de RvC maandelijks een gesprek met de directeur-bestuurder, ontvangt de RvC frequent een update van voor Woondiensten Enkhuzen relevante bericht - geving in de media en heeft de RvC met de directeur-bestuurder een WhatsApp groep.

Het jaarverslag 2019 werd besproken met de accountant en, na advies van de audit-commissie, vastgesteld door de RvC. De bevindingen van de accountant stemde de RvC tot tevredenheid.

Het financiële beleid van Woondiensten Enkhuzen is gebaseerd op sturing op kasstromen waarbij financierbaarheid van activiteiten en beheersing van (liquide) risico's voorop staan.

#### Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC is positief over de gerealiseerde prestaties in 2020 waarbij Woondiensten Enkhuzen naast de realisatie van 36 nieuwbouwwoningen heeft ingezet op verduurzaming van het verouderd bezit.

#### Belanghouders dialoog

De RvC heeft in het verslagjaar rechtstreeks contact gehad of overleg gevoerd met de belangrijkste belanghouders. Twee keer per jaar voert een afvaardiging van de RvC overleg met de HAR E. De huurdersvertegenwoordiging heeft zitting gehad in de selectiecommissie voor het nieuwe RvC lid.

Een afvaardiging van de RvC heeft overleg gevoerd met een vertegenwoordiging van medewerkers van Woondiensten Enkhuzen ter voorbereiding op het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC beleid over de dialoog met belanghouders vastgesteld op 04-02-2020.

#### Risicobeheersing

Zowel met de voltallige RvC als in de auditcommissie worden risico's besproken. Met voorziene risico's wordt zoveel mogelijk rekening gehouden op basis van aard, omvang en kans. Risico's op projectniveau worden in de voortgangsrapportage in factsheets expliciet benoemd inclusief beheersmaatregelen. In 2020 is het Investeringsstatuut geactualiseerd.

#### Verbindingen

Stichting Woondiensten Enkhuzen vormt met Stichting Welzijnswerk Enkhuzen een personele unie met ministeriële toestemming (01-01-2009) bekend onder de naam Woondiensten Enkhuzen.

Stichting Woondiensten Enkhuzen en Stichting Welzijnswerk Enkhuzen zijn eigen rechtspersonen met een eigen juridische zelfstandigheid en van elkaar gescheiden geldstromen. Sinds 2006 hebben zij dezelfde directeur-bestuurder.

Verder is er sprake van participatie met andere verenigingen en partijen. Woondiensten Enkhuzen is deelnemer in een aantal Verenigingen van Eigenaren waar Woondiensten Enkhuzen onroerend goed bezit en voor de uitvoering van de woonruimteverdeling wordt gewerkt in een samenwerkingsverband (Platform West-Friese Woningcorporaties) met andere sociale verhuurders in de regio.

#### Conclusie toezichhoudende rol

De RvC concludeert dat Woondiensten Enkhuzen haar opgave voor de komende jaren in 2020 duidelijk in kaart heeft gebracht. Daarbij zet Woondiensten Enkhuzen in op een betere kwaliteit woningen, verduurzaming, levendige wijken en tevreden bewoners. Woondiensten Enkhuzen is in staat gebleken over het algemeen doelen naar behoren weten te realiseren. Waar mogelijk is tijdig geanticipeerd op mogelijkheden en kansen in de woningmarkt.

### Vergader- en besluitenschema

In 2020 is de RvC zes keer in een formele vergadering bij elkaar gekomen. Daarnaast heeft de RvC een zelfevaluatie bijeenkomst gehad, een gezamenlijk werkbezoek afgelegd aan lopende projecten van Woondiensten Enkhuizen, heeft een afvaardiging van de RvC twee keer een bespreking gehad met de HAR E. en heeft een sparsessie plaatsgevonden met het directie-managementteam ten behoeve van de organisatieontwikkeling.

Naast de formele onderwerpen ter goedkeuring/vaststelling kwamen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- Follow up Governance inspectie (o.a. verbeterpunten);
- Teamprofiel RvC en procedure vervanging RvC lid;
- Dialoog belanghebbenden (stakeholdersmemo);
- Voortgangsrapportages;
- Project Nieuwstraat 2,4,6 & Westerstraat 9;
- Overleg HAR E.;
- Managementletter Interimcontrole;
- Bemensing Remuneratiecommissie;
- Voorzitter RvC;
- Organisatieontwikkeling.

Het besluitenschema van de RvC in 2020 was als volgt:

| Onderwerp  | Besluit<br>Goedkeuring of<br>vaststelling | Vergadering |
|--|---|-------------|
| Definitieve benoeming RvC lid A. Schuitemaker per 01.01.2020   | Goedkeuring                               | 04.02.2020  |
| Beleid in dialoog met belanghebbende partijen  | Vaststelling                              | 04.02.2020  |
| Jaarrekening 2019  | Goedkeuring                               | 27.05.2020  |
| Jaarlijks In 1 <sup>e</sup> vergadering bepalen hoe minimaal 5 PE punten per jaar vormgeven.<br>Registratie punten en certificatie via secretariaat (en VTW) | Vaststelling                              | 27.05.2020  |
| Stichting Woondiensten Enkhuizen wordt VTW lid   | Goedkeuring                               | 27.05.2020  |
| Jaarlijks in 1 <sup>e</sup> vergadering bepalen hoe en -in de oneven jaren- onder begeleiding van wie (extern) de zelfevaluatie RvC zal plaatsvinden         | Vaststelling                              | 27.05.2020  |
| Tweejaarlijks (over de even jaren 2020, 2022 enz.) wordt opdracht aan accountant verstrekt gescheiden geldstromen WDE/WWE te toetsen                         | Vaststelling                              | 27.05.2020  |
| RvC lid N. Huisman wordt per 01.01.2021 voorzitter van de RvC WDE  | Goedkeuring                               | 09.07.2020  |
| RvC lid A. Schuitemaker wordt per 01.01.2021 voorzitter van de remuneratie -commissie en vormt samen met RvC lid N. Huisman de commissie                     | Goedkeuring                               | 09.12.2020  |
| Voorstel indexatie project Nieuwstraat-Westerstraat en tolerantiegrens van 10% bepalen   | Goedkeuring                               | 09.12.2020  |
| Benoeming RvC lid E. Urbach per 01.01.2021   | Goedkeuring                               | 09.12.2020  |
| Jaarbegroting 2021 en Financieel meerjarenbeleid 2021-2025   | Goedkeuring                               | 09.12.2020  |
| Geactualiseerd investeringenstatuut  | Goedkeuring                               | 09.12.2020  |

De RvC constateert dat bij de werving van nieuwe leden kennis van duurzaamheid en organisatie - ontwikkeling van toegevoegde waarde zijn binnen de RvC. Daarnaast zou een wat grotere spreiding van diversiteit gewenst zijn. Bij de werving van nieuwe kandidaten wordt hiermee rekening gehouden.

| Naam                  | (Onderdelen) Kwaliteitsprofiel  | Beroep/ Nevenfunctie(s)   |
|-----------------------|---|---|
| Dhr. A. Sluis         | Bestuur, juridisch  | Voormalig Voorzitter CvB RSG Enkhuizen<br>Projectmanager Toekomst VO West-Friesland<br>Voorzitter MADJOE<br>Voorzitter Sport beweegt! Enkhuizen<br>Voorzitter MAD House<br>Voorzitter TEAM WF |
| Dhr. E.J.H. Keijzer   | Financieel- economisch en fiscaal   | CFO Schavemaker Logistics & Transport<br>Penningmeester Meerliede<br>Lid RvT woningstichting Anna Paulowna  |
| Mevr. P.M. Huisman    | Volkshuisvesting, (her) ontwikkeling, ruimtelijke ordening, HR-management | Eigenaar Dantzig Management<br>Voorzitter Cinema Oostereilanden/Enkhuizen<br>Lid bestuur VVE Naamsloot 1 en 2 Avenhorn<br>RvC Centrada Lelystad<br>RvC Kennemer wonen Alkmaar                 |
| Mevr. A. Schuitemaker | Sociaal domein; Ervaring met wonen en zorg en maatschappelijk vastgoed    | Voorzitter bestuur vereniging Vitaal Waterland<br>Lid RvT Nu'91   |

### Functioneren - zelfevaluatie

De RvC heeft in 2020 verdere invulling gegeven aan de follow-up van de Governance inspectie. De RvC staat gedurende het jaar regelmatig stil bij haar eigen functioneren en neemt daarnaast eenmaal per jaar de tijd om uitgebreid naar het eigen functioneren te kijken. In 2019 vond een zelfevaluatie plaats onder de externe begeleiding van Blauw BV. In 2020 heeft de RvC haar zelfevaluatie aan de hand van een casus gedaan.

### Integriteit en onafhankelijkheid

Leden van de RvC zijn onafhankelijk. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Nevenfuncties van leden worden gemeld binnen de RvC. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woondiensten Enkhuizen. De aspecten rondom integriteit, transparantie en onafhankelijkheid wegen bij de RvC zwaar en maken ook onderdeel uit van de werving- en selectieprocedure.

### Aanspreekbaarheid

De RvC is aanspreekbaar en legt verantwoording af op het gehouden toezicht op het bestuur, waaronder de maatschappelijke en financiële prestaties van Woondiensten Enkhuizen. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daar aanleiding toe is.

### Meldingsplicht

De RvC heeft, op grond van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de BTIV, een brede meldingsplicht bij de Autoriteit Woningcorporaties. Bij onder meer 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, rechtmatigheidskwesties of het niet behalen van normen, dient de RvC dit onverwijld te melden. In 2020 hebben geen meldingen plaatsgevonden.

### Informatievoorziening & contacten

Om zijn toezichthoudende taak goed uit te kunnen oefenen ontvangt de RvC periodieke informatie. Zowel over de maatschappelijke prestaties en financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen, als ook over relevante externe ontwikkelingen en wensen of behoeften van belanghebbenden. De RvC laat zich ook buiten de directeur-bestuur om informeren door relevante belanghouders binnen en buiten de organisatie. De RvC ervaart vooral de contacten met de HAR E. en het management daarin van groot belang omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen. Daarnaast zijn ook de netwerken van de leden van de RvC waardevol en het raadplegen van openbare bronnen via internet.

Op de website [www.Woondiensten Enkhuizen.nu](http://www.WoondienstenEnkhuizen.nu) zijn de volgende documenten gepubliceerd: Toezichtkader; Klokkenluiderregeling; Integriteitsprotocol; Functieprofiel; Reglement RvC; Rooster van aftreden; Governancecode.

### Onafhankelijkheid leden RvC

De leden van de RvC zijn ook in 2020 in staat geweest om op onafhankelijke wijze de toezichtfunctie uit te voeren.

#### 7.8.2 Functieprofiel RvC leden:

- Beschikken over algemene strategische en toezichthoudende kwaliteiten;
- Affiniteit hebben met de sociaal-maatschappelijke taakstelling van de woningcorporatie en deze bewaken;
- De ontwikkelingen volgen in de omgeving van de corporatie en het (voorgestelde) beleid van de woningcorporatie aan deze ontwikkelingen toetsen;
- Aspecten en ontwikkelingen beoordelen die de continuïteit van de onderneming bepalen, vooral vanuit de financiële, markttechnische en positiebepalende invalshoek. Daarnaast inschatten lange termijn risico's, maar ook kansen voor de organisatie;
- De kwaliteit van adviezen van derden/adviseurs op velerlei terreinen beoordelen;
- Integer zijn en bewust van de voorbeeldfunctie van toezichthouders in de sector;
- Een analytisch en beleidsmatig vermogen hebben, c.q. hoofd- en bijzaken kunnen scheiden;
- Nieuwe ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting kunnen volgen en toetsen of deze operationeel adequaat worden vertaald;

- Beschikken over goede relationele vaardigheden;
- Aantoonbaar actief zijn op het gebied van permanente educatie;
- Kunnen fungeren als lid van een team.

### Aanvullende deskundigheden

Naast deze kenmerken dienen binnen de RvC aanvullende kennis en deskundigheid aanwezig te zijn, zoals financieel/ bedrijfseconomisch, volkshuisvestelijk, zorg en welzijn, Governance, dan wel van de plaatselijke en regionale omgeving.

De RvC toetst gemaakte keuzes aan de prestatiedoelen, beleidsuitgangspunten en de bedrijfsmogelijkheden en -risico's die de keuzes vormen voor de toekomst van de woning -corporatie. Het is evident dat niet elk individueel lid alle gewenste kwaliteiten in zich heeft en alle benodigde deskundigheid bezit. Binnen de RvC als geheel moeten deze kwaliteiten en deskundigheden bij de leden complementair aanwezig zijn. In 2020 hebben zich geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

### 7.8.3 Samenstelling en rooster van aftreden

Leden worden benoemd op basis van een profielschets voor een periode van vier jaar. Deze kan maximaal met vier jaar worden verlengd. Zij treden af volgens een vaststaand rooster.

| Naam              | Functie                                  | Benoemd              | tot                  | Beroep   |
|-------------------|--|----------------------|----------------------|--|
| A. Sluis          | Voorzitter<br>2 <sup>e</sup> termijn     | 01-01-13<br>01-01-17 | 01-01-21             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voormalig Voorzitter College van Bestuur Regionale scholengemeenschap Enkhuizen (RSG);</li> <li>• Projectmanager toekomst voortgezet onderwijs West-Friesland;</li> </ul> |
| E.J.H. Keijzer    | Vicevoorzitter<br>2 <sup>e</sup> termijn | 01-01-15<br>01-01-19 | 01-01-19<br>01-01-23 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chief Financial Officer Schavemaker Logistics &amp; Transport.</li> </ul>   |
| A.C. Schuitemaker | Lid 1 <sup>e</sup> termijn               | 01-01-20             | 01-01-24             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur bestuurder Institute for Positive Health</li> </ul>   |
| Drs. P.M. Huisman | Lid 1 <sup>e</sup> termijn               | 01-07-18             | 01-07-22             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar Dantzig Management: project- en interim-management</li> </ul>  |

Leden van de RvC kunnen maximaal twee perioden van 4 jaar zitting nemen in de RvC. Twee leden worden op voordracht van huurders als huurderscommissaris voorgedragen.

Vanuit de RvC zijn volgende commissies benoemd met de volgende samenstelling:

- remuneratiecommissie: Mevr. P.M. Huisman (voorzitter) en dhr. A. Sluis
- auditcommissie: Dhr. E.J.H. Keijzer

Per 01-01-2021 is de samenstelling als volgt:

- remuneratiecommissie: Mevr. A. Schuitemaker (voorzitter) en mevr. P.M. Huisman
- auditcommissie: Dhr. E.J.H. Keijzer

Bij de samenstelling van de RvC wordt rekening gehouden met het gewenste Teamprofiel van de RvC. Daarbij zijn, naast algemene kennis- en ervaringscomponenten, attitude en vaardigheden, op 04-07-2019 vier kwaliteitsprofielen vastgesteld:

- financieel-economisch en fiscaal,
- volkshuisvesting, (her)ontwikkeling en duurzaamheid,
- juridisch, ruimtelijk ordening en HR-management, en
- bestuurlijk, maatschappelijk en zorg.

Het is evident dat niet elk lid alle gewenste deskundigheden en kwaliteiten in zich heeft. Belangrijk is om aan de hand van de kwaliteitsprofielen te waarborgen dat binnen de RvC de verschillende deskundigheden aanwezig zijn, al dan niet verdeeld over meerdere leden. Binnen de RvC als geheel zijn de kwaliteiten en deskundigheden complementair aanwezig. Indien een specifieke deskundigheid ontbreekt kan deze worden ingehuurd. Het is van belang dat de leden in staat zijn de kwaliteit van de gevraagde expertise te beoordelen en zich in te werken op terreinen die niet direct binnen hun kennis- en ervaringsgebied liggen.

#### 7.8.4 Beloning (fiscaal inclusief vergoedingen)

| Naam              | Functie        | Raad van                  | Raad van                  | Overige           | Overige           |
|-------------------|----------------|---------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|                   |                | Commissarissen vergoeding | Commissarissen vergoeding | kosten vergoeding | kosten vergoeding |
|                   |                | 2020                      | 2019                      | 2020              | 2019              |
| A. Sluis          | Voorzitter     | 8.282                     | 7.068                     |                   |                   |
| J.J. van Drunen   | Lid            | 0                         | 4.712                     |                   |                   |
| A.C. Schuitemaker | Lid            | 5.522                     | 0                         |                   |                   |
| E.J.H. Keijzer    | Vicevoorzitter | 5.522                     | 4.712                     | 160               | 176               |
| Drs. P.M. huisman | Lid            | 5.522                     | 4.954                     | 111               | 120               |
| <b>Totaal</b>     |                | <b>24.848</b>             | <b>21.446</b>             | <b>271</b>        | <b>296</b>        |

#### 7.9 Controle financiële verslaglegging

De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant en stelt de controleaanpak vast conform BTiV artikel 105 lid 1 sub k. Vanuit praktische overwegingen gaat dit in samenspraak met de directeur-bestuurder en het Hoofd financiële zaken.

Het controleproces wordt besproken in de vergadering van de RvC van mei, waarin ook de jaarrekening van het voorafgaande boekjaar wordt besproken. Hierbij zijn de controlerend accountant en het hoofd financiële zaken aanwezig om het proces en inhoud van de jaarrekening nader toe te lichten. Het accountantsverslag wordt gebruikt als advies voor (procesmatige) verbeteringen in de algehele bedrijfsvoering.

Vanaf het boekjaar 2018 is de accountantscontrole voor de tweede periode van drie jaar overgenomen door BDO. De opdrachtbevestiging voor 2018 is door de RvC getekend op 27-09-2018 en voor 2020 op 04-02-2019. De RvC wordt periodiek geïnformeerd via een voortgangsrapportage die de opdrachten uit de Koersnotitie behandelt. Daarnaast worden belangrijke onderwerpen met een grote financiële impact zoals Vennootschapsbelasting, Verhuurderheffing en bouwprojecten tussentijds apart door de directeur-bestuurder aan de RvC gerapporteerd.

#### 7.10 Slotverklaring

##### Vooruitblik 2021

In 2021 worden 20 woningen gesloopt en begroten we de verkoop van 15 woningen. De verkoop van sociale huurwoningen blijft nodig op basis van de huidige projectportefeuille. Ook wordt per 1-4-2021 een Hoofd Woondiensten aangenomen en wordt de interne controlefunctie uitgebreid. Daarnaast is een versterking op de afdeling onderhoud in voorbereiding.

##### Dankwoord

De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers en het directie-managementteam van Woondiensten Enkhuizen voor de inzet en resultaten van 2020.

##### Slotverklaring

Conform de bepalingen in artikel 25 van de statuten is het door het bestuur opgestelde volkshuisvestingsverslag 2020 door de RvC vastgesteld. Daarbij is vastgesteld dat de middelen van Woondiensten Enkhuizen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed in overeenstemming met de statuten en vigerende wet- en regelgeving. De door de directeur-bestuurder opgemaakte jaarrekening 2020 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance B.V. gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De RvC kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2020 overeenkomstig vastgesteld.

Met de vaststelling op 20 mei 2021 van de jaarrekening verleent de RvC decharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer. Met de vaststelling van de jaarrekening van Stichting Woondiensten Enkhuizen en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar € 14.211.209 positief.

## 8 Jaarrekening

### 8.1 Balans voor resultaatbestemming

|   | 31 december<br>2020       | 31 december<br>2019       |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Bedragen in € 1,-</b>                                    |                           |                           |
| <b>ACTIVA</b>   |                           |                           |
| <b>Vastgoedbeleggingen</b>                                  |                           |                           |
| DAEB vastgoed in exploitatie                                | 298.987.364               | 289.274.900               |
| Niet DAEB vastgoed in exploitatie                           | 10.190.619                | 10.141.351                |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | <u>1.374.007</u>          | <u>4.733.839</u>          |
| <b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>                           | <b>310.551.990</b>        | <b>304.150.090</b>        |
| <b>Materiële vaste activa</b>                               |                           |                           |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | <u>545.761</u>            | <u>548.699</u>            |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                        | <b>545.761</b>            | <b>548.699</b>            |
| <b>Financiële vaste activa</b>                              |                           |                           |
| Saldo latente belastingvorderingen                          | <u>175.011</u>            | <u>192.404</u>            |
| <b>Totaal materiële vaste activa</b>                        | <b>175.011</b>            | <b>192.404</b>            |
| <b>Som vaste activa</b>                                     | <b><u>311.272.762</u></b> | <b><u>304.891.193</u></b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                           |                           |
| <b>Voorraden</b>  |                           |                           |
| Overige voorraden   | 97.013                    | 97.030                    |
| <b>Vorderingen</b>  |                           |                           |
| Huurdebiteuren  | 75.990                    | 95.160                    |
| Overheid  | 88.558                    | 85.062                    |
| Overige vorderingen   | <u>327.297</u>            | <u>91.330</u>             |
| <b>Totaal vorderingen</b>                                   | <b>491.845</b>            | <b>271.552</b>            |
| <b>Liquide middelen</b>                                     | <b>8.826.936</b>          | <b>4.289.252</b>          |
| <b>Totaal vlottende activa</b>                              | <b><u>9.415.794</u></b>   | <b><u>4.657.834</u></b>   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>  | <b><u>320.688.556</u></b> | <b><u>309.549.027</u></b> |

|  | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Bedragen in € 1,-</b>                                       |                             |                             |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>  |                             |                             |
| Herwaarderingsreserve  | 144.045.707                 | 141.407.620                 |
| Overige reserves   | 101.719.074                 | 86.673.589                  |
| Resultaat van het boekjaar                                     | <u>9.442.307</u>            | <u>12.914.672</u>           |
| Totaal eigen vermogen  | <u><u>255.207.088</u></u>   | <u><u>240.995.881</u></u>   |
| <b>VOORZIENINGEN</b>   |                             |                             |
| Voorziening vakantie aanspraken                                | 43.377                      | 42.309                      |
| Voorziening onrendabele investeringen<br>en herstructureringen | <u>0</u>                    | <u>0</u>                    |
|  | <u><u>43.377</u></u>        | <u><u>42.309</u></u>        |
| <b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>                                    |                             |                             |
| Leningen kredietinstellingen                                   | <u><u>60.782.265</u></u>    | <u><u>56.799.580</u></u>    |
| <b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>                                    |                             |                             |
| Schulden aan kredietinstellingen                               | 3.017.315                   | 9.855.667                   |
| Schulden aan leveranciers                                      | 490.756                     | 398.364                     |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                   | 0                           | 176.478                     |
| Overige schulden   | 986.059                     | 1.144.654                   |
| Overlopende passiva  | <u>161.696</u>              | <u>136.094</u>              |
| Totaal kortlopende schulden                                    | <u><u>4.655.826</u></u>     | <u><u>11.711.257</u></u>    |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>  | <u><u>320.688.556</u></u>   | <u><u>309.549.027</u></u>   |

## 8.2 Winst- en Verliesrekening

|  | Rekening<br>2020         | Rekening<br>2019         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Bedragen x € 1,-   |                          |                          |
| <b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>                          |                          |                          |
| Huuropbrengsten  | 15.973.859               | 15.653.324               |
| Opbrengst servicecontracten                                      | 503.223                  | 450.686                  |
| Lasten servicecontracten   | -482.898                 | -474.863                 |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | -1.420.444               | -1.220.965               |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -3.556.834               | -4.501.072               |
| Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit       | 19.584                   | 40.090                   |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -2.932.148               | -2.694.418               |
|  | <u>8.104.342</u>         | <u>7.252.782</u>         |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          |                          |                          |
| <b>Verkopen portefeuille</b>                                     |                          |                          |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 4.100.104                | 5.531.769                |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -107.309                 | -100.101                 |
| Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop               | -3.101.926               | -4.614.349               |
|  | <u>890.869</u>           | <u>817.319</u>           |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> |                          |                          |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |                          |                          |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 1.066.298                | -488.612                 |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 6.966.197                | 42.125.769               |
|  | <u>8.032.495</u>         | <u>41.637.157</u>        |
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>                    |                          |                          |
| <b>Overige activiteiten</b>                                      |                          |                          |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 3.380                    | 16.812                   |
| Kosten overige activiteiten                                      | -47.313                  | -177.446                 |
|  | <u>-43.933</u>           | <u>-160.634</u>          |
| <b>Saldo overige activiteiten</b>                                |                          |                          |
| Overige organisatiekosten  | -165.548                 | -181.896                 |
| Leefbaarheid   | -182.063                 | -258.268                 |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                |                          |                          |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | 15.930                   | 13.631                   |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -1.930.869               | -2.147.942               |
|  | <u>-1.914.939</u>        | <u>-2.134.311</u>        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          |                          |                          |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                |                          |                          |
| Belastingen  | -510.014                 | -2.237.898               |
|  | <u>14.721.223</u>        | <u>46.972.149</u>        |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  |                          |                          |
|  | <u><u>14.211.209</u></u> | <u><u>44.734.251</u></u> |

### 8.3 Kasstroomoverzicht (volgens directe methode)

| Bedragen x € 1.000                             | 2020         | 2019         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Operationele activiteiten</b>               |              |              |
| Ontvangsten:                                   |              |              |
| Huren  | 16.005       | 15.698       |
| Opbrengst servicecontracten                    | 503          | 450          |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 25           | 74           |
| Rente baten en soortgelijke opbrengsten        | 0            | 1            |
|  | <hr/>        | <hr/>        |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>               | 16.533       | 16.223       |
| Uitgaven:                                      |              |              |
| Betalingen aan werknemers                      | -1.480       | -1.397       |
| Onderhoudsuitgaven                             | -2.886       | -4.127       |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | -2.164       | -2.212       |
| Rente uitgaven                                 | -2.122       | -2.152       |
| Sector specifieke heffing                      | 0            | 0            |
| Verhuurdersheffing                             | -1.968       | -1.701       |
| Leefbaarheid                                   | -45          | -71          |
| Vennootschapsbelasting                         | -874         | -3.079       |
|  | <hr/>        | <hr/>        |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>              | -11.539      | -14.739      |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> | <b>4.994</b> | <b>1.484</b> |
| <b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>         |              |              |
| MVA ingaande kasstroom                         |              |              |
| Verkoopontvangsten vastgoed                    | 4.270        | 5.704        |
| Verkoopontvangsten grond                       | 0            | 0            |
| Desinvestering overig                          | 0            | 0            |
|  | <hr/>        | <hr/>        |
| Ontvangsten in verband met vervreemding        | 4.270        | 5.704        |
| MVA uitgaande kasstroom                        |              |              |
| Nieuwbouw                                      | -1.366       | -4.458       |
| Woningverbetering                              | -289         | -1.068       |
| Investeringen overig                           | -45          | -87          |
| Externe kosten verkoop                         | -170         | -183         |
|  | <hr/>        | <hr/>        |
| Kosten in verband met verwerving               | -1.870       | -5.796       |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>    | <b>2.400</b> | <b>-92</b>   |
| FVA  |              |              |
| Ontvangsten overig                             | 0            | 0            |
| Uitgaven overig                                | 0            | 0            |
|  | <hr/>        | <hr/>        |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>    | <b>0</b>     | <b>0</b>     |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>        | <b>2.400</b> | <b>-92</b>   |

Bedragen x € 1.000

2020

2019

---

**Financieringsactiviteiten**

Ingaand

Nieuw te borgen leningen

7.000

4.000

Nieuwe niet geborgde lening

0

0

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen

-9.699

-2.682

Aflossing niet geborgde leningen

-157

-147

---

**Kasstroom uit financieringsactiviteiten**

-2.856

1.171

Mutatie van geldmiddelen

4.538

2.563

Wijziging kortgeldmutaties

Liquide middelen per 1-1

4.289

1.726

Liquide middelen per 31-12

8.827

4.289

---

Mutatie geldmiddelen

4.538

2.563

## 8.4 Kengetallen in aantallen of euro's

| Boekjaar per 31 december                                    | 2020    | 2019    |
|---|---------|---------|
| <b>Gegevens bezit</b>                                       |         |         |
| Aantal DAEB verhuureenheden in exploitatie                  |         |         |
| - Woningen en woongebouwen                                  | 2.132   | 2.130   |
| - Zorgwoningen  | 113     | 102     |
| - Maatschappelijk onroerend goed                            | 19      | 18      |
| - Parkeren  | 1       | 0       |
|   | 2.265   | 2.250   |
| Aantal Niet DAEB verhuureenheden in exploitatie             |         |         |
| - Woningen en woongebouwen                                  | 15      | 15      |
| - Bedrijfs-onroerend goed                                   | 26      | 24      |
| - Parkeren  | 152     | 162     |
|   | 193     | 201     |
| Totaal  | 2.458   | 2.451   |
| Mutaties in het aantal verhuureenheden                      | 7       | -41     |
| - Aantal opgeleverd / aangekocht                            | 37      | 11      |
| - Aantal verkocht   | -29     | -41     |
| - Aantal gesloopt   | 0       | 0       |
| - Saldo samengevoegd / ontkoppeld                           | -1      | -11     |
| - Aantal overig   | 0       | 0       |
| Gemiddelde marktwaarde per verhuureenheid                   | 125.784 | 122.161 |
| Gemiddelde beleidswaarde per verhuureenheid                 | 73.338  | 56.404  |
| Gemiddelde WOZ-waarde per verhuureenheid*                   | 166.594 | 151.881 |
| * 2020 geschatte WOZ waarde                                 |         |         |
| <b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>                 |         |         |
| Goedkoop: Lager dan € 432,51                                | 229     | 243     |
| Betaalbaar: € 432,51 tot € 619,01                           | 1.278   | 1.301   |
| Duur: € 619,01 tot en met € 737,14                          | 624     | 585     |
| Commercieel: hoger dan € 737,14                             | 16      | 16      |
| Zorgwoningen  | 113     | 102     |
|   | 2.260   | 2.247   |
| Toelichting aantal woningen naar huurprijsklasse per 1 juli |         |         |
| Kortingsgrens en maximale huurgrens jongeren < 23 jaar      | 432,51  | 424,44  |
| Kortingsgrens 1 en 2 persoonshuishoudens                    | 619,01  | 607,46  |
| Kortingsgrens 3- en meerpersoonshuishoudens                 | 663,40  | 651,03  |
| Maximale huurgrens voor personen > 23 jaar                  | 737,14  | 720,42  |

| Boekjaar per 31 december  | 2020    | 2019    |
|---|---------|---------|
| <b>Kwaliteit per woning</b>   |         |         |
| 1. Aantal reparatieverzoeken  | 1,59    | 1,60    |
| 2. Kosten klachtenonderhoud   | 300     | 304     |
| 3. Kosten mutatieonderhoud  | 127     | 128     |
| 4. Kosten planmatig onderhoud   | 813     | 819     |
| 5. Overige onderhoudskosten   | 202     | 435     |
| 6. Totaalkosten onderhoud   | 1.442   | 1.685   |
| 7. Percentage woningverbetering   | 0,71    | 1,96    |
| 8. Kosten per verbeterde woning   | 32.024  | 17.106  |
| <b>Prijs- kwaliteitverhouding</b>   |         |         |
| 1. Gemiddeld aantal punten WWS  | 161,51  | 161,79  |
| 2. Gemiddelde netto huurprijs   | 569,49  | 556,25  |
| 3. Gemiddelde puntprijs   | 3,53    | 3,44    |
| <b>Het verhuren van woningen</b>  |         |         |
| 1. Mutatiegraad totaal aantal verhuureenheden in %                                  | 7,08    | 7,49    |
| 2. Percentage toewijzingen met inkomen < € 38.035                                   | 93,10   | 95,10   |
| 3. Percentage toewijzingen € 38.035 - € 42.436                                      | 4,14    | 2,10    |
| 4. Percentage toewijzingen met inkomen > € 42.436                                   | 2,76    | 1,40    |
| 5. Percentage toewijzingen i.v.m. taakstelling                                      | 2,07    | 1,40    |
| 6. Huurachterstand in % jaarhuur + servicevergoedingen                              | 0,49    | 0,63    |
| 7. Huurderving in % jaarhuur + servicevergoedingen                                  | 0,95    | 1,04    |
| <b>Financiële continuïteit</b>  |         |         |
| 1. Solvabiliteit (EV/1% balanstotaal)   | 79,6    | 77,9    |
| 2. Current ratio (Vlottende Activa/Vlottende Passiva)                               | 202,2   | 39,8    |
| 3. Rentabiliteit eigen vermogen (Jaarresultaat/1% EV)                               | 5,6     | 18,6    |
| 4. Rentabiliteit vreemd vermogen (Betaalde rente/1% VV)                             | 2,9     | 3,1     |
| 5. Rentabiliteit totaal vermogen (Jaarresultaat+ Betaalde rente/1% balanstotaal)    | 5,0     | 15,1    |
| 6. Interne financiering per woning (Operationele kasstroom + rente/aantal woningen) | 112.923 | 107.252 |
| 7. Cash flow per woning (Jaarresultaat/aantal woningen)                             | 2.210   | 660     |
| 8. Intrest dekking ratio (Operationele kasstroom + rente/rente)                     | 3,4     | 1,7     |
| 9. Rendement beleidswaarde (Operationele kasstroom - rente/1% gem. beleidswaarde)   | 3,1     | 1,1     |
| 10. Loan to value (VV/1% Marktwaaarde)  | 20,6    | 22,3    |
| <b>Balans- en winst en verliesrekening (x 1.000,-)</b>                              |         |         |
| 1. Eigen vermogen   | 255.207 | 240.996 |
| 2. Voorzieningen  | 43      | 42      |
| 3. Huren  | 15.974  | 15.653  |
| 4. Vergoedingen   | 503     | 451     |
| 5. Jaarresultaat voor belastingen   | 14.721  | 46.972  |
| Bruto aantal formatieplaatsen per 100 woningen                                      | 0,96    | 0,98    |
| Netto aantal formatieplaatsen per 100 woningen                                      | 0,69    | 0,71    |

## 8.5 Waarderingsgrondslagen

### Algemene toelichting

Woondiensten Enkhuizen, gevestigd aan het Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 36000577. Zij heeft specifieke toelating in de regio West-Friesland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire – en feitelijke vestigingsplaats is Enkhuizen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### Vergelijkende cijfers

Her rubricering van cijfers ten behoeve van de vergelijkbaarheid is in het verslagjaar 2020 daar waar nodig toegepast.

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging top-functionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

### Stelselwijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaats gevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

### Corona

De onder Overige gegevens opgenomen toelichting op de invloed van de Coronacrisis op de stichting heeft bij het opstellen van de jaarrekening niet geleid tot een herziening van de schattingen.

### Grondslagen van waardering Onroerende zaken in exploitatie

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Woondiensten Enkhuizen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Woondiensten Enkhuizen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig (Niet DAEB) en maatschappelijk vastgoed (DAEB), intramuraal zorgvastgoed (DAEB), omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaardering reserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde marktwaarde van het vastgoed afwijkt van de marktwaarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig-, maatschappelijk, en intramuraal zorg onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB-vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese

Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB-vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

### Waarderingsgrondslagen beleidswaarde

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de DCF-berekening van de marktwaarde. De lagere waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhouds-norm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding. De berekende gemiddelde onderhoudsnorm bedraagt € 1.612 per woning.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en Leefbaarheid in de 15-jaars DCF-periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De berekende gemiddelde beheernorm bedraagt € 1.008 per woning.

### Disconteringsvoet

| Type vastgoed | Basis | Opslag markt- en objectrisico | Totaal |
|---------------|-------|-------------------------------|--------|
| EGW           | 5,32% | *Toelichting                  |        |
| MGW           | 5,44% |                               |        |
| BOG/MOG/ZOG   | 5,96% | 2,94%                         | 8,90%  |
| Parkeren      | 5,96% | 0,34%                         | 6,30%  |

\* Voor EGW en MGW-woningen kunnen opslagen plaatsvinden voor Bouwjaarklasse, Type verhuureenheid, COROP-gebied, waarderingsscenario en type gebied. Deze laatste bestaat uit een aardbevings- en of krimpgebied

### Waardering bij eerste verwerking

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

### **Waardering na eerste verwerking**

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde- Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flowmethode). Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

### **Complexindeling**

Om de marktwaarde van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuur- eenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Dit is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouw- periode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Door exploitateur- en uitpondscenario**

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van het door exploitateurscenario of het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het door exploitateur- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het door exploitateurscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar in een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaardering stelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door-exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk vastgoed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het door-exploitateurscenario van toepassing. Het uitpond -scenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg, complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door exploitateurscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het eind van de 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur- eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarden worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het door exploitateurscenario.

### **Macro economische parameters**

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters die zijn opgenomen in het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde per 31-12-2020. De belangrijkste uitgangspunten van dit handboek zijn:

- Aansluiting bij (inter-)nationale richtlijnen opdat het Handboek aansluit bij de markt;
- Balans tussen uniformering van waardering en ruimte voor maatwerk;
- De marktwaarde is de hoogste van het door-exploiteer- en uitpondscenario;
- De waardering leidt tot een bruikbare DAEB- en niet DAEB-waarde op portefeuilleniveau;
- De waardering volgens het Handboek is niet geschikt voor professionele waarde-sturing;
- Maatwerk is alleen mogelijk door tussenkomst van een externe taxateur;
- Het Handboek is opgesteld om te komen tot een waardering voor de jaarrekening;

- De term “leegwaarde” wordt gebruikt als synoniem voor de situatie “marktwaarde vrij van huur en gebruik”;
- In geval van een overeengekomen verkoop met een levering na 31-12-2020 mag de verkoopprijs als marktwaarde worden opgenomen;
- Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd.

### De Waarderingsmethodiek

Er bestaan verschillende mogelijkheden om de waardering van vastgoed uit te voeren. Zoals gebruikelijk is in de woningsector, volgt dit handboek de inkomstenbenadering, en meer specifiek de netto contante waarde methode, ook wel de DCF-methode genoemd. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een discontovoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Het handboek volgt voor de toepassing van deze methode de internationale definities. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen en betaald worden. Bij zowel het indexeren als het verdisconteren dient dit principe gehanteerd te worden.

Er zijn kasstromen die niet medio vallen, maar aan het eind of begin van een jaar.

- De eindwaarde valt aan het eind van het laatste jaar van de exploitatieperiode;
- Correctiefactoren zoals achterstallig onderhoud, worden in mindering gebracht op de waarde en vallen aan het begin van het eerste jaar en niet halverwege. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijging- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

### Vastgoedbeleggingen

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie geëffectueerd. Deze schattingswijziging betreft in plaats van de basistaxatie volgens het handboek 2019, de full-taxatie van de volgende complexen: 49, 84, 93, 95, 100, 101, 105, 106, 117, 118, 201, 202, 203, 205 en 502. Dit betreft in totaal 162 VHE 's in genoemde BOG/MOG en ZOG-complexen.

De waardering volgens de full-versie leidt tot een hogere marktwaarde van € 7.070.584.

### Toegepaste vrijheidsgraden full taxaties

De externe taxateur heeft voor de full taxaties bij BOG/MOG/ZOG-vrijheidsgraden gehanteerd voor:

- Markthuur(-stijging); hierbij is aansluiting gezocht bij gangbare huren in de markt, referentiehuren en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem;
- Disconteringsvoet; De gehanteerde bandbreedte is 5,0% tot 9,0%. Afhankelijk van een marktinschatting zijn percentages hiertussen gehanteerd;
- Exit Yield; Afhankelijk van de marktinschatting is de Exit Yield gelijk gehouden aan de gehanteerde disconteringsvoet;
- Onderhoud; Door strak regulier onderhoud geldt het percentage van 100% voor op een na alle complexen. Voor het complex 201 Anjerstraat is achterstallig onderhoud verrekend doordat het dak zich in een matige staat van onderhoud bevindt.

### **Onroerende zaken in ontwikkeling**

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met de ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de korte termijn rentevoet (<2 jaar).

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

### **Bijzondere waardevermindering**

Woondiensten Enkhuizen beoordeelt op de balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseer -bare waarde bepaald van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de marktwaarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfslasten als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Terugname van bijzondere waardevermindering**

Indien wordt vastgesteld dat een in het verleden verantwoorde bijzondere waardevermindering niet meer bestaat of is afgenomen, wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief was verantwoord. Het verschil in boekwaarde van het actief direct voor herbeoordeling van de bijzondere waardevermindering en direct na deze herbeoordeling wordt als terugname van eerdere afwaardering ten gunste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de bedrijfskosten als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardevermindering. Woondiensten Enkhuizen heeft geen niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa.

### **Financiële vaste activa**

#### **Latente belastingvorderingen**

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa. Zij worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen door verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk

is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekening mogelijkheden kunnen worden benut. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van de contante waarde. In 2020 zijn latenties contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningportefeuille 2,37%.

### **VLOTTENDE ACTIVA**

#### **Voorraden**

Grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (First in, First out) of lagere opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

Deze worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Liquide middelen**

Deze bestaan uit kas en banktegoeden en zijn opgenomen tegen de nominale waarde.

### **Voorzieningen**

Deze worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balans - datum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden ingeschat. Voorzieningen zijn tegen nominale waarde opgenomen.

#### **Voorziening vakantie aanspraken**

Het saldo wettelijke en bovenwettelijke verlofdagen wordt berekend tegen het bruto uurloon van de individuele werknemer met een verlofsaldo per 31-12-2020.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven min aan de investering toe te rekenen ontvangsten.

### **Pensioenregeling**

Woondiensten Enkhuzen heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn: *Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties*. Woondiensten Enkhuzen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde bijdrageregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woondiensten Enkhuzen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer 2/3 en de werknemer ongeveer 1/3 betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van eind december 2020 is de beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds per december 2020 109,4%. (2019: 113,1%) Woondiensten Enkhuzen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioen -fondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woondiensten Enkhuzen De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugbetaling leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### **Leasing**

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woondiensten Enkhuzen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Woondiensten Enkhuizen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht van het resultaat per activiteit.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woondiensten Enkhuizen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De gehanteerde verdeelsleutels worden toegelicht.

## Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 gold een inkomensafhankelijke huurverhoging.

- Voor inkomens < € 43.574 bedroeg dit inflatie (2,6%) + 2,5%
- Voor inkomens > € 43.574 bedroeg dit inflatie (2,6%) + 4,0%

### Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

### Lasten servicecontracten

Dit betreffen kosten van nutsvoorzieningen en onderhoudscontracten die jaarlijks met de huurders worden verrekend.

### Lasten verhuur – en beheeractiviteiten

Dit betreffen organisatorische en personele lasten van de relevante afdelingen.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van cyclisch en niet cyclisch onderhoud verantwoord. Dit geldt ook voor de personele lasten van de eigen onderhoudsdienst.

### Overige directe operationele opbrengsten en lasten exploitatie bezit

Bijdrage van de gemeente voor WMO-aanvragen en bijdragen/huuropbrengst voor de exploitatie IJsselzand. Onder de lasten zijn verantwoord: de gemeentelijke heffingen, verzekeringen, saneringsbijdrage en de verhuurderheffing en overige bedrijfslasten bestaande uit exploitaties Bonte Veer, Cayen, Molenweg en het woningbezit.

## Verkopen portefeuille

### Opbrengst verantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

### Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Dit betreft de bruto-opbrengst van verkochte huurwoningen. Deze worden extern door een erkend NVM-makelaar getaxeerd op marktwaarde (leegwaarde). Woningen die in het boekjaar worden verkocht, maar waarvan de opbrengst in het nieuwe jaar plaatsvindt, worden meegeteld als verkochte woning in het nieuwe boekjaar.

### Toegerekende organisatiekosten

Dit betreffen personele lasten van de relevante afdelingen

### Boekwaarde verkocht vastgoed op het moment van verkoop

Dit betreft de correctie van de marktwaarde.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Woondiensten heeft geen verkopen onder voorwaarden

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat).

Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

#### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de gerealiseerde waardeverandering door verkoop van sociale huurwoningen. Deze waardeverandering treedt op door vrijval uit de herwaarderingsreserve.

Hieronder worden ook de waardeveranderingen geboekt die ontstaan uit nieuwbouw door vergelijking van de verkrijgingsprijs/kostprijs met de marktwaarde in verhuurde staat.

#### Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de jaarlijkse herwaardering van het vastgoed via de marktwaardeberekening.

### Overige activiteiten

#### Opbrengst overige activiteiten

Dit betreft hoofdzakelijk uit beheervergoedingen onder andere voor drie VvE's.

#### Kosten overige activiteiten

Dit betreft toegerekende organisatiekosten en afschrijvingskosten voor bedrijfsmiddelen.

### Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen fysieke maatregelen niet zijnde investeringen, uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woondiensten, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen en doorbelaste personeelskosten ten behoeve van de bevordering van de sociale leefbaarheid.

### Saldo financiële baten en lasten

#### Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten bestaan uit de opbrengsten van spaarrekeningen die tijdsevenredig worden verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

#### Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten bestaan uit rente op geldleningen. Hierbij wordt geen rekening gehouden met transactiekosten op ontvangen leningen. Deze worden verantwoord als kosten. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van het actief. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen geldmarktrente in verhouding tot de uitgaven en perioden van vervaardiging.

### Resultaat voor belastingen

#### Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woondiensten Enkhuizen integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). Hierin zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting wordt berekend over het resultaat vóór belastingen in de winst -en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren, vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Ook wordt rekening gehouden met

opgetreden wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### **Resultaat na belastingen**

Hier wordt het uiteindelijke jaarresultaat verantwoord.

### **Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW 2 titel 9 opgesteld. De volgende waarderings- grondslagen zijn naar mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management.

#### **Analyse marktwaarde**

Woondiensten Enkhuzen hanteert het “handboek modelmatig waarderen” voor het berekenen van de marktwaarde per 31-12-2020. Het handboek verplicht berekeningen met standaard voorgeschreven parameters. Mutaties buiten deze standaard kunnen zich voordoen door wijziging van WOZ-waarden, huurprijsaanpassingen door reguliere huurverhoging, huurharmonisatie of renovatie, sloop/nieuwbouw, verkoop en aankoop van vastgoed. Op basis hiervan heeft Woondiensten Enkhuzen 2020 met 2019 op VHE-niveau met elkaar vergeleken. Afwijkingen zijn mede aan de hand van een externe analyse toegelicht. Een deel van het bezit is in 2020 op basis van een full taxatie gewaardeerd. Dit is toegelicht in het onderdeel Waarderingsgrondslagen.

#### **Verkoopportefeuille bestaand bezit**

Als onderdeel van de marktwaarde en beleidswaarde-berekening is rekening gehouden met de verkoop van in totaal 150 woningen voor de periode 2021-2030. De woningverkopen vormen een onzeker element in de berekeningen.

#### **Timing en verwerking van onrendabele investeringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook verplichtingen verwerkt die worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake als uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een verplichting is sprake indien de formalisering van de ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

#### **Verwerking fiscaliteit**

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft Woondiensten Enkhuzen een aantal standpunten ingenomen die bij vaststelling van de aangifte over de verslagjaren 2008 tot en met 2018 door de fiscus zijn getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten.

De fiscale aanslag over 2019 moet nog worden vastgesteld. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde van de belastinglatenties. De eerder afgeboekte WOZ-waarden worden per 31-12-2019 geheel verrekend met de jaarlijkse fiscale resultaten.

### **9 Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle inkomsten en uitgaven met elkaar gesaldeerd. Het resultaat daarvan is de mutatie van de post liquide middelen van het verslagjaar. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom en betaalde interest. De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

## 8.6 Toelichting op de balans

### ACTIVA

### TOELICHTING BALANS

#### Vastgoedbeleggingen

|  | DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Niet DAEB<br>vastgoed in<br>exploitatie | Totaal      |
|--|------------------------------------|---|-------------|
| Onroerende zaken in exploitatie                              |                                    |   |             |
| Verkrijgingsprijzen  | 166.103.163                        | 11.702.897                              | 177.806.060 |
| Cumulatieve herwaardering                                    | 123.171.737                        | -1.561.546                              | 121.610.191 |
| Boekwaarde 31 december 2019                                  | 289.274.900                        | 10.141.351                              | 299.416.251 |
| Mutaties:  |                                    |   |             |
| Investerings   | 286.302                            | 20.569                                  | 306.871     |
| Desinvesteringen   | 0                                  | 0                                       | 0           |
| Verkopen bestaand bezit                                      | -971.113                           | 0                                       | -971.113    |
| Realisatie herwaardering door verkoop bestaand bezit         | -2.068.101                         | -62.712                                 | -2.130.813  |
| Niet gerealiseerde herwaardering door verkoop bestaand bezit | 0                                  | 0                                       | 0           |
| In exploitatie genomen: overboeking investering              | 7.505.723                          | 0                                       | 7.505.723   |
| In exploitatie genomen: overboeking afwaardering             | -1.915.133                         | 0                                       | -1.915.133  |
| Verschuiving verkrijgingprijs DAEB / Niet DAEB               | -574.676                           | 574.676                                 | 0           |
| Mutatie marktwaarde i.v.m. afwaardering                      | -4.581.278                         | -617.151                                | -5.198.429  |
| Mutatie marktwaarde i.v.m. herwaardering                     | 12.030.740                         | 133.886                                 | 12.164.626  |
| Totaal mutaties boekjaar                                     | 9.712.464                          | 49.268                                  | 9.761.732   |
| Verkrijgingsprijzen  | 172.349.399                        | 12.298.142                              | 184.647.541 |
| Saldo cumulatieve herwaardering                              | 126.637.965                        | -2.107.523                              | 124.530.442 |
| Boekwaarde 31 december 2020                                  | 298.987.364                        | 10.190.619                              | 309.177.983 |
| Beleidswaarde in exploitatie 31 december 2020                | 171.283.896                        | 8.982.099                               | 180.265.995 |

Dit is verder toegelicht in het volkshuisvestingsverslag.

De som van de inbegrepen herwaarderingen DAEB bedraagt € 143.504.929 (2019: € 139.540.251)

De som van de inbegrepen herwaarderingen niet DAEB bedraagt € 1.775.324 (2019: € 1.867.369)

De som van de cumulatieve herwaardering onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 124.530.442

Ten opzichte van voorgaand verslagjaar is het saldo van de herwaardering toegenomen met € 2.920.251

#### Her-classificaties

Er zijn 23 DAEB-woningen verkocht, 36 woningen en 1 MOG opgeleverd.

1 MOG is getransformeerd in 1 MOG en 2 BOG 's

Bij de Niet DAEB zijn 6 parkeerplaatsen verkocht, 2 zijn gekoppeld aan de woning.

Het financiële gevolg van deze her-classificatie op het resultaat is per saldo:

|                     | 2020     | 2019     |
|---------------------|----------|----------|
| Effect op resultaat | <u>0</u> | <u>0</u> |

Totaal aantal woningen geoormerkt voor verkoop: 340. De marktwaarde bedraagt € 46.279.444.

Er zijn geen parkeerplaatsen geoormerkt voor verkoop.

In 2021 verwachten wij 15 woningen te verkopen met een netto opbrengst van € 2.414.000.

De activa zijn verzekerd tegen brand- en stormschade.

### Beleidswaarde toelichting

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de van de DCF berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de 'Beleidswaarde'. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. De tabel geeft de stappen weer van marktwaarde naar beleidswaarde.

Voor toepassing op basis van het type vastgoed wordt aangesloten bij de definities die zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige woonegelegenheden (EGW, MGW en extramurale zorgeenheden) en onzelfstandige woonegelegenheden (studenteneenheden). Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Voor niet-woonegelegenheden en intramuraal vastgoed is de marktwaarde dus de waarde die bedrijfswaarde vervangt in de LTV en solvabiliteit. Niet-woonegelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG), en parkeergelegenheden.

### Stap 1 Beschikbaarheid

Voor de gehele portefeuille wordt het door exploitersscenario uit de marktwaardeberekening afgedwongen. Het verschil van de uitkomst van deze stap met de marktwaarde is de afslag voor beschikbaarheid.

### Stap 2 Betaalbaarheid

Met deze uitkomst als uitgangspunt wordt vervolgens in het door exploitersscenario de markthuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur).

### Stap 3 Kwaliteit

Het eigen onderhoudsbeleid kan afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een nominale (gecorrigeerd voor inflatie) eigen onderhoudsnorm. De norm is gebaseerd op de langjarige onderhoudscyclus van het object op basis van instandhouding.

### Stap 4 Beheer

Deze stap vervangt de Beheerkosten, Belastingen, Verzekeringen en Overige zakelijke lasten met een beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. Het verwerken van deze stap resulteert in de Beleidswaarde. De afslag laat zich als volgt berekenen:

## TOELICHTING BALANS

| Beleidswaarde                         | 2020           | 2019                |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|
| <u>Marktwaaarde DAEB</u>              | 298.987        | 289.275             |
| Afslag beschikbaarheid                | -15.665        | -51.260             |
| Afslag betaalbaarheid                 | -90.063        | -59.911             |
| Afslag kwaliteit                      | -5.159         | -24.987             |
| Afslag beheer                         | -16.817        | -23.696             |
| Totale afslag                         | -127.704       | -159.854            |
| Beleidswaarde DAEB                    | 171.283        | 129.421             |
| <u>Marktwaaarde Niet DAEB</u>         | 10.191         | 10.141              |
| Afslag beschikbaarheid                | -152           | -713                |
| Afslag betaalbaarheid                 | -942           | -98                 |
| Afslag kwaliteit                      | -81            | -330                |
| Afslag beheer                         | -33            | -175                |
| Totale afslag                         | -1.208         | -1.316              |
| Beleidswaarde DAEB                    | 8.983          | 8.825               |
| Totaal 31-12-2020                     | <u>180.266</u> | <u>138.246</u>      |
| Grondslagen berekening beleidswaarde: |                |                     |
| Gemiddelde onderhoudsnorm per woning  | 1.612          | 1.911               |
| Gemiddelde beheernorm per woning      | 1.008          | 1.172               |
| Ingererekende streefhuur ultimo       | 599,62         | 597,09              |
| De beleidswaarde ultimo 2020 bedraagt |                | 180.265.994         |
| De beleidswaarde ultimo 2019 bedroeg  |                | 138.246.294         |
|                                       |                | stijging 42.019.700 |

De stijging wordt veroorzaakt door:

De beleidswaarde 2020 bedraagt € 180.265.994. De beleidswaarde 2019 bedroeg € 138.246.294. De stijging van € 42.019.700 wordt onder andere veroorzaakt door:

- Toevoeging van Westeinde 88-90 en Westerstraat 217 voor € 3.329.357;
- Verkoop van 23 woningen voor - € 3.039.214 (marktaarde ultimo 2019);
- Lagere markthuur met 3,1% voor een bedrag van € 5.468.067;
- Lager meerjarig onderhoud van -12,3% voor een bedrag van € 5.877.717;
- Lagere beheerlasten van 12,5% voor een bedrag van € 3.561.744;
- Wijziging eindwaarde door parameterwijziging handboek modelmatig waarden marktwaarde van 34,2% voor een bedrag van € 23.091.716;
- Een hoger verschil in externe taxaties van € 4.015.157 ten opzichte van 2019.

### Sensitiviteitsanalyse

| Parameter         | Mutatie              | Beleidswaarde | Mutatie     |
|-------------------|----------------------|---------------|-------------|
| Disconteringsvoet | + 0,5%               | 158.825.473   | -21.440.521 |
| Streefhuur        | + € 25 per VHE/mnd.  | 179.229.665   | -1.036.329  |
| Onderhoud         | + € 100 per VHE/mnd. | 167.331.757   | -12.934.237 |
| Beheer            | + € 100 per VHE/mnd. | 167.449.607   | -12.816.387 |

**TOELICHTING BALANS**

| Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | DAEB<br>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | Niet DAEB<br>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | Totaal     |
|---|---|--|------------|
| Boekwaarde 31 december 2019                                     | 4.733.839   | 0  | 4.733.839  |
| Mutaties:   |   |  |            |
| Investerings  | 1.164.460   | 0  | 1.164.460  |
| Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde                              | 2.981.431   | 0  | 2.981.431  |
| Overboekingen naar vastgoed in exploitatie                      | -7.505.723  | 0  | -7.505.723 |
| Totaal mutaties 2020  | -3.359.832  | 0  | -3.359.832 |
| Boekwaarde 31 december 2020                                     | 1.374.007   | 0  | 1.374.007  |

In het boekjaar werd voor onroerende zaken in ontwikkeling bouwrente geactiveerd. Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een gemiddelde rentevoet gehanteerd van 0,5% die is gebaseerd op de (korte) geldmarktrente. De in de MVA geactiveerde rente ultimo boekjaar wordt geboekt naar rato van de voortgang van het project.

| Onroerende en roerende zaken voor eigen gebruik | Totaal<br>Onroerende en roerende zaken t. d. v. de eigen exploitatie |
|---|--|
| Verrijingsprijzen                               | 2.891.226  |
| Cum. Waardeverminderingen/afschrijvingen        | -2.342.527   |
| Boekwaarde 31 december 2019                     | 548.699  |
| Mutaties:                                       |  |
| Investerings                                    | 144.655  |
| Correctie i.v.m. afwikkeling investeringen      | -137.034   |
| Afschrijvingen                                  | -147.593   |
| Correctie afschrijvingen i.v.m. afwikkeling     | 137.034  |
| Totaal mutaties                                 | -2.938   |
| Verrijingsprijzen                               | 2.898.847  |
| Cum. Waardeverminderingen en afschrijvingen     | -2.353.086   |
| Boekwaarde 31 december 2020                     | 545.761  |

| Afschrijvingstermijnen voor materiële vaste activa ten dienste van exploitatie: |            |
|---|------------|
| Kantoorgebouw   | 30 jaar    |
| Meubilair   | 5-10 jaar  |
| Machines  | 10-15 jaar |
| Auto's  | 5 jaar     |
| Automatisering  | 5 jaar     |

## TOELICHTING BALANS

|  | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Actieve latente belastingvorderingen</b>  |                             |                             |
| Latentie geldleningen 1 januari  | 192.404                     | 208.931                     |
| Mutaties:  |                             |                             |
| Toename belastingvordering   | 0                           | 0                           |
| Afname belastingvordering  | <u>-17.393</u>              | <u>-16.527</u>              |
| Totaal mutaties  | <u><u>-17.393</u></u>       | <u><u>-16.527</u></u>       |
| Latentie geldleningen 31 december  | <u><u>175.011</u></u>       | <u><u>192.404</u></u>       |
| Vrijval na 1 jaar  | 29.050                      | 27.043                      |
| De nominale waarde van de latentie geldleningen bedraagt € 201.419 . De contante waarde bedraagt waarde bedraagt € 175.011 en wordt in 7 jaar verrekend. |                             |                             |
| Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2019   | 192.404                     |                             |
| Saldo actieve en passieve latenties per 31 december 2020   | 175.011                     |                             |
| Contant gemaakt tegen gewogen gemiddelde rente leningenportefeuille 2,37%  |                             |                             |

**VLOTTENDE ACTIVA**

|                                      | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Overige voorraden</b>             |                             |                             |
| Onderhoudsmaterialen                 | <u><u>97.013</u></u>        | <u><u>97.030</u></u>        |
| <b>Vorderingen</b>                   |                             |                             |
| <b>Huurdebiteuren</b>                |                             |                             |
| Huurdebiteuren                       | 79.989                      | 100.168                     |
| Af: voorziening dubieuze vorderingen | <u>-3.999</u>               | <u>-5.008</u>               |
| Totaal                               | <u><u>75.990</u></u>        | <u><u>95.160</u></u>        |

Onder de huurdebiteuren zijn posten opgenomen tot een bedrag ad € 9.145 met een achterstand langer dan 6 maanden.

**Overheid**

|                               |                      |                      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Woonlastenfonds               | 51.921               | 49.815               |
| Afrekening woningaanpassingen | 21.824               | 21.389               |
| Diverse vergoedingen          | <u>14.813</u>        | <u>13.858</u>        |
| Totaal                        | <u><u>88.558</u></u> | <u><u>85.062</u></u> |

## TOELICHTING BALANS

|                                      | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Overige vorderingen</b>           |                             |                             |
| Kosten te verrekenen met huurders    | 2.812                       | 26.270                      |
| Belastingen en premies               | 271.230                     | 0                           |
| Overige vorderingen                  | 55.620                      | 69.796                      |
| Subtotaal                            | 329.662                     | 96.066                      |
| Af: voorziening dubieuze vorderingen | -2.365                      | -4.736                      |
| <b>Totaal</b>                        | <b>327.297</b>              | <b>91.330</b>               |

Onder de overige vorderingen zijn posten opgenomen tot een bedrag van € 29.029 met een looptijd van langer dan één jaar.

**Liquide middelen**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Direct opvraagbaar: kas, bank en spaarrekeningen | 8.826.936        | 4.289.252        |
| Op termijn uitgezet: deposito's                  | 0                | 0                |
| <b>Totaal</b>                                    | <b>8.826.936</b> | <b>4.289.252</b> |

Op 31 december 2020 waren geen deposito's afgesloten.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking aan stichting Woondiensten Enkhuizen

**Eigen vermogen****Herwaarderingsreserve**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Stand per 1 januari          | 141.407.620        | 112.408.072        |
| Realisatie door sloop        | 0                  | 0                  |
| Realisatie door verkoop      | -2.130.813         | -2.820.033         |
| Mutatie door herwaardering   | 4.768.900          | 31.819.581         |
| <b>Stand per 31 december</b> | <b>144.045.707</b> | <b>141.407.620</b> |

**Overige reserves**

|   |                    |                   |
|---|--------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari                             | 86.673.589         | 79.779.093        |
| Realisatie door verkoop                         | 2.130.813          | 2.820.033         |
| Verwerking onverdeelde winst voorgaand boekjaar | 12.914.672         | 4.074.463         |
| <b>Overige reserves 31 december</b>             | <b>101.719.074</b> | <b>86.673.589</b> |
| <b>Onverdeelde winst boekjaar</b>               | <b>9.442.307</b>   | <b>12.914.672</b> |

**TOELICHTING BALANS**

|  | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
|--|-----------------------------|-----------------------------|

**Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020:**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 14.211.207 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad € 9.442.307 wordt ten gunste van de overige reserves gebracht;
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 4.768.900 (bestaande uit niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie) wordt ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht;
- In de statuten is geen passage opgenomen voor de bestemming van het resultaat.

**Voorzieningen**

**Voorziening vakantie aanspraken**

|                             |        |         |
|-----------------------------|--------|---------|
| Voorziening per 1 januari   | 42.309 | 58.547  |
| Dotatie                     | 1.068  | 0       |
| Onttrekking                 | 0      | -16.238 |
| Voorziening per 31 december | 43.377 | 42.309  |

Voorziening is gevormd voor nog op te nemen vakantiedagen.

Voorziening is langlopend i.v.m. wettelijke rechten

**Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

|                                    |            |            |
|------------------------------------|------------|------------|
| Voorziening per 1 januari          | 0          | 946.073    |
| Dotaties                           | 46.737     | 1.748.301  |
| Onttrekkingen                      | -1.113.035 | -1.259.689 |
| Verrekening ORT i.v.m. marktwaarde | 1.066.298  | -1.434.685 |
| Mutatie onrendabele investeringen  | 0          | -946.073   |
| Voorziening per 31 december        | 0          | 0          |

Afboekingen ten laste van voorziening onrendabel:

|  |            |
|--|------------|
| PMC 109 Westeinde boerderij 10 woningen            | 46.737     |
| PMC 115 Westeinde 16 appartementen                 | -522.397   |
| PMC 117 Westerstraat 217 10 appartementen en 1 MOG | -590.638   |
| Totaal   | -1.066.298 |

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

**TOELICHTING BALANS**

|   | <b>31 december<br/>2020</b> | <b>31 december<br/>2019</b> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Langlopende schulden</b>                 |                             |                             |
| <b>Kredietinstellingen</b>                  |                             |                             |
| Stand per 1 januari                         | 66.655.247                  | 65.484.636                  |
| Bij: nieuwe leningen                        | 7.000.000                   | 4.000.000                   |
| Af: aflossingen                             | <u>-9.855.667</u>           | <u>-2.829.389</u>           |
| Stand per 31 december                       | 63.799.580                  | 66.655.247                  |
| Aflossingsverplichting komende jaar         | <u>-3.017.315</u>           | <u>-9.855.667</u>           |
| Resterende looptijd op 31 december > 1 jaar | <u>60.782.265</u>           | <u>56.799.580</u>           |
| Resterende looptijd op 31 december > 5 jaar | 46.306.593                  | 42.932.701                  |

Van het saldo leningen kredietinstellingen ad € 63.799.580 is een bedrag van € 62.390.794 geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Hieronder zijn begrepen leningen met een gemiddelde rente van 3,31% (2019: 3,23%)

In 2020 zijn er geen leningen vervroegd afgelost. Ook zijn er geen renteconversies geweest. In 2020 is een fixe lening afgesloten van € 3.000.000 tegen 0,875% met een looptijd van 30 jaar en een lineaire lening van € 4.000.000 tegen 0,835% met een looptijd van 40 jaar.

De duration van de portefeuille bedraagt 11,40 jaar ( 2019 was 9,71)

De marktwaarde van de leningen in 2020 bedraagt € 83.233.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

Dit is 84.122.000 minus de opgelopen rente van € 889.000.

De marktwaarde van de leningen in 2019 bedraagt € 82.475.000 (Basis economie WAL5 4e kwartaal)

**Kortlopende schulden**

|  |                         |                          |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen             | 3.017.315               | 9.855.667                |
| Schulden aan leveranciers                    | 490.756                 | 398.364                  |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen | 0                       | 176.478                  |
| Transitorische rente                         | 873.609                 | 1.064.676                |
| Transitorische onderhoud                     | 105.144                 | 76.001                   |
| Overige schulden                             | 7.306                   | 3.977                    |
| Overlopende passiva                          | <u>161.696</u>          | <u>136.094</u>           |
| Stand per 31 december                        | <u><b>4.655.826</b></u> | <u><b>11.711.257</b></u> |

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

## TOELICHTING BALANS

|   | <u>31 december<br/>2020</u> | <u>31 december<br/>2019</u> |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Niet in balans opgenomen rechten en verplichtingen</b>   |                             |                             |
| <b>Leaseverplichtingen</b>  |                             |                             |
| Vanaf 2016 is sprake van een Operational leasecontract t.b.v. twee kopieerapparaten bij Ricoh. De contracttermijn loopt van 1 september 2016 tot en met 31 augustus 2022  |                             |                             |
| Verplichtingen < 1 jaar   | 11.693                      | 11.694                      |
| Verplichtingen > 1 jaar en < 5 jaar   | <u>7.796</u>                | <u>7.796</u>                |
| Totaal verplichtingen   | <u><u>19.489</u></u>        | <u><u>19.490</u></u>        |
| <b>Investeringsverplichtingen</b>   |                             |                             |
| PMC 109 - Westeinde boerderij 10 appartementen  | 0                           | -13.450                     |
| PMC115 - Westeinde 16 appartementen   | 0                           | 36.142                      |
| PMC - 117 Westerstraat 217 10 zorgappartementen + 1 MOG   | <u>0</u>                    | <u>825.214</u>              |
| Totaal verplichtingen   | <u><u>0</u></u>             | <u><u>847.906</u></u>       |
| <b>Borgstelling</b>   |                             |                             |
| Ten behoeve van 21 leningen met een schuldrestant van € 62.390.794 is WSW-garantie verkregen.   |                             |                             |
| Eén lening met een schuldrestant van € 1.408.786 wordt geborgd door de gemeente Enkhuzen.   |                             |                             |
| De obligo aan het WSW bedraagt 3,85% van het schuldrestant: € 2.402.046   |                             |                             |
| <b>Hypotheekrecht</b>   |                             |                             |
| Op 11 april 2014 heeft Woondiensten Enkhuzen een volmacht tot hypotheekvestiging aan het WSW afgegeven voor het gehele bezit.   |                             |                             |
| <b>Saneringsheffing</b>   |                             |                             |
| Woondiensten Enkhuzen moet van 2021 t/m 2025 naar verwachting € 157.200 per jaar bijdragen aan het door Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. |                             |                             |
| <b>Verhuurderheffing</b>  |                             |                             |
| Woondiensten Enkhuzen betaalt een Verhuurderheffing.  |                             |                             |
| Het tarief bedraagt een percentage van de WOZ waarde. Voor 2021; 0,526%, voor 2022: 0,527, voor 2023: 0,501%, vanaf 2024 0,502%   |                             |                             |
| <b>Overige verplichtingen</b>   |                             |                             |
| Voor de software geldt een contractverplichting tot juli 2025.  |                             |                             |
| Voor de outsourcing geldt een contractverplichting tot met 2022.  |                             |                             |
| Verplichtingen < 1 jaar   | 178.837                     | 178.837                     |
| Verplichtingen > 1 jaar en < 10 jaar  | <u>474.678</u>              | <u>653.515</u>              |
| Totaal verplichtingen   | <u><u>653.515</u></u>       | <u><u>832.352</u></u>       |

**Verbonden partijen**

De directeur-bestuurder treedt ook op als directeur-bestuurder van Stichting Welzijnswerk Enkhuizen. Met deze stichting zijn geen financiële afspraken gemaakt. Vanaf 1 januari 2008 vormt Woondiensten Enkhuizen met Welzijnswerk Enkhuizen een geregelde personele unie. Deze verbinding is middels een brief van het ministerie van WWI van 25 maart 2009 goedgekeurd. Vanaf 1 november 2009 vormen Woondiensten Enkhuizen en Welzijnswerk Enkhuizen het samenwerkingsverband Welwonen. De transacties zijn steeds gebaseerd op de gebruikelijke contractuele afspraken, waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

**Financiële instrumenten en risicobeheersing**

Het Treasury-statuut is op 16-05-2019 gewijzigd vastgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het gebruik van derivaten niet is toegestaan.

**Prijrisico**

Woondiensten Enkhuizen beheerst het marktrisico door flexibiliteit aan te brengen in de leningenportefeuille en limieten te stellen.

**Valuta risico**

Woondiensten Enkhuizen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

**Renterisico**

Woondiensten Enkhuizen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de Leningen o/g als gevolg van wijzingen in de marktrente. Woondiensten Enkhuizen heeft ultimo 2020 geen variabele renteaftspraken.

**Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woondiensten Enkhuizen loopt vanaf 31 december 2020 zijn als volgt (indicatief):

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Liquide middelen vrij beschikbaar   | 8.826.936      |
| Kredietlimiet                       | <u>250.000</u> |
| Totaal                              | 9.076.936      |
| Belastingverplichtingen:            |                |
| Saneringsheffing 2021               | -157.200       |
| Verhuurderheffing 2021              | -1.811.000     |
| Vennootschapsbelasting 2021         | -892.000       |
| Lopende investeringsverplichtingen  | <u>0</u>       |
|                                     | -2.860.200     |
| Nog niet benutte borgingsruimte WSW | 0              |

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woondiensten Enkhuizen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Woondiensten Enkhuizen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Via de vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt het risico van herfinanciering constant gemonitord.

De investeringsverplichtingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

## 8.7 Toelichting op de Winst-en-verliesrekening

|   | Boekjaar<br>2020         | Boekjaar<br>2019         |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Huuropbrengsten</b>                  |                          |                          |
| a. Zelfstandige woningen                | 14.593.791               | 14.272.513               |
| Af: a. Huurderving wegens leegstand     | -85.973                  | -70.337                  |
| b. Huurderving wegens oninbaarheid      | -12.743                  | -6.746                   |
| c. Huurderving wegens betalingsverschil | -4.087                   | -62                      |
| Totaal huurderving                      | <u>-102.803</u>          | <u>-77.145</u>           |
| Totaal ontvangen huren                  | 14.490.988               | 14.195.368               |
| b. Onzelfstandige woningen              | 730.874                  | 725.627                  |
| Af: a. Huurderving wegens leegstand     | 0                        | 0                        |
| b. Huurderving wegens oninbaarheid      | 0                        | 0                        |
| c. Huurderving wegens betalingsverschil | 0                        | 0                        |
| Totaal huurderving                      | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| Totaal ontvangen huren                  | 730.874                  | 725.627                  |
| c. Maatschappelijk en bedrijfstvastgoed | 665.223                  | 638.080                  |
| Af: a. Huurderving wegens leegstand     | -7.508                   | -304                     |
| b. Huurderving wegens oninbaarheid      | 0                        | 0                        |
| c. Huurderving wegens betalingsverschil | 0                        | 0                        |
| Totaal huurderving                      | <u>-7.508</u>            | <u>-304</u>              |
| Totaal ontvangen huren                  | 657.715                  | 637.776                  |
| d. Parkeren                             | 117.505                  | 125.490                  |
| Af: a. Huurderving wegens leegstand     | -23.144                  | -30.846                  |
| b. Huurderving wegens oninbaarheid      | 0                        | -91                      |
| c. Huurderving wegens betalingsverschil | -79                      | 0                        |
| Totaal huurderving                      | <u>-23.223</u>           | <u>-30.937</u>           |
| Totaal ontvangen huren                  | 94.282                   | 94.553                   |
| <b>Totaal huuropbrengsten</b>           | <b><u>15.973.859</u></b> | <b><u>15.653.324</u></b> |

Alle omzet is in Nederland behaald.

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

**Boekjaar  
2020**                      **Boekjaar  
2019**

De "te ontvangen huur" is gewijzigd als gevolg van:

|  |                |
|--|----------------|
| - gedifferentieerde huurverhoging voor woningen per 1 juli | 322.200        |
| - verkoop van huurwoningen / parkeerplaatsen               | -258.100       |
| - huurverhoging i.v.m. verbeteringen / renovaties          | 13.800         |
| - huurverhoging i.v.m. mutaties / harmonisatie             | 29.700         |
| - in exploitatie nemen van nieuwe verhuureenheden          | 240.800        |
| - overige mutaties o.a. sloop                              | -2.700         |
| Totaal   | <u>345.700</u> |

De huurderiving in verband met verkoop wordt verrekend met de verkoopopbrengst.

**Opbrengst servicecontracten**

|   |                       |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Abonnementen woningen                     | 125.324               | 119.855               |
| Overige goederen, leveringen en diensten  | <u>399.685</u>        | <u>357.655</u>        |
| Totaal te ontvangen vergoedingen          | 525.009               | 477.510               |
| Af: Vergoedingsderiving                   | -3.602                | -2.765                |
| Te verrekenen met bewoners                | <u>-18.184</u>        | <u>-24.059</u>        |
| <b>Totaal opbrengst servicecontracten</b> | <b><u>503.223</u></b> | <b><u>450.686</u></b> |

De te ontvangen vergoedingen zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging abonnementsprijs met 2,5% vanaf 1 juli 2020
- uitbreiding aantal abonnementen tot 1.698

**Lasten servicecontracten**

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| Serviceabonnement                      | -95.430                | -131.991               |
| Servicekosten                          | <u>-387.468</u>        | <u>-342.872</u>        |
| <b>Totaal lasten servicecontracten</b> | <b><u>-482.898</u></b> | <b><u>-474.863</u></b> |

**Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

|  |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten</b> | <b><u>-1.420.444</u></b> | <b><u>-1.220.965</u></b> |
|--|--------------------------|--------------------------|

Deze kosten bestaan uit toegerekende lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en overige organisatiekosten.

|  | Boekjaar<br>2020  | Boekjaar<br>2019                            |
|--|-------------------|---|
|  |                   | Toelichting<br>winst- en<br>verliesrekening |
| <b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>                                     |                   |   |
| Onderhoudsuitgaven cyclisch  |                   |   |
| Planmatig onderhoud  | -1.246.448        | -1.598.204                                  |
| Planmatig contracten   | -375.313          | -338.635                                    |
| Renovatie  | -395.326          | -505.873                                    |
|  | <hr/>             | <hr/>                                       |
| Totaal onderhoudsuitgaven cyclisch                                       | -2.017.087        | -2.442.712                                  |
| Onderhoudsuitgaven niet cyclisch   |                   |   |
| Klachtenonderhoud  | -709.741          | -796.943                                    |
| Beheerplanmaatregelen  | 0                 | -9.451                                      |
| Duurzaamheid   | -61.626           | -461.547                                    |
| Mutatieonderhoud   | -271.833          | -284.904                                    |
|  | <hr/>             | <hr/>                                       |
| Totaal onderhoudsuitgaven niet cyclisch                                  | -1.043.200        | -1.552.845                                  |
| Toegerekende organisatiekosten onderhoud                                 | -496.547          | -505.515                                    |
| <b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>                              | <b>-3.556.834</b> | <b>-4.501.072</b>                           |
|  | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>                                 |
| <b>Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit</b>        |                   |   |
| Overige bedrijfsopbrengsten exploitaties                                 | 19.584            | 40.090                                      |
|  | <hr/>             | <hr/>                                       |
| <b>Totaal overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit</b> | <b>19.584</b>     | <b>40.090</b>                               |
|  | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>                                 |
| <b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>             |                   |   |
| Belastingen  | -767.999          | -778.870                                    |
| Verzekeringen  | -85.829           | -59.857                                     |
| Verhuurdersheffing   | -1.968.305        | -1.701.223                                  |
| Overige bedrijfslasten   | -110.015          | -154.468                                    |
|  | <hr/>             | <hr/>                                       |
| <b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>      | <b>-2.932.148</b> | <b>-2.694.418</b>                           |
|  | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>                                 |
| Specificatie overige bedrijfslasten:                                     |                   |   |
| - Overige beheer en exploitatiekosten: afboekingen, deurwaarder, overige | -73.915           |   |
| - Overige beheer en exploitatiekosten: full taxaties t.b.v. marktwaarde  | -21.000           |   |
| - Overige beheer en exploitatiekosten: beheervergoedingen VvE's          | -15.100           |   |

|   | Boekjaar<br>2020  | Boekjaar<br>2019  |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Toelichting<br/>winst- en<br/>verliesrekening</b>    |                   |                   |
| <b>Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>            |                   |                   |
| Opbrengst verkopen huurwoningen                         | 4.225.042         | 5.639.517         |
| Af: verkoopkosten makelaars / taxatie                   | -107.235          | -120.087          |
| Af: overige kosten i.v.m. verkoop                       | 0                 | 0                 |
| Af: onderhoudskosten verkochte huurwoningen             | -16.344           | -3.782            |
| Af: verhuiskostenvergoedingen                           | 0                 | 0                 |
| Af: leegstand te verkopen huurwoningen                  | -46.117           | -57.638           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Netto verkoopresultaat sociale huurwoningen             | 4.055.346         | 5.458.010         |
| Opbrengst verkopen niet-woningen                        | 45.000            | 74.000            |
| Af: verkoopkosten makelaars                             | -224              | -236              |
| Af: leegstand te verkopen niet-woningen                 | -18               | -5                |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Netto verkoopresultaat niet woningen                    | 44.758            | 73.759            |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>     | <b>4.100.104</b>  | <b>5.531.769</b>  |
|   | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       |
| <b>Toegerekende organisatiekosten</b>                   |                   |                   |
| Toegerekende organisatiekosten verkopen                 | -107.309          | -100.101          |
|   | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       |
| <b>Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>        |                   |                   |
| Marktwaardes woningen                                   | -3.039.214        | -4.521.032        |
| Marktwaardes niet woningen                              | -62.712           | -93.317           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b> | <b>-3.101.926</b> | <b>-4.614.349</b> |
|   | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>       |

In 2020 zijn 23 woningen van het bestaande DAEB bezit verkocht. Er zijn 3 woningen aan zittende huurders verkocht. In 2020 zijn 39 woningen aan het verkoopbestand onttrokken.

Op 31 december 2020 zijn nog 340 woningen geormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2020 zijn 6 parkeerplaatsen uit PMC 80 / Willigenburg verkocht.

Op 31 december 2020 zijn alle parkeerplaatsen uit PMC 80 verkocht.

In 2020 zijn geen woningen van het Niet DAEB bezit verkocht.

Op 31 december 2020 zijn geen Niet DAEB woningen geormerkt als zijnde "nog te verkopen".

In 2021 verwachten wij de verkoop van 15 sociale huurwoningen.

De verwachte netto opbrengst bedraagt € 2.414.000

|   | Boekjaar<br>2020 | Boekjaar<br>2019  |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Toelichting<br/>winst- en<br/>verliesrekening</b>                      |                  |                   |
| <b>Waardeverandering portefeuille</b>                                     |                  |                   |
| <b>Overige waardeveranderingen portefeuille</b>                           |                  |                   |
| Waardeveranderingen door projecten:                                       |                  |                   |
| PMC 109 Westeinde boerderij - 10 woningen, afrekening                     | -46.737          | -3.379            |
| PMC112 Reigerweg hofje - ontwikkeling gestopt                             | 0                | 1.216.570         |
| PMC 113 Prinsenstraat 4 - 5 appartementen                                 | 0                | -412.081          |
| PMC 115 Westeinde schuur - 16 woningen, afrekening                        | 522.397          | 43.119            |
| PMC 117 Westerstraat 217 - 10 zorgappartementen + 1 MOG, afrekening       | 590.638          | -758.836          |
| PMC 118 Westerstraat 153 - 5 appartementen met huiskamer                  | 0                | -574.005          |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| Totaal waardeverandering projecten  | 1.066.298        | -488.612          |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| <b>Totaal overige waardeveranderingen portefeuille</b>                    | <b>1.066.298</b> | <b>-488.612</b>   |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| <b>Niet- gerealiseerde waardeveranderingen portefeuille</b>               |                  |                   |
| In exploitatie: niet gerealiseerd   |                  |                   |
| - Stijging van de marktwaarde   | 12.164.626       | 42.862.464        |
| - Daling van de marktwaarde   | -5.198.429       | -736.695          |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| <b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b> | <b>6.966.197</b> | <b>42.125.769</b> |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| <b>Opbrengst overige activiteiten</b>                                     |                  |                   |
| Mutatie voorziening debiteuren  | 3.380            | 0                 |
| Mutatie voorziening vakantie uren   | 0                | 16.238            |
| Geactiveerde productie m.b.t. projecten huurwoningen                      | 0                | 0                 |
| Overige opbrengsten   | 0                | 574               |
| Overige opbrengsten toegerekend   | 0                | 0                 |
|   | <hr/>            | <hr/>             |
| Totaal overige bedrijfsopbrengsten  | <b>3.380</b>     | <b>16.812</b>     |
|   | <hr/>            | <hr/>             |

|  | Boekjaar<br>2020  | Boekjaar<br>2019  | Toelichting<br>winst- en<br>verliesrekening |
|--|-------------------|-------------------|---|
| <b>Kosten overige activiteiten</b>                   |                   |                   |   |
| Kosten financiering                                  | -10.326           | -12.269           |   |
| Mutatie voorziening dubieuze debiteuren              | 0                 | -843              |   |
| Mutatie voorziening vakantie uren                    | -1.068            | 0                 |   |
| Overige bedrijfslasten                               | 0                 | -123.303          |   |
| Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten  | -35.919           | -41.031           |   |
| <b>Kosten overige activiteiten</b>                   | <b>-47.313</b>    | <b>-177.446</b>   |   |
| <b>Overige toegerekende organisatiekosten</b>        | <b>-165.548</b>   | <b>-181.896</b>   |   |
| <b>Leefbaarheid</b>                                  |                   |                   |   |
| Leefbaarheid vastgoed gerelateerd                    | -50.405           | -67.834           |   |
| Leefbaarheid sociaal                                 | -3.100            | -3.150            |   |
| Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid          | -128.558          | -187.284          |   |
| <b>Totaal leefbaarheid</b>                           | <b>-182.063</b>   | <b>-258.268</b>   |   |
| <b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>        |                   |                   |   |
| Geactiveerde rente materiële vaste activa            |                   |                   |   |
| -Onroerende zaken in ontwikkeling                    | 15.918            | 13.116            |   |
| Rente op vorderingen                                 |                   |                   |   |
| -Rente op liquide middelen                           | 12                | 515               |   |
| <b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b> | <b>15.930</b>     | <b>13.631</b>     |   |
| <b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>            |                   |                   |   |
| Rente langlopende schulden:                          |                   |                   |   |
| -Leningen kredietinstellingen                        | -2.111.212        | -2.152.264        |   |
| -Mutatie transitorische rente                        | 191.067           | 4.322             |   |
| Rente kortlopende schulden:                          |                   |                   |   |
| -Kredietinstellingen                                 | -10.724           | 0                 |   |
| <b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>     | <b>-1.930.869</b> | <b>-2.147.942</b> |   |

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

|   | <b>Boekjaar<br/>2020</b> | <b>Boekjaar<br/>2019</b> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Belastingen</b>                                  |                          |                          |
| Acute belastingen                                   | -1.274.256               | -970.359                 |
| Mutatie acute belastingen fiscale jaren 2018 / 2017 | 781.635                  | -1.251.012               |
| Vervallen latentie geldleningen                     | -17.393                  | -16.527                  |
|   | <b>-510.014</b>          | <b>-2.237.898</b>        |

|   |             |
|---|-------------|
| Het belastbaar bedrag is als volgt bepaald: | <b>2020</b> |
| Resultaat jaarrekening voor belastingen     | 14.721.223  |
| Tijdelijke verschillen                      | -9.556.201  |
|   | 5.165.022   |
| Fiscaal belastbaar resultaat                | 5.165.022   |

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. Vanaf 2018 is verliescompensatie niet meer mogelijk. Er kan alleen gebruik gemaakt worden van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van intrest en de fiscaal niet aftrekbare saneringsheffing.

Het effectieve belastingtarief voor 2020 is 24,7%. In 2019 was de effectieve belastingtarief 24,7%

**Accountantshonoraria**

Op grond van art. 2:382a BW doen wij opgave van de kosten inzake onderzoek jaarrekening, honoraria, controle-opdrachten, honoraria adviesdienst op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd op basis van art.1, lid 1 Wta door onafhankelijk accountant BDO Accountants & Adviseurs. Het betreft de in het kalenderjaar in rekening gebrachte kosten.

|                                     |                 |                 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| - Onderzoek van de jaarrekening     | -88.333         | -76.230         |
| - Andere controleopdrachten         | -19.224         | -15.548         |
| - Adviesdiensten op fiscaal terrein | -7.231          | -7.270          |
| - Andere niet controle diensten     | -3.634          | -6.709          |
|                                     | <b>-118.422</b> | <b>-105.757</b> |
| Totaal                              | <b>-118.422</b> | <b>-105.757</b> |

|                           | Boekjaar<br>2020         | Boekjaar<br>2019         |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Overige informatie</b> |                          |                          |
| <b>Beheerkosten</b>       |                          |                          |
| Lonen en salarissen       | -1.252.362               | -1.240.209               |
| Sociale lasten            | -181.364                 | -193.522                 |
| Pensioenlasten            | -198.709                 | -184.359                 |
| Overige organisatiekosten | -957.914                 | -872.054                 |
|                           | <u>-2.590.349</u>        | <u>-2.490.144</u>        |
| Doorbelaste kosten        | 236.023                  | 253.352                  |
|                           | <u>236.023</u>           | <u>253.352</u>           |
| Totaal                    | <u><u>-2.354.326</u></u> | <u><u>-2.236.792</u></u> |

De beheerkosten worden als volgt toegerekend:

Lonen en salarissen/sociale lasten en pensioenlasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Overige organisatiekosten bestaan uit:

Overige personeelslasten op basis van ingeschatte uren per activiteit;

Huisvestingslasten op basis van m2 gebruik;

Automatiseringskosten op basis van werkplekken;

Algemene kosten op basis van aantal m2 gebruik

|  |      |      |
|--|------|------|
| Aantal werknemers per 31 december                    | 29   | 29   |
| Gemiddeld aantal FTE 's                              | 21,6 | 22,0 |
| Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. |      |      |

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

|   |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Toegerekende organisatiekosten verhuur- en beheeractiviteiten | -1.420.444               | -1.220.965               |
| Toegerekende organisatiekosten onderhoud                      | -496.547                 | -505.515                 |
| Toegerekende organisatiekosten verkopen                       | -107.309                 | -100.101                 |
| Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten           | -35.919                  | -41.031                  |
| Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid                   | -128.558                 | -187.284                 |
| Overige toegerekende organisatiekosten                        | -165.549                 | -181.896                 |
|   | <u>-2.354.326</u>        | <u>-2.236.792</u>        |
| Totaal  | <u><u>-2.354.326</u></u> | <u><u>-2.236.792</u></u> |

De overige toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

Controlekosten accountant, kosten RvC en kosten AW

In het bedrag van € 2.354.326 is € 147.593 aan afschrijving MVA opgenomen.

**Toelichting  
winst- en  
verliesrekening**

**Boekjaar  
2020**                      **Boekjaar  
2019**

**Bestuurders en commissarissen**

Lasten ter zake van bezoldiging en pensioen:

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Aantal commissarissen                    | 4      | 5      |
| Bezoldiging Commissarissen exclusief BTW | 24.848 | 21.742 |

De bezoldiging bestaat uit salarissen en premie volksverzekeringen.

**WNT verantwoording Woondiensten Enkhuizen**

De WNT is van toepassing op stichting Woondiensten Enkhuizen. Het voor stichting Woondiensten Enkhuizen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 118.000 volgens klasse C voor woningcorporaties

**Leidinggevende topfunctionaris met dienstbetrekking**

**Gegevens 2020**

**bedragen x € 1**

**W. van der  
Weide**

**Functiegegevens**

Directeur-  
bestuurder

|  |             |
|--|-------------|
| Aanvang en einde functievervulling in 2020       | 01-01/31-12 |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 0,944       |
| Dienstbetrekking?                                | ja          |

**Bezoldiging**

|   |         |
|---|---------|
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen | 89.930  |
| Beloningen betaalbaar op termijn              | 16.978  |
| <i>Subtotaal</i>                              | 106.908 |

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 111.392

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag N.v.t.

**Bezoldiging** **106.908**

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

**Gegevens 2019**

bedragen x € 1

**Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2019

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

*Subtotaal*

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

**Bezoldiging**

**W. van der  
Weide**

Directeur-  
bestuurder

01-06/31-12

0,944

ja

51.114

8.816

59.930

63.125

**59.930**

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

**Gegevens 2020**

bedragen x € 1

**Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2020

**Bezoldiging**

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

**Bezoldiging**

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

**A. Sluis**

Voorzitter

01-01/31-12

8.282

17.700

N.v.t.

**8.282**

N.v.t.

N.v.t.

**E.J.H.  
Keijzer**

Vice -  
voorzitter

01-01/31-12

5.522

11.800

N.v.t.

**5.522**

N.v.t.

N.v.t.

**A.C. Schuite-  
maker**

Lid

01-01/31-12

5.522

11.800

N.v.t.

**5.522**

N.v.t.

N.v.t.

**P.M. Huisman**

Lid

01-01/31-12

5.522

11.800

N.v.t.

**5.522**

N.v.t.

N.v.t.

**Gegevens 2019**

| bedragen x € 1                                | A. Sluis    | E.J.H. Keijzer    | J.J. van Drunen | P.M. Huisman |
|---|-------------|-------------------|-----------------|--------------|
| <b>Functiegegevens</b>                        | Voorzitter  | Vice - voorzitter | Lid             | Lid          |
| Aanvang en einde functievervulling in 2019    | 01-01/31-12 | 01-01/31-12       | 01-01/31-12     | 01-01/31-12  |
| <b>Bezoldiging</b>                            |             |                   |                 |              |
| Bezoldiging                                   | 7.068       | 4.888             | 4.712           | 4.712        |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 17.100      | 11.400            | 11.400          | 11.400       |

Leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking aangegaan na 1-1-2018 met een dienstbetrekking bij een andere WNT instelling

**Gegevens 2020**

| Datum aanvang dienstbetrekking met naam topfunctionaris   | Naam WNT instelling    | Totale bezoldiging per WNT instelling bedragen x € 1,- |
|---|------------------------|--|
| 01-06-2019 W. van der Weide   | Woondiensten Enkhuizen | 106.908  |
| 01-06-2019 W. van der Weide   | Welzijnswerk Enkhuizen | 20.917   |
| Gecumuleerde totale bezoldiging bij alle WNT instellingen gezamenlijk i.v.m. anti-cumulatie bepaling                            |                        | 127.825  |
| Het algemeen bezoldigingsmaximum dan wel een voor één van de dienstbetrekkingen van toepassing zijnde hoger bezoldigingsmaximum |                        | 201.000  |

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.

## 9 Verlicht Regime

### 9.1 Winst- en verliesrekening toelichting DAEB – Niet DAEB

| Bedragen x € 1,-   | DAEB              | N DAEB          | Eliminaties | Totaal            |
|--|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| <b>Exploitatie vastgoedportefeuille</b>                          |                   |                 |             |                   |
| Huuropbrengsten  | 15.372.338        | 601.521         |             | 15.973.859        |
| Opbrengst servicecontracten                                      | 439.115           | 64.108          |             | 503.223           |
| Lasten servicecontracten   | -404.389          | -78.508         |             | -482.898          |
| Lasten verhuur- en beheeractiviteiten                            | -1.381.816        | -38.627         |             | -1.420.444        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -3.480.339        | -76.496         |             | -3.556.835        |
| Overige directe operationele opbrengsten exploitatie bezit       | 19.584            | 0               |             | 19.584            |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -2.880.735        | -51.413         |             | -2.932.148        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>7.683.757</b>  | <b>420.584</b>  |             | <b>8.104.341</b>  |
| <b>Verkopen portefeuille</b>                                     |                   |                 |             |                   |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 4.055.346         | 44.758          |             | 4.100.104         |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -104.391          | -2.918          |             | -107.309          |
| Boekwaarde verkocht vastgoed op moment van verkoop               | -3.039.214        | -62.712         |             | -3.101.926        |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>911.741</b>    | <b>-20.872</b>  |             | <b>890.869</b>    |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  |                   |                 |             |                   |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | 1.066.298         | 0               |             | 1.066.298         |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 7.449.463         | -483.266        |             | 6.966.197         |
| <b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>                    | <b>8.515.761</b>  | <b>-483.266</b> |             | <b>8.032.495</b>  |
| <b>Overige activiteiten</b>                                      |                   |                 |             |                   |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 3.380             | 0               |             | 3.380             |
| Kosten overige activiteiten                                      | -46.336           | -977            |             | -47.313           |
| <b>Saldo overige activiteiten</b>                                | <b>-42.956</b>    | <b>-977</b>     |             | <b>-43.933</b>    |
| Overige organisatiekosten  | -161.046          | -4.502          |             | -165.548          |
| Leefbaarheid   | -178.567          | -3.496          |             | -182.063          |
| <b>Financiële baten en lasten</b>                                |                   |                 |             |                   |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | 15.929            | 0               |             | 15.929            |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -1.930.870        | 0               |             | -1.930.870        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-1.914.940</b> | <b>0</b>        |             | <b>-1.914.940</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | <b>14.813.750</b> | <b>-92.529</b>  |             | <b>14.721.221</b> |
| Belastingen  | -441.878          | -68.136         |             | -510.014          |
|  |                   |                 |             | 0                 |
| <b>Resultaat na belastingen</b>                                  | <b>14.371.872</b> | <b>-160.665</b> |             | <b>14.211.207</b> |

## 9.2 Kasstroomoverzicht toelichting DAEB – Niet DAEB

| Bedragen x € 1.000                             | DAEB    | N DAEB | Eliminaties | 2020    |
|--|---------|--------|-------------|---------|
| <b>Operationele activiteiten</b>               |         |        |             |         |
| Ontvangsten:                                   |         |        |             |         |
| Huren  | 15.405  | 600    |             | 16.005  |
| Opbrengst servicecontracten                    | 439     | 64     |             | 503     |
| Overige bedrijfsontvangsten                    | 25      | 0      |             | 25      |
| Rente baten en soortgelijke opbrengsten        | 0       | 0      |             | 0       |
| <i>Saldo ingaande kasstromen</i>               | 15.869  | 664    |             | 16.533  |
| Uitgaven:                                      |         |        |             |         |
| Betalingen aan werknemers                      | -1.440  | -40    |             | -1.480  |
| Onderhoudsuitgaven                             | -2.826  | -60    |             | -2.886  |
| Overige bedrijfsuitgaven                       | -2.017  | -147   |             | -2.164  |
| Rente uitgaven                                 | -2.122  | 0      |             | -2.122  |
| Sector specifieke heffing                      | 0       | 0      |             | 0       |
| Verhuurdersheffing                             | -1.968  | 0      |             | -1.968  |
| Leefbaarheid                                   | -45     | 0      |             | -45     |
| Vennootschapsbelasting                         | -806    | -68    |             | -874    |
| <i>Saldo uitgaande kasstromen</i>              | -11.224 | -315   |             | -11.539 |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b> | 4.645   | 349    |             | 4.994   |
| <b>(Des-) investeringsactiviteiten</b>         |         |        |             |         |
| MVA ingaande kasstroom                         |         |        |             |         |
| Verkoopontvangsten vastgoed                    | 4.225   | 45     |             | 4.270   |
| Verkoopontvangsten grond                       | 0       | 0      |             | 0       |
| Desinvestering overig                          | 0       | 0      |             | 0       |
| Ontvangsten in verband met vervreemding        | 4.225   | 45     |             | 4.270   |
| MVA uitgaande kasstroom                        |         |        |             |         |
| Nieuwbouw                                      | -1.366  | 0      |             | -1.366  |
| Woningverbetering                              | -269    | -20    |             | -289    |
| Investeringen overig                           | -45     | 0      |             | -45     |
| Externe kosten verkoop                         | -170    | 0      |             | -170    |
| Kosten in verband met verwerving               | -1.850  | -20    |             | -1.870  |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>    | 2.375   | 25     |             | 2.400   |
| FVA  |         |        |             |         |
| Ontvangsten overig                             | 0       | 0      |             | 0       |
| Uitgaven overig                                | 0       | 0      |             | 0       |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>    | 0       | 0      |             | 0       |
| <b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>        | 2.375   | 25     |             | 2.400   |

| Bedragen x € 1.000                             | DAEB          | N DAEB   | Eliminaties | 2020          |
|--|---------------|----------|-------------|---------------|
| <b>Financieringsactiviteiten</b>               |               |          |             |               |
| Ingaand  |               |          |             |               |
| Nieuwe te borgen leningen                      | 7.000         | 0        |             | 7.000         |
| Nieuwe niet geborgde lening                    | 0             | 0        |             | 0             |
| Uitgaand                                       |               |          |             | 0             |
| Aflossing geborgde leningen                    | -9.699        | 0        |             | -9.699        |
| Aflossing niet geborgde leningen               | -157          | 0        |             | -157          |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b> | <b>-2.856</b> | <b>0</b> |             | <b>-2.856</b> |
| Mutatie van geldmiddelen                       | 4.164         | 374      |             | 4.538         |
| Wijziging kortgeldmutaties                     |               |          |             |               |
| Liquide middelen per 1-1                       | 3.445         | 844      |             | 4.289         |
| Liquide middelen per 31-12                     | 7.609         | 1.218    |             | 8.827         |
| Mutatie geldmiddelen                           | 4.164         | 374      |             | 4.538         |

### **Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB en de Niet DAEB tak.**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woning- corporaties goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen 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 de DAEB of Niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB 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 gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel Niet DAEB-verhuureenheden;
  - Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten of kasstromen uit hoofde van de vennootschapsbelasting die volledig toezien op DAEB- of Niet DAEB-activiteiten, zijn volledig aan de DAEB respectievelijk Niet DAEB-tak toegerekend;
- Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de take waarin sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of Niet DAEB-tak op basis van het aantal gewogen verhuureenheden.

## 10 Overige gegevens

### 10.1 Gebeurtenissen na balansdatum

#### Vestia

Opnieuw is aan de gehele corporatiesector voorgesteld om Vestia financieel te ondersteunen. De bij Aedes aangesloten corporaties effectueren dit door hoogrentende leningen van Vestia over te nemen voor een bedrag van 28 miljoen. Woondiensten Enkhuizen is geen lid van Aedes en daarom niet automatisch participant van het collectief genomen besluit. Woondiensten Enkhuizen heeft aan onderhandelaar dhr. M. van Rijn aangegeven naast overname van een hoogrentende lening van ± € 1,2 miljoen ook direct het Snouck van Loosenpark van Vestia in Enkhuizen te willen overnemen. Vestia heeft op 3 mei jl. laten weten hier een gesprek over te willen aangaan, dat medio augustus 2021 zal plaatsvinden. Maar dan over het gehele bezit van Vestia in Enkhuizen. Dat gaat maximaal om 95 woningen, waarvan dus 50 in het Snouck van Loosenpark.

#### Corona

In 2021 bepaalt Corona nog steeds het dagelijks leven. Er wordt bij Woondiensten Enkhuizen veelal thuis gewerkt om het risico op besmetting te verkleinen. Huurders geven er vanwege Corona soms de voorkeur aan werkzaamheden in het huis uit te stellen. De verwachting is dat de vraag om werkzaamheden na Corona zal toenemen.

De vaccinaties zijn gestart en de verwachting is dat in de zomer meer mogelijk zal zijn.

#### Huren

Om huurders financieel te ondersteunen is de huurverhoging per 1-7-2021 bevroren. Voor huurders die huurtoeslag ontvangen heeft dit nauwelijks effect want de huurtoeslag wordt vrijwel evenredig verlaagd. Dit kost Woondiensten Enkhuizen ongeveer € 380.000 op jaarbasis, als we uitgaan van inflatie van 1,4% en de mogelijkheid om in verband met de in de Prestatieafspraken overeengekomen duurzaamheidsinvesteringen de huur met 1,0% extra te verhogen.

De eenmalige huurverlaging voor 180 huishoudens (8,0% van alle woningen) per 01-04-2021 zorgt voor een derving aan huurinkomsten van € 91.000 op jaarbasis. De vermindering verhuurderheffing bedraagt ongeveer € 125.000.

#### Verkopen

De verwachting is dat de prijsstijging van te verkopen sociale huurwoningen in 2021 blijft aanhouden. Er is te weinig aanbod en de vraag stijgt. Er zijn 15 verkopen begroot, waarvan er in het 1<sup>e</sup> kwartaal 2021 al 6 zijn verkocht. Deze woningen zijn gemiddeld 11,4% boven de (al flink opgelopen) taxatieprijs verkocht.

#### Onderhoud

De verwachting van eind maart 2020 is deels uitgekomen. Onderhoudswerkzaamheden zijn noodgedwongen of op verzoek uitgesteld. Dat heeft ertoe geleid dat een derde deel van het begrote planmatig onderhoud niet kon worden uitgevoerd.

In de 1<sup>e</sup> helft van 2021 is Corona ook nog bepalend voor de uitvoering van het begrote onderhoud. De verwachting is dat in 2021 niet alle begrote werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. De planmatig niet uitgevoerde werkzaamheden worden in volgende begrotingen verwerkt.

#### Projecten

Door het uitblijven van gemeentelijke bouwvergunningen en de trage behandeling van RO - procedures, is de liquiditeitspositie veel te ruim. De gemeentelijke organisatie kraakt onder Corona dat naar onze mening wordt versterkt door een hoog personeelsverloop. Dat zorgt voor een gebrek aan collectief geheugen in de gemeentelijke organisatie en het afnemen van de waarde van gemaakte afspraken. De projectportefeuille dienst steeds met nieuwe ambtenaren te worden besproken. Voor een meer gedetailleerd overzicht van onze projecten verwijzen wij naar hoofdstuk 2 Wensportefeuille".

### Interne organisatie

Resumerend begint de Corona ook voor medewerkers Woondiensten Enkhuizen zijn mentale tol te eisen. Het ziekteverzuim loopt fors op. Iedereen wil graag terug naar een “normale” werksituatie. Corona heeft ook tot positieve veranderingen gezorgd: er is sprake van een versnelde digitalisering en mogelijkheden en de wenselijkheid voor thuiswerken worden meer ervaren.

Huurders kunnen via de vernieuwde website binnenkort meer digitaal in contact te komen met Woondiensten Enkhuizen. Ook na Corona krijgt het thuiswerken deels een structureel karakter.

Resumerend onderkent de directie de impact van Corona, maar constateert dat dit niet leidt tot een discontinuïteit van onze corporatie. Corona heeft ook aanleiding gegeven om wijzigingen/verbeteringen in onze bedrijfsvoering aan te brengen.

### 10.2 Statutaire regeling resultaatbepaling

In onze statuten is geen artikel opgenomen omtrent de resultaatbepaling. Wel is vastgelegd dat het bestuur en alle leden van de RvC de jaarrekening en het jaarverslag dienen te ondertekenen.

### 10.3 Ondertekening bestuur

Conform artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekent de bestuurder de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2020.

Enkhuizen  
20 mei 2021

Mevr. W. van der Weide

### 10.4 Ondertekening Raad van Commissarissen

Conform artikel 25 lid 5 van de geldende statuten ondertekenen alle RvC leden de door de externe accountant gecontroleerde jaarrekening 2020.

Drs. Mevr. P.M. Huisman

E.J.H. Keijzer

Voorzitter

Vicevoorzitter

Mevr. A.C. Schuitemaker

E. Urbach

Lid

Lid

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woondiensten Enkhuizen te Enkhuizen 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 Woondiensten Enkhuizen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woondiensten Enkhuizen 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.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 55. Hierin staat beschreven dat Stichting Woondiensten Enkhuizen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **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;
- ▶ volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

---

Alkmaar, 20 mei 2021

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

---

## Colofon

© Woondiensten Enkhuizen 2020

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Woondiensten Enkhuizen

[www.Woondiensten Enkhuizen.nu](http://www.WoondienstenEnkhuizen.nu)

## Redactie

Afdeling Financiën

## Vormgeving

Communicatie

## Fotografie

Woondiensten Enkhuizen

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd  
en/of openbaar gemaakt op welke wijze dan ook,  
zonder schriftelijke toestemming van  
Woondiensten Enkhuizen.

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
besteed aan de juistheid van de hierin opgenomen  
Informatie. Woondiensten Enkhuizen kan echter  
niet verantwoordelijk gehouden worden voor enige  
onjuist verstrekte informatie.