Woonstichting
Land van Altena

Jaarverslag 2020

Financieel
Bestuurlijk
Volkshuisvestelijk

Inhoud

1.	Bestuursverslag	3
2.	Volkshuisvestelijkverslag	21
3.	Governanceverslag	49
4.	Jaarrekening	57
4.1.	Balans na resultaatbestemming	57
4.2.	Winst-en-verliesrekening	59
4.3.	Kasstroomoverzicht	60
4.4.	Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	62
4.5.	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	64
4.6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	76
4.7.	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	80
4.8.	Toelichting op de balans per 31 december	81
4.9.	Toelichting op de winst-en-verliesrekening (functioneel)	98
5.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	108
6.	Ondertekening jaarstukken	111
	Overige gegevens	112
7.	Statutaire resultaatbestemming	112
8.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	113

1. Bestuursverslag

1.1 Algemeen

Algemene gegevens

Adresgegevens

Bezoekadres	Pr. Beatrixlaan 2, 4255 VB Nieuwendijk
Postadres	Postbus 75, 4255 ZH Nieuwendijk
Telefoon	0183-408788
Website	www.landvanaltena.nl
Algemeen e-mailadres	info@landvanaltena.nl

Overige algemene gegevens

Werkgebied	Gemeente Altena
Datum oprichting	8-5-1954
Datum omzetting naar stichting	1-12-1999
Datum laatste statutenwijziging	20-12-2018
Datum en nummer toelating	14-10-1954, nr.47
Verlenging toelating	23-10-1979, nr.25
Vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB	4-8-2017
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel	18115616
Inschrijfnummer ministerie BiZa	L1704
Inschrijfnummer NRV	15886

Land van Altena participatie BV

Inschrijfnummer	17284263
Kamer van Koophandel	
Postadres	Postbus 75, 4255 ZH Nieuwendijk
Doelstelling Land van Altena participatie BV	De vennootschap heeft ten doel: het handelen als commanditaire vennoot in Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei C.V.:

a. het oprichten van, deelnemen in, het bestuur voeren over en het zich op enigerlei andere wijze financieel interesseren bij andere vennootschappen en ondernemingen;
b. het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van roerende zaken en andere goederen, daaronder begrepen patenten, merkrechten, licenties, vergunningen en andere industriële eigendomsrechten;
c. het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, economisch of bestuurlijk gebied aan andere vennootschappen, personen en ondernemingen;
d. het verkrijgen, vervreemden, beheren en exploiteren van onroerende zaken;
e. het ter leen opnemen en/of ter leen verstrekken van gelden, alsmede het zekerheid stellen, zich op andere wijze sterk maken of zich hoofdelijk naast of voor anderen verbinden.
f. Het vorenstaande al of niet in samenwerking met derden en met inbegrip van het verrichten en bevorderen van alle handelingen die daarmede direct of indirect verband houden, alles in de ruimste zin van het woord.

1.2 Woord vooraf

Tijdens het tot stand komen van dit jaarverslag zijn wij al meer dan een jaar getroffen door de Coronapandemie. Dit heeft invloed gehad voor onze huurders waarvoor in deze tijden een dak boven het hoofd, een veilig en prettig onderkomen, meer dan ooit noodzakelijk is. We zijn dan ook dankbaar dat wij als organisatie onze dienstverlening hebben kunnen continueren zonder afbreuk te hebben moeten doen aan onze kwaliteit, uiteraard met inachtneming van de geldende regels.

Het afgelopen jaar hebben wij als organisatie niet stilgezeten. Zo hebben we ons strategische ondernemingsplan 2020-2024 met als motto 'Je hoeft niet groot te zijn om groots te zijn' in de organisatie uitgerold. We zijn gestart met het uitrollen van onze nieuwbouwplannen in Almkerk, een mooi toekomstgericht project waarin we appartementen realiseren voor diverse doelgroepen. En een eerste stap gezet in onze nieuwbouw ambities in Nieuwendijk. Ook hebben wij dit jaar onze huurders een extra steuntje proberen te geven door extra telefonische bereikbaarheid ook voor niet huurgerelateerde vragen en onze huurders een kerststol aan te bieden in de maand december.

In dit jaarverslag laten wij u zien wat Woonstichting Land van Altena in 2020 heeft gedaan en bereikt, want ondanks alle beperkingen hebben wij niet stilgezeten. Het verslag is opgebouwd uit drie delen, het volkshuisvestelijk en bestuursverslag en de jaarrekening. Het volkshuisvestelijk en bestuursverslag 2020 zijn gebaseerd op het Jaarplan 2020 en op het ondernemingsplan 'Je hoeft niet groot te zijn om groots te zijn 2020-2024'. De activiteiten en prestaties van het afgelopen jaar worden in dit verslag vergeleken met onze plannen. De jaarrekening 2020 is samengesteld op basis van de laatste RJ richtlijnen.

Dit jaar wil ik als eerste mijn dank uitspreken naar onze medewerkers, het afgelopen jaar was niet het gemakkelijkste jaar met alle beperkende regels. Maar ondanks die beperkingen en het feit dat wij elkaar niet meer dagelijks op kantoor konden treffen is het gelukt om onze dienstverlening op niveau te blijven uitvoeren. Tevens een dankwoord naar onze stakeholders en samenwerkingspartners op wie we ook in het afgelopen jaar altijd een beroep konden doen. Tot slot willen wij onze Huurdersvereniging en onze Raad van Commissarissen bedanken voor hun inzet en de prettige samenwerking.

Land van Altena is een ambitieuze, financieel gezonde, flexibele en klantgerichte woningcorporatie die zich al meer dan 66 jaar inzet om goede huisvesting te bieden aan haar huurders. Samen gaan we de extra uitdagingen aan, nu en in de toekomst en dat is iets om trots op te zijn!

Anja Verdaasdonk van Weerlee,
directeur/bestuurder

1.3 Inleiding

Woonstichting Land van Altena is een resultaatgerichte, professionele en maatschappelijk betrokken corporatie in de gemeente Altena in het bijzonder in de kernen Almkerk, Uitwijk, Waardhuizen en Nieuwendijk.

Wij zijn een toegelaten instelling volkshuisvesting, met als statutaire en feitelijke vestigingsplaats Nieuwendijk. De woonstichting heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Woongaard en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Onze hoofdactiviteiten zijn de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. De woonstichting heeft 939 woningen en drie gebouwen met een maatschappelijke bestemming in eigendom. Daarnaast hebben we tot 1-1-2021 twaalf woningen in beheer voor derden, vanaf 1-1-2021 zijn dit er nog twee. Onze focus ligt op de huisvesting van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt en op het, waar nodig, bijdragen aan de leef kwaliteit van het woongebied. We zijn betrokken, laagdrempelig en flexibel, bewoners staan bij ons centraal.

We willen dat mensen in de gemeente Altena met plezier (komen) wonen. Keuzevrijheid om te wonen in het dorp en de woning die het beste past, is daarbij belangrijk. Bovenal gaat onze aandacht uit naar mensen met een laag inkomen, ouderen en mensen met een beperking en/of zorgvraag. Tegen de achtergrond van geschetste ontwikkelingen zien we deze taak als onze primaire verantwoordelijkheid.

Zonder deze focus los te laten, hebben we de afgelopen jaren ook een belangrijke rol op ons genomen als netwerkpartner op het terrein van zorg, welzijn en leefbaarheid. Prettig leven gaat namelijk verder dan de woning alleen. Daarom blijven we ons lokaal bewegen op het brede terrein van wonen en stimuleren we lokale initiatieven waar we dit kunnen.

Onze Missie

“Als maatschappelijke ondernemer is onze missie om, met oog op betaalbaarheid en kwaliteit, huurders die dit niet zelfstandig kunnen, passend te huisvesten. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders met plezier in het Land van Heusden en Altena (komen) wonen.”

In onze dienstverlening willen wij daarom:

- Snelle en adequate oplossing van onderhoudsklachten;
- Een uitgebreid intake gesprek met onze nieuwe huurders;
- Door direct en snel contact huurachterstanden proberen te voorkomen;
- Een zo groot mogelijke keuze vrijheid voor mensen die een woning zoeken;
- De tijd nemen voor het verhaal van onze huurders;
- Goed en constructief periodiek overleg met onze huurdersvereniging.

Kernwaarden

We zijn aanspreekbaar op de onderstaande kernwaarden, die richting geven aan onze organisatie en de wijze waarop we met elkaar omgaan. We zijn:

Betrokken en transparant

We luisteren naar onze huurders, helpen waar we kunnen en zijn bereikbaar. Onze huurders mogen altijd binnenlopen op ons kantoor, even bellen of een van onze medewerkers aanspreken in de wijk.

Proactief en innovatief

We zijn een proactieve corporatie, we vinden vernieuwing en innovatie belangrijk. We volgen de trends en ontwikkelingen in de sector en weten wat er speelt in de samenleving en specifiek in onze gemeente. Zo laten wij ons niet verrassen en kunnen we ons actief inzetten voor goed wonen en de leefbaarheid van onze huurders.

Resultaatgericht en Flexibel

We hebben de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen en denken in mogelijkheden en oplossingen. We zijn open en helder in onze communicatie en doen geen beloften die wij niet waar kunnen maken.

Conform wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen 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.

1.4 De organisatie

Structuur, bestuur en Raad van Commissarissen

Anja Verdaasdonk van Weerlee is directeur/bestuurder van Woonstichting Land van Altena. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur. De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van het bestuur en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht. De RvC maakt daartoe een profielschets en betrekt daarbij de input van medewerkers, huurdersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden.

Het bestuur mag in de 3 jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in artikel 3.29 van de Governancecode.
In de RvC zijn twee leden aangesteld op voordracht van de huurdersvereniging. In principe komen de bestuurder en de RvC één keer per zes weken bijeen.

Personeel

Alle personeelsleden zijn ingeschaald conform de CAO Woningcorporaties.
De Woonstichting beschikt niet over een ondernemingsraad.

Het gemiddelde aantal fte over 2020 was 8,17 (2019: 8,75). In 2019 was er tijdelijk extra inhuur door langdurige ziekte.

Belangrijkste bestuursbesluiten in 2020

- Vaststellen Inkoop- en Aanbestedingsbeleid;
- Vaststellen Portefeuille Strategie;
- Vaststellen Financiering Strategie;
- Vaststellen Investeringsstatuut 2020;
- Vaststellen Integriteitscode 2020;

- Vaststellen Begroting 2021;
- Vaststellen Huurbeleid 2021;
- Opheffing Ontwikkelmaatschappij Westerhei Beheer BV na afronding;
- Vaststellen Jaarverslag 2019;
- Vaststellen Treasury Jaarplan 2021;
- Gunning aan Aannemingsbedrijf De Langen & Van den Berg voor bouw project De Linde;
- In dienst nemen Mienelle Walravens per 1-3-2021.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart hierbij dat in 2020 Woonstichting Land van Altena haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.
De besluitvorming van het bestuur sluit aan bij de hoofdlijnen van het beleid zoals die liggen verankerd in het Strategisch Ondernemingsplan 2020 - 2024.

Brancheorganisatie

Woonstichting Land van Altena is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties. We onderschrijven de AedesCode en voeren onze werkzaamheden uit naar de letter en geest van de code. Ook zijn we lid van het MKW, de organisatie binnen Aedes, die opkomt voor de belangen van de kleine woningcorporaties.

Nevenstructuur

In 2010 is Land van Altena participatie BV opgericht, een BV die als belangrijkste doelstelling heeft het handelen als commanditaire vennoot in ontwikkelingsmaatschappij Westerhei C.V. Land van Altena participatie BV is een 100% dochter van Woonstichting Land van Altena. In 2010 werd ook ontwikkelingsmaatschappij Westerhei opgericht, waarvan Woonstichting Land van Altena voor 50% eigenaar is.

Deze BV heeft tot doel om het bestemmingsplan Westerhei te Nieuwendijk te gaan ontwikkelen. In 2020 zijn de laatste woningen opgeleverd uit dit plan. In 2021 zullen de BV's met betrekking tot Westerhei worden opgeheven.

1.5 Governance en inbedding

Visie en beleid

Woonstichting Land van Altena heeft een publieke taak en een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ons werk raakt anderen. In de eerste plaats zijn dat natuurlijk onze huurders, maar er zijn ook andere belanghebbenden. Het spreekt voor zich dat we belangrijke stakeholders laten meepraten over ons werk. Meerdere malen per jaar voeren wij intensief overleg met huurders die zich hebben georganiseerd in een huurdersorganisatie. Ook houden wij jaarlijks een bewonersonderzoek. Daarnaast is de gemeente in ons werkgebied een belangrijke gesprekspartner. Tussen haar en onze belangen en doelen bestaat een grote overlap. Ook zij houden zich bezig met het welzijn in de dorpen en met de leefkwaliteit van huidige én toekomstige bewoners. We hebben dan ook veelvuldig contact.

Huurdersorganisatie

Ook in 2020 werden onze huurders vertegenwoordigd door Huurdersvereniging ANUW. Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarkt werkzame huurdersorganisatie. Het afgelopen jaar is er vier keer overleg geweest, waarbij de door hen voorgedragen leden van de RvC (P. van Mourik en A. van Hezik) op één overleg aanwezig zijn geweest. Het overleg is onder meer gegaan over betaalbaarheid, voorgenomen nieuwbouw, het jaarverslag en de begroting.

ANUW was betrokken bij de totstand-koming van de Prestatieafspraken met de gemeente Altena. De prestatie-afspraken worden nader toegelicht in het Volkshuisvestelijk verslag.

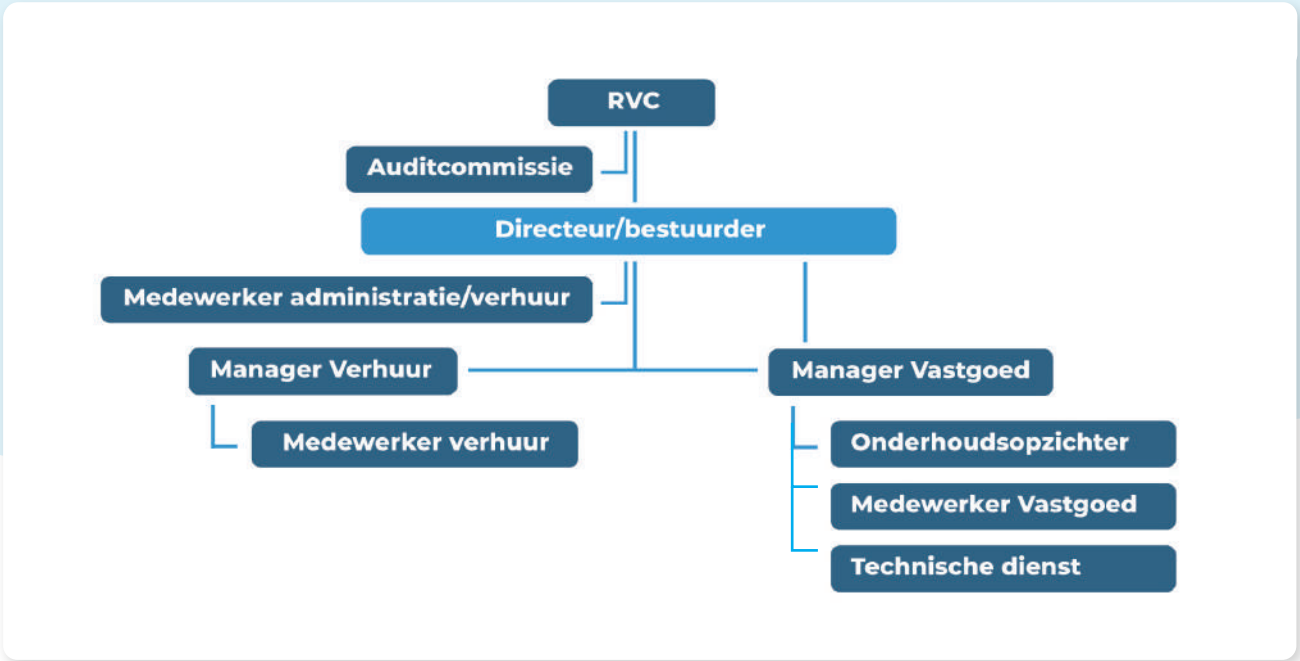
Communicatie met huurders en woningzoekenden

Op www.landvanaltena.nl is doorlopend uitgebreide informatie beschikbaar voor huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden. Alle huurders hebben in 2020 een nieuwsbrief, de ‘Huurkrant’ en ‘Woonlasten in beeld’ ontvangen.
Ook zijn er de vele directe klantencontacten geweest en hebben we onze jaarlijkse Bewonersenquête uitgevoerd.

Governance

Het bestuur en de RvC van Woonstichting Land van Altena onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Daaronder verstaan we een integer en transparant handelen van de bestuurder, goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid plus het toezicht daarop. Het bestuur levert alle benodigde informatie aan de RvC, die nodig is om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Organogram



Governancecode

Woonstichting Land van Altena onderschrijft de in de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties vastgestelde beginselen.

Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit vijf personen. De raad houdt toezicht op het bestuur, evenals op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat zij het bestuur met raad terzijde.

In het Volkshuisvestelijkverslag zijn de taken en werkwijze van de RvC uitgebreider beschreven, alsook de wijze waarop de RvC hieraan in 2020 invulling heeft gegeven.

Het bestuur

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Zij is onder meer verantwoordelijk voor:

- Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Zij is onder meer verantwoordelijk voor:
- de realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. Zij levert tijdig de informatie aan die nodig is voor het uitoefenen van de

taken van de RvC. Bij haar taakvervulling richt het bestuur zich naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Zij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC en de Audit Commissie.

Leden van bestuur

Het bestuur bestaat uit de directeur/bestuurder A.D. Verdaasdonk van Weerlee. De bestuurder is benoemd voor bepaalde tijd, conform richtlijven Aw.

De bestuurder is drie jaar voorafgaand aan de benoeming geen lid geweest van de RvC van de woningcorporatie.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woonstichting Land van Altena en de directeur/bestuurder wordt vermeden. De statuten en het directiestatuut bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur/bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode voor woningcorporaties.

Horizontale dialoog

Woonstichting Land van Altena heeft de volgende stakeholders met betrekking tot de maatschappelijk en volkshuisvestelijke missie en doelstelling benoemd:

- Huurdersorganisatie ANUW
- Gemeente Altena

Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving geanalyseerd en geëvalueerd, evenals risico's waaraan Woonstichting Land van Altena is blootgesteld. Er zijn geen wezenlijke fouten, verliezen of gevallen van fraude of overtreding van wetten en regelgeving aangetroffen. De Visie Strategisch Risicomanagement is hierbij gevolgd.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC. Accountantskantoor BDO is benoemd tot extern accountant van Woonstichting Land van Altena. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de RvC bij, waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens de vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC.

Visitatie

In 2007 is door de branche een visitatiesysteem ontwikkeld waarmee maatschappelijke prestaties van woningcorporaties in beeld kunnen worden gebracht en beoordeeld. Het visitatiesysteem is vooral bedoeld om voor stakeholders en de lokale maatschappij indiceerbaar te maken wat de corporatie heeft gepresteerd. Daarnaast is het voor de corporatie een spiegel die wordt voorgehouden, die kan worden gebruikt om de organisatie en haar prestaties te verbeteren.

Onze corporatie is in het eerste kwartaal 2020 gevisiteerd met een prachtig resultaat.

Covid-19

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Dit heeft ook impact op onze huurders, onze stakeholders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en onze dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus kan mogelijk in de toekomst gevolgen hebben voor Woonstichting Land van Altena. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma, waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals ontwikkelaars en bouwers, gemeente en in het geval van verduurzaming van onze bestaande woningen, ook onze huurders. De huidige inschatting is dat dit voor Woonstichting Land van Altena niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scenario-analyse op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

We verwachten geen omvangrijke negatieve gevolgen voor de huurinkomsten. Waar huurders in problemen komen zorgen we ervoor dat we maatwerk leveren om deze op te lossen. Daarnaast proberen we zoveel als mogelijk onze onderhouds- en investeringsactiviteiten door te laten gaan. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.

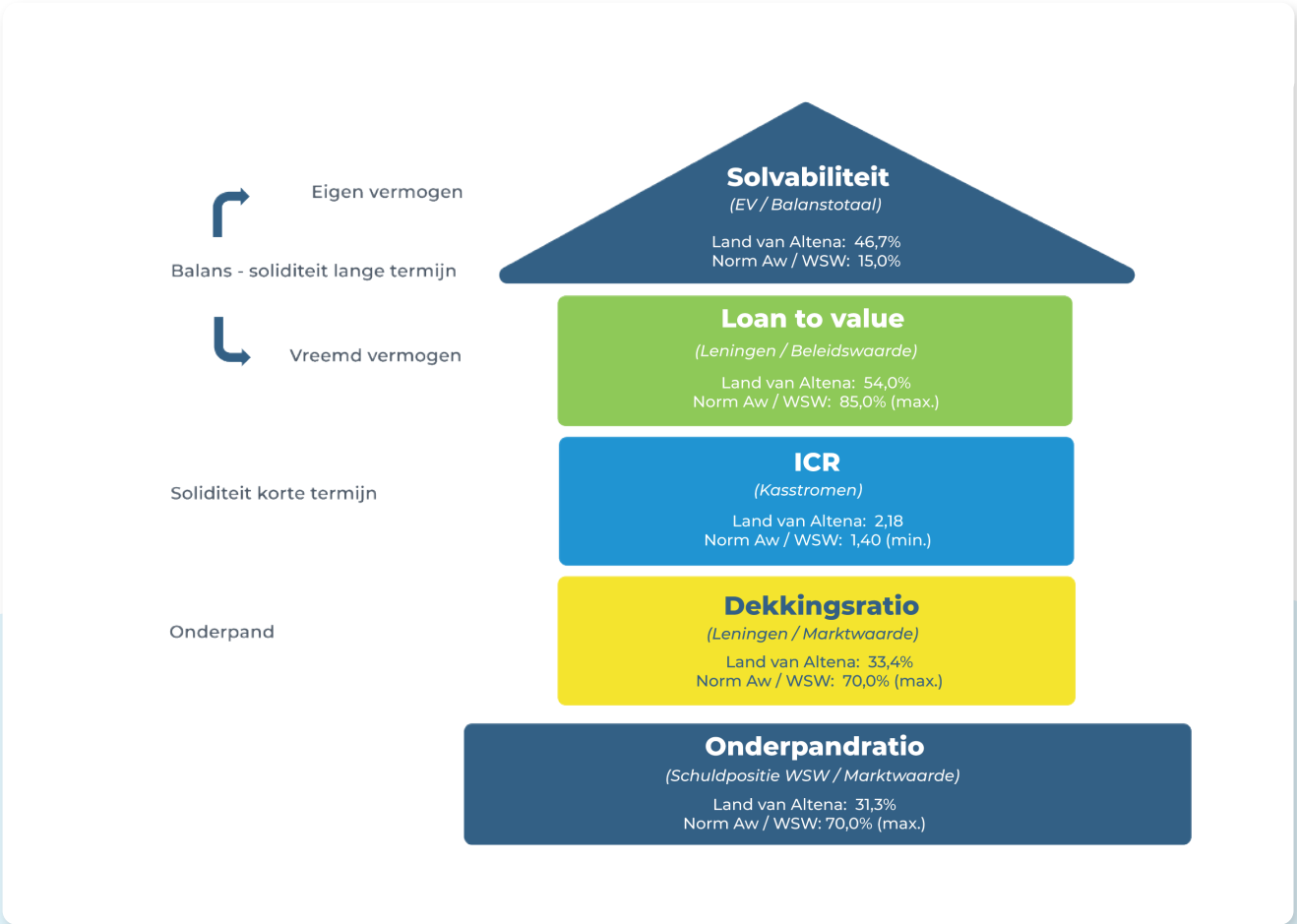
De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonstichting Land van Altena.
De grootste risico's leken in 2020 waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en verduurzamingsprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat zijn vooralsnog geen factoren die hebben geleid of kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

Uiteraard houden wij constant de bewegingen in de gaten, zodat we zo goed mogelijk zicht houden op de gevolgen van de corona-crisis voor Woonstichting Land van Altena.

1.6 Financiële sturing

De kerndoelstelling van financiële sturing draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Woonstichting Land van Altena op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd. Dit reglement is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen.

De financiële randvoorwaarden (kpi's) van Woonstichting Land van Altena sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Woonstichting Land van Altena voldoet zowel in het verslagjaar als in het meerjarenperspectief aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouders Aw/ILT en het WSW. In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2020 gepresenteerd.



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat de continuïteit van Woonstichting Land van Altena is geborgd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normen opgesteld door de toezichthouders.

Waardering: marktwaarde en beleidswaarde

In november 2018 heeft het Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uitgebracht. In april 2020 hebben corporaties een brief ontvangen over de afronding van de inrichting verticaal toezicht. Met het vaststellen van de ratio's en grenswaarden wordt dit inrichtingstraject afgerond. Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van twee waarde begrippen; beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat. Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. Het weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in 'de markt' en geeft daarmee inzicht in de waarde (als onderpand) van het bezit. Alleen waardering tegen marktwaarde is niet toereikend in het beoordelingskader van Aw/WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporaties.

Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Conform de voorschriften vanuit de Woningwet is het Woonstichting Land van Altena verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Land van Altena past de waardering toe op basis van het handboek, basisversie, dat is voorgeschreven door het ministerie. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2020.

De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 128 miljoen eind 2019 naar een marktwaarde van € 132 miljoen eind 2020. Deze stijging van € 4 miljoen is het gevolg van de algemene waardeontwikkeling. Door aanpassingen in het handboek 2020 met een negatief effect op marktwaarde is de stijging van de marktwaarde minder hoog dan verwacht zou mogen worden.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

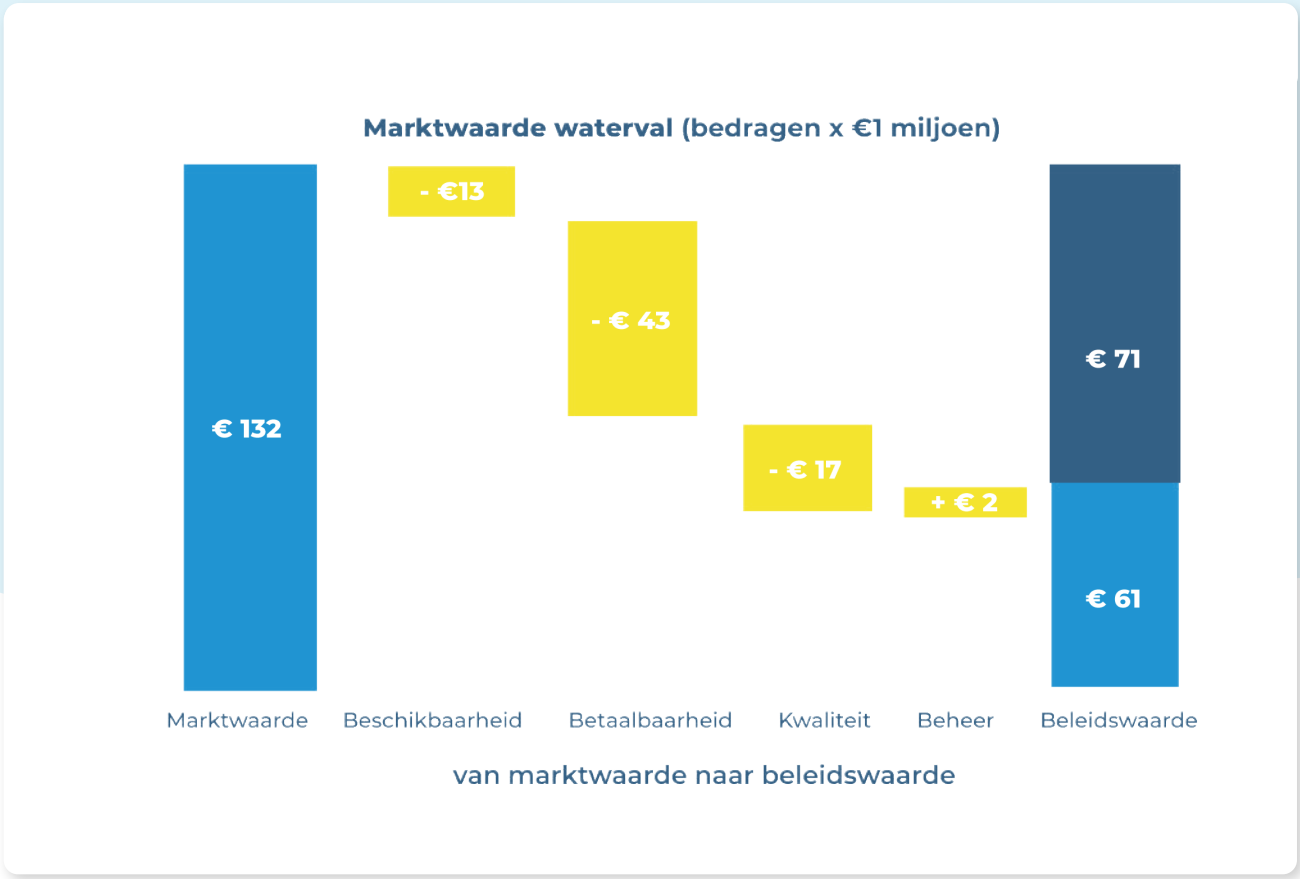
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Het bestuur van Woonstichting Land van Altena heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 71 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 heet de ‘maatschappelijke bestemming’ en bestaat uit de volgende onderdelen:



Bovenstaand figuur maakt duidelijk dat ca. 60% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Woonstichting Land van Altena zet dit deel (€ 71 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien.

Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes, blijft Woonstichting Land van Altena haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

Beoordelingskader AW/WSW

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op inmiddels vijf financiële ratio's (Solvabiliteit, LTV, ICR dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit.

Indien één of meerdere ratio's niet voldoen volgt verdiepend onderzoek. De inhoud van het onderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken. Dit zal in samenhang worden bezien met uitkomsten van de beoordelingen uit het bedrijfsmodel en de Governance en organisatie om te duiden waar de oorzaak ligt. Hierin weegt ook mee of het incidenteel of structureel van aard is.

Jaarresultaat

In 2020 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 4.306.504. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 3.749.116. Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 2.825.183. Dit resultaat is in vergelijking met 2019 (€ 2.755.346) ongeveer gelijk gebleven.

Het netto verkoopresultaat van € 186.505 is het gevolg van de verkoop van 2 woningen. Het resultaat uit overige activiteiten is in 2020 verder afgenomen naar € 5.756. De overige organisatiekosten, € 411.233, zijn toegenomen ten opzichte van 2019 door de directe toerekening van de accountantskosten. Kosten omtrent leefbaarheid zijn in 2020 een opbrengst van € 108.114 omdat het leefbaarheidsfonds, opgebouwd in het verleden, afgeboekt is ten gunste van deze post.

Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is in 2020 € 1.013.742 (2019: € 1.128.287).

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2020 nader uiteengezet.

2. Volkshuisvestelijkverslag

2.1 Woonstichting Land van Altena: Dichtbij onze bewoners

Ons uitgangspunt is dat wij te allen tijde de klant centraal stellen. Concreet betekent dit dat we keuzevrijheid bieden aan onze (toekomstige) huurders, adequaat onderhoudsklachten verhelpen en sturen op de vragen en wensen van onze klant. In al onze speerpunten is dit het uitgangspunt.

Wij hechten veel waarde aan constructief periodiek overleg met onze huurdersorganisaties. Zo krijgen we feedback over onder meer de kwaliteit van onze dienstverlening en bieden we huurders een platform, waarin we wederzijds elkaar op de hoogte kunnen houden.

Als organisatie zijn we resultaatgericht, professioneel en maatschappelijk betrokken. Wij werken transparant en houden ons aan de Governance Code waarbij onze klanten altijd centraal staan. Wij voelen ons erg verbonden met ons werkgebied. Naast onze inzet voor voldoende veilige en betaalbare woningen werken wij ook samen aan vitale en leefbare wijken en dorpen(kernen.)

We zijn persoonlijk, dit houdt in dat we naar onze huurders luisteren, dat we helpen waar we kunnen en dat we benaderbaar zijn. Hoewel we een kleine corporatie zijn, zijn wij erg proactief. We vinden vernieuwing erg belangrijk en volgen de trends en ontwikkelingen in de sector zodat we weten wat er speelt in de samenleving.

We zijn resultaat gericht en flexibel, als organisatie hebben wij de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen in de markt. Wij denken in mogelijkheden en oplossingen, daarnaast doen wij geen beloften die wij niet kunnen waarmaken.

Missie en strategie

In het Strategisch Ondernemingsplan heeft Woonstichting Land van Altena als missie :

Een passend en duurzaam (t)huis, nu en in de toekomst.

2.2. Dienstverlening en organisatie

In 2020 hebben wij de doelen en strategieën zoals verwoord in ons strategisch ondernemingsplan 2020-2024 geïmplementeerd. Het is voor ons richting waarop wij onze werkwijze en besluiten toetsen.

Missie

Een passend en duurzaam (t)huis, nu en in de toekomst

Doelen

- Tevreden huurders
- Goede kwaliteit woningen
- Betaalbare woningen
- Gezonde organisatie
- Leefbaar Land van Altena
- Voldoende beschikbaarheid

Strategieën

Tevreden huurders door optimale dienstverlening, open communicatie en bereikbaarheid.

Voldoende beschikbaarheid door passend toewijzen.

Betaalbare woningvoorraad door sociaal huurbeleid.

Leefbare buurten, door goede samenwerking met onze partners en het verbinden van bewoners.

Kwalitatief goede woningen door verstandig inversteren in onderhoud en duurzaamheid.

Financieel gezonde & flexibele organisatie.

Tevreden huurders door optimale dienstverlening , open communicatie en bereikbaarheid door:

Als organisatie staan wij dicht bij onze huurders. Zo voeren we bij elke huurder voorafgaand aan de sleuteluitreiking een gesprek, waarin we voorlichting geven, eventuele vragen beantwoorden en wensen inventariseren. Eventuele problemen kunnen we hiermee vroegtijdig signaleren. In ons jaarlijks bewonersonderzoek vragen we onze huurders een rapportcijfer toe te kennen voor de kwaliteit van onze dienstverlening.

Een half jaar nadat de sleutel is uitgereikt plannen we standaard een huisbezoek in. Dit om na te gaan of het proces rondom de sleuteluitreiking goed is verlopen en om een beeld te krijgen van de eventuele problemen waar de nieuwe huurder tegenaan is gelopen. De ervaringen met deze huisbezoeken zijn positief. De meeste huurders stellen het huisbezoek c.q. onze betrokkenheid erg op prijs. Helaas hebben wij het afgelopen jaar deze gesprekken veelal telefonisch moeten houden i.v.m. Covid-19.

Bewonersonderzoek – kwaliteit dienstverlening

Wij vinden het belangrijk om de kwaliteit van onze dienstverlening te meten. Dit doen we bij de sleuteluitgifte aan de nieuwe huurder, maar ook door jaarlijks een bewonersonderzoek uit te voeren. Zo krijgen we inzicht hoe onze dienstverlening wordt gewaardeerd en waar eventuele verbeterpunten liggen. Ons uitgangspunt is dat we hier jaarlijks tenminste een 7,6 op scoren. In 2020 werd een gemiddeld rapportcijfer gehaald van 7,55.

In 2020 verzonden we 234 enquêtes en hebben 97 huurders meegedaan aan het onderzoek (respons 41,5%). Dit bewonersonderzoek voeren we uit sinds 1996 en ieder jaar krijgt een kwart van onze huurders het vragenformulier thuisgestuurd.

Bewonersonderzoek

	2020	2019	2018	2017	2016
Het contact met de Woonstichting	7,6	7,8	7,9	7,9	7,6
Vriendelijkheid medewerkers	7,9	8,0	8,0	7,9	7,8
Website Woonstichting	7,3	7,6	7,6	7,5	7,4
Duidelijkheid correspondentie woonstichting	7,4	7,7	7,7	7,7	7,5
Dienstverlening bij reparatieverzoek	7,7	7,8	7,8	7,8	7,8
Snelheid uitvoering reparatie	7,8	7,8	7,9	7,9	7,8
Resultaat van de reparatie	7,8	7,8	7,8	7,8	7,6
Onderhoud Cv-ketel	8,0	8,3	7,9	8,0	7,8
Rioolontstoppingsdienst	7,4	7,6	7,6	7,8	7,4
Dienst voor glasschade	7,4	7,6	7,5	7,6	7,3
Dienstverlening bij planmatig onderhoud	7,2	7,3	7,1	6,9	7,2
Resultaat van het planmatig onderhoud	7,2	7,2	7,1	6,9	7,2
Gemiddeld cijfer kwaliteit dienstverlening	**7,55**	**7,70**	**7,69**	**7,68**	**7,52**

2.3. Betaalbare woningvoorraad door sociaal huurbeleid

Betaalbaarheid voor onze huurders zien wij als een van onze belangrijkste speerpunten. Huurders met een inkomen onder € 43.574 kregen in 2020 een huurverhoging van 2,6%. In 2020 hebben we van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huurders met een inkomen boven deze grens zij kregen een huurverhoging van 6,6%.

Huurprijsgeschillen

In 2020 zijn er geen officiële bezwaren tegen de huurverhoging en verhoging van servicekosten binnengekomen.

Betalingsachterstanden

Om achterstanden in de huurbetalingen voor onze huurders te beheersen hebben wij in samenwerking met gemeente en welzijnspartners het convenant 'Vroeg er op af' afgesloten. Deelnemende partijen werken samen bij het vroegtijdig signaleren van schulden bij de huurders met als doelen het tegengaan van huurachterstand, het herstel van reguliere betalingen en het voorkomen van huisuitzetting.

Huurachterstanden

Aantal maanden	Aantal huurders 31-12-2019	Huurachterstand X 1.000 euro 31-12-2019	Aantal huurders 31-12-2020	Huurachterstand X 1.000 euro 31-12-2020
Tot 1 maand	25	9	29	8
1 tot 2 maanden	6	5	7	8
2 tot 3 maanden	1	1	5	8
3 tot 4 maanden	2	4	2	4
4 tot 5 maanden	1	3	1	3
5 tot 6 maanden	1	4	0	0
6 maanden of meer	2	12	2	15
Subtotaal	**38**	**38**	**46**	**46**
Vertrokken huurders	6	4	8	8
Totaal	**44**	**43**	**54**	**54**

Staatssteunregeling en passend toewijzen

Wij wijzen onze woningen toe volgens de regels van het passend toewijzen opgesteld door de rijksoverheid (95%-5%). Daarnaast moeten wij voldoen aan de staatsteunregeling (80%-10%-10%). Onze primaire doelgroep bestaat uit mensen met een inkomen onder de wettelijke vastgestelde grens van € 39.055,- (prijspeil 2020). In 2020 hebben wij voldaan aan beide regelingen zoals blijkt uit de onderstaande tabellen:

Staatssteunregeling

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage	Norm
Periode 1 januari t/m 31 december			
< €39.055 | => min.80%	48	100%	80%
€39.055 - €43.574 | => max. 10%	0	0%	10%
> €43.574 | => max. 10%	0	0%	10%
Totaal | => 100%	**48**	**100%**	

Passend toewijzen

Eenpersoonshuishoudens

		Huurgrenzen		
		< Kwaliteits kortingsgrens	< Kwaliteits kortingsgrens < Laagste aftoppingsgrens	< Laagste aftoppingsgrens <liberalisatiegrens
		< €432,51	€432,51 < €619,01	€619,01 < €737,14
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€23.255	2	15	0
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€23.255	0	0	0
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€23.175	0	6	0
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€23.175	0	0	0
	Totaal	**2**	**21**	**0**

Passend toewijzen

Tweepersoonshuishoudens

		Huurgrenzen		
		< Kwaliteits kortings-grens	< Kwaliteits kortingsgrens < Laagste aftoppingsgrens	< Laagste aftoppingsgrens <liberalisatie-grens
		< €432,51	€432,51 < €619,01	€619,01 < €737,14
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€31.550	0	5	0
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€31.550	0	0	0
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€31.475	0	5	0
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€31.475	0	0	0
	Totaal	**0**	**10**	**0**

Drie- en meerpersoonshuishoudens

		Huurgrenzen		
		< Kwaliteits kortings-grens	< Kwaliteits kortingsgrens < Laagste aftoppingsgrens	< Laagste aftoppingsgrens <liberalisatie-grens
		< €432,51	€432,51 < €619,01	€619,01 < €737,14
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€31.550	0	14	0
Jonger dan 66 jaar en 4 maanden, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€31.550	0	0	1
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	€31.475	0	5	0
66 jaar en 4 maanden of ouder, inkomen hoger of gelijk inkomensgrens Wht	€31.475	0	0	0
	Totaal	**0**	**14**	**1**

Verhuurmutaties

Om de beschikbaarheid te maximaliseren en de betaalbaarheid te bevorderen zetten wij in op minimale leegstand. Daarbij altijd zorg dragend dat de huurders die een nieuwe woning betrekken deze schoon, heel en veilig kunnen betrekken.

In 2020 zijn 48 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten en 55 huurovereenkomsten beëindigd.

Aan het einde van het jaar stonden 7 woningen tijdelijk leeg, waarvan 2 uit ons verkoopprogramma.

Verhuurmutaties per kern

Almkerk:	26
Nieuwendijk:	29
Uitwijk:	0
Waardhuizen:	0
Totaal:	55

Woningzoekenden per 31-12-2020

	31-12-2019	31-12-2020	Actief in 2020
Almkerk	472	510	19
Nieuwendijk	620	653	20
Uitwijk	33	52	1
Waardhuizen	15	15	0
Totaal	**1140**	**1230**	**40**

Woningruil

In 2020 hebben we geen aanvraag voor woningruil ontvangen.

Ontruimingen

In 2020 vonden geen ontruimingen plaats. Er zijn 2 ontruimingsvonnissen uitgesproken. Er zijn geen huurders vertrokken zonder op te zeggen.

Verhuur voor derden

Per 1-1-2020 worden de volgende woningen door onze stichting beheerd voor derden:
3 woningen aan de Melkweg te Almkerk. Eigenaar is Werbra Holding.
9 woningen aan de Rijksweg te Nieuwendijk. Eigenaar is P. Kieboom.
Per 1-1-2021 worden de volgende woningen door onze stichting beheerd voor derden:
2 woningen aan de Melkweg te Almkerk. Eigenaar is Werbra Holding.

2.3 Passend wonen

Om voor voldoende beschikbare woningen te zorgen wil Woonstichting Land van Altena een woningportefeuille die past bij onze volkshuisvestelijke opgave. Dat betekent dat we voor onze doelgroep voldoende en betaalbare woningen hebben die voldoen aan onze kwaliteit en duurzaamheidsopgave.

Met onze woningvoorraad willen we kansen bieden voor onze doelgroepen; jongeren, senioren en gezinnen. Ook willen wij een antwoord kunnen geven op de vraag naar betaalbare woningen voor hulpbehoevende en bijzondere doelgroepen. Bovenal willen wij ver in de toekomst kijken en daarmee een woningvoorraad bieden die fluctuaties in de vraag naar woningen door onze doelgroepen kan opvangen. Woningen bouwen we immers niet voor de komende paar jaar, maar moeten de maatschappij waarin zij staan dienen over een heel lange periode. Politieke beslissingen, demografische en maatschappelijke veranderingen maken dat onze voorraad optimaal inzetbaar moet zijn over een langere periode.

Woningbezit Woonstichting Land van Altena per 31-12-2020

Verdeling per woningtype

	0 slaapkamers	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Totaal
Aantal	6	178	217	477	61	939
In %	0,64	18,95	23,11	50,80	6,5	100

Huurprijzen per prijsklasse

	Tot € 432,51	Van € 432,51 tot 619,01	Van € 619,01 tot € 663,40	Van € 663,40 tot € 737,14	Vanaf € 737,14	Totaal
Aantal	96	507	141	195	0	939
In %	10,22	54,00	15,01	20,77	0	100

Woongaard

Een betaalbare en beschikbare woningvoorraad gaat hand in hand met een diverse samenstelling die voldoet aan zowel de wensen van jongeren, ouderen en gezinnen, allen al dan niet met zorg of woningaanpassing. De demografie laat zien dat deze diversiteit ook nodig is. Het zoveel mogelijk bieden van keuzevrijheid is ons uitgangspunt, zowel wat betreft de woning als de plek om te wonen. Met Woongaard bieden we deze keuzevrijheid. Woongaard is het woonruimteverdeelsysteem van 10 corporaties in vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Rivierenland en Land van Heusden en Altena.

Diversiteit

Om de diversiteit van onze woningen blijvend te laten aansluiten bij wat onze huurder nu en in de toekomst nodig heeft, hebben wij in 2020, parallel aan de woonvisie van de gemeente Altena, gewerkt aan onze wensportefeuille voor de periode 2020-2030, waarbij we gaan inzetten op TBW (toekomstbestendige woningen) geschikt voor zowel starters, kleine gezinnen als senioren (al dan niet met zorg of woningaanpassing).

Verkoopprogramma

Belangrijke randvoorwaarde van het verkoopprogramma is dat er voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep en dat de woningen die wij hebben passend zijn voor onze doelgroep.

Begin 2019 is de verkoopvijver geactualiseerd, waarbij geanticipeerd is op de nieuwe portefeuillestrategie. Woonstichting Land van Altena verkoopt tot op heden bezit dat gemakkelijk is te splitsen of niet gesplitst hoeft te worden. Het gaat hier met name om vrijstaande- en twee onder een kap woningen, waarvan een helft al particulier eigendom is of het gaat om een niet courant woningtype. De verkoopvijver bestaat per 31-12-2020 uit 76 woningen. Gemiddeld genomen verkoopt Woonstichting Land van Altena nu 4 woningen per jaar.

In 2020 zijn 2 huurwoningen verkocht, hetgeen het woningbezit per 31-12-2020 brengt op 939 woningen. Voor het grootste deel gaat het om (grondgebonden) gezinswoningen, aangevuld met appartementen (HAT-woningen) en seniorenwoningen, waaronder twee appartementengebouwen.

Nieuwbouw

Wij zullen, binnen de grenzen van de nieuwe Woningwet, ons aangegane samenwerkingsverband, via Land van Altena Participatie BV, in het kader van Westerhei afmaken totdat Westerhei is voltooid. De koopwoningen van de laatste fase zijn in 2020 opgeleverd. In het 1e kwartaal van 2021 zullen de openbare voorzieningen worden overdragen aan de gemeente, waarna de participatie B.V. kan worden ontbonden.

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen hebben we nu een drietal grondposities, te weten:
* het volkstuincomplex Nieuwendijk
* de grond naast De Nieuwenaar
* het complex De Ster

De Linde

We hebben er voor gekozen om eerst nieuwbouw naast De Nieuwenaar te realiseren. Conform onze portefeuille strategie is hier gekozen voor een toekomstbestendig appartementencomplex met twee en driekamer appartementen. Medio 2020 is voor de realisatie van een appartementencomplex een Design & Build prijsvraag uitgezet. In het 4e kwartaal is het werk voorlopig gegund aan winnende aannemer De Langen & Van den Berg uit Bergambacht. Ons streven is om in januari 2021 de aannemingsovereenkomst te ondertekenen, zodat er in 2021 gestart kan worden met de bouw.

Volkstuincomplex

Begin 2021 zal de volkstuinvereniging de percelen aan ons overdragen, hierna zullen wij nader onderzoeken wat de mogelijkheden zijn op het Volkstuincomplex en zullen we al dan niet met een project-ontwikkelaar de bestemmingsplan procedure opstarten.

De Ster

Als laatste gaan we ons oriënteren op het complex De Ster. Dit zijn 39 seniorenwoningen in Almkerk, welke in clusters zijn gebouwd. We zullen ons goed beraden over mogelijke scenario's om een weloverwogen beslissing te nemen.

Sjersestraat

In december 2019 zijn we benaderd om te anticiperen in de bouw van huurwoningen op een stuk grond van bouwgroep BAM aan de Sjersestraat in Almkerk. We hebben aangegeven hier zeker interesse in te hebben voor de nieuwbouw van huurwoningen. De gemeente heeft de projectontwikkelaar gevraagd om het plan als gebiedsontwikkeling te realiseren.
De projectontwikkelaar zal in 2021 in gesprek gaan met de betrokken grondeigenaar.

2.4. Kwalitatief goede woningen door verstandig investeren in onderhoud en duurzaamheid

Opwaarderen in kwaliteit

We vinden het belangrijk om te investeren in onze woningen. Het is de manier om onze huurders te bedienen in kwaliteit, comfort en veiligheid.

De kwaliteitsverbeteringen die in 2020 hebben plaatsgevonden zijn met name gericht geweest op keuken, toilet en badkamer. Zowel in het planmatig- als mutatieonderhoud voeren we deze kwaliteitsverbeteringen door. In 2020 zijn complexmatig in bewoonde woningen en in mutatiewoningen de tegelwerken van 40 jaar en ouder vervangen.

Voor planmatige BTK vernieuwingen in bewoonde woningen en mutatiewoningen is ca. € 719.000,- uitgegeven.

Onderhoud

Regelmatig onderhoud is essentieel, zowel voor de bewoners en de buurt als voor de waardeontwikkeling van de woningen. Woonstichting Land van Altena kent een uitgebreid onderhoudsprogramma, variërend van spoedreparaties tot grootschalig onderhoud. In totaal is in 2020 ca. € 304.000,- besteed aan klachtenonderhoud. Voor regulier mutatieonderhoud (verhuur klaar maken van de woningen) werd € 234.000,- uitgegeven. Deze bedragen zijn exclusief de eventuele bijdrage van bewoners en inclusief de uren van de eigen technische dienst. Aan al het overige planmatig onderhoud zoals buitenschilderwerk en installatieonderhoud werd € 606.000,- uitgegeven.

Energetisch opwaarderen

Een essentieel onderdeel van de woningverbetering is het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze woningen.

Niet alleen komt dit ten goede aan de portemonnee van de huurder, maar ook aan het milieu. Wanneer een woning vrijkomt, wordt de woning op een zo hoog mogelijk niveau gebracht op het gebied van isolatie en energiebesparing.

Het energielabel dient hierbij als uitgangspunt. In het verleden hebben we zowel bij de mutatie van woningen als op verzoek van zittende bewoners isolerende maatregelen getroffen. Hiermee zijn de nodige energielabelsprongen bereikt. Aan deze isolerende werkzaamheden is dit jaar ca. € 45.000,- uitgegeven.

Daarnaast heeft de samenwerking met Wocozon ervoor gezorgd dat meer en meer woningen worden voorzien van zonnepanelen. In 2020 zijn ca. 31 mutatiewoningen voorzien van zonnepanelen, waarmee aan het einde van 2020 zo'n 350 woningen met zonnepanelen zijn uitgerust.

Het gemiddeld aantal zonnepanelen is 8 per woning. Bij mutatiewoningen en bij het planmatig vervangen van wandtegelwerken worden de keukens gasloos gemaakt.

Duurzaamheid

Verduurzaming is voor Woonstichting Land van Altena een belangrijk onderdeel van de maatschappelijke opgave. Onze ambitie is om uiterlijk in 2050 volledig CO2-neutraal te zijn.

Momenteel ligt de focus op het isoleren van de bestaande bouwkundige schil (vloer, gevel, dak). Dit gebeurt bij mutatie en op verzoek van de huurder. Daarnaast worden bij mutatie zonnepanelen op de daken gelegd. In geval van renovatie bij mutatie en op verzoek van de huurders maken we de (nieuwe) keukens gasvrij. Woonstichting Land van Altena is al een aantal jaren actief op dit gebied met als resultaat dat op dit moment alle woningen al gemiddeld een label B hebben.

Woonstichting Land van Altena is - bewust - geen innovator op het gebied van verduurzaming. Dat wil zeggen dat ze geen maatregelen neemt waarvan het effect nog niet 100% bewezen is. Wel houdt zij de ontwikkelingen in de markt en de sector nauwlettend in de gaten. Zodra het effect van een maatregel is bewezen die aansluit bij haar ambitie, onderzoeken ze de toepassingsmogelijkheden hiervan voor haar eigen bezit.

Energie en milieu

Bij het maken van nieuwbouwplannen volgt Woonstichting Land van Altena een EPC zoals is voorgeschreven. Het mutatiebeleid voorziet er in dat bij het opknappen van een vrijgekomen woning alle energiebesparende

Energie indexen corporatie per 31-12-2020

		Percentage
EI <= 0,6	5	0,53
0,6 < EI <= 0,8	43	4,58
0,8 < EI <= 1,2	330	35,14
1,2 < EI <= 1,4	243	25,88
1,4 < EI <= 1,8	252	26,84
1,8 < EI <= 2,1	46	4,90
2,1 < EI <= 2,4	15	1,60
2,4 < EI <= 2,7	4	0,42
EI > 2,7	1	0,11
Onbekend	0	0
Totaal	**939**	**100,00**

Leefbare buurten door goede samenwerking met onze partners en het verbinden van bewoners

Als woningcorporatie willen wij bijdragen aan de leefomgeving van onze huurders die schoon, heel en veilig is.
De leefbaarheid van de dorpen waarin onze woningen staan, ligt ons na aan het hart. Voor ons stopt het woon- en leefgenot van onze bewoners niet bij de voordeur. Uit ons jaarlijks tevredenheidsonderzoek onder bewoners blijkt dat de kwaliteit van de woonomgeving goed gewaardeerd wordt. Met ons maatschappelijk vastgoed leveren we een belangrijke bijdrage op het terrein van welzijn en leefbaarheid.

Hoewel de mogelijkheden van corporaties op dit vlak steeds verder worden beperkt door de Haagse politiek, willen wij initiatieven blijven stimuleren, die het welzijn en de leefbaarheid van de dorpen ten goede komen. De overheid heeft wettelijk vastgelegd dat we aan leefbaarheidsprojecten een maximaal bedrag per woning per jaar mogen uitgeven.

De projecten die wij ondersteunen moeten direct gerelateerd zijn aan ons eigen woningbezit. Om integraal te kunnen werken aan leefbare buurten zoeken we de samenwerking op met maatschappelijke partners en zetten wij onze medewerkers in. Het uitgebreide welkomstgesprek en huisbezoek werken mee aan de bewustwording van de noodzaak van een goede leefomgeving van onze huurders en hun bijdrage daarin.
Voorbeelden van deze samenwerkingen en projecten zijn:

- Vroeg erop af
- Wijkteams gemeente Altena
- Buurtbemiddeling
- Ouderensteunpunten

Aanpak overlast

Bij leefbaarheid hoort ook de beheersing van ervaren overlast. Overlast, over het algemeen tussen bewoners onderling, kan veroorzaakt worden door lawaai, psychosociale problematiek, vervuiling of een combinatie hiervan. De corporaties en de gemeente Altena hebben de handen ineen geslagen en Buurtbemiddeling ingehuurd. Alle inwoners van de gemeente kunnen Buurtbemiddeling kosteloos inschakelen voor conflicten met omwonenden waar zij onderling niet uit kunnen komen. Hierdoor is de druk op de corporatie afgenomen als het gaat om bemiddelen bij conflicten.

Drugscriminaliteit

Wij zijn deelnemer in het Convenant Aanpak Drugscriminaliteit Zeeland - West-Brabant en bij constatering van overtredingen in het kader van de Opiumwet doen wij melding. In 2020 zijn geen overtredingen waargenomen.

Leefbaarheidsfonds Gemeente Altena

In het verleden is op grond van het beleidsstuk 'Maatschappelijk investeren' een leefbaarheidsfonds gevormd voor beide toenmalige Gemeenten Werkendam en Woudrichem. Het leefbaarheidsfonds was bedoeld voor projecten uit de categorieën sociale veiligheid en sociale samenhang. Op 1 januari 2019 is de Gemeente Altena ontstaan. Hierdoor is de verplichting voor het in stand houden van het leefbaarheidsfonds komen te vervallen. In 2019 is besloten om daarom het fonds te gaan afbouwen. Omdat is gebleken dat de afbouw nog jaren in beslag zou nemen is besloten in 2020 om het leefbaarheidsfonds op te heffen en ten gunste van de post leefbaarheid te boeken.

In het verleden is er door de corporatie veel geïnvesteerd in het faciliteren van activiteiten voor senioren, waarbij grote aandacht is voor het welzijn van de bewoners. Met ons maatschappelijk vastgoed leveren we een belangrijke bijdrage op het terrein van welzijn en leefbaarheid. Het gaat om de volgende gebouwen:

Het Steunpunt

In Het Steunpunt, dat gekoppeld is aan 9 ouderenwoningen, vinden tal van activiteiten plaats voor alle ouderen van Nieuwendijk en omstreken, zoals een Eetpunt, gymnastiek, bingo, biljarten, klaverjassen en een ouderensoos. Het Steunpunt ontvangt jaarlijks een subsidie van de gemeente welke wordt beheert door Stichting Trema en de ouderenwerkster coördineert de activiteiten van de vele vrijwilligers.

De Nieuwenaar

Dit complex van 58 appartementen voor ouderen in de Antonialaan heeft een recreatieruimte waar activiteiten gehouden kunnen worden voor de bewoners. Met welzijnsinstelling Stichting Trema is gesproken over het opstarten van een groep vrijwilligers om activiteiten te gaan organiseren. Omdat de gemeente nog geen besluit heeft genomen om dit ouderensteunpunt onder de subsidieregeling te laten vallen, kan Trema nog geen ouderenwerkster inzetten om activiteiten op te starten.

Er zijn enkele vrijwilligers die een activiteit organiseren en we hopen dat er in de toekomst een ouderenwerkster ingezet gaat worden ter ondersteuning en werving van meer vrijwilligers, zodat er volop gebruik van de ruimte gemaakt gaat worden.

Jan Biesheuvel Dijkhuis

Door een groep vrijwilligers (die voorheen werkten onder de vlag van het Rode Kruis) worden activiteiten georganiseerd voor de bewoners, zoals etentjes, bingo, handwerken, spelmiddagen, koffieochtenden en uitstapjes. Ook deze ruimte valt onder de subsidieregeling van de gemeente, waardoor activiteiten bekostigd kunnen worden.

Dienstencentrum De Singel

In Dienstencentrum 'De Singel' zijn ondergebracht een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie en het kantoor van Welzijnsorganisatie Trema. Het dienstencentrum is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VVE) omdat een gedeelte van het gebouw in eigendom is van de huisartsenpraktijk.

Financieel gezonde en flexibele organisatie

Wij zijn een financieel gezonde organisatie, resultaat gericht en flexibel. Er is ruimte om te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. We zijn kostenbewust en werken zo efficiënt mogelijk. Dat zie je terug in ons gebruik van grondstoffen en duurzame materialen alswel bij onze andere investeringen. We proberen onze kwaliteit en diensten continu te verbeteren en in te spelen op wat er in samenleving gebeurt. Wij hebben de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen.

Dat dit voor ons geen loze woorden zijn heeft zich wel bewezen in het afgelopen jaar toen wij moesten omgaan met Covid-19. Door onze inzet en flexibiliteit kon onze dienstverlening voortgezet worden zonder dat onze huurders daar op moesten inleveren.

2.5. Samenwerking in de gemeente Altena

Het werkgebied van Woonstichting Land van Altena is onderdeel van het Land van Heusden en Altena. Dit is een streek in Noord-Brabant die wordt gevormd door de gemeente Altena. Van oorsprong bestond het gebied uit twee streken: Het Land van Heusden en Het Land van Altena. Door de fysieke ligging (ingeklemd tussen rivieren) en de aparte plaats die de streek inneemt in de provincie (de bevolking is overwegend protestant), beschouwen wij het Land van Heusden en Altena als een aparte woningmarkt.

Binnen het Land van Heusden en Altena werken we op meerdere niveaus samen met verschillende organisaties. De diverse vormen van samenwerking verlopen constructief en in een goede sfeer. Onze belangrijkste stakeholders zijn:

- Gemeente Altena
- Huurdersorganisatie ANUW

Prestatieafspraken

Een goed voorbeeld van de geslaagde samenwerking binnen onze gemeente, de drie corporaties en onze huurdersorganisatie zijn de prestatieafspraken. Genoemde partijen hebben jaarlijks structureel overleg om te komen tot de vaststelling van de Prestatieafspraken.

Door jaarlijks een vaste route te volgen wordt in meerdere bijeenkomsten een Bod voorbereid wat jaarlijks voor 1 juli wordt vastgesteld.

De inhoud van het Bod is gebaseerd op de vereisten die de Woningwet stelt aan de minimale inhoud, aangevuld met de aandachtsvelden die beschreven staan in de Kamerbrief Prioriteiten Volkshuisvesting 2016-2019 van 22-06-2015 (kenmerk 2015-0000301642). Daarmee is geborgd dat de inhoud van het bod overeenkomt met de van toepassing zijnde wetgeving.

Het Bod dient als onderlegger om gezamenlijk tot de Prestatieafspraken te komen en in de Prestatieafspraken worden over de volgende onderwerpen afspraken gemaakt met bijhorend uitvoeringsprogramma en activiteitenoverzicht:

1. Passendheid en beschikbaarheid woningvoorraad;
   - Sturing op slaagkans, wachttijd en zoektijd.
   - Start woningbehoefteonderzoek.
   - Aandacht voor middeninkomens.
   - Aandacht voor woonlasten.
2. Huisvesting van specifieke groepen;
   - Urgenten (incl. vergunninghouders, uitstroom GGZ/MO etc.).
   - Wonen met zorg en ouderenhuisvesting.
3. Kwaliteit en duurzaamheid van woningen;
   - Realiseren van een energiezuinige sociale huurwoningvoorraad.
   - Altena Energiestrategie: CO2 neutraal in 2046.
   - Aardgasloos in 2050.
   - Bewustwording bewoners.
   - Natuurinclusief en circuliteit.

4. Innovatie in (toekomstbestendige) woonvormen.
5. Leefbaarheid en woonomgeving.
6. Wonen, Zorg en Welzijn.

Op 4 december 2019 zijn de prestatieafspraken voor 2020 vastgesteld en door alle partijen ondertekend.
Naast bovengenoemde partijen zijn er de volgende samenwerkingsverbanden:

Woonruimteverdeelsysteem Woongaard
Woongaard is het Woonruimte-verdeelsysteem van 10 corporaties in vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Rivierenland en Land van Heusden en Altena. Deze regio's hebben gemeenschappelijk dat ze zich tussen de rivieren bevinden en het 'grensgebied' vormen tussen Noord- en Zuid Nederland.

Platform Wonen, Zorg en Welzijn
Onze corporatie heeft zitting in het platform Wonen, Zorg en Welzijn van corporaties, zorgaanbieders en de gemeente. Wij vinden het platform zinvol, omdat daar overleg plaatsvindt over wonen, zorg en welzijn door alle partijen die op dit terrein in de gemeente Altena actief zijn.

MASS Land van Heusden en Altena
Het netwerk maatschappelijke zorg richt zich onder meer op zorgmijders.
Het doel van het netwerk is om problemen te signaleren bij inwoners van het Land van Heusden en Altena en hierop het zorgaanbod af te stemmen. In het netwerk wordt samengewerkt door de volgende instellingen: Politie, Trema, Farent, GGZ Breburg, gemeente Altena, Novadic-Kentron, GGD West Brabant, Thebe Thuiszorg, MEE Brabant Noord en de woningcorporaties.

Directieoverleg met Woonlinie en Woonservice Meander
Met de corporaties uit de gemeente Altena, Woonlinie en Woonservice Meander, werken we op een aantal terreinen samen. Het directieoverleg vindt, onder ons voorzitterschap, een aantal keer per jaar plaats. In het overleg vindt afstemming plaats over zaken die van gemeenschappelijk belang zijn of waarin een gezamenlijke vertegenwoordiging aan de orde is. Vanaf 2021 gaan Meander en Woonlinie gezamenlijk als één corporatie verder, onder de naam Bazalt Wonen. Woonstichting Land van Altena heeft er bewust voor gekozen om als zelfstandige partij haar dienstverlening voort te zetten.

Bestuurlijk overleg en kernteam
Maandelijks hebben we overleg met de collega corporaties en ambtenaren van Team Omgeving en Vastgoed gezamenlijk, waarin we onze Prestatieafspraken maken en monitoren. Minimaal twee keer per jaar worden in een gezamenlijke bijeenkomst de betrokken wethouders bijgepraat over de ontwikkelingen.

Regionale Geschillencommissie

In 2009 is door de corporaties in het Land van Heusden en Altena een Regionale Geschillencommissie ingesteld. De RGC zal alle geschillen behandelen die er zijn tussen huurders en de betreffende woningcorporatie en geschillen die te maken hebben met Woongaard. Is een klant ontevreden over onze dienstverlening, dan proberen wij zijn onvrede in eerste instantie zelf weg te nemen. Komen we er niet uit, dan kan zij/hij zich wenden tot de RGC.

In 2020 is één klacht behandeld door de commissie afkomstig van een vertrekkende huurder uit een woning van de Woonstichting. Uiteindelijk hebben we op advies van de commissie uit coulance een regeling kunnen treffen. In deze zaak is de RvC steeds op de hoogte gehouden van de voortgang.

2.6. Financiën

Financieel beleid

Om ervoor te zorgen dat Woonstichting Land van Altena ook in de toekomst meegaat in de ontwikkelingen op de markt, is de kwaliteit en continuïteit van de organisatie een bepalende factor. Het is uiteraard belangrijk dat we onze gezonde financiële positie continueren. Gelet op de ontwikkelingen binnen het fiscale en politieke speelveld neemt echter de druk op de corporatiesector toe. Stakeholders en toezichthouders verlangen maximale maatschappelijke betrokkenheid van de corporatie, met behoud van financiële zekerheid.

Dit vraagt om proactieve financiële sturing, die de financiële continuïteit borgt en ervoor zorgt dat we extern financierbaar blijven. Hiermee kunnen we als organisatie blijvend investeren ten behoeve van onze doelgroepen.
Randvoorwaarden voor financieel beleid:

1. De financiële continuïteit moet te allen tijde gewaarborgd zijn;
2. Investeringen worden vooraf beoordeeld op economisch rendement. Investeringen dienen kostendekkend of winstgevend te zijn, tenzij het wenselijk is om onrendabele investeringen te doen in het kader van sociale woningbouw of herstructurering;
3. Op de kapitaalmarkt wordt gezocht naar gunstige voorwaarden voor het aantrekken van geldleningen.

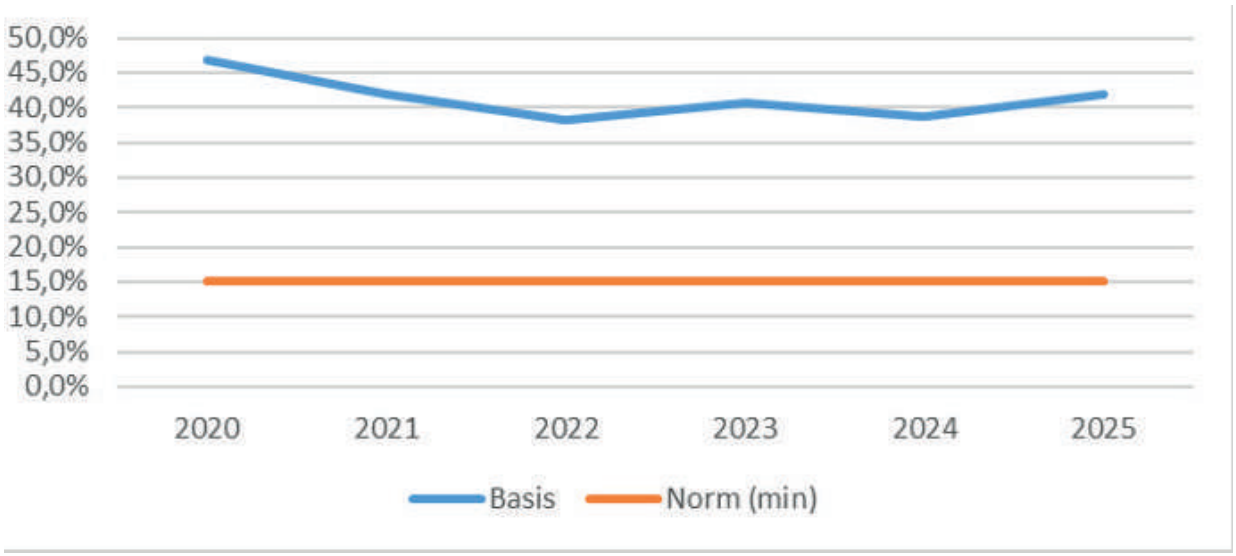
Financiële ratio's

Woonstichting Land van Altena werkt met een zogenoemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij majeure besluiten ook de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Dit inclusief het inzicht in de impact van een aantal vaste slechtweer scenariovarianten.

Intern wordt op basis van 'het WSW-huis' inzicht gegeven in de financiële ratio's ultimo boekjaar. De grenswaarden (normen) zijn gebaseerd op de laatste publicatie Verticaal toezicht Aw-WSW van 28 april 2020. Voor de ratio's 2020 verwijzen wij naar paragraaf 1.6 van het bestuursverslag.

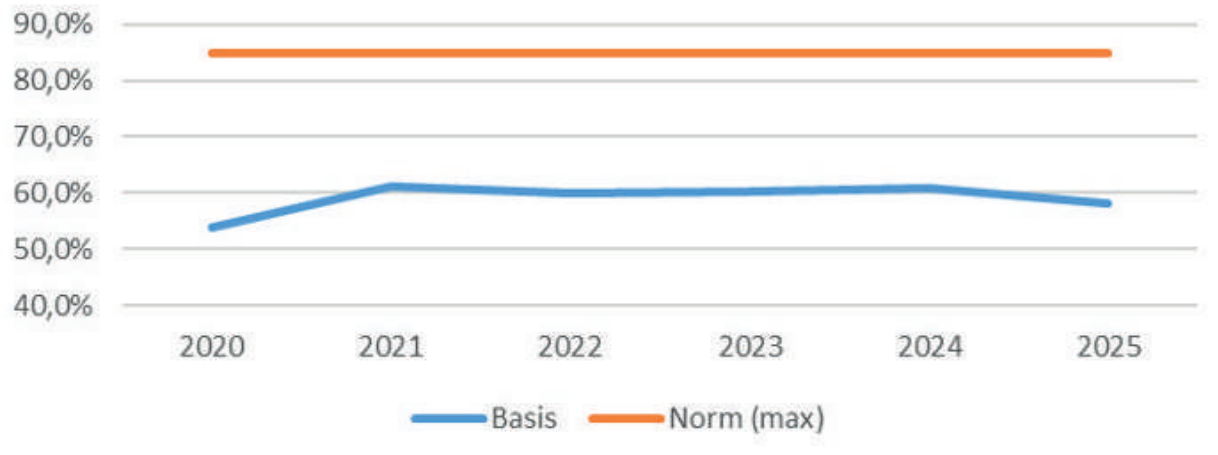
Ten behoeve van het borgen van de continuïteit is het vooral belangrijk hoe deze ratio's zich ontwikkelen naar de toekomst. In onderstaande grafieken volgt het beeld vanuit het meest recente meerjarenperspectief (2021-2030) van Woonstichting Land van Altena dat dateert van december 2020.

Solvabiliteit (beleidswaarde)



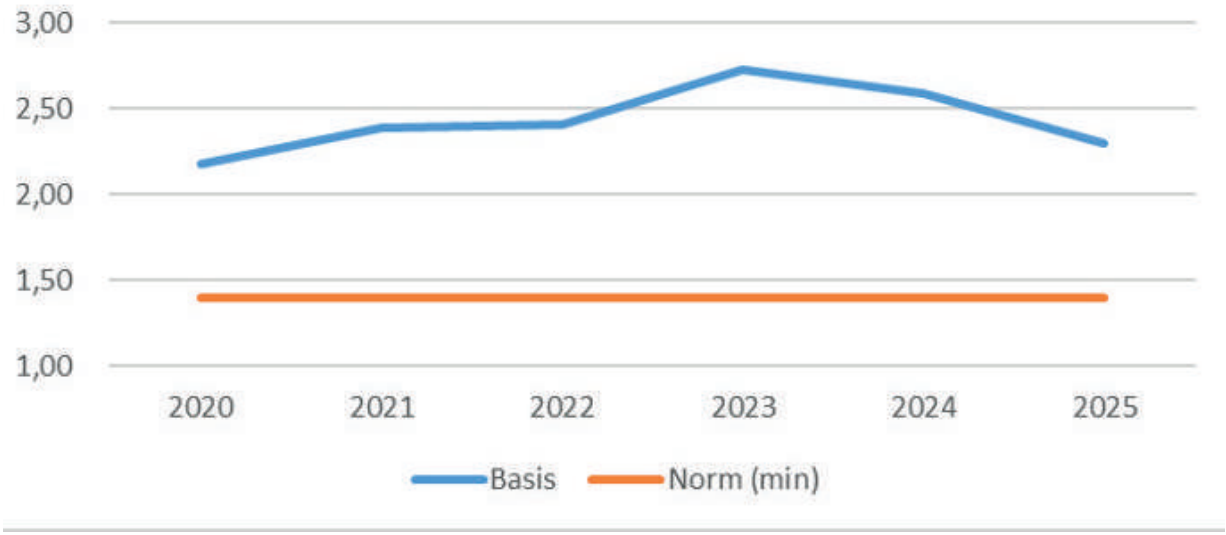
Land van Altena blijft de gehele periode ruim binnen de norm van 15%. In 2020 is de solvabiliteit 46,74%. Deze daalt naar 42,00% in 2025. Deze daling wordt veroorzaakt door investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid. Deze investeringen kennen een onrendabele top welke ten laste gaat van het EV.

LTV (beleidswaarde)



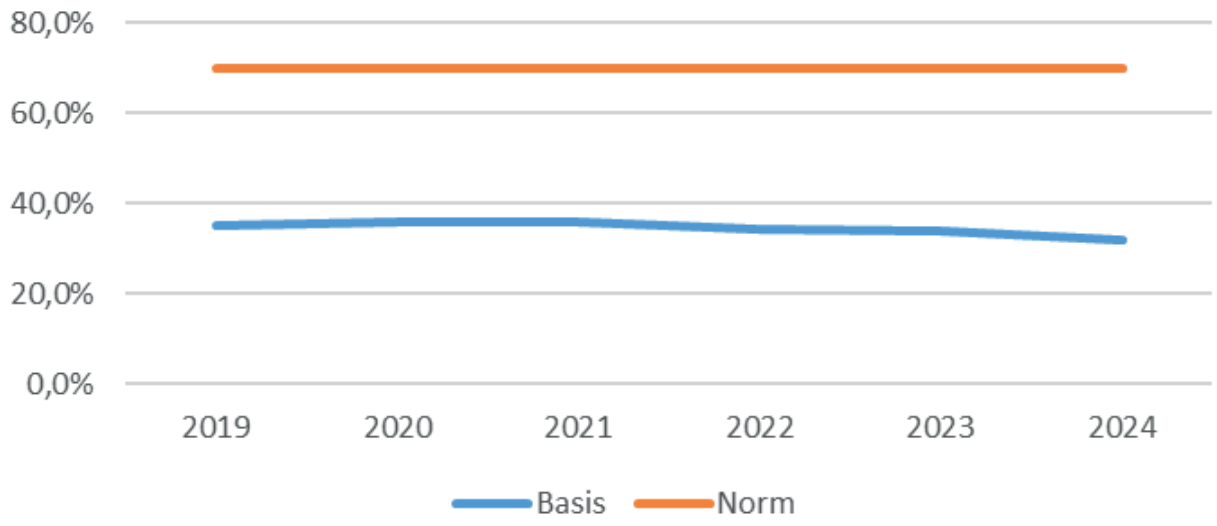
De LTV op beleidswaarde is in 2020 54,00%. Gedurende de periode 2021-2025 schommelt de LTV rond de 60,00%. Dit is ruim binnen de norm van 85,00%. Door verhoging van de streefhuur naar 75% van maximaal redelijk (was 70%) is de beleidswaarde en daarmee de LTV fors verbeterd tov 2019.

ICR



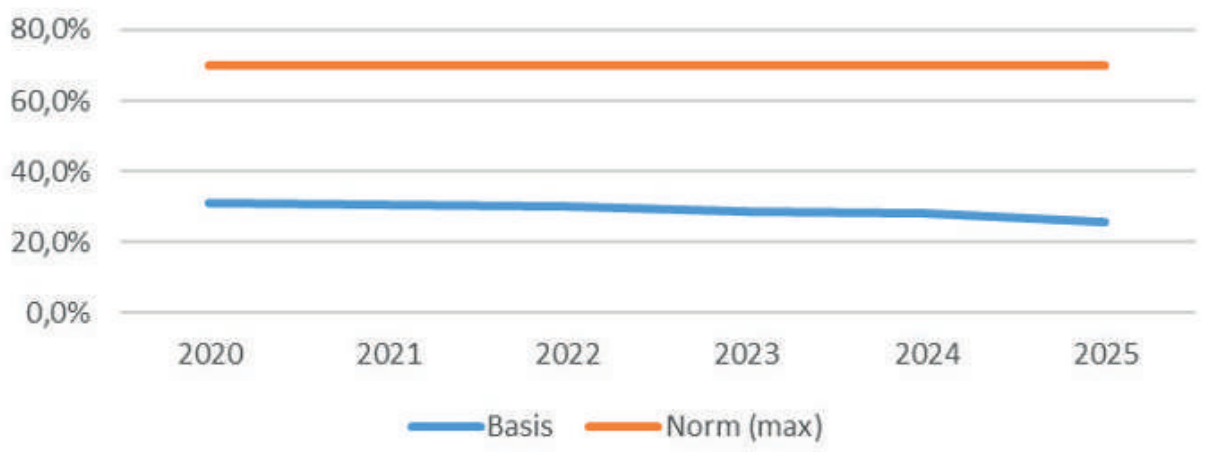
De ICR-ratio laat zien dat Land van Altena ruimschoots aan de renteverplichting kan voldoen. Hierbij moet de kanttekening worden gemaakt dat in de B 2021 maar een beperkt aantal duurzaamheids-ingrepen zijn ingerekend. Ook zal de acute Vpb druk waarschijnlijk eerder plaatsvinden dan begroot.

Dekkingsratio (marktwaarde)



De ratio is gebaseerd op de marktwaarde leningen. Land van Altena voldoet voor de gehele periode aan de gestelde norm van 70%. De marktwaarde van de leningen is in 2020 ruim € 44 mln. Deze zal dalen in 2025 naar net onder de € 40 mln. De marktwaarde (vastgoed) stijgt elk jaar waardoor deze ratio indaalt van 33,39% (2020) naar 26,60% in 2025.

Onderpandratio (marktwaarde)



Het verschil met de vorige ratio (dekkingsratio) is dat het onderpandratio alleen voor de door het WSW geborgde leningen wordt berekend. Land van Altena kent een drietal leningen, nominaal ultimo 2020 € 2,2 mln, welke niet door het WSW zijn geborgd. Land van Altena heeft het volledige bezit als onderpand ingebracht bij het WSW.

Financiële risico's

Het Financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral ook veelal niet te beïnvloeden factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate de financiële buffers van Woonstichting Land van Altena op orde zijn. In 2019 heeft de woonstichting een visie strategisch risicomanagement opgesteld met daarnaast een bijlage waarin de risico's zijn uitgedrukt in een score (kans x impact). In 2020 heeft een update plaatsgevonden van het strategisch risicomanagement.

De risico's met de hoogste scores (4 of 5) worden hieronder beschreven met daarnaast de beheersmaatregelen.

Financiele risico's

nr.	Speerpunt	Risico	Kans	Impact	Score	Beheersmaatregel
1	Financiën	De financiële druk wordt te hoog door rentestijgingen.	Gemiddeld	Groot	4	Woonstichting Land van Altena stelt ieder jaar een treasury jaarplan op. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de rentedruk bij het afsluiten van een nieuwe lening.
2	Financiën	De financiële druk wordt te hoog door nieuwe of herziene overheidsheffingen.	Waarschijnlijk	Groot	5	Extern risico.
3	Betaalbaarheid	De huurders kunnen de huur niet meer betalen door een verslechterde financiële situatie en de stijging van de huurlasten ten opzichte van het inkomen. Actueel: COVID 19	Waarschijnlijk	Groot	5	Extern risico. Wel hanteert Woonstichting Land van Altena de aanpak Vroeg erop af. Hierdoor worden al in een vroeg stadium problemen gesignaleerd en eventuele maatregelen (betalingsregeling) genomen. De invloed van COVID-19 op de financiële situatie van de huurder is al onderzocht en gerapporteerd. In 2019 maar ook in 2020 blijkt deze gering te zijn.
4	Leefbaarheid	Het welzijn van de bewoners en de omgeving gaat achteruit door problematiek achter de voordeur.	Waarschijnlijk	Groot	5	Extern risico. Wel stimuleren we buurtactiviteiten binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast werken we nauw samen met andere corporaties/gemeentes/welzijnsorganisaties/politie.
5	Duurzaamheid	De duurzaamheidsopgave heeft zowel financieel en organisatorisch een te grote belasting op Woonstichting Land van Altena.	Waarschijnlijk	Groot	5	De woningen zitten momenteel op energielabel B. Woonstichting Land van Altena is momenteel in gesprek met de gemeente om te bespreken hoe de woningen van het gas af kunnen. De strategie voor de regio is nog niet vastgesteld.
6	Financiën	De verrekenbare verliezen van de vennootschapsbelasting verdampen.	Waarschijnlijk	Groot	5	Er wordt jaarlijks een fiscaal plan opgesteld samen met de fiscalist van BDO.
7	Financiën	Hoge onderhoudskosten door relatief oud woningbezit.	Waarschijnlijk	Groot	5	Woonstichting Land van Altena maakt gebruik van conditiescore, deze is momenteel bovengemiddeld. Bij mutatie of op verzoek worden energetische maatregelen getroffen om de kwaliteit naar een hoger plan te tillen.

In de kwartaalrapportage is een aparte risicoparagraaf opgenomen. Hierin wordt kort weergegeven of de huidige beheersmaatregelen nog voldoen. Tevens wordt hier aandacht besteed aan de frauderisico's. Op dit moment heeft het covid-19 virus een grote impact op de wereldeconomie.

Wij hebben binnen Woonstichting Land van Altena in 2020 een risicoanalyse gemaakt op de impact van dit virus op de kasstroom van de woonstichting.
De impact op de huuropbrengsten en betalingsachterstanden blijkt gering en zal ook door het langdurig aanhouden van dit virus niet tot problemen leiden voor Woonstichting Land van Altena.

Toezichthouders en financiers

Het WSW werkt met een aantal risicoprofielen voor het toekennen van het borgingsplafond. Het risicoprofiel van Woonstichting Land van Altena is inmiddels laag. Dit betekent dat WSW de borgingsruimte in principe op voorhand toekent voor een periode van drie jaar.
In de brief van het WSW van 21 april 2021 geeft het WSW aan dat de periode wordt verkort naar twee jaar. WSW ziet als gevolg van overheidsmaatregelen een toenemende onzekerheid in de prognose-informatie van corporaties.

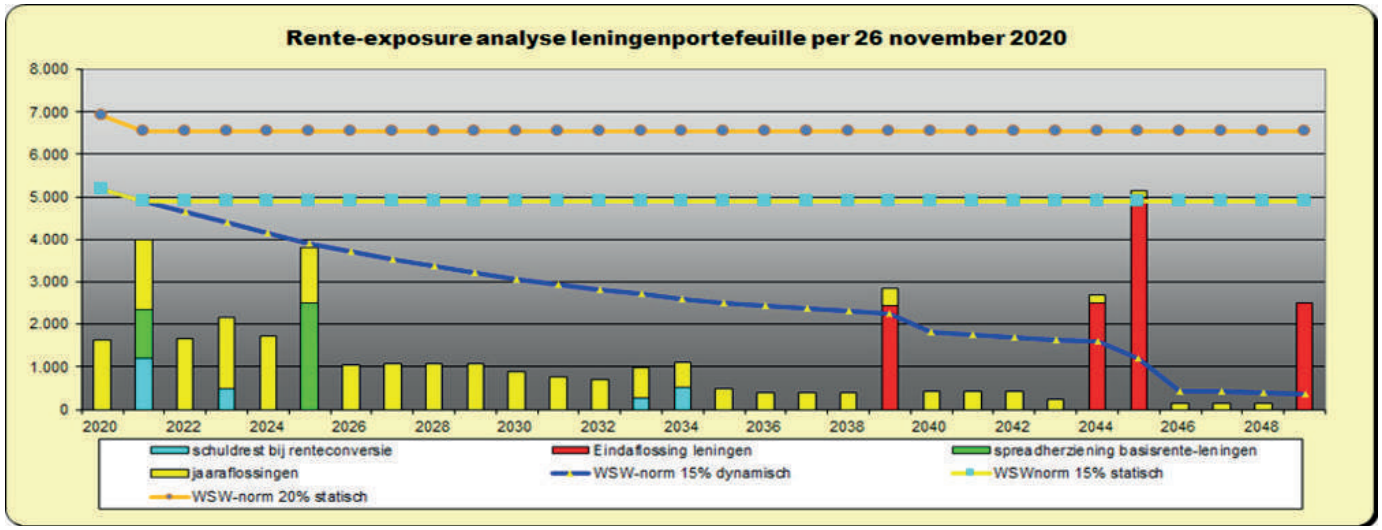
In april 2021 heeft de Aw hun toezichtbrief 2021 gestuurd. Het betreft een integraal toezicht. De conclusie van de Aw is dat de risico inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Treasury

Woonstichting Land van Altena beschikt over een treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonstichting Land van Altena het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid.
Woonstichting Land van Altena heeft een financieringsstrategie, waarin de middellange termijn richting doelstellingen en afwegingen zijn opgenomen.
Op basis van het treasurystatuut en de financieringsstrategie is in 2020 het treasuryjaarplan uitgevoerd en ten behoeve van 2021 reeds opgesteld.
In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de RvC wordt jaarlijks het mandaat aan de directeur-bestuurder gegeven om naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

Portefeuillestructuur

Woonstichting Land van Altena had eind 2020 een leningenportefeuille met een omvang van € 32,7 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt 3,02%. De ongewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2020 3,33%. De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 19,89 jaar.
In 2020 was er binnen de bestaande leningenportefeuille van Woonstichting Land van Altena geen sprake van leningen-contracten met een contractuele



eindaflossing of spreadherziening. Er zijn geen nieuwe leningen afgesloten in 2020. Het totaalbedrag aan jaarlijkse contractuele aflossing van de bestaande leningenportefeuille bedraagt in het kalenderjaar 2020 € 1,6 miljoen.

Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit diverse leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. In de bovenstaande grafiek worden de renterisicopositie weergegeven (bron: Treasury jaarplan 2021, december 2020) van de bestaande leningenportefeuille 2020 en 2021-2050 van Woonstichting Land van Altena.

We zien in bovenstaande grafiek geen overschrijding van de (interne) WSW-renterisiconorm van 15%, deze norm zal de komende jaren toenemen door het aantrekken van nieuwe financiering als gevolg van geprognosticeerde investeringen, mutaties operationele cashflow en verschuldigde aflossingen. Het schuldrestant van het vreemd vermogen onder WSW-borging zal op basis van de uitgebrachte begroting 2021 en MJB de komende jaren afnemen tot € 32,4 miljoen in 2030. Verder zien we in bovenstaande grafiek, naast een aantal verplichte eindaflossingen, jaarlijkse aflossingen en enkele zeer beperkte renteconversies binnen de huidige leningenportefeuille.

Rente-instrumenten

Woonstichting Land van Altena gebruikte in 2020 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken. Hierdoor heeft Woonstichting Land van Altena per 31 december 2020 geen derivatenposities. Woonstichting Land van Altena heeft in het treasurystatuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.

Bedrijfslasten

Woonstichting Land van Altena vindt het belangrijk om de bedrijfslasten onder controle te houden en stuurt hier dan ook actief op. Door voornamelijk overheidsmaatregelen is het wel zo dat een steeds groter deel van de totale bedrijfslasten niet beïnvloedbaar zijn door de corporatie. Dit komt door de sterk toegenomen belastingdruk uitgedrukt in onder andere de verhuurderheffing en onroerende zaak belasting en overige heffingen opgelegd door de overheid. Gelukkig hoeft Woonstichting Land van Altena, als maatschappelijke organisatie, in 2020 nog geen Vpb te betalen over haar sociale activiteiten. De verwachting is dat vanaf boekjaar 2021 of 2022 er een acute belastingplicht gaat gelden voor Woonstichting Land van Altena.
De Aedes benchmark gaat uit van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB). Over verslagjaar 2019 was deze GBNB voor Woonstichting Land van Altena berekend op € 678 per (gewogen) vhe. Hierdoor behoorde Woonstichting Land van Altena tot de laagste categorie voor de bedrijfslasten, namelijk letter A. Wij streven ernaar om ook de komende jaren minimaal in de midden categorie, letter B te vallen.

3. Governanceverslag

Woord van de voorzitter Raad van Commissarissen

Het overgrote deel van het jaar heeft in het teken gestaan van de coronapandemie. Woonstichting Land van Altena heeft direct geanticipeerd en de manier van werken aangepast.
Dit betekende, tot op de dag van vandaag, veel thuis werken gecombineerd met een minimale bezetting op kantoor.
De dienstverlening aan de klant heeft er nagenoeg niet onder geleden. Door de gevolgen van de pandemie kon ook de RvC een aantal van haar activiteiten, die 'live' het best tot zijn recht komen, niet door laten gaan. Dat betrof het informele contact met de medewerkers, aanwezigheid bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging en de zelfevaluatie.

In het eerste kwartaal kon na het afscheid van de voorzitter, de heer De Wit, de RvC weer voltallig worden door de benoeming van de heer Van Hees. Een ervaren volkshuisvester die een aanvullende bijdrage levert aan de Raad.

De omvangrijke thema's die landelijk een steeds grotere rol gaan spelen, hebben ook prioriteit bij woningcorporaties.
Zo ook bij Woonstichting Land van Altena die daar ook in 2020 volop op ingezet heeft:

- Meer nieuwbouw. Land van Altena heeft dit jaar de voorbereidingen getroffen voor de aanbesteding van het nieuwbouwplan De Linde.
  In december 2020 is de opdracht voor deze ontwikkeling gegund aan bouwbedrijf De Langen & Van den Berg.
- Energietransitie. Samen met de gemeente Altena zoekt ook Woonstichting Land van Altena naar de best mogelijke opties op dit gebied. Aan (meestal kostbare) experimenten zullen we ons niet wagen. Echter, in het plan De Linde komen geen gasaansluitingen.
- Duurzaamheid. Sinds 2015 laat Woonstichting Land van Altena door Wocozon zonnepanelen aanbrengen op woningen, dit bij mutatie en op aanvraag van huurders. Zo ook in 2020. Door het toepassen van andere duurzaamheidsmaatregelen heeft het gehele woningbezit gemiddeld energielabel B.
  De woonstichting zet gestaag de nodige stappen, waardoor onze ambities bereikt worden.

Wij danken de organisatie dat ze, onder de complexe omstandigheden in het afgelopen 'coronajaar', onze corporatie heeft "gemaakt" tot waar zij nu staat:

"Je hoeft niet groot te zijn om groots te zijn".

Namens de Raad van Commissarissen,

Herman Streefkerk,
Voorzitter

Intern toezicht

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, vervult de werkgeversrol en staat tevens het bestuur met raad terzijde. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel beleid;
- naleving van wet- en regelgeving;
- Governance;
- integriteitscode.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonstichting Land van Altena omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties.
In 2020 heeft de RvC de toezichthoudende taak vervuld met inachtneming van het genoemde reglement en de Governancecode.
Ieder lid van de RvC kan onafhankelijk en kritisch bijdragen aan het toezicht van de RvC.

Taak en werkwijze 2020

De RvC heeft in 2020 zeven keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur/bestuurder.
De volgende onderwerpen kwamen ter sprake:

- Vaststelling van de Portefeuille Strategie;
- Bespreking met de accountant naar aanleiding van de jaarstukken 2019;
- Vaststelling Jaarrekening en Bestuursverslag 2019;
- Toepassing van huurverhoging per 1-7-2020;
- Benoeming van de heer Van Hees tot lid van de RvC;
- Benoeming de heer Streefkerk tot voorzitter van de RvC;
- Benoeming de heer Bel tot vicevoorzitter van de RvC;
- Benoeming mevrouw van Hezik tot lid van de remuneratiecommissie;
- Vaststelling Inkoop- en Aanbestedingsbeleid;
- Vaststelling Financierings Strategie;
- Aanpassing van Investeringsstatuut;
- Vaststelling Integriteitscode 2020;
- Na afronding Westerhei opheffen van Westerhei Beheer BV ;
- Instemming met het Bod voor Prestatieafspraken 2021;
- Vaststelling Begroting 2021;
- Vaststelling Huurbeleid 2021;
- Vaststelling Treasury Jaarplan 2021;
- Aanpassen van de bezoldiging voor de bestuurder en RvC per 1-1-2021 volgens de indexering;
- Management rapportages;
- Akkoord met gunning aan De Langen & Van den Berg voor het project De Linde te Almkerk.

Zelfevaluatie RVC

De RvC vindt de jaarlijkse zelfevaluatie zeer van belang, er worden tijdens deze bijeenkomsten afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van (leden van) de raad. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie.

In 2020 zou de RvC haar eigen en het functioneren van haar individuelen leden evalueren onder begeleiding van een externe. Gezien de beperkingen die de coronacrisis ons oplegt heeft deze evaluatie (nog) niet plaatsgevonden, omdat de RvC het belangrijk vindt de evaluatie in een fysieke bijeenkomst vorm te geven.
De werkwijze van de RvC is echter zodanig dat na elke vergadering met de bestuurder de commissarissen met elkaar terugkijken op het verloop van de vergadering en elkaar feedback geven. Op deze manier wordt continu het eigen functioneren met de voltallige RvC besproken. De zelfevaluatie zal plaatsvinden zodra de coronaregels het toelaten om fysiek bij elkaar te komen.

Deskundigheidsbevordering

Enkele leden van de RvC woonden bijeenkomsten bij van de VTW en de Aw.

Commissies

De auditcommissie wordt gevormd door P. van Mourik (voorzitter) en J. Bel. Zij komen vier keer per jaar bij elkaar, ter behandeling van de kwartaalrapportages, begroting en jaarrekening.

De remuneratiecommissie heeft in juli 2020 een evaluatiegesprek gevoerd met de directeur/bestuurder en in december een beoordelingsgesprek.
In de remuneratiecommissie hadden zitting B.P. de Wit (voorzitter) en H. Streefkerk (secretaris). Na het aftreden van de heer De Wit is mevrouw Van Hezik toegetreden tot de remuneratiecommissie en heeft de heer Streefkerk het voorzitterschap op zich genomen. De remuneratiecommissie vergadert naar behoefte 1 tot 2 keer per jaar.

Werkgeversrol

Een RvC bij een woningcorporatie vervult naast de toezichthoudende ook de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. In het kader van deze rol vond ook dit jaar door de remuneratiecommissie een evaluatie en beoordelingsgesprek plaats met de directeur/bestuurder.

De bezoldiging van de huidige directeur/bestuurder is getoetst aan de WNT.
De beloning van de huidige bestuurder ligt in de lijn met deze regeling.
De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsstelsel. De taken,

verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Eén en ander is uitgewerkt in het bestuursreglement.

Besluitvormingsproces

Het besluitvormingsproces van de RvC is in principe gericht op het bereiken van onderlinge overeenstemming. Het interne toezicht is gericht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Centraal staan de strategie, de financiën en de volkshuisvestingstaken.
De RvC wil naast het interne toezicht een klankbord zijn voor het bestuur van de woonstichting.

Informatievoorziening

Alle agendapunten worden voorzien van een toelichting en bijbehorende stukken en minimaal een week voor de vergadering toegezonden. In 2020 zijn de volgende stukken ter beschikking gesteld aan de RvC:

- Kwartaalrapportages Woonstichting en Westerhei CV;
- Jaarrekening en Bestuursverslag 2019;
- Accountantsverslag en -verklaring 2019;
- Jaarplan 2021 inclusief begroting en meerjarenplanning vanaf 2021;
- Aw integrale beoordeling 2019;
- Brief WSW, kredietwaardigheid en faciliteringsvolume.

RvC en huurdersorganisaties

Het contact met de huurdersvereniging ANUW en de RvC verloopt via de commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie zijn benoemd. Gebruikelijk is dat deze commissarissen ook bij de jaarvergadering van de huurdersvereniging aanwezig zijn, ook dit is gezien de beperkingen als gevolg van de pandemie niet doorgegaan.
Bij de vaste overlegmomenten tussen de woningcorporatie en de huurdersvereniging zijn de betreffende RvC leden aanwezig.

Werving en selectie RvC leden

De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van hun leden. Het afgelopen jaar is door het aflopen van de zittingsperiode van de heer P. de Wit een nieuw lid geworven.
De RvC heeft hiervoor de geldende regelgeving in acht genomen. De RvC heeft intern gekeken welke competenties er nodig waren en heeft aan de hand daarvan een profielschets opgemaakt. Uiteraard zijn hierbij de belanghebbende partijen betrokken.
De RvC streeft naar een zo divers mogelijke samenstelling van de RvC. Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via relevante vacaturesites en advertenties. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol. Een RvC lid wordt door de RvC benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd.
In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.

Toezicht op verbindingen

Woonstichting Land van Altena heeft een verbindingenstatuut dat regels stelt ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In de (kwartaal)rapportages worden de activiteiten van de verbindingen (Westerhei) vermeld. Tevens worden de kwartaalverslagen van de verbindingen zelf in de RvC besproken.

Het maatschappelijk rendement

De RvC oordeelt of Woonstichting Land van Altena in 2020 de besluitvorming vooral gericht heeft op het verhogen van het maatschappelijk rendement van het beschikbare vermogen. Woonstichting Land van Altena slaagt er goed in om haar eigen ambities te realiseren en een herkenbare, en bij de corporatie passende, bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave.

Borging van de financiële continuïteit

De financiële continuïteit van Woonstichting Land van Altena is volgens de financiële toezichthouder, Aw, in de toekomst voldoende toereikend om het voorgenomen beleid vorm te geven. Ook aan de normen van WSW wordt voldaan. De RvC is er van overtuigd dat de financiële continuïteit is gewaarborgd. De RvC blijft de financiële continuïteit monitoren.

Doelmatigheid en doeltreffendheid

De RvC houdt toezicht op de kwaliteit van de bedrijfsvoering bij Woonstichting Land van Altena. Hiervoor gelden het ondernemingsplan en jaarplan als uitgangspunt. Door middel van kwartaalrapportages en het Bestuursverslag wordt gevolgd in welke mate Woonstichting Land van Altena haar doelen realiseert. De gesprekken met de directeur/bestuurder vormen ook een belangrijke bron voor inzicht in de bedrijfsvoering van Woonstichting Land van Altena. Daarnaast worden ook bronnen van buiten de organisatie gebruikt, bijvoorbeeld het oordeel van ILT en de Aw over de prestaties van de corporatie en de Aedes Benchmark. De RvC oordeelt dat de in het jaarplan 2020 gestelde doelen in belangrijke mate zijn behaald en dat daarmee ook het merendeel van de doelen uit het bijbehorende ondernemingsplan werden behaald. Een uitvoerige evaluatie daarvan heeft plaatsgevonden.

Maatschappelijke inbedding

De belangrijkste stakeholders van Woonstichting Land van Altena zijn de huurders. Door het jaarlijkse bewonersonderzoek is een goed beeld te krijgen over de tevredenheid van de huurders. De RvC is van mening dat Woonstichting Land van Altena erin slaagt om een goede dienstverlening te geven aan haar klanten.

Klokkenluidersregeling en Integriteit

Woonstichting Land van Altena vindt betrouwbaarheid en integer handelen van haar RvC, directie en medewerker(s) van groot belang. Elkaar aanspreken op verantwoordelijkheid en gedrag is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Mochten misstanden op het gebied van integriteit zich onverhoopt voordoen, dan wil Woonstichting Land van Altena haar medewerker(s) stimuleren deze misstanden aan de kaak te stellen. Bij alle processen wordt getoetst of op juiste wijze de integriteitscode wordt nageleefd.
In 2020 is de integriteitscode gevolgd en waren er geen voorvallen die hiermee strijdig waren. Een en ander is vastgelegd in onze klokkenluidersregeling (vastgesteld op 18 mei 2016) en onze Integriteitscode welke werd geüpdatet in 2020.

De Raad van Commissarissen bestaat per 31-12-2020 uit de volgende 5 leden:

De heer
Herman Streefkerk

Geboortedatum	21-2-1952
Woonplaats	Hardinxveld- Giessendam
Functie in RvC	Voorzitter
Commissie	Remuneratiecommissie, voorzitter
Functie en ervaring	Voormalig directeur van een aannemingsbedrijf en van een bedrijf voor projectontwikkeling.
Relevante nevenfuncties	Actieve participatie in Vastgoedontwikkeling, van grondaankoop t/m verkoop van gerealiseerd vastgoed, alsmede beheer respectievelijk eventueel verhuur, in Tsjechië.
Benoeming	14-1-2015
Aftredend	2023, niet herbenoembaar
PE-punten in 2020	5

De heer
Pim van Mourik

Geboortedatum	3-11-1947
Woonplaats	Gorinchem
Functie in RvC	Lid op voordracht huurdersvereniging
Commissie	Auditcommissie, voorzitter
Functie en ervaring	Voormalig directeur/bestuurder van woningcorporatie Poort6 te Gorinchem.
Relevante nevenfuncties	Organisatie van de tweejaarlijkse architectuurroute rond recent aangebrachte,architectuurplaquettes in Gorinchem.
Benoeming	11-12-2013
Aftredend	2021, niet herbenoembaar
PE-punten in 2020	6

De heer
Jan Bel

Geboortedatum	10-6-1956
Woonplaats	Sleeuwijk
Functie in RvC	Vice-voorzitter
Commissie	Auditcommissie
Functie en ervaring	Voormalig directeur sector Bouw en Vastgoed ING Grootzakelijk Noord-West Nederland.
Relevante nevenfuncties	Lid RvT St. De Enghoeve, Secr. Sportraad Altena, adviseur St. 'n Tikkie Anders.
Benoeming	11-12-2018
Aftredend	2022, herbenoembaar
PE-punten in 2020	10

Mevrouw
Anita van Hezik

Geboortedatum	30-6-1962
Woonplaats	Tilburg
Functie in RvC	Lid op voordracht huurdersvereniging, secretaris
Commissie	Remuneratiecommissie
Functie en ervaring	Strategisch adviseur en projectmanager (zelfstandig ondernemer)
Relevante nevenfuncties	Lid van Netwerk voor vrouwen in de volkshuisvesting, lid van de RvC van Woonmeij.
Benoeming	14-2-2019
Aftredend	2023, herbenoembaar
PE-punten in 2020	5

De heer
Hans van Hees

Geboortedatum	17-7-1969
Woonplaats	Raamsdonksveer
Functie in RvC	Lid
Commissie	-
Functie en ervaring	Operationeel Directeur onderhoudsbedrijf. Jarenlange werkervaring in de corporatiesector als manager vastgoed.
Relevante nevenfuncties	Gecommitteerde Avans hogeschool Tilburg, cursusleider en coach bij Habitask.
Benoeming	6-5-2020
Aftredend	2024, herbenoembaar
PE-punten in 2020	4

Alle RvC leden zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

4. Jaarrekening

4.1 Balans na resultaatbestemming

Activa	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
Vaste activa			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.8.1.	€111.209	€97.027
		€ 111.209	**€ 97.027**
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	4.8.2.	€ 131.950.242	€ 128.335.231
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		€253.682	€ 206.269
		€ 132.203.924	**€128.541.500**
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		29.778	-
Deelnemingen	4.8.3.	35.668	€ 31.554
Latente belastingvorderingen		1.060.624	€ 2.304.390
Overige effecten		1.195	€ 1.195
		€ 1.127.265	**€ 2.337.139**
Som der vaste activa		**€ 133.442.398**	**€ 130.975.666**
Vlottende activa			
Voorraden			
Overige voorraden	4.8.4.	€ 40.777	€ 45.278
		€ 40.777	**€ 45.278**
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.8.5.	€ 42.975	€ 43.456
Overige vorderingen		€ 47.788	€ 8.093
Overlopende activa		€ 95	
		€ 90.858	**€ 51.549**
Liquide middelen	4.8.6.	€ 1.154.708	€ 1.486.570
Som der vlottende activa		**€ 1.286.343**	**€ 1.583.397**
Totaal activa		**€ 134.728.741**	**€ 132.559.063**

4.1 Balans na resultaatbestemming

Passiva	Ref.	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen			
Vermogen			
Herwaarderingsreserve	4.8.7.	€ 76.094.104	€ 72.630.006
Overige reserves		€ 24.884.071	€ 24.041.665
		€ 100.978.175	**€ 96.671.671**
Voorzieningen			
Voorziening onrendabel investeringen	4.8.8.	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen		-	-
Overige voorzieningen		€ 19.528	€ 91.156
		€ 19.528	**€ 91.156**
Vreemd vermogen			
Langlopende schulden			
Leningen overheid	4.8.9.	€ 4.177.885	€ 5.158.289
Leningen kredietinstellingen		€ 26.961.957	€ 27.862.321
		€ 31.139.842	**€ 33.020.610**
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	4.8.10.	€ 678.561	€ 615.786
Schulden aan banken		€ 900.364	€ 958.101
Schulden aan leveranciers		€ 502.648	€ 662.349
Belastingen en premies sociale verzekeringen		€ 135.424	€ 134.481
Schulden terzake van pensioenen		-	-
Overlopende passiva		€ 374.199	€ 404.909
		€ 2.591.196	**€ 2.775.626**
Totaal activa		**€ 134.728.741**	**€ 132.559.063**

4.2 Winst-en-verliesrekening

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten		€ 6.351.196	€ 6.181.990
Opbrengsten servicecontracten		€ 218.632	€ 223.832
Lasten servicecontracten		- € 218.632	- € 223.832
Overheidsbijdragen		-	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	4.9.1.	- € 230.194	- € 241.426
Lasten onderhoudsactiviteiten		- € 2.048.510	- € 1.996.937
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		- € 1.247.309	- € 1.188.280
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		**€2.825.183**	**€ 2.755.347**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		€ 426.978	€ 781.591
Toegerekende organisatiekosten		- € 7.324	- € 9.025
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.9.2.	- € 233.149	- € 448.868
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**€186.505**	**€ 323.698**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.9.3.	€ 3.749.116	€ 10.328.914
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**€ 3.749.116**	**€ 10.328.914**
Opbrengsten overige activiteiten		€ 5.756	€ 43.934
Kosten overige activiteiten	4.9.4.	-	- € 3.726
Netto resultaat overige activiteiten		**€ 5.756**	**€ 40.208**
Overige organisatiekosten	4.9.5.	- € 411.233	- € 308.035
Kosten omtrent leefbaarheid	4.9.6.	108.114	- € 83.484
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		- € 1.013.742	- € 1.128.287
Saldo financiële baten en lasten	4.9.7.	**- € 1.013.742**	**- € 1.128.287**
Resultaat voor belastingen		**€ 5.449.699**	**€ 11.928.361**
Belastingen	4.9.8.	- €1.243.768	- € 506.744
Resultaat deelnemingen	4.9.9.	€ 100.573	€ 136.084
Totaal resultaat		**€ 4.306.504**	**€ 11.557.701**

4.3 Kasstroomoverzicht

	2020	2019
A. Operationele activiteiten		
Ontvangen		
Huurontvangsten	€ 6.379.192	€ 6.200.552
Vergoedingen	€ 218.632	€ 223.832
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	5.196	€ 36.227
Saldo ingaande kasstromen	**€ 6.603.020**	**€ 6.460.611**
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	- € 633.463	- € 667.927
Onderhoudsuitgaven	- € 1.548.685	- € 1.331.378
Overige bedrijfsuitgaven	- € 1.222.162	- € 1.042.545
Betaalde interest	- € 1.071.761	- € 966.637
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	- €5.182	- € 5.684
Verhuurdersheffing	- €865.575	- € 826.935
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- € 10.324	- € 11.631
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	**- € 5.336.504**	**- € 4.852.737**
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**€1.266.516**	**€ 1.607.874**
B. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 426.978	€ 781.591
Verkoopontvangsten grond	-	-
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	**€426.978**	**€ 781.591**
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	- € 38.113	-
Verbeteruitgaven	- € 99.044	- € 168.593
Investeringen overig	- € 12.470	- € 2.681
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	**- € 149.627**	**- € 171.274**
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	**€ 2.77.351**	**€ 610.317**
FVA		
Ontvangsten verbindingen	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA	**-**	**-**
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	**€ 277.351**	**€ 610.317**

4.3 Kasstroomoverzicht

C. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	- € 1.626.507	- € 1.359.988
Aflossing ongeborgde leningen	- € 249.222	- € 225.036
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**- € 1.875.729**	**- € 1.585.024**
Toename (afname) van geldmiddelen	**- € 331.862**	**€ 633.166**
Wijziging kortgeld		-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	**€ 1.486.570**	**€ 853.404**
Geldmiddelen aan het einde van de periode	**€ 1.154.708**	**€ 1.486.570**

4.4 Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

4.4.1. Activiteiten

Woonstichting Land van Altena is een stichting met de status van 'Toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Nieuwendijk, de feitelijke vestigingsplaats is Prinses Beatrixlaan 2 te Nieuwendijk en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 18115616.

4.4.3. Groepsverhoudingen

Woonstichting Land van Altena staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Doordat de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel ziet Woonstichting Land van Altena in de jaarrekening 2020 af van consolidatie.

4.4.4. Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.4.5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2020 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.4.6. Presentatiewijzigingen

In 2020 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.4.7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonstichting Land van Altena zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Groepsverhoudingen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Land van Altena Participatie BV	Nieuwendijk	100%	Overige
Ontwikkelings-maatschappij Westerhei BV	Geffen	50%	Tussenholding
Ontwikkelings-maatschappij Westerhei CV	Geffen	50%	Projectontwikkeling

4.4.8. Consolidatie

Woonstichting Land van Altena staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Doordat de gezamenlijke betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen te verwaarlozen is op het geheel, ziet Woonstichting Land van Altena in de jaarrekening 2020 af van consolidatie.

4.4.9. Continuïteit van de activiteiten

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten. Woonstichting Land van Altena kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn om de verspreiding van het coronavirus te beperken. Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

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

Woonstichting Land van Altena monitort continu de ontwikkelingen als gevolg van het coronavirus en treft maatregelen om de (inanciële) impact ervan te beperken. Nog onduidelijk is hoe de mogelijke politieke druk in de komende jaren van invloed zal zijn op de activiteiten van Woonstichting Land van Altena.

4.4.10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.
Deze overzichten worden enkel opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd.
Woonstichting Land van Altena kent alleen DAEB bezit en heeft daarom ook geen gescheiden verantwoording opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

4.5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.5.1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

4.5.2. Valuta

Alle bedragen luiden in (hele) euro's, tenzij anders vermeld.

4.5.3. Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.5.4. Materiële vaste activa

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 waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte lagere opbrengstwaarde.
Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

4.5.5. Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderings-grondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten:

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking van groot onderhoud

Woonstichting Land van Altena verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld.

DAEB vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14. In 2021 is de huurtoeslaggrens € 752,33. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woonstichting Land van Altena kent sinds ingang van de Woningwet alleen DAEB-vastgoed. Daarnaast valt de woonstichting onder het verlicht regime.

Kwalificatie

Woonstichting Land van Altena richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Land van Altena waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019).

Woonstichting Land van Altena past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Woonstichting Land van Altena een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonstichting Land van Altena geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats.
Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonstichting Land van Altena maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen;
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield);
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening;
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan.
De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonstichting Land van Altena heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.
De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	2,95%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (Noord-Brabant)	7,00%	4,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingonderhoud per vhe - EGW	€ 1.254 tot € 1.928 per jaar - doorexploiteren					
Instandhoudingonderhoud per vhe - MGW	€ 1.091 tot € 1.747 per jaar - doorexploiteren					
Instandhoudingonderhoud per vhe - EGW	€ 519 tot € 971 per jaar - uitponden					
Instandhoudingonderhoud per vhe - MGW	€ 434 tot € 772 per jaar - uitponden					
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0					
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458					
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450					
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,18480% van de WOZ waarde (0,08% + 0,10480% OZB)					
Verhuurderheffing (% WOZ-waarde)	0,562%	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,501%
Huurstijging boven inflatie	1,00%	1,20%	1,20%	1,00%	0,50%	0,50%
Huurderving, als % van de huursom	1,0% van de huursom					
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	7,87% (van 4% tot 20%)					
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	7,05% (van 3,02% tot 16,13%)					
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,3% van de leegwaarde					
Overdrachtsbelasting op peildatum 31-12-2020	3,0% van de (berekende) marktwaarde					
Overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2021	9,0% van de (berekende) marktwaarde					
Splitsingskosten per vhe	€ 544					

Parameters MOG

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe per m2 BVO	MOG: € 7,00 per m2 BVO inclusief BTW					
Mutatieonderhoud per m2 BVO	MOG: € 11,80 per m2 BVO inclusief BTW					
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.					
Beheerskosten in % markthuur	2% van de markthuur op jaarbasis					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	OZB: Gemeentelijke tarieven, Overig 0,12% van de WOZ waarde					
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden					
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9% van de berekende marktwaarde					

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.
Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Bepaling beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Land van Altena en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonstichting Land van Altena. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonstichting Land van Altena hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75,0 % van de maximaal redelijke huur. Doordat Woonstichting Land van Altena moet voldoen aan het passend toewijzen wijkt het werkelijke streefhuurpercentage af van het beleid. In 2020 is dit percentage 70,66%.

3. De componenten instandhoudings-onderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) van € 2.277 per verhuur-eenheid.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van € 652 per verhuureenheid, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode.

   De beleidswaarde van MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

4.5.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waarderingsgrondslag

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

Vanaf het moment dat de projecten in ontwikkeling worden genomen, worden de bijkomende kosten geactiveerd onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In de waardering wordt geen rekening gehouden met eigen ontwikkelingskosten, overige indirecte kosten en rente.

Bij oplevering is het vastgoed beschikbaar voor verhuur en worden deze eenheden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. De datum van getekend proces verbaal van oplevering is hierbij leidend. Wanneer projecten worden geannuleerd, is er geen sprake meer van vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie en worden de reeds geactiveerde kosten direct ten laste gebracht van de winst-en-verliesrekening (overige waardeverandering).

De marktwaarde is bepaald op basis van dezelfde grondslagen als het vastgoed in exploitatie. Woonstichting Land van Altena beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de marktwaarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, is sprake van een onrendabele top.

Mutaties in de marktwaarde van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

4.5.7. Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogens-mutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonstichting Land van Altena in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het eigen vermogen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

4.5.8. Voorraden

Overige Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

4.5.9. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

4.5.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

4.5.11. Eigen vermogen

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar.
- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.
- De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

4.5.12. Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.
De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woonstichting Land van Altena zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.
Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover 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 (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen 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. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Dit betreft een voorziening voor te verwachten uitkering voor jubilea naar aanleiding van het aantal dienstjaren. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijf-kans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties 5,0% (2019: 5,0%) genomen.

4.5.13. 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 geschatte 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.

4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.6.1. Algemeen

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.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten. De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonstichting Land van Altena 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 dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonstichting Land van Altena. 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.

4.6.2. Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

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

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

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

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

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

4.6.3. Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonstichting Land van Altena hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten:
Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit. Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de salarissen te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de 'Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020' (Autoriteit Woningcorporaties).

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.
Op terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Woonstichting Land van Altena heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstichting Land van Altena, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. In 2020 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

4.6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

4.6.5. Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonstichting Land van Altena wordt toegerekend.

4.6.6. Belastingen

Vanaf 1-1-2008 is Woonstichting Land van Altena integraal belastingplichtig geworden voor de Vennootschapsbelasting (Vpb). Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten Vpb te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

4.7 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de 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 (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.8 Toelichting op de balans per 31 december
Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat

Materiële vaste activa

(op basis van historische kostprijs)	Bedrijfs-gebouwen	Vervoers-middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 344.902	€ 87.175	€ 12.533	€ 444.610
Cumulatieve afschrijvingen	- € 323.483	- €21.413	- € 2.688	- € 347.584
Boekwaarde per 1 januari 2020	**€ 21.419**	**€ 65.762**	**€ 9.845**	**€ 97.026**
Mutaties 2020				
Investeringen	19.168	-	€ 11.907	€ 31.075
Desinvesteringen historische kosten	-	-	-	-
Desinvesteringen cum. afschrijvingen	-	-	-	-
Afschrijvingen	- € 111	- € 14.275	- € 2.506	- € 16.892
Totaal mutaties 2020	**- € 19.057**	**- € 14.275**	**€ 9.401**	**- € 14.183**
Stand per 31 december 2020				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 354.070	€ 87.175	€ 24.440	€ 475.685
Cumulatieve afschrijvingen	- € 323.594	- € 35.688	- € 5.194	- € 364.476
Boekwaarde per 31 december 2020	**€ 40.476**	**€ 51.487**	**€ 19.246**	**€ 111.209**

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 25 jaar
- Installaties lineair 25 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Transportmiddelen lineair 5 jaar

4.8.2. Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat

Vastgoedbeleggingen

Marktwaarde in verhuurde staat	DAEB- vastgoed in exploitatie 2020	DAEB- vastgoed in exploitatie 2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 57.450.097	€ 57.431.405
Cumulatieve afschrijvingen	€ 70.885.134	€ 60.855.187
Boekwaarde per 1 januari	**€ 128.335.231**	**€ 118.286.592**
Mutaties boekjaar		
Investeringen	€ 99.044	€ 168.593
Desinvesteringen	- € 233.149	- € 448.868
Herwaardering	€ 3.749.116	€ 10.328.914
Totaal mutaties	**€ 3.615.011**	**€ 10.048.639**
Stand per 31 december		
Verkrijgings-of vervaardigingsprijzen	€ 57.474.900	€ 57.450.097
Cumulatieve afschrijvingen	€ 74.475.342	€ 70.885.134
Boekwaarde per 31 december	**€ 131.950.242**	**€ 128.335.231**

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 76.094.104.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2020 uit 939 woongelegenheden en 3 eenheden Maatschappelijk onroerend goed (MOG). De WOZ waarde, peildatum 1-1-2020 van het vastgoed bedraagt € 174.874.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

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

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat

Verloop marktwaarde

Verloop marktwaarde	DAEB-vastgoed in exploitatie
	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2020	*€ 128.335*
Mutaties	
Voorraadmutaties	- €223
Mutaties objectgegevens	€ 4.801
Methodische wijzigingen handboek en software	- € 1.175
Parameter aanpassingen als gevolg validatie handboek	- € 421
Parameter aanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	€ 643
Totaal mutaties 2020	**€ 3.615**
Boekwaarde per 31 december 2020	**€ 131.950**

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 60.587.675. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen

Opbouw beleidswaarde

	2020	2019
Marktwaarde per 31 december	€ 131.950.242	€ 128.335.231
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 13.360.412	- € 12.077.659
Betaalbaarheid (huren)	- € 42.744.822	- € 52.992.219
Kwaliteit (onderhoud)	- € 17.479.429	- € 18.980.427
Beheer (beheerkosten)	€ 2.222.095	€ 2.201.961
Beleidswaarde per 31 december	**€ 60.587.675**	**€ 46.486.887**

Woonstichting Land van Altena heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunten beleidswaarde

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur in % van maximaal redelijk	70,66%	67,06%
Onderhoudsnorm	€ 2.277	€ 2.307
Beheerlasten	€ 652	€ 641
Discontovoet (gemiddeld)	6,38%	6,82%

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

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

Gevoeligheidsanalyse

	Gehanteerde parameter uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2020	Effect op beleidswaarde 2020
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 60.587.675	
Beheerlasten	€ 652	€ 100 hoger	€ 58.093.136	- € 2.494.539
Streefhuur per maand	€ 616,36	€ 25 hoger	€ 64.755.068	€ 4.167.393
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.277	€ 100 lager	€ 63.133.777	€ 2.546.102
Disconteringsvoet	6,38%	0,5% hoger	€ 53.015.868	- € 7.571.807

4.8.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2020	2019
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	€ 206.269	€ 206.269
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari	**€ 206.269**	€ 206.269
Mutaties boekjaar		
Herwaardering	-	-
Investeringen	€ 47.413	-
Desinvesteringen	-	-
Totaal mutaties	**€ 47.413**	**-**
Stand per 31 december boekjaar	**€ 253.682**	**€ 206.269**

De bedragen in de tabel hebben betrekking op de volgende projecten

Project Volkstuincomplex

Het bedrag op de openingsbalans van € 206.269 betreft de eerste betaling (2007) van een grondpositie aan de volkstuinvereniging. In februari 2021 is het restant, € 284.460, betaald. De volkstuinlocatie is aangekocht om te dienen als ontwikkellocatie als de uitbreiding Westerhei gereed is. Gezien de grote vraag naar woningen en de snelheid waarmee woningen verkocht worden in project Westerhei, verwachten wij dat de investering in het volkstuincomplex makkelijk kan worden terugverdiend.

Project De Linde

In 2020 is Woonstichting Land van Altena gestart met de ontwikkeling van het project De Linde. Inmiddels is de aannemersselectie afgrond. In het tweede deel van 2021 zal worden gestart met de bouw. Woonstichting Land van Altena ontwikkelt 25 levensloopbestendige appartementen op deze locatie.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

De aannames gedaan bij de financiële impact van genoemde 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.

Het project De Linde is getoetst op de bovenstaande criteria en afgestemd met de accountant en uitgewerkt in een position paper. Uit de toetst blijkt dat voor project De Linde in 2020 nog geen 100% sprake is van een juridisch afdwingbare verplichting. Hierdoor is in de jaarrekening 2020 geen voorziening verlieslatend contract opgenomen.

4.8.4. Financiële Vaste Activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd

Financiële Vaste Activa

	Deelnemingen	Latente belasting vorderingen	Overige effecten
Stand per 1 januari 2020	€ 31.554	€ 2.304.390	€ 1.195
Investeringen	-	-	-
Resultaat deelnemingen	33.892	-	-
Desinvesteringen	-	-	-
Waardeverminderingen	-	- € 1.243.766	-
Stand per 31 december 2020	**€ 65.446**	**€ 1.060.624**	**€ 1.195**

In 2020 is het totale resultaat van de deelnemingen € 100.573. In 2019 is € 66.680 van het resultaat ten laste van de voorziening genomen omdat de netto vermogenswaarde van Land van Altena participatie BV negatief was. Hierdoor is de voorziening eind 2020 nihil.

Deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar 2020	Eigen vermogen per 31-12-2020
Land van Altena participatie BV	100%	€ 96.458	- € 29.778
Westerhei Beheer BV	50%	€ 4.115	€ 35.668
Totaal deelnemingen		**€ 100.573**	**€ 65.446**

Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Latente belastingvorderingen

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	€ 2.304.390	€ 2.811.133
Mutatie ten gunste / laste van het resultaat	- € 1.243.766	- € 506.743
Boekwaarde per 31 december	**€ 1.060.624**	**€ 2.304.390**

Verloop latenties

	2020	2019
Latentie verliesverrekening	€ 979.779	€ 2.160.548
Latentie afschrijvingspotentieel	€ 80.845	€ 143.842
Boekwaarde per 31 december	**€ 1.060.624**	**€ 2.304.390**

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,27 % en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1.098.846. De latenties voldoen aan de richtlijnen zoals opgesteld in de handreiking 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van Aedes in 2019.

Vastgoed

	commercieel	fiscaal	verschil
Vastgoed in exploitatie	€ 131.950.242	€ 130.685.913	€ 1.264.329
Vastgoed in ontwikkeling	€ 253.682	€ 915.329	- € 661.647
Totaal belastingen	**€ 132.203.924**	**€ 131.601.242**	**602.682**

Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde, € 602.682, betrekking hebbende op vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling is geen latentie gevormd. Dit deel van de latentie over het vastgoed zal namelijk niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De commerciële boekwaarde is groter dan de fiscale boekwaarde.

Overige effecten

Onder overige effecten zijn opgenomen een portefeuille aandelen en obligaties die worden aangehouden met het doel om financiering ontwikkelingskosten woonruimteverdeelsysteem Woongaard (WoningNet) te bewerkstelligen.
De reële waarde van de ter beurze genoteerde effecten bedraagt volgens de prijscouranten van de beurzen waarop deze worden genoteerd per balansdatum € 1.195,-. Deze effecten hebben een boekwaarde van € 1.195.

4.8.5. Voorraden

Onder de balanspost voorraden zijn de onderhoudsmaterialen verantwoord.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is opgenomen tegen de laatst bekende inkoopsprijs tegen een bedrag van € 40.777,-

4.8.1. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vorderingen

	2020	2019
Huurdebiteuren	€ 42.975	€ 43.456
Overige vorderingen	€ 47.788	€ 8.093
Overlopende activa	95	-
Totaal	**€ 90.858**	**€ 51.549**

4.8.6. Liquide middelen

Liquide middelen

	2020	2019
Kas	€ 1.147	€ 2.056
Rekening courant Rabobank	€ 251.976	€ 161.327
Rekening courant BNG	€ 900.585	€ 1.323.196
Bedrijfstelerekening Rabobank	-	- € 9
Totaal	**€ 1.154.708**	**€ 1.486.570**

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de woonstichting en zijn direct opvraagbaar.

4.8.7. Vermogen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Eigen vermogen

	2020	2019
Eigen vermogen per 1 januari	€ 96.671.671	€ 85.113.970
Resultaat boekjaar	€ 4.306.504	€ 11.557.701
Eigen vermogen per 31 december	**€ 100.978.175**	**€ 96.671.671**

Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten:

	2020	2019
Overige reserve (inclusief resultaat boekjaar)	€ 24.884.071	€ 24.041.665
Herwaarderingsreserve	€ 76.094.104	€ 72.630.006
	€ 100.978.175	**€ 96.671.671**

Het verloop van de overige reserve

Overige reserves

	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 24.041.665	€ 22.021.853
Resultaat boekjaar	€ 4.306.504	€ 11.557.701
Mutatie herwaarderingsreserve	- € 3.464.098	- € 9.537.889
Boekwaarde per 31 december	**€ 24.884.071**	**€ 24.041.665**

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

Herwaarderingsreserve

	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 72.630.006	€ 63.092.117
Realisatie door verkoop	- € 158.908	- € 298.967
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	€ 3.623.006	€ 9.836.856
Boekwaarde per 31 december	**€ 76.094.104**	**€ 72.630.006**

In overeenstemming met de statuten van Woonstichting Land van Altena dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BTIV te worden besteed.

Per 31 december 2020 is in totaal € 76.094.104 aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 72.630.006), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 71.362.567 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Land van Altena.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

4.8.8. Voorzieningen

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de jubilea en uitkeringen bij vertrek van werknemers.

Voorziening jubilea

	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 24.476	€ 27.062
Mutatie in boekjaar	- € 4.948	- € 2.586
Stand per 31 december	**€ 19.528**	**€ 24.476**

In 2019 is een voorziening gevormd voor de negatieve nettovermogenswaarde van de deelneming Land van Altena participatie BV. Door het positieve resultaat van 2020, € 96.458, is de voorziening eind 2020 naar nul geboekt. Het restant van het resultaat, € 29.778, is opgenomen onder de post deelnemingen aan de activa zijde opgenomen in de jaarrekening 2020.

Voorziening deelneming

	2020	2019
Stand per 1 januari	€ 66.680	€ 198.377
Resultaat deelnemingen	- € 66.680	- € 131.697
Afstorting liquiditeiten	-	-
Stand per 31 december	**-**	**€ 66.680**

4.8.9. Langlopende schulden

Leningen

	2020	2019
Gemiddelde rentepercentage 31 december	3,33%	3,53%
Schuldrestant per 1 januari	€ 34.594.497	€ 36.179.521
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	- € 1.625.878	- € 1.585.024
Extra aflossingen in het verslagjaar	- € 249.851	
Nieuwe leningen	-	-
Schuldrestant per 31 december	**€ 32.718.767**	**€ 34.594.497**
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopende schulden)	- € 1.578.925	- € 1.573.887
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingsverplichting	**€ 31.139.842**	**€ 33.020.610**
Onderverdeeld naar:		
Leningen overheid	€ 4.177.885	€ 5.158.289
Leningen kredietinstellingen	€ 26.961.957	€ 27.862.321

	Resterende looptijd 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
9.1. Schulden leningen overheid	€ 2.249.852	€ 1.928.033
9.2. Schulden leningen kredietinstellingen	€ 0	€ 26.961.957
Totaal	**€ 2.249.852**	**€ 28.889.990**

Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 19,89 jaar. De modified duration, berekend op basis uitgangspunten SBR-wonen, bedraagt ultimo 2020 9,34 jaar.

Borgstelling

Van de totale leningenportefeuille ultimo 2020, € 32.718.767, is € 30.560.321 geborgd door het WSW. Het verschil, € 2.158.446, betreft leningen die zijn afgesloten (en geborgd) bij de Gemeente Altena.

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de Ortec Finance Scenarioset (2021Q1) ultimo 31-12-2020 bedraagt € 44.056.000,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen de swap rentecurve AAA Euribonds met opslag.

4.8.10. Kortlopende schulden

Kortlopende schulden

	2020	2019
Schulden aan banken	€ 900.364	€ 958.101
Schulden aan overheid / gemeenten	€ 678.561	€ 615.786
Schulden aan leveranciers	€ 502.648	€ 662.349
Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 135.424	€ 134.481
Overlopende passiva	€ 374.199	€ 404.909
Totaal	**€ 2.591.196**	**€ 2.775.626**

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	€ 31.538	€ 37.205
Omzetbelasting	€ 103.886	€ 97.276
Vennootschapsbelasting	-	-
Totaal	**€ 135.424**	**€ 134.481**

Overlopende passiva

	2020	2019
Niet vervallen rente	€ 346.219	€ 386.712
Vooruit ontvangen huur	€ 16.444	€ 18.197
Ov. Overlopende passiva	€ 11.536	-
Totaal	**€ 374.199**	**€ 272.782**

Looptijd

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Schulden aan kredietinstellingen en overheid

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen en overheid bestaan voor het verslagjaar uit contractuele aflossingen op leningen in 2020.

4.8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonstichting Land van Altena en Land van Altena participatie BV ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting (zowel Vpb als BTW).

Belastingdienst
Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal Vpb-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten Vpb dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de Vpb plicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II). De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonstichting Land van Altena. De Belastingdienst heeft aangegeven zich aan de VSO II te houden indien ten minste 70% van de corporaties de VSO II tekent. Op 31 december 2018 is de overeenkomst stilzwijgend verlengd. De belastingplicht kan door Woonstichting Land van Altena met voldoende betrouwbaarheid worden vastgesteld.

Heffing saneringsfonds

Op basis van de inschatting van het WSW zal Woonstichting Land van Altena in de jaren 2021 tot en met 2025 naar verwachting in totaal € 317.000 moeten afdragen aan door de Autoriteit Woningcorporaties opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Waarborgingsfonds
Sociale Woningbouw (WSW)

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonstichting Land van Altena een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Woonstichting Land van Altena opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Per 31 december 2020 bedraagt dit obligo € 1.176.572 (31 december 2019: € 1.239.193). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Woonstichting Land van Altena het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Woonstichting Land van Altena verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

In overeenstemming met het reglement van het WSW heeft Woonstichting Land van Altena in 2014 een onherroepelijke volmacht afgegeven. Partijen zijn daarmee een overeenkomst tot lastgeving aangegaan, op grond waarvan het WSW kan overgaan tot vestiging van pand- en hypotheekrechten op de woongelegenheden van Woonstichting Land van Altena.

Financiering Ontwikkelmaatschappij Westerhei

Uit hoofde van de samenwerkings-overeenkomst met Van Wanrooij voor de ontwikkeling van het project Westerhei te Nieuwendijk is voor de interne financiering van Ontwikkelingsmaatschappij Westerhei C.V. overeengekomen om maximaal € 3.250.000 als achtergestelde geldlening aan de Ontwikkelmaatschappij ter beschikking te stellen. De daadwerkelijke hoogte van het bedrag zal worden afgestemd op de liquiditeitsbehoefte van de Ontwikkelmaatschappij. Doordat er pas wordt gestart met de ontwikkeling indien 70% van de woningen daadwerkelijk zijn verkocht zal het risico voor extra interne financiering minimaal zijn. In 2021 is dit project voltooid en zal de garantie worden ingetrokken.

Derivaten

Woonstichting Land van Altena maakt geen gebruik van derivaten.

Kredietfaciliteiten

Woonstichting Land van Altena beschikt over een kredietfaciliteit te weten een kredietfaciliteit bij de BNG van € 1 miljoen met een onbepaalde looptijd.

Pensioenverplichtingen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonstichting Land van Altena slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen.
Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren.
Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW. Eind december 2020 was de beleidsdekkingsgraad van SPW 109,4% (ultimo 2019 113,2%).

Aankoop volkstuincomplex

Begin 2007 heeft Woonstichting Land van Altena het eerste deel betaald van de aankoopprijs voor het volkstuincomplex in Nieuwendijk. Ultimo 2020 staat in verband met deze investering een bedrag van € 206.169 onder Vastgoed in ontwikkeling opgenomen. In 2018 is een deel van de grond ter waarde van € 26.299 verkocht aan de gemeente Werkendam in verband met waterberging. Bij de juridische levering van de grond (uiterlijk 1 januari 2022) is Woonstichting Land van Altena nog een restant van circa € 284.460 verschuldigd.
Dit bedrag is in februari 2021 voldaan. In artikel 3 van de notariële akte van 15 januari 2007 is opgenomen dat de bestemming van de locatie nog moet worden gewijzigd voor woningbouw. De locatie komt in de toekomst in aanmerking voor verdere uitbreiding van de woningbouw in Nieuwendijk, mogelijk aansluitend aan de realisatie van plan Westerhei, waarvan momenteel fase 3 in ontwikkeling is. Momenteel is nog niet bekend welke ontwikkeling op de locatie zal gaan plaatsvinden en op welke wijze daaraan vorm en inhoud zal worden gegeven.

4.8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonstichting Land van Altena en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Woonstichting Land van Altena heeft een aantal deelnemingen als verbonden partijen. Het betreft Ontwikkelmaatschappij Westerhei Beheer B.V. en Ontwikkelmaatschappij Westerhei C.V. Met haar deelnemingen heeft de woonstichting, naast haar aandelenbelang, ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal vastgoed in exploitatie) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

4.9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening (functioneel)

4.9.1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2020	2019
Woningen en woongebouwen	€ 6.297.471	€ 6.135.153
Onroerende zaken niet zijnde woningen	€ 81.854	€ 83.610
Te ontvangen huur	**€ 6.379.325**	**€ 6.218.763**
Af: huurderving wegens leegstand	- € 25.598	- € 30.953
huurderving wegens oninbaarheid	- € 2.531	- € 5.821
Totaal huuropbrengsten	**€ 6.531.196**	**€ 6.181.990**

Stijging huuropbrengsten

Huurverhoging 2019	€ 63.801
Huurverhoging 2020	€ 91.758
Mutaties en harmonisatie 2019-2020	€ 5.003
Totaal mutatie huuropbrengsten	**€ 160.562**

Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 218.921	€ 225.843
Af: Vergoedingsderving	- €289	- € 2.011
Totaal opbrengsten servicecontracten	**€ 218.632**	**€ 223.832**

Lasten servicecontracten

	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	€ 218.632	€ 223.832
Totaal lasten servicecontracten	**€ 218.632**	**€ 223.832**

Gehanteerde verdeelsleutels bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening

Verdeelsleutel op basis van loonstaat

	2020	2019
Lasten verhuur en beheer	22,00%	21,40%
Lasten onderhoudsactiviteiten	45,70%	48,70%
Netto resultaat verkoop vastgoed	0,70%	0,80%
Overige organisatiekosten	24,00%	21,70%
Leefbaarheid	7,60%	7,40%
Totaal	**100,00%**	**100,00%**

Indirecte kosten

	2020	2019
Lonen en salarissen	€ 491.377	€ 515.514
Sociale lasten	€ 73.941	€ 86.576
Pensioenpremies	€ 80.752	€ 75.877
Reis-en verblijfskosten	€ 5.588	€ 9.582
Opleidingskosten	€ 17.598	€ 33.959
Overige personeelslasten	€ 127.582	€ 20.765
Totaal personeelslasten	**€ 796.838**	**€ 742.274**
Afschrijvingskosten	€ 16.893	€ 16.244
Accountantskosten	-	€ 109.335
Automatiseringskosten	€ 104.947	€ 130.848
Huisvestingskosten	€ 29.287	€ 25.202
Autokosten	€ 2.231	€ 832
Overige beheerskosten	€ 44.617	€ 44.000
Contributies	€ 15.539	€ 15.753
Advieskosten	€ 35.986	€ 43.670
Totaal overige organisatiekosten	**€ 249.500**	**€ 385.885**
Totaal indirecte kosten	**€ 1.046.338**	**€ 1.128.159**

De accountantskosten, € 95.103, zijn in 2020 direct toegerekend aan de overige organisatiekosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	€ 175.304	€ 158.847
Toegerekende afschrijvingen	€ 3.716	€ 3.476
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 51.174	€ 79.103
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**€ 230.194**	**€ 241.426**

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 1.570.334	€ 1.447.524
Toegerekende personeelskosten	€ 364.155	€ 361.487
Toegerekende afschrijvingen	€ 7.720	€ 7.911
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 106.301	€ 180.015
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**€ 2.048.510**	**€ 1.996.937**

De onderhoudsuitgaven (exclusief toegerekende organisatiekosten) zijn te verdelen in:

Specificatie onderhoud

	2020	2019
Klachtenonderhoud	€ 255.955	€ 193.594
Mutatieonderhoud	€ 178.651	€ 65.746
Planmatig onderhoud	€ 1.135.728	€ 1.188.184
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**€ 1.570.334**	**€ 1.447.524**

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
Belastingen	€ 302.599	€ 293.500
Verzekeringen	€ 41.087	€ 21.076
Kosten Steunpunt	€ 14.189	€ 14.904
Bijdrage VVE Dienstencentrum	€ 26.555	€ 26.555
Voorziening jubilea	- € 4.948	- € 2.586
Verhuurbijdrage huurcommissie	€ 2.252	€ 2.212
Verhuurdersheffing	€ 865.575	€ 826.935
Saneringsheffing	-	-
Bijdrageheffing AW	-	€ 5.684
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**€ 1.247.309**	**€ 1.188.280**

De bijdrageheffing Aw is in 2020 onder de overige organisatiekosten opgenomen. Dit is conform de handleiding functionele winst- en verliesrekening 2020.

4.9.2. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 426.978	€ 781.591
Af: Toegerekende organisatiekosten	- € 7.324	- € 9.025
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	- € 233.149	- € 448.868
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 186.505**	**€ 323.698**

De verkoopopbrengst betreft 2 woningen (2019: 4 woningen).

4.9.3. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen

	2020	2019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-
Niet gerealiseerde waarderveranderingen vastgoedportefeuille	€ 3.749.116	€ 10.328.914
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 3.749.116**	**€ 10.328.914**

4.9.4. Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
Vergoeding beheer woningen voor derden	€ 2.156	€ 6.510
Vergoeding voor werkzaamheden Westerhei	-	€ 31.856
Doorberekening vergoeding beheerder Steunpunt	€ 3.600	€ 3.600
Verkoop koffiemunten Steunpunt	-	€ 1.967
Totaal opbrengsten overige activiteiten	**€ 5.756**	**€ 43.934**

Kosten overige activiteiten

	2020	2019
Kosten onderhoud beheer woningen voor derden	-	€ 3.726
Totaal kosten overige activiteiten	**-**	**€ 3.726**

In 2020 zijn een aantal opbrengsten vervallen. De ontwikkelvergoeding Westerhei is in 2021 gefactureerd. Dit is tevens de laatste ontwikkelvergoeding omdat in 2021 de ontwikkelmaatschappij wordt opgeheven. Eind 2020 zijn de laatste woningen opgeleverd.

4.9.5. Overige organisatiekosten

Overige organisatiekosten

	2020	2019
Directe organisatiekosten	€ 160.112	€ 63.224
Toegerekende personeelskosten	€ 191.241	€ 161.073
Toegerekende afschrijvingen	€ 4.054	€ 3.525
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 55.826	€ 80.212
Totaal overige organisatiekosten	**€ 411.233**	**€ 308.035**

In de directe organisatiekosten 2020 zit een bedrag van € 95.103 aan accountantskosten opgenomen.

4.9.6. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid

	2020	2019
Sociale en fysieke investeringen leefbaarheid	- € 187.636	-
Toegerekende personeelskosten	€ 60.560	€ 54.928
Toegerekende afschrijvingen	€ 1.284	€ 1.202
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 17.678	€ 27.353
Totaal overige organisatiekosten	**- €108.114**	**€ 83.484**

In het verleden heeft Woonstichting Land van Altena op verzoek van de voormalige Gemeenten (Werkendam en Woudrichem) een leefbaarheidsfonds gevormd. Op dit fonds vond ieder jaar een dotatie / afboeking plaats. In 2019 zijn beide Gemeenten gefuseerd in Gemeente Altena. In 2019 is er niet meer gedoteerd op het fonds. In 2020 is besloten om dit fonds volledig te laten vrijvallen ten gunste van de post leefbaarheid. Hierdoor ontstaat er in 2020 een opbrengst van € 108.114, na toegerekende organisatiekosten, op de post leefbaarheid.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Financiële baten en lasten

	2020	2019
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ 1.013.742	€ 1.128.287
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 1.013.742**	**€ 1.128.287**

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,02%.

4.9.8. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen

	2020	2019
Acute vennootschapsbelasting	-	-
Latente vennootschapsbelasting	- € 1.243.768	- € 506.744
Totaal belastingen	**- € 1.243.768**	**- € 506.744**

De acute Vpb-positie voor het jaar 2020 is bepaald op nihil. De reden hiervoor is dat Woonstichting Land van Altena in 2020 na verliesverrekening een belastbaar resultaat van nihil heeft verantwoord.

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25% ultimo 2020 (2019: 25%). De effectieve belastingdruk bedraagt 22,82% (2019: 4,25%).

In onderstaande tabel is vanuit het commerciële resultaat het fiscale resultaat bepaald

	2020	2019
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	€ 5.449.699	€ 11.928.361
Verschillen commercieel - fiscaal		
Fiscale opwaardering DAEB-vastgoed in exploitatie	€ 2.912.185	€ 2.965.277
Fiscale afschrijving op activa	- € 156.662	- € 148.497
Fiscaal hoger / lager resultaat verkopen	€ 15.194	- € 79.356
Aanwending HIR	€ 34.886	€ 36.351
Saldo afschrijving en vrijval (disagio leningen o/g)		
Fiscaal niet aftrekbare saneringsheffing	-	-
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	€ 10.056	€ 10.056
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- € 3.749.116	- € 10.328.914
Resultaat deelneming	€ 100.573	€ 136.084
Extra comptable correcties	- € 61.430	€ 330.926
Totaal fiscaal resultaat	**€ 4.555.385**	**€ 4.850.288**
Verliesrekening	**- € 4.555.385**	**€ 4.850.288**
Belastbaar bedrag	**-**	**-**

4.9.9. Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Deelnemingen

	Aandeel	Resultaat boekjaar 2020	Eigen vermogen per 31-12-2020
Land van Altena participatie BV	100%	€ 96.458	€ 29.778
Westerhei Beheer B.V.	50%	€ 4.115	€ 35.668
Totaal deelnemingen		**€ 100.573**	**€ 65.446**

4.9.10. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen

	2020	2019
Lonen en salarissen	€ 491.377	€ 515.514
Premies sociale verzekeringen	€ 73.941	€ 86.576
Premies pensioenen	€ 80.752	€ 75.877
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 646.070**	**€ 677.967**

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2020 had Woonstichting Land van Altena gemiddeld 8,17 werknemers in dienst (2019: 8,75). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Verdeeld naar:

Fte naar afdeling

	2020	2019
Directie	1,00	1,00
Technische dienst toezicht	2,61	2,78
Technische dienst uitvoerend	2,00	2,00
Financiën en verhuur	2,56	2,97
Totaal fte naar afdeling	**8,17**	**8,75**

4.9.11. Accountantshonoraria

Accountantshonoraria ten laste van het resultaat

Specificatie accountantskosten

	2020	2019
Audit jaarrekening	€ 56.899	€ 61.931
Fiscale werkzaamheden	€ 24.519	€ 29.033
Andere controle werkzaamheden	-	€ 1.315
Andere niet-controle diensten	€ 13.685	€ 8.986
Totaal accountantskosten	**€ 95.103**	**€ 101.264**

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

4.9.12. Gebeurtenissen na balansdatum

Coronavirus

In 2020 heeft het coronavirus niet alleen grote gevolgen gekregen voor de volksgezondheid en het maatschappelijke leven, maar ook voor de economie in Nederland en mondiaal. Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor Woonstichting Land van Altena voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Van discontinuïteit is geen sprake.

Eenmalige huurverlaging

Op 1 december 2020 heeft de Eerste Kamer de Wet eenmalige huurverlaging aangenomen. De wet voorziet in een eenmalige huurverlaging voor huurders (huishoudens) met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens. Zij krijgen in 2021 eenmalig recht op huurverlaging naar die aftoppingsgrens. De eenmalige huurverlaging wordt gecompenseerd door een vermindering van de verhuurderheffing. Het betreft een gebeurtenis in het boekjaar die deels in de jaarrekening is verwerkt: de algemene vermindering van de verhuurderheffing is reeds ingerekend in de marktwaarde en de beleidswaarde. Omdat de corporatie-specifieke uitwerking van de eenmalige huurverlaging pas medio 2021 inzichtelijk zal worden is in de jaarrekening nog geen rekening gehouden met die huurverlaging. Het is onze verwachting dat het effect daarvan overigens niet materieel zal zijn voor het beeld van de jaarrekening.

5. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van Woonstichting Land van Altena van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen. De WNT is van toepassing op Woonstichting Land van Altena. Het voor Woonstichting Land van Altena toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 106.000. (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse B).

Leidinggevenden topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x €1	2020	2019
Naam topfunctionaris	A. Verdaasdonk	A. Verdaasdonk
Aanvang en eind functie vervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Functie	Bestuurder	Bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,00	1,00
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Totaal beloning	€ 88.920	€ 86.304
Totaal beloningen betaalbaar op termijn	€ 17.075	€ 14.988
Totaal bezoldiging conform WNT	**€ 105.995**	**€ 101.292**
Individueel WNT-maximum	**€ 106.000**	**€ 102.000**
Overschrijding WNT-grens	**Nee**	**Nee**
Motivering indien overschrijding		

Naam	A. Verdaasdonk van Weerlee
Woonplaats	Leimuiden
Geslacht	Vrouw
Geboortedatum	21-3-1970
Werkzaam in de huidige functie sinds	1-7-2018
Werkzaam bij de organisatie sinds	1-4-2018
Duur benoeming	Volgens richtlijn AW
Nevenfuncties	Lid van RvT GGZ Oost-Brabant, Bestuursvoorzitter RtC Cella Lid RvT Skov Kinderopvang
Vertrekregeling	Geen
Behaalde PE punten t/m 31-12-20	**117**

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2020 (bedragen x €1)	**H. Streefkerk**	**H. Streefkerk**	**J. Bel**	**P. van Mourik**	**A. van Hezik**	**H. van Hees**	**B.P. de Wit**
Functie (s)	**RvC-lid**	**Voorzitter**	**Vice-voorzitter**	**RvC-lid**	**RvC-lid**	**RvC-lid**	**Voorzitter**
Aanvang en eindfunctie vervulling 2020	1/1 - 25/4	26/4 - 31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	12/5 - 31/12	1/1 - 25/4
Bezoldiging	**€ 2.635**	**€ 8.348**	**€ 8.250**	**€ 7.953**	**€ 8.250**	**€ 4.125**	**€ 3.785**
Totaal bezoldiging 2020 conform wnt	**€ 2.635**	**€ 8.348**	**€ 8.250**	**€ 7.953**	**€ 8.250**	**€ 4.125**	**€ 3.785**
Toepasselijk WNT-maximum	**€ 3.360**	**€ 10.861**	**€ 10.600**	**€10.600**	**€ 10.600**	**€ 6.777**	**€ 5.039**

Vergelijkbare cijfers 2019 (bedragen x €1)	**H. Streefkerk**	**H. Streefkerk**	**J. Bel**	**P. van Mourik**	**A. van Hezik**	**H. van Hees**	**B.P. de Wit**
Functie (s)	**RvC-lid**	**Voorzitter**	**Vice-voorzitter**	**RvC-lid**	**RvC-lid**	**RvC-lid**	**RvC-lid**
Aanvang en eindfunctie vervulling 2019	1/1 - 31/12	nvt	1/1 -31/12	1/1 -31/12	14/2 -31/12	nvt	1/1 - 31/12
Bezoldiging	**€ 2.635**	nvt	**€ 7.900**	**€ 7.900**	**€ 6.913**	nvt	**€ 11.850**
Totaal bezoldiging 2019 conform wnt	**€ 7.900**	nvt	**€ 7.900**	**€ 7.900**	**€ 6.913**	nvt	**€ 11.850**
Toepasselijk WNT-maximum	**€ 10.200**	nvt	**€ 10.200**	**€10.200**	**€ 8.970**	nvt	**€ 15.300**

Overige rapportage verplichtingen op grond van de WNT

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

7. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen specifieke bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De middelen van de stichting worden uitsluitend ingezet ten behoeve van het doel van de stichting en ten behoeve van de volkshuisvesting.

8. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de navolgende pagina's is de controleverklaring van de onafhankelijk accountant opgenomen.

Woonstichting
Land van Altena