



fien
wonen

Jaarverslag 2020

Fien Wonen

Qconcepts
accountancy
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoud

Voorwoord	5
Deel 1: Volkshuisvestelijk verslag	6
1. Doelstelling	6
1.1 Missie & Visie	6
1.2 Droombeeld Fien Wonen	6
1.3 Ontwikkelingen in de omgeving	7
2 Samenstelling woningvoorraad en beheer	9
2.1 Samenstelling woningvoorraad	9
2.2 Verkoop van (huur)woningen	10
2.3 Betaalbaarheid van de voorraad	11
2.4 Woonruimteverdeling	13
2.5 Instandhouding, verbetering en verduurzamen van de woningen	14
3 Nieuwbouw en Renovatie	19
3.1 Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling	20
3.2 Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering	21
3.3 Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd	21
4 Dienstverlening	21
4.3 Wonen en leefbaarheid	23
4.1 Wonen en sociaaleconomische uitdagingen	24
4.4 Wonen en zorg	25
5 Juridische structuur	26
6 Interne organisatie en personele bezetting	26
6.1 Organisatie inrichting	26
6.2 Werkomgeving medewerkers	27
Deel 2: Financiën & Risico's	30
1. Waarborgen van de financiële continuïteit	30
2. Ontwikkelingen en realiseerbaarheid van de plannen in exploitatie	33
3. Risicomanagement en interne controle	35

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen 38

1. Prestatieafspraken.....	38
2. Betaalbaarheid	38
3. Duurzaamheid	39
4. Leefbaarheid	39
5. Beschikbaarheid	40
6. Stakeholdermanagement	40

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen 42

1. Inleiding	42
2. Governance	43
2.1 Governancecode	43
2.2 Governance in 2020	43
3. Toezicht.....	43
3.1 Toezicht op strategie	43
3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties	44
3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties	45
4. Werkgeversrol	45
4.1 Invulling werkgeversrol bestuur.....	45
4.2 Organisatiecultuur en integriteit.....	46
5. Adviesfunctie.....	47
6. Samenstelling en functioneren	47
6.1 Samenstelling	47
6.2 Functioneren	50
7. Bezoldiging.....	51
7.1 WNT-verantwoording.....	51
8. Vergadering en overleg	52
8.1 Vergader- en besluitenschema.....	52
8.2 Overleg met huurdersraden	53
8.3 Overleg met de ondernemingsraad	53
9. Vooruitblik en dankwoord	53
9.1 Vooruitblik	53
9.2 Dankwoord	54
9.3 Slotverklaring.....	54
9.4 Ondertekening.....	55

Deel 5: Jaarrekening

56

1.	Balans per 31 december 2020.....	56
2.	Winst- en verliesrekening.....	58
3.	Kasstroomoverzicht	59
4.	Toelichting op de jaarrekening	61
4.1	Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	61
4.2	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	63
4.3	Financiële instrumenten	72
4.4	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	74
4.5	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	78
4.6	Grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak.....	78
4.7	Toelichting op de balans	79
4.8	Toelichting op de winst- en verliesrekening	93
4.9	Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht.....	103
4.10	Gescheiden Balans DAEB/Niet-DAEB.....	104
4.11	Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB	108
4.12	Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB	110
4.13	Ondertekening van de jaarrekening	114

Deel 6: Overige gegevens

115

Kengetallen.....	115
Statutaire resultaatbestemming.....	117
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	118

Voorwoord

Bij het schrijven van dit voorwoord hebben net de eerste jongeren in hun nieuwe appartementen aan de Rijnstraat 1 geslapen. Het sluitstuk van een jarenlang traject met de ouders, de jongeren en hun begeleidster. Een fantastisch moment dat we vanwege het coronavirus alleen in stilte hebben kunnen vieren. Net als de opening van ons nieuwe kantoor, de plaatsing van PV-panelen op de 1500^{ste} woning en de oplevering van het project Boorstraat. Feestjes die we door het nieuwe normaal aan ons voorbij moeten laten gaan.

2020 was voor Fien Wonen ook een jaar waarin we inzicht hebben gekregen in de energietransitie voor onze eigen woningen. Dat was een hele belangrijke stap op weg naar onze doelstelling om in 2035 de doelstellingen van het klimaatakkoord van 2050 te behalen. Ook hebben we keihard gewerkt aan het opbouwen van een netwerk rond het biobased bouwen. Het bouwen in hout of andere natuurlijke materialen. Dit gaat leiden tot nieuwe processen en samenwerkingsverbanden.

Daarnaast was 2020 een jaar waarin het soms complexe leven van onze huurders steeds vaker aan de oppervlakte kwam. Een groeiende groep huurders die jarenlang op het absolute minimum moet rondkomen, krijgt het steeds lastiger. Hele dagen thuis zorgt daarbovenop voor meer wrijving binnen het gezin maar ook met burens. De toegenomen diversiteit van onze huurders in sociaal en cultureel opzicht wordt niet door iedereen positief gewaardeerd. Andere gewoonten kunnen tot spanningen leiden waarvoor de corporatie niet altijd een oplossing kan bieden. Een ontwikkeling in ons werk die ook in 2021 de nodige aandacht en samenwerking zal vragen.

Natuurlijk heeft corona ook voor ons allemaal een enorme impact gehad. De eerste golf ging gepaard met angst en onzekerheid, maar vooral heel veel begrip bij huurders en medewerkers. Huurders begrepen onmiddellijk dat we alleen nog noodzakelijk dagelijks onderhoud uitvoerden, dat we gesprekken graag zoveel mogelijk in klein gezelschap wilden doen en dat de grotere werken aan de buitenkant van de woning gewoon door konden gaan. In die eerste golf hebben we bijvoorbeeld eerst de PV-panelen gelegd. Toen we in de zomer uit de intelligente lockdown kwamen, zijn ze binnenshuis aangesloten.

Ik ben onze huurders, onze medewerkers en natuurlijk ook de medewerkers van onze aannemers bijzonder dankbaar voor hun inzet en vooral flexibiliteit. Zo hebben we samen de veiligheid weten te borgen. Naarmate we verder in het jaar kwamen nam de angst wat af. Het virus nemen we heel serieus, maar alle informatie over de verspreiding de besmettelijkheid en alle maatregelen vanuit het Rijk hebben ervoor gezorgd dat we in het jaar veel werk weer hebben kunnen oppakken. Deze lijn zetten we in 2021 zeker door.

Elisabeth ter Borg

Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 1: Volkshuisvestelijk verslag

1. Doelstelling

1.1 Missie & Visie

Begin 2017 heeft Fien Wonen haar ondernemingsplan – Ruimte voor Wonen – vastgesteld voor meerdere jaren. Daarin zijn de missie en visie voor de komende jaren vastgelegd. Op onze website onder “publicaties” kunt u het volledige digitale ondernemingsplan lezen.

We zien dat de basis van ons ondernemingsplan in deze tijd nog steeds van kracht blijft: met en voor onze huurders een prettige woning en woonomgeving realiseren. In ons werk omarmen we daarbij de kernwaarden van Fien Wonen:

Optimistisch, vindingrijk en betrokken

In 2021 herijkt Fien Wonen haar ondernemingsplan. Onze belangrijkste opgaven blijven natuurlijk ongewijzigd. Het gaat om het realiseren en beheren van voldoende duurzame en betaalbare woningen. Dat doen we met de huurder als partner. Met input van onze stakeholders herijken we de ambities en doelstellingen voor de aankomende jaren. Nieuwe opgaven zoals de decentralisatie van het beschermd wonen, het ontwikkelen van vitale dorpen en/of wijken en het CO₂-positief bouwen en beheren komen in dat plan aan bod.

1.2 Droombeeld Fien Wonen

In aanvulling op het ondernemingsplan heeft Fien Wonen een droombeeld ontwikkeld. Dit droombeeld beschrijft hoe werken aan onze Missie en Visie in de praktijk eruit ziet. We zien dat hier onderdelen van aan het realiseren zijn en gebruiken het voor verdere ontwikkeling als een mooi richtpunt:

Fien Wonen is een ondernemende woningcorporatie waar huurders zelf zoveel mogelijk regie voeren over hun eigen of toekomstige woning. Wij doen ons werk vanuit respect en gelijkwaardigheid. Huishoudens met lage inkomens en kwetsbare doelgroepen bieden we goede en betaalbare woningen. We werken hiervoor samen met andere organisaties. Ons doen en laten is sterk verankerd in de regio, we zijn steeds meer een netwerkorganisatie.

Fien Wonen is een slimme en wendbare organisatie die altijd zoekt naar de juiste organisatievorm en -schaal om de opgave aan te pakken. We zijn vindingrijk. Dat wil zeggen dat we weten wat er in de Volkshuisvesting te koop is en wat we eventueel zouden kunnen gebruiken. Waar het kan werken we samen met collega-corporaties, we stemmen bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beleid, HRM en ICT samen af. We zijn in control: we realiseren financiële, maatschappelijke en organisatorische resultaten, we hebben de risico's in beeld en grip op de processen die we continu verbeteren.

Ons kantoor is er sinds de herinrichting van twee jaar geleden behoorlijk op vooruit gegaan. Het is er licht en luchtig en ademt een sfeer van optimisme, transparantie en ruimte voor verbetering. Ons ontwikkeltraject werpt zijn vruchten af. We hebben geen vaste werkplekken meer. Wel hebben we in het kantoor plekken met een betekenis, zoals de overleg-, verbeter- en koffiepunten. Ook zijn er speciale plekken geschikt gemaakt om te bellen, te overleggen en natuurlijk stilte plekken. Daarmee nodigt ons kantoor uit tot een interactieve werkwijze. Samen resultaten boeken.

Collega's bespreken met elkaar dilemma's en maken op de juiste manier gebruik van de diversiteit in de organisatie. We werken vanuit een open houding en ondersteunen de huurder bij het nemen van regie over zijn woon- en leefomgeving. Huurders kunnen zelf online zaken regelen.

De structurering en inrichting van de organisatie, van de control functie, de processen en het procesmanagement heeft naast interne rust en helderheid ook inzicht en grip op ons eigen presteren gebracht. Onze medewerkers vormen de spil in de organisatie, zij weten wat hun bijdrage is, werken doelgericht en effectief samen op basis van de kernwaarden van de organisatie. We hebben eenzelfde werkwijze. De diversiteit in de organisatie benutten we optimaal en is daarmee verrijkend. Medewerkers zijn in dialoog met elkaar op een positief kritische manier. Een organisatie met verbonden leiders die richting en ruimte geven, verbindingen leggen en samen met hun medewerkers integrale verantwoordelijkheid nemen om onze resultaten te bereiken.

1.3 Ontwikkelingen in de omgeving

Fien Wonen beweegt in een maatschappelijke veelhoek met de gemeenten, de huurders en maatschappelijke partners zoals zorginstellingen, schuldhulpverlening, welzijnsinstellingen, collega-corporaties en onze opdrachtnemers zoals aannemers, ontwikkelaars en vele anderen. Al onze woningen liggen in één woningmarktregio (Woongaard) in twee gemeenten (Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam), twee provincies (Zuid-Holland en Utrecht) en vier bestuurlijke regio's (Drechtsteden, Alblasserwaard, Vijfheerenlanden en de Utrechtse regio). Hierdoor heeft Fien Wonen te maken met verschillende lokale en regionale beleidsregels en verschillende lokale en regionale visies ten aanzien van de energietransitie en het wonen. Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen vanuit deze geschetste omgeving voor 2020 geschetst.

Gemeenten

Hardinxveld-Giessendam

De gemeente Hardinxveld-Giessendam is onderdeel van de Drechtsteden, maar politiek bestuurlijk een zelfstandige gemeente. Zo heeft Hardinxveld-Giessendam in een lokale paragraaf van de woonvisie Drechtsteden haar eigen woonvisie vastgelegd. De focus ligt voor de gemeente op lokale vraagstukken en een aanpak van en voor de gemeente. Belangrijke aandachtspunten van de gemeenten zijn:

1. Beschermd wonen/huisvesting kwetsbare doelgroepen;
2. Het op gang brengen en houden van de bouwproductie;
3. Sociale voorraad toevoegen indien noodzakelijk.

Ad 1: Fien Wonen heeft samen met de gemeente in 2020 een crisiswoning ingericht. Daarnaast is Fien Wonen gestart met de bouw van tien appartementen voor een kwetsbare doelgroep. Deze appartementen zijn in januari 2021 opgeleverd.

Ad 2: Samen met de gemeente en bouwers/ontwikkelaars is Fien Wonen aangesloten op het platform 'de Woningmakers'. In dit platform staat de gezamenlijke bouwopgave en de feitelijke bouwproductie centraal. Dit heeft geleid tot een gemeenschappelijkheid in doelstelling en in aanpak.

Ad 3: Naast de Woningmakers heeft Fien Wonen in 2020 ingezet op groei via de verdichtingsmogelijkheden in haar bezit. Binnen de Woningmakers ligt de ambitie om resterende noodzakelijke toevoegingen in de voorraad te realiseren.

In Hardinxveld-Giessendam is in 2020 de sociaal maatschappelijke problematiek verscherpt boven komen drijven. Corona, de uitstroom uit de zorg en de toenemende culturele en sociale diversiteit in de wijken hebben hieraan bijgedragen. Dit vraagt een creatieve en vindingrijke manier van werken. De samenwerking tussen het sociaal team Hardinxveld-

Giessendam en Fien Wonen is in 2020 op de agenda geplaatst. Het doel is om tot een heldere structuur te komen en een sociale maar realistische aanpak te ontwikkelen.

Vijfheerenlanden

De gemeente Zederik is per 1 januari 2019 opgegaan in de gemeente Vijfheerenlanden en blijft deel uitmaken van de woningmarktregio Woongaard. In 2020 heeft Vijfheerenlanden een strategische visie uitgewerkt. Daarbij zijn diverse thema's benoemd. Het eerste, en meest belangrijke voor Fien Wonen, was het vaststellen van de Woonvisie begin 2020. Aan de hand van deze Woonvisie hebben de drie corporaties in Vijfheerenlanden (Lekstede Wonen, Kleurrijk Wonen en Fien Wonen) gezamenlijk met haar verbonden huurdersorganisatie en de gemeente prestatieafspraken gemaakt voor 2021 en verder. Dit bijzondere traject met zeven partijen heeft de nodige energie opgeleverd om gezamenlijke volkshuisvestingsvraagstukken op te pakken. De gemeente Vijfheerenlanden heeft ook het traject opgestart om de transitievisie warmte op te gaan stellen. Fien Wonen maakt onderdeel uit van de projectgroep.

Regio Drechtsteden

De aandacht in de regio Drechtsteden heeft ook in 2020 gelegen op de contractering en uitrol van het warmtenet. Begin 2020 heeft Fien Wonen besloten niet langer in dit project te participeren. Naast het Warmtenet staat de Huisvesting van Kwetsbare doelgroepen op de agenda. Waar nodig levert Fien Wonen haar bijdrage. In 2020 heeft zij hier vorm aan gegeven door de transformatie van een deel van haar kantoor naar woningen voor jongeren met ASS, door de huisvesting van twee daklozen en door het beschikbaar stellen van een crisiswoning.

Zorg in beweging

Door decentralisatie van de zorg en het beschermd wonen heeft Fien Wonen te maken met steeds meer verwarde mensen in de dorpen. Door de zwaardere zorgindicaties die zorginstellingen dienen te hanteren, hebben onze zorgpartijen te maken met gebouwen die niet meer aansluiten op de cliënten. Ook zoeken particulieren gezamenlijk duurzame oplossingen voor verwanten die niet volledig zelfstandig kunnen wonen.

Fien Wonen ziet het als haar taak om met de zorgpartijen een antwoord te vinden op de veranderende vragen uit de omgeving. Wij doen dit ook met kleinere particuliere initiatieven vanuit de markt. Zo heeft de een samenwerking met Place4Me (initiatief van ouders met autistische kinderen) geleid tot het realiseren van tien appartementen voor jongeren met ASS in Hardinxveld-Giessendam. Verder zijn we in 2020 gesprekken opgestart met beide gemeenten om de verandering in de zorg te concretiseren naar betekenis en veranderingen in onze voorraad. We merken hierin dat alle partijen zoekende zijn om de verandering in beeld te krijgen om zodoende ook waar nodig te kunnen anticiperen. We merken ook dat het concept van de Vitale Wijk of kern ons daarbij kan helpen.

Verduurzaming

In 2019 heeft Fien Wonen haar duurzaamheidsbeleid vastgesteld 'Fien Future Friendly', in 2020 hebben we vol ingezet op de uitwerking en implementatie van dit beleid. Het beleid kent vier pijlers: emissiereductie, energietransitie, CO₂ opslag in de voorraad en klimaatadaptatie. Voor emissiereductie hebben we in ons planmatig onderhoud een programma opgesteld om de woningen te verduurzamen. Helaas is, mede door corona, in 2020 een deel van het geplande werk niet (volledig) uitgevoerd. Dit heeft ons wel de ruimte gegeven om de koppeling met de tweede pijler nadrukkelijk te maken. Adviesbureau Greenvis heeft in 2020 onze voorraad doorgelicht om te onderzoeken welke opties 'optimaal' zijn om 'van het gas af te gaan', de energietransitie dus. We hebben deze gegevens vertaald in een overzicht van verduurzamingsmaatregelen die we zonder spijt kunnen uitvoeren. De energietransitie zelf wordt in samenspraak met de gemeente vormgegeven, via de Transitievisie Warmte.

Begin 2020 heeft Fien Wonen besloten om niet langer met de corporaties uit de Drechtsteden en het bedrijf HvC te participeren in het warmtenet. Onderzoek had aangetoond dat aansluiting op het warmtenet Drechtsteden in Hardinxveld-Giessendam financieel niet haalbaar is.

Met gemeente Hardinxveld-Giessendam hebben we een samenwerking opgezet om de mogelijkheden voor de warmtetransitie te laten landen in de transitievisie Warmte. Hierin vervult Fien Wonen de rol van startmotor. Nu is dat

nog door uitwisseling van kennis en informatie. Naar de toekomst toe is het de bedoeling om gezamenlijk de transitie in de praktijk te brengen.

De derde pijler, CO₂ opslag in de voorraad, is in 2020 verder uitgewerkt. We hebben een netwerk opgebouwd van biobased bouwers, kennisinstellingen, collega-corporaties en duurzame bouwnetwerken. Zo kunnen we bij de ontwikkeling en aanbesteding van werken de samenwerking aangaan met de juiste partijen.

De gemeente Vijfheerenlanden heeft ons biobased Programma van Eisen opgenomen in haar tenders. Voor eigen projecten zoeken we de samenwerking om ook deze biobased uit te voeren.

Financiële & fiscale kaders

Het afgelopen decennium heeft de corporatiesector te maken met een toenemende lastendruk van het Rijk. Zo betaalt Fien Wonen jaarlijks de verhuurdersheffing, is zij VPB plichtig geworden en heeft zij sinds 2018 te maken met de ATAD (Europese belastingmaatregel). Dit zorgt ervoor dat straks maar liefst vier maanden huur, d.w.z. 33% van haar bruto-opbrengsten, afgedragen wordt in de vorm van Rijksheffingen of belastingen. Fien Wonen vindt dit buitensporig en dat dit ten laste gaat van haar financiële wendbaarheid om doelstellingen zoals duurzaamheid en de bediening van de primaire doelgroep te realiseren. Fien Wonen ondersteunt dan ook branche initiatieven die dit politiek op de agenda blijft zetten en hopelijk ook leiden tot een lagere lastendruk.

2 Samenstelling woningvoorraad en beheer

2.1 Samenstelling woningvoorraad

Woningen

Op 31 december 2020 beheert Fien Wonen 3.153 zelfstandige woningen. De woningen van Fien Wonen staan in de gemeenten Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam. In totaal kennen deze gemeenten acht dorpen/kernen. Het aantal te verhuren woningen is ten opzichte van vorig jaar met drie gestegen en de mutatie heeft zich alleen voorgedaan in de gemeente Vijfheerenlanden. Daarbij zijn drie vrijgekomen woningen in 2020 definitief verkocht en zijn zes woningen teruggekocht en in exploitatie genomen. In onderstaande tabel is de voorraad per dorp/kern af te lezen.

Tabel Overzicht zelfstandige huurwoningen naar type en dorp/kern op 31-12-2020

Omschrijving	Hardinxveld-Giessendam	Vijfheerenlanden	Eindtotaal	Aandeel
Ameide				8%
Woning		225	225	
MiVa-woning		3	3	
Seniorenwoning *		26	26	
Hardinxveld-Giessendam				64%
Woning	1.661		1.661	
MiVa-woning	11		11	
Seniorenwoning *	343		343	
Hei- en Boeicop				2%
Woning		48	48	
Seniorenwoning *		13	13	
Leerbreek				3%
Woning		76	76	
Seniorenwoning *		16	16	
Lexmond				9%
Woning		231	231	

Seniorenwoning *		53	53	
Meerkerk				11%
Woning		247	247	
MiVa-woning		4	4	
Seniorenwoning *		83	83	
Nieuwland				2%
Woning		60	60	
Seniorenwoning *		17	17	
Tienhoven ad Lek				1%
Woning		36	36	
Eindtotaal	2.015	1.138	3.153	100%
Verkoop onder Voorwaarde **		118		

* Woningen welke zijn als woning welke geschikt zijn voor bewoning door een senior

** Dit zijn woningen welke in het verleden in gemeente Vijfheerenlanden onder sociale voorwaarden verkocht zijn. Deze woningen zijn geen onderdeel van de huidige voorraad om te verhuren, maar behoren strategisch gezien wel bij de sociale voorraad (mogelijkheid tot terugkoop).

Overige verhuureenheden

Naast zelfstandige woningen verhuurt Fien Wonen ook bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG), zorgcentrums aan zorgpartijen en parkeerplaatsen welke niet aan een woningcontract zijn verbonden. Sinds 2018 verhuurt Fien Wonen daarnaast twee locaties met woonwagendstandplaatsen, waarbij de woonwagend niet in eigendom is van Fien Wonen.

Tabel aantal overige verhuureenheden per 31-12-2020

	Vijfheerenlanden	Hardinxveld-Giessendam
Standplaatsen Woonwagens	7	6
BOG	3	4
MOG		4
Zorgcentrum	1 contract (25 plekken)	6 contracten (58pl., 18pl., 20pl, 52pl. en 2x 1pl.)
Parkeren	17	70
Totaal	52	234

2.2 Verkoop van (huur)woningen

Op grond van de portefeuillestrategie (2017) is vastgelegd dat alleen daartoe gelabelde woningen mogen worden verkocht. De aansluitende nieuwe complexstrategie, met hierin een hernieuwde verkoopportefeuille, is daarbij in 2019 opnieuw vastgesteld. In deze complexstrategie is circa 1% van het huidige woningbezit aangewezen voor verkoop bij mutatie. Door deze behoudende verkoopstrategie zijn uit de voorraad drie woningen definitief verkocht en drie woningen weer in de verhuur genomen.

KOOPVARIANTEN

Fien Wonen biedt vanuit de fusie alleen in de gemeente Vijfheerenlanden de koopvarianten Koopgarant en Koopcomfort aan. Beide vallen onder het begrip Verkoop onder Voorwaarde (VoV). Van deze varianten wordt nog gebruik gemaakt bij die woningen die zijn aangemerkt als flexibele voorraad in de complexstrategie.

Bij Koopgarant krijgt de koper een prijsverlaging op de taxatiewaarde, maar moet wel de eventuele verkoopwinst- of verlies bij terugkoop met Fien Wonen delen.

Bij Koopcomfort wordt geen prijsverlaging toegepast. Deze variant wordt alleen nog ingezet bij woningen die in de niet-daeb sector vallen en waarbij de mogelijkheid aanwezig is dat deze woningen op termijn definitief afgestoten worden.

Van deze flexibele voorraad is bijna 50% aangemerkt om na terugkoop toegevoegd te worden aan de reguliere sociale huur voorraad. Voor circa 35% VoV-woningen is vastgesteld dat deze definitief verkocht worden. De overige VoV

woningen worden bij mutatie opnieuw in VoV verkocht, om toekomstige flexibiliteit te houden om met deze woningen in te spelen op veranderende eisen aan onze voorraad.

In 2020 zijn in totaal tien woningen in gemeente Vijfheerenlanden teruggekocht. Hiervan werden drie woningen weer in de sociale verhuur genomen, twee woningen zijn opnieuw in Koopgarant doorverkocht en vier woningen zijn definitief verkocht. Eén woning was eind 2020 nog in voorraad om definitief verkocht te worden. Tevens is er één woning uit het niet-daeb segment in Koopcomfort verkocht aan de zittende huurder.

De woningvoorraad met een terugkoopverplichting voor Fien Wonen was op 31 december 2020:

- Koopgarant : 103 woningen
 - Koopcomfort: 15 woningen
 - Totaal: 118 woningen
- (Afname van 7 t.o.v. het jaar 2019)

2.3 Betaalbaarheid van de voorraad

Huurbeleid

In 2020 is het nieuwe 'Huurbeleid 2020 e.v.' definitief vastgesteld. Hiermee zijn de kaders opgesteld voor een betaalbare voorraad woningen, afgestemd op de behoefte van de doelgroep. Daarnaast geeft dit huurbeleid de mogelijkheid om in te spelen op maatwerk waar dat nodig is. Met dit nieuwe huurbeleid en het uitgewerkte strategisch voorraadbeleid kunnen de ondernemingsplan-doelstellingen met betrekking tot betaalbaarheid voor een zo groot mogelijke primaire groep huurders worden bereikt.

Huurprijsklasse

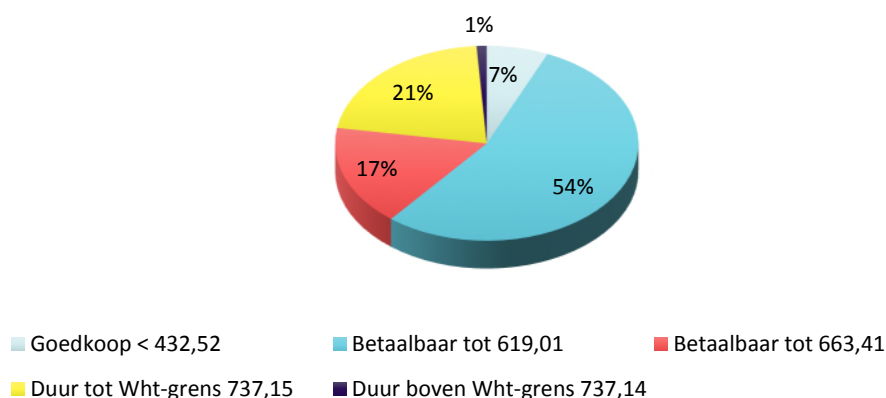
In onderstaande tabellen is aangegeven wat de huurverhouding is in de voorraad zelfstandig woningen.

<i>Huidige huur</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Gemiddelde netto huurprijs	€ 560,-	€ 541,-
Gemiddelde aantal punten WWS	160	159
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	69%	67%

<i>Streefhuur</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Gemiddelde streefhuur	€ 634,-	€ 609,-
Gemiddelde aantal punten WWS	160	159
Streefhuur in % maximaal redelijke huurprijs	78%	76%

Het nieuwe huurbeleid leidt tot een iets hogere gemiddelde gewenste streefhuur, maar van de huidige woningvoorraad valt op dit moment nog 87% nog steeds binnen de betaalbare huurtoeslaggrenzen en 96% binnen de liberalisatiegrens. Zie hiervoor onderstaande figuur 'verdeling huur over betaalbaarheidsklassen'.

Verdeling huur over betaalbaarheidsklassen



Huurverhoging en Bezwaren

In 2020 zijn we het proces van huurverhoging gestart met het nieuwe huurbeleid als uitgangspunt. Gaandeweg het traject ervaren we dat de huurdersorganisaties de vertaalslag van beleid naar concretisering naar de jaarlijkse huurverhoging lastig vonden. Het toepassen van een heel nieuwe streefhuurbeleid en dit bij de jaarlijkse huurverhoging toepassen van verschillende percentages per bewoner (om richting streefhuur van de woning te komen) was niet alleen extern maar ook intern lastig uit te leggen en uit te voeren. Daarnaast hield het coronavirus ons destijds ook net in haar greep. Dat maakte overleggen met de huurdersorganisaties in maart en april over deze jaarlijkse huurverhoging een lastige.

Om die redenen hebben we er uiteindelijk voor de gekozen om ten aanzien van de huurverhoging het beleid van 2019 toe te passen. Hierdoor werd het overzichtelijker, omdat minder verschil in percentages en huurverhogingen ontstond. Zoals overeengekomen met beide huurdersraden kreeg onze primaire doelgroep een huurverhoging van maximaal 2,6% en de hogere inkomens een hogere inkomensafhankelijke huurhoging. Het overige vastgoed heeft een verhoging gekregen conform contractuele afspraken.

Uiteindelijk zijn op de huurverhoging 28 bezwaren door huurders ingediend. Hiervan zijn drie bezwaarschriften doorgestuurd naar de huurcommissie en afgewezen. Van de andere bezwaarschriften zijn er veertien toegewezen door Fien Wonen en elf afgewezen met de volgende redenen:

- bezwaar zelf ingetrokken, twee stuks;
- bezwaar tegen de inflatie huurverhoging (2,6%) is niet mogelijk, vijf stuks;
- bezwaar niet gegrond in verband met een te hoog inkomen, vier stuks);

Naast de bezwaren zijn zeven aanvragen ontvangen met het verzoek om huurbefriëzing toe te passen. Hiervan zijn drie verzoeken toegewezen.

Afrekening Service- en Stookkosten

Ook de service- en stookkosten zijn een belangrijk onderdeel van de betaalbare woonlasten van de huurder. Met onder andere het plaatsen van zonnepanelen of isolatie zonder vergoeding draagt Fien Wonen bij om dit beheersbaar voor de huurder te houden. Daarnaast willen we in 2021 met de samenwerkende corporaties uit Woongaard bij elke nieuw te huren woning een woonlasten indicatie bij de advertentie gaan afgeven.

De in 2020 opgestelde, verzonden en afgerekende stook- en servicekosten zijn wederom goed verlopen. Bewonerscommissies zijn in de conceptfase betrokken en hebben op een aantal punten verduidelijking gekregen. Dit heeft geresulteerd in zeer weinig vragen en reacties van bewoners en er is door geen enkele huurder bezwaar aangetekend.

Ondanks het wegvallen in 2019 van de Warmtewet als verplichting heeft Fien Wonen het meten en afrekenen van de stookkosten flat- of appartementencomplex ook in 2020 conform deze methodiek uitgevoerd. Het afrekeningsproces heeft Fien Wonen uitbesteed aan Ista Nederland B.V. Fien Wonen verzorgt nog wel zelf de informatieverstrekking en heeft een eigenaarsrol (onder andere jaarlijks vaststellen van het tarief) in dit proces. In de volgende wooncomplexen van Fien Wonen verzorgt Ista de afrekeningen:

Gemeente Vijfheerenlanden:

- De Vijverhof in Meerkerk

Gemeente Hardinxveld-Giessendam:

- Peulenlaan
- Uranusstraat
- Jupiterstraat
- Plutostraat
- J. van Stolbergstraat
- Gr. Lodewijkstraat

- Tiendweg
- Jacobsweer
- Rembrandthof

Bij de overige woningen zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een energiecontract.

2.4 Woonruimteverdeling

Vrijgekomen woningen

In 2020 heeft Fien Wonen in de bestaande sociale woningvoorraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam 125 sociale woningen en twee vrije sector woning opnieuw verhuurd. In de gemeente Vijfheerenlanden verhuurde Fien Wonen 74 sociale huurwoningen en drie vrije sector woningen opnieuw.

De mutatiegraad voor het woningbezit komt daarmee uit op 6,5%, in 2019 was dit 6,8%.

In totaal waren op 31 december 2020 nog 33 woningen (exclusief anti-kraak woningen) in het verhuurproces of was het huurcontract opgezegd om daarna te kunnen verkopen. Een externe leegstandsbeheerder verhuurt namens Fien Wonen woningen waar de intentie is om dit op termijn te slopen. In de Frederikstraat (vijf woningen) en Sluisweg (vijftien woningen) in Hardinxveld-Giessendam wordt via een dergelijk anti-kraak contract verhuurd. Voor deze complexen is het ontwikkelproces gestart.

Woning toewijzen

De primaire doelgroep werd in 2020 gevormd door huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 39.055 per jaar. Van alle toewijzingen in de sociale sector moet volgens de wet 'Daeb toewijzen' minstens 80% zijn toegewezen aan deze primaire doelgroep. Daarbij heeft de wetgever tijdelijk de mogelijkheid gegeven om extra 10% toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 39.055 en € 43.574, de zogenoemde middeninkomens. De overige 10% marge mag de corporatie toewijzen aan een hoger huishoudinkomen. Fien Wonen stuurt niet specifiek op toewijzingen binnen deze 10% marge, maar gebruikt dit voor eventuele maatwerk welke zich tijdens het jaar aandient. Al onze mutatiwoningen voor de primaire doelgroep bieden we aan voor huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 39.055. In 2020 heeft Fien Wonen bijna geen gebruik gemaakt van de ruimte en wees 99,5% toe aan deze inkomensklasse.

Daarnaast wees Fien Wonen in 2020 99,2% van haar woningen passend toe aan huurtoeslag gerechtigde nieuwe huurders. Voor bijzondere situaties maakt Fien Wonen bewust gebruik van de 10% marge, zoals bij toewijzingen van aangepaste (MiVa-) woningen, bij stadsvernieuwing urgenties en bij eventueel ander maatwerk. Dit percentage is gering en wordt 'in de praktijk' toegepast. Vanwege de geringe omvang zetten we dit via maatwerk in.

Woningzoekenden

Fien Wonen werkt met veertien woningcorporaties in de Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en in de aangrenzende regio's Lingewaal, Land van Heusden & Altena en de Bommelerwaard met een gezamenlijk woonruimtetoewijzingssysteem:

Woongaard.

In de woningmarktregio Woongaard exploiteren de corporaties gezamenlijk bijna 50.000 woningen. Woningzoekenden kunnen zich inschrijven via Woongaard en reageren op het woningaanbod dat passend is bij hun inkomen. Voor Fien Wonen betekent dit dat woningzoekenden uit de hele Woongaardregio kunnen reageren op het aanbod. Woongaard stelt periodiek marktinformatie beschikbaar aan de deelnemende corporaties.

In onderstaande tabel zijn de basisgegevens opgenomen over de druk op woningmarkt. In vergelijking met andere regio's is er nog sprake van een relatief ontspannen markt. In vergelijking met voorgaande jaren zien we de druk in de woningmarktregio echter wel (relatief) sterk oplopen: zowel de zoektijd als het aantal reacties per woning nemen toe.

Woningmarktregio Woongaard	Woongaard	Vijfheerenlanden (kernen Fien Wonen)	Hardinxveld-Giessendam
Ingeschreven woningzoekenden	71.389	1.264	1.889
Actief woningzoekend	14%	20,8%	18,1%
Zoektijd (jaar)	1,45	1,6	1,4
Populariteit (reacties per woning)	70	51,1	59,3

Tabel: Marktonwikkelingen in de vraag Woongaardregio, 2020

Urgenten

De behandeling van een aanvraag voor urgentie is een gemeentelijke aangelegenheid. In de gemeente Vijfheerenlanden wordt het College van Burgemeester en Wethouders geadviseerd door de Adviescommissie Woningtoewijzing (Fien Wonen is lid van deze commissie). In de gemeente Hardinxveld-Giessendam verloopt de urgentieaanvraag volledig via de gemeente. Na afgifte urgentieverklaring ontvangt de woningzoekende en verhuurder een schriftelijke reactie van de gemeente. Urgentie wordt geactiveerd in het woningzoekendesysteem Woongaard. De urgente woningzoekende kan de eerste 4 maanden na afgifte van de urgentieverklaring zelf reageren op passende woonruimte of wordt daarna via directe bemiddeling geholpen aan een woning.

In 2020 is er één woning aan een urgente woningzoekende toegewezen (niet zijnde statushouders) in de gemeente Vijfheerenlanden. In de gemeente Hardinxveld-Giessendam zijn in totaal vijf woningen aan urgente woningzoekende toegewezen. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar.

Statushouders

Met de gemeente Hardinxveld-Giessendam sloot Fien Wonen een convenant Huisvesting statushouders af. Daarnaast participeert Fien Wonen in Hardinxveld-Giessendam in de werkgroep Kerk & Vluchteling, die zich inzet voor de begeleiding van statushouders. In de gemeente Vijfheerenlanden is er geen dergelijk convenant afgesloten.

In de gemeente Hardinxveld-Giessendam was er een taakstelling in 2020 van dertien statushouders. We sloten 2019 op nul af waardoor we geen voor- of achterstand hadden. We hebben in 2020 twintig statushouders aan een woning geholpen en het jaar dus afgesloten met een voorstand voor 2021 van zeven kandidaten. Dit aantal is bereikt door vier woningverhuringen waarbij totaal veertien statushouders zijn geplaatst, de overige zes betreft gezinshereniging.

In 2020 had de gemeente Vijfheerenlanden een taakstelling van acht statushouders. We begonnen 2020 met een voorstand van zes. In feite betekende dit dat we 'slechts' een taakstelling van drie personen hadden. Uiteindelijk hebben we vier personen van huisvesting voorzien en het jaar 2020 afgesloten met een voorstand van één. Dit aantal is bereikt door één woning toe te wijzen, overige komt door gezinshereniging (na-reizigers).

Bezwaren woningtoewijzing

Burgemeester en wethouders van beide gemeenten behandelen officiële bezwaren over de woningtoewijzing. In 2020 heeft Fien Wonen geen bezwaren ontvangen.

2.5 Instandhouding, verbetering en verduurzamen van de woningen

Instandhouding

Ten aanzien van de instandhouding kent Fien Wonen het niet-planmatig onderhoud en het planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud richt zich voornamelijk het onderhoud van een enkele woning op kortere termijn en is te splitsen in reparatie-, mutatieonderhoud en het onderhoudsabonnement. Onder het planmatig onderhoud verstaan we de conditiestaat van een complex of binnenzijde van een woning voor langere termijn op een gewenst niveau te willen blijven behouden. Daarbij behoort ook het contractonderhoud aan installaties of het klantgestuurd vervangen van

Badkamer, Keuken en Toilet (BKT). Om na te gaan of Fien Wonen efficiënt en effectief op dit punt werkt, doen we onder andere mee aan de jaarlijkse Aedes benchmark.

2.5.1 AEDES BENCHMARK 2020

Prestatieveld Onderhoud & verbetering	Score Fien Wonen	Gemiddelde score sector	Gemiddelde Referentiewaarde*	Letter Fien Wonen
Geharmoniseerde instandhoudingskosten (driejarig)	€ 2.535	€ 2.516	€ 2.606	B
Technische woningkwaliteit (energie-index)	1,42	1,51	1,49	A
Ervaren woningkwaliteit	7,05	6,96	6,99	B

*In de referentiewaarden wordt rekening gehouden met het type bezit. Dit betekent dat dit een betere vergelijking weergeeft met 'gemiddelde score sector' dan de waarden waarmee geen rekening is gehouden met referentie.

De scores van Fien Wonen zijn ten opzichte van 2019 op de volgende punten gewijzigd:

- Onze gemiddelde onderhoudsuitgaven zijn meer gestegen dan de sector en referentie, waardoor we nu gelijk zijn aan de sector en onze referenties.
- Op de energie-index hebben we een grotere stap gezet dan gemiddeld in de sector, waardoor we nu ook een A-waardering hebben gekregen.
- Zowel als de sector, referentie als Fien Wonen is er een lichte daling in de waardering van de woningkwaliteit door huurders.

De uitkomsten zijn voor Fien Wonen input om het verbeterpotentieel in kaart te brengen en te implementeren in de bedrijfsvoering.

2.5.2 NIET-PLANMATIG ONDERHOUD

Het niet-planmatig onderhoud van Fien Wonen bestaat uit: reparatieverzoeken, mutatieonderhoud en onderhoudsabonnement. Het dagelijks onderhoud wordt uitgevoerd door eigen onderhoudsmedewerkers in combinatie met lokale aannemers. Met deze aannemers is een contract afgesloten. De kosten voor 2020 zijn als volgt:

Onderhoudssoort	Begroot 2020	Uitgaven 2020	Percentage
Reparatieonderhoud	650	558	86%
Mutatieonderhoud	436	214	49%
Onderhoudsabonnement	101	36	36%
Totaal	1.187	808	68%

Tabel niet-planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000)

REPARATIEONDERHOUD/ ONDERHOUDSABONNEMENT

Het reparatieonderhoud wordt uitgevoerd naar aanleiding van een melding door een huurder van een gebrek dat opgelost moet worden. Daarbij hebben de huurders de mogelijkheid om voor € 7,- per maand een onderhoudsabonnement af te sluiten waarmee een deel van het huurdersonderhoud door Fien Wonen wordt uitgevoerd.

In 2020 ontving Fien Wonen 3.619 reparatiemeldingen met gemiddelde kosten van circa € 154,- per melding. Het aantal meldingen is met circa 20% afgenomen terwijl de kosten per reparatie met circa 20% zijn toegenomen. Een verklaring hiervoor is dat door de corona-maatregelen we een periode alleen noodzakelijke reparaties hebben uitgevoerd. Dit zorgt enerzijds voor minder meldingen maar anderzijds voor hogere kosten per reparatie, de meldingen zijn immers complexer.

Vanwege de aangescherpte maatregelen, op dat moment nog onwetendheid over het virus en nog geen richtlijnen vanuit de sector, hebben we over een periode van vier maanden (mei- augustus) werkzaamheden vallend onder het onderhoudsabonnement niet uitgevoerd. Dit verklaart de lage uitgaven op het onderhoudsabonnement. Over de periode

hebben we ook de betalingen van onze huurders stopgezet, omdat betaling voor een dienst die niet geleverd werd onwenselijk is. Het aantal deelnemers aan het onderhoudsabonnement per 31 december 2020:

	Vijfheerenlanden	Hardinxveld-Giessendam	Totaal
Aantal onderhoudsabonnementen	304	1123	1427
% onderhoudsabonnementen	27%	57%	46%

In 2020 is het aantal onderhoudsabonnementen gedaald. Dit is een logische ontwikkeling vanwege de maatregelen en keuzes die we als Fien Wonen hebben moeten maken. Een deel van het jaar hebben we de werkzaamheden die onder het abonnement vallen, niet uitgevoerd. Ondanks dat we over deze periode geen kosten in rekening hebben gebracht, heeft toch een deel van huurders het abonnement opgezegd. Mede ook omdat we naast voornoemde periode ook kritisch gekeken hebben naar de noodzaak van de reparatie en een woningbezoek in bewoonde staat.

Het aantal deelnemers blijft hiermee licht stijgen. Omdat in Vijfheerenlanden het abonnement pas sinds 2017 wordt aangeboden, is het procentueel aantal deelnemers in deze gemeente een stuk lager dan in Hardinxveld-Giessendam.

MUTATIEONDERHOUD

De kosten van mutatieonderhoud in 2020 zijn ten opzichte van 2019 enorm gedaald. Waar we in 2019 nog uitgaven hadden van 195% van begroting, zijn we in 2020 ruim binnen begroting gebleven. Eind 2019 zijn reeds procesmatige aanpassingen verricht om de uitgaven binnen het mutatieonderhoud te beperken en hebben we de type ingreep beter in lijn gebracht met het strategisch voorraadbeleid. Hierdoor zijn we bewuster en slimmer om gegaan met het onderhoud dat we tijdens mutatie uitvoeren. De focus bij mutatie ligt nu vooral op schoon, heel en veilig. Grote werkzaamheden worden uitgesteld tot een planmatige en complexmatige aanpak.

2.5.3 PLANMATIG ONDERHOUD

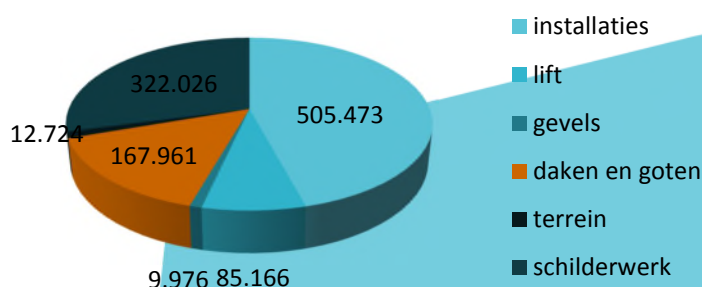
Bij het uitvoeren van planmatig onderhoud worden over het algemeen meerdere woningen of installaties aangepakt om voor een langere periode op een gewenst conditie (kwaliteits)niveau te komen. Jaarlijks bij het opstellen van de financiële begroting worden de werkzaamheden hiervoor al gepland en uitgezet. De uitvoering van de werkzaamheden vindt door partijen plaats waarbij meervoudig is aanbesteed of een meerjarig contract is afgesloten conform ons inkoopbeleid.

Realisatie planmatig onderhoud	Begroot	2020	Percentage
Gepland onderhoud (SO6) & Correctie Wet en Regelgeving (SO7)	1.147	1.042	91%
Contractonderhoud (SO5)	894	895	100%
Vraaggestuurd onderhoud (SO8)	1.334	733	55%
Onderhoud uit renovatie- en herstructureringsproject	885	894	101%
Totaal	4.260	3.564	84%

Tabel Planmatig onderhoud in euro's naar type onderhoud (in € 1.000)

Gepland onderhoud (SO6) & Correctief door Wet en regelgeving (SO7)

Begroting SO6 gepland onderhoud

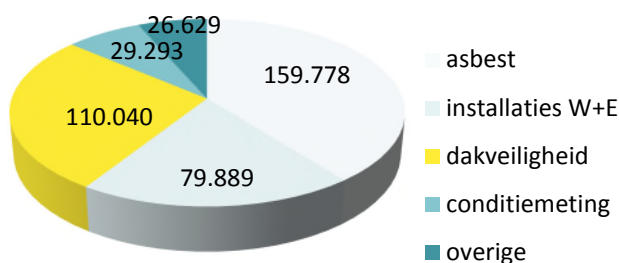


De begroting voor 2020 bedraagt € 1,147 miljoen waarvan € 1 miljoen is gerealiseerd en een klein gedeelte in 2021 alsnog wordt gefactureerd. Het niet realiseren van werkzaamheden voor circa € 140.000 komt door beperkende maatregelen in verband met corona te vervallen en betreffen met name dak werkzaamheden en zijn opnieuw begroot voor uitvoering 2021.

Een groot renovatie project in 2020 was de Boorstraat in Hardinxveld-Giessendam. Dit project omvat 52 (bouwjaar '51-'54) naoorlogse doorzonwoningen die van groot onderhoud voorzien moesten worden, zodat het weer aan de tijd voldeed. De woningen zijn verduurzaamd en knelpunten van bewoners zijn opgelost. Alle geplande werkzaamheden zijn gerealiseerd met uitzondering van de spouwisolatie, welke in 2021 alsnog zal worden uitgevoerd. Een deel van de renovatiekosten uit 2020 (727.000) is aan te merken als planmatig onderhoud, waarbij het additionele budget op de begroting in een apart investeringsvoorstel is vastgesteld.

Ondanks de beperkende maatregelen door corona, hebben we het planmatig onderhoud (SO)6 voor een groot gedeelte alsnog in 2020 gerealiseerd, waarvan het resterende in 2021 zal worden uitgevoerd.

Begroting SO7 correctie wet- en regelgeving



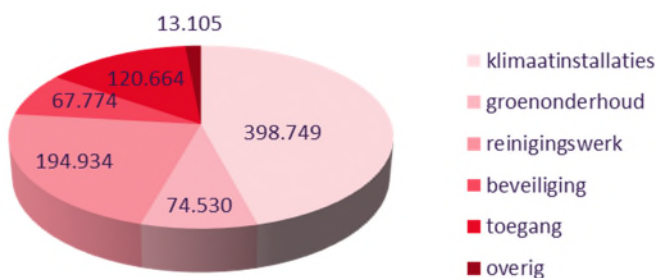
De begroting bedraagt € 400.000, hiervan is € 42.000 gerealiseerd en gefactureerd. Hiervoor is de conditiemeting is zoals gepland voor één derde van het woningbezit van Fien Wonen uitgevoerd en gerapporteerd.

In 2020 stond de inventarisatie van asbest voor het volledige bezit op de begroting. Door de beperkende maatregelen door corona hebben we de asbestinventarisaties niet uit kunnen voeren in 2020. Aanbesteding van de inventarisatie hiervan is niet gelukt en dient nog te geschieden. De inventarisatie gaat de input verzorgen voor de saneringsbudgetten in de MJOB van de komende jaren. De striktere asbestwetgeving is daarnaast tegen de verwachting in 2019 niet doorgevoerd. Toch wordt het ingezette Fien Wonen beleid met deze voorgenomen striktere wetgeving op basis van morele verantwoordelijkheid voortgezet als zijnde noodzakelijk.

De overige kosten zijn door een herziende administratieve richtlijn in 2020 onder een andere kostenrubriek verantwoord. Daarnaast is vanuit het renovatieproject Boorstraat conform extra vastgesteld budget € 88.000 aan kosten bij geboekt.

CONTRACTONDERHOUD (SO5)

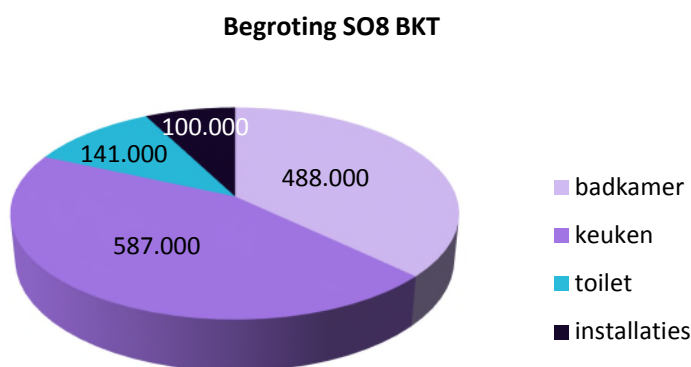
Begroting SO5 contractonderhoud



De begroting bedraagt € 894.000, waarvan € 895.000 gerealiseerd en gefactureerd. Het contractwerk 2020 is in zijn geheel uitgevoerd.

Dit jaar is een stap gemaakt binnen het contractbeheer. Fien Wonen heeft voor het eerst haar contractpartijen, die een contract hebben met een vaste looptijd van drie jaar, op basis van vastgestelde prestaties geëvalueerd. De evaluatie, beoordeling en de uitgebreide (externe) toetsing is positief bevonden en heeft geresulteerd tot een verlenging van de betreffende contracten.

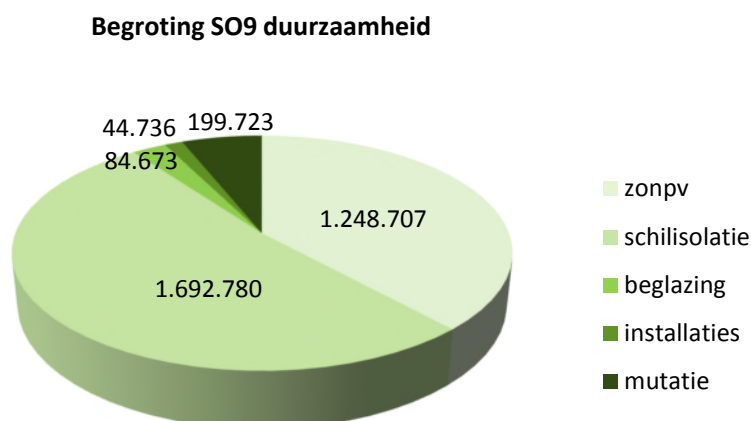
Vraaggestuurd planmatig onderhoud (SO8)



De begroting bedraagt € 1,3 miljoen. hiervan is uiteindelijk maar € 733.000 gerealiseerd en gefactureerd. Het proces is vraaggestuurd vanuit de klant en de vervanging wordt voornamelijk bij een nieuw te verhuren woning of een planmatig project uitgevoerd.

De lage realisatie in 2020 door deze vraaggestuurde aanpak heeft geleid tot het opstellen van een plan van aanpak voor 2021. Na deze optimalisatie is het de uitdaging om dit in de organisatie en bij aangestelde contractpartners te Implementeren. Vanuit het renovatieproject Boorstraat is er daarnaast voor € 79.000 additioneel aan BKT vervangen.

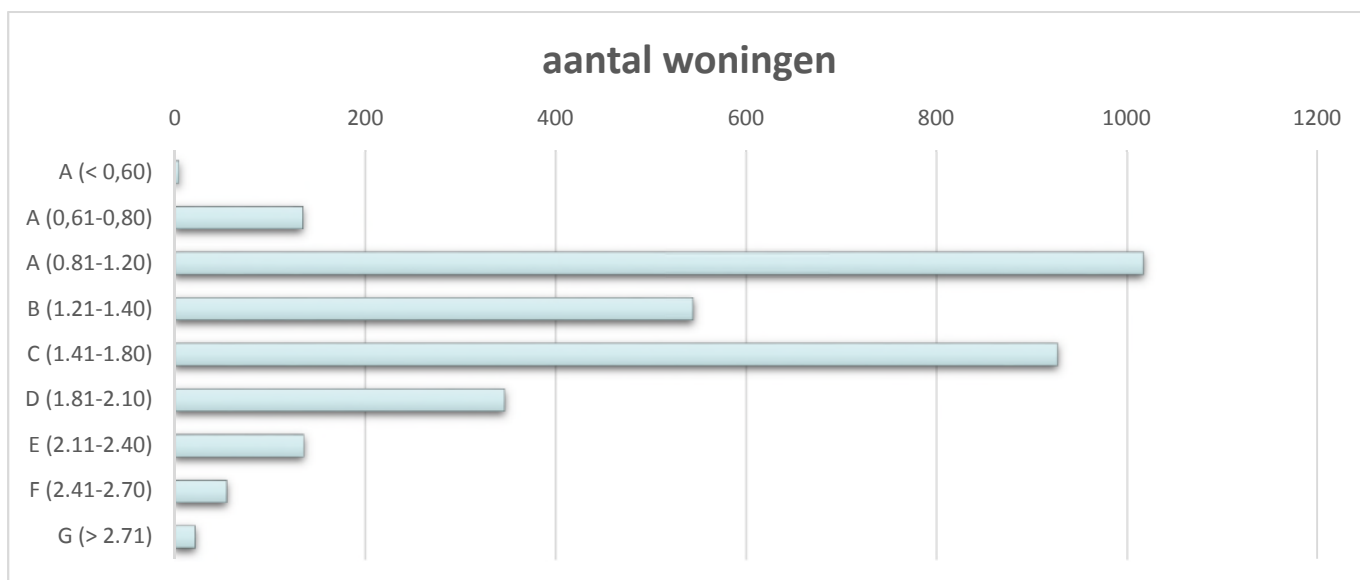
2.5.4 DUURZAAMHEID (SO9)



De begroting voor duurzaamheid bedraagt € 3,2 miljoen, waarvan € 1,7 miljoen is gerealiseerd en gefactureerd. Daarbij is het geplande zonnepanelen-project voor € 1,1 miljoen in zijn geheel gerealiseerd en gefactureerd. Te weten 243 VHE laagbouw en 96 VHE hoogbouw. Vanuit het renovatieproject is er additioneel € 0,2 miljoen aan zonnepanelen gelegd bij de het complex Boorstraat.

De schilisolatie (dak-gevel-vloer) bleef achter op prognose in verband met corona-beperkingen. Halverwege het jaar stelden we vast dat uitnutting niet zal plaatsvinden. Hiervan is € 1,3 miljoen in 2021 opnieuw begroot. We willen de voorbereiding van schilisolatie werkzaamheden in 2021 daarbij ook gaan verbeteren, omdat we merken dat de medewerking van bewoners minder is indien zij onvoldoende zijn meegenomen in het voortraject.

De verwerking van ingrepen in 2020 voor de EI-index (energielabel) worden verwerkt op basis van de nieuwe regelgeving (NTA) die sinds 1-1-2021 van toepassing is. Onderstaand overzicht van onze woningvoorraad is de stand per 31-12-2020, waarbij de Ingrepen van 2020 vanwege deze nieuwe wetgeving nog niet verwerkt (lopende activiteit).



De gemiddelde EI-index voor ons gehele woningbezit komt per 31-12-2020 hierdoor uit op 1,42.

3 Nieuwbouw en Renovatie

In 2019 is de afdeling en het proces projectontwikkeling bij Fien Wonen opnieuw opgezet. In 2020 is hier nader invulling aangegeven en zijn de projecten opgestart. Voor het ontwikkelen en realiseren van projecten maakt Fien Wonen mede gebruik van een flexibele schil bestaande uit een of meer projectontwikkelaars.

De adviseur Strategie & Beleid onderzoekt op welke manier de wensportefeuille dient te worden behaald, met de voorwaarde dat de huidige voorraad aan de gestelde kwaliteitseisen blijven voldoen. Dit wordt geformaliseerd in een startbesluit. Indien een bestaand complex een aanpak nodig heeft of als acquisitie-kansen zich aandienen, dan wordt een startbesluit opgesteld. Met het vaststellen van het startbesluit wordt het overgedragen aan een projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaars zorgen voor de ontwikkeling en realisatie van de projecten. Zij zorgen dat er een plan met begroting wordt opgesteld, dat er tussentijds beslissingen worden genomen conform investeringsstatuut en voor input vanuit de organisatie. Ook bereiden zij de aanbesteding voor. De flexibele schil werkt op operationeel en tactisch niveau en valt onder de regie van de coördinator projectontwikkelaar van Fien Wonen, welke zelf ook als projectontwikkelaar kan fungeren. De coördinator legt verantwoording af aan de directeur-bestuurder in haar rol van manager projectontwikkeling/opdrachtgever.

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van lopende of afgeronde investeringsprojecten.

3.1 Nieuwbouw en Renovatie in ontwikkeling

FREDERIKSTRAAT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Het complex Frederikstraat bestaat uit twaalf ruim 70 jaar oude woningen waarbij wordt onderzocht of deze levensduur verlengende renovatie moeten ondergaan of juist sloop/nieuwbouw. Fien Wonen heeft adviesbureau BHG ingehuurd om te laten onderzoeken welke scenario's mogelijk zijn gezien de bouwkundige staat van de woningen. Vier scenario's voor renovatie en/of nieuwbouw zijn besproken met de huidige vaste huurders. Al sinds 2019 zijn er overleggen met de gemeente en ontwikkelcombinatie Waardzone, die naast de kavel van de Frederikstraat een plan aan het ontwikkelen is, om te komen tot een samenwerking. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot een passend plan voor alle partijen daarom is in 2020 besloten dat Fien Wonen zich meer gaat concentreren op de eigen kavel in plaats van in een samenwerking. Er wordt nu gewerkt aan een stedenbouwkundige inrichting van het gebied waarover in 2021 een besluit genomen moet gaan worden.

SLUISWEG, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Aan de Sluisweg in Hardinxveld-Giessendam staan zijn 48 2-onder-1 kappers en één vrijstaande woning uit 1949. In 2019 zijn er verschillende varianten voor de aanpak van dit complex onderzocht en gesprekken gevoerd met de vertegenwoordigers van de bewoners. Lange tijd werd gedacht aan sloop van deze woningen maar in 2019 is definitief de keuze gemaakt de woningen niet te slopen. Er wordt nu gekeken naar een mogelijkheid om meer woningen op deze locatie te realiseren en de bestaande woningen te verbeteren of verkopen. In 2020 is er een vervolg gegeven aan dit traject en is een architect in de arm genomen om een voorstel voor een verdichtingsvariant te maken. Eind 2020 ligt deze variant middels een principeverzoek voor bij de gemeente.

REMBRANDTHOF, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Fien Wonen is in gesprek met de Lange Wei die zorg exploitant is van het gebouw de Rembrandthof. Doel van de gesprekken is om het gebouw toekomstbestendig te maken zowel in efficiëntie als in woonzorg concept. In 2020 is onderzoek gestart. In 2021 streven we naar een definitief programma.

DE KANDELAAR, AMEIDE

Gemeente Vijfheerenlanden heeft voor het project de Kandelaar in Ameide een stedenbouwkundige verkaveling gemaakt. Het plan bestaat uit circa 22 woningen waarvan 30% in het sociale segment ontwikkeld moet worden. De gemeente is op dit moment bezig met het vinden van een ontwikkelende partij voor deze locatie. Fien Wonen is gevraagd de afname van het sociaal huur aandeel van het project voor haar rekening te nemen.

PRINSES MARIJKESTRAAT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Het complex Pr. Marijkestraat bestaat uit 46 eengezinswoningen die voorheen fase 6 en 7 van het nieuwbouw project Oranjebuurt vormden. In 2019 is er een Startbesluit genomen om tot een project te komen waarbij gevraagd is zowel renovatie als sloop/nieuwbouw te onderzoeken. In 2020 hebben onderzoeken in de woningen plaats gevonden en is er gestart met gesprekken met bewoners via een klankbordgroep.

KORTENHOEVENSEWEG, LEXMOND

Complex Kortenhoeveneweg bestaat uit twee blokken van ieder negen woningen. In 2019 is ook hier een Startbesluit genomen om tot een project te komen waarbij gevraagd is zowel renovatie als sloop/nieuwbouw te onderzoeken. In 2020 zijn de woningen technisch onderzocht en is Fien Wonen gestart met gesprekken met bewoners via een klankbordgroep. Er zijn voorbereidingen getroffen om tot een besluit te komen waarbij geadviseerd wordt om de woningen te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren. In 2021 is hierin inmiddels een besluit genomen. Het sociaal traject zal op korte termijn starten.

3.2 Nieuwbouw en Renovatie in uitvoering

RIJNSTRAAT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In 2020 is de opdracht gegeven voor de realisatie van het project Rijnstraat. Op de verdiepingen van het gebouw is een kleinschalig wooncomplex gerealiseerd en daarnaast een vernieuwd kantoor voor onze eigen organisatie op de begane grond. Samen met de stichting Place4Me heeft Fien Wonen een fijne woonplek gecreëerd voor mensen met autisme. Naast de tien appartementen, verdeeld over twee woonlagen, is ook een gemeenschappelijke ruimte op de eerste woonlaag gerealiseerd. In deze ruimte kunnen diverse activiteiten worden ondernomen en er kan gezamenlijk worden gegeten. De oplevering heeft in het eerste kwartaal van 2021 plaatsgevonden.

Het kantoor moest constructief onderzocht worden middels een zogenaamde proefbelasting vanwege de bollenplaatvloeren. De proefbelasting is in december 2019 uitgevoerd. Alle vloeren voldeden aan de gestelde eisen. In 2020 is door BM van Houwelingen gestart met de verbouwing van het kantoor. De Giessen Kantoorefficiency heeft na oplevering het kantoor ingericht. Het kantoor is in januari 2021 door Fien Wonen in gebruik genomen.

STATIONSSTRAAT, LOCATIE VOORMALIGE GIESSENSCHOOL, HARDINXVELD-GIESSENDAM

Fien Wonen, en haar rechtsvoorgangers, hebben diverse pogingen ondernomen om een plan te ontwikkelen aan de stationsstraat. In 2011 is gekozen voor een (sociaal) maatschappelijke invulling van de locatie. Diverse plannen zijn de revue gepasseerd gerelateerd aan (gezondheid)zorg en wonen. Al deze plannen bleken uiteindelijk niet haalbaar. Daarom is besloten de locatie te verkopen met het oog op een ontwikkeling voor een doelgroep met een ruimere beurs.

In 2019 is het betreffende object openbaar te koop aangeboden. Op 25 januari 2021 is de grond aan De Thuismakers geleverd.

3.3 Nieuwbouw en Renovatie opgeleverd

BOORSTRAAT, HARDINXVELD-GIESSENDAM

In 2020 is de opdracht gegeven voor de renovatie van de woningen aan de Boorstraat eo in Hardinxveld-Giessendam.

Er is gekozen voor een aanpak in twee fasen (nu onderhoud en energiereductie, later energietransitie):

- Fase 1: 'Dringende aanpak (verbeteren binnenklimaat/ min. label B)'; vooral om het verbeteren van kozijnen (te openen ramen/isolatieglas), mechanische ventilatie en zonnepanelen. Op verzoek van de bewoners zijn ook keukens badkamers en toiletten vervangen.
- Fase 2: Over plusminus vijftien jaar maken we de stap naar een gasloze woning.

In 2020 heeft de uitvoering van de eerste fase plaatsgevonden.

4 Dienstverlening

Naast actief overleg met de huurdersorganisaties, informeert Fien Wonen haar huurders ook via andere kanalen over het beleid en activiteiten. Door brochures, het bewonersmagazine, de website, de social media kanalen en informatiebrieven vindt de informatie haar weg naar de huurders en stakeholders.

Aedes Benchmark

Fien Wonen laat haar dienstverlening jaarlijks meten volgens de Aedes Benchmark. In onderstaande tabel is het resultaat weergegeven van het huurdersoordeel in 2020. De score bestaat uit een rapportcijfer dat bewoners aan onze dienstverlening geven. Dat rapportcijfer wordt vergeleken met de rapportcijfers van alle corporaties in Nederland. Op basis daarvan krijgt Fien Wonen ook een letter score. Een A-score is boven gemiddeld, een B-score is gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld.

Onderdeel	Fien Wonen		Sector gemiddelde
	Rapportcijfer	Letter	
Nieuwe huurders	7,6	B	7,7
Huurders met reparatieverzoek	8,1	A	7,7
Vertrekkende huurders	7,6	B	7,5
Totaal		A	

Tabel Aedes Benchmark 2020, oordeel huurders.

In zijn totaliteit scoort Fien wonen een A. Dat houdt in dat we (licht) beter scoren dan de gemiddelde corporatie. Dit is vooral te danken aan een hoge score bij reparatieonderhoud. Op de andere onderdelen score we echter ook rondom de sectorscore, maar vooral de stijging van vertrekkende huurder (in 2019 een score van 6,9) is een positieve uitkomst van veranderde dienstverlening.

Vanwege corona hebben we een periode geen inspecties kunnen doen. De vertrekkende huurder deelde foto's en/of filmpjes van de woningen en de opzichter ging de woning pas inspecteren nadat de sleutels waren ingeleverd. Een mooie constatering dat dit door de huurder goed wordt gewaardeerd.

Daarnaast is de constatering noemenswaardig dat we met mutatieonderhoud veel minder hebben uitgegeven, ten opzichte van 2019, terwijl het huurdersoordeel met slechts één tiende is gedaald.

Het huurdersoordeel van het prestatieveld onderhoud & verbetering is al in paragraaf 2.5.1 weergegeven.

Klantbediening

Eind 2018 is het huurdersportaal van Fien Wonen live gegaan. Via het portaal kunnen huurders hun huursaldo en betalingen inzien, online huur betalen en bijvoorbeeld persoonsgegevens aanpassen. In vier fasen zijn alle huurders aangeschreven. Nieuwe huurders maken we direct attent op het portaal.

Overleg met Huurdersorganisaties

Fien Wonen overlegt periodiek met de huurdersorganisaties om te weten wat er speelt onder de huurders en vice versa. Fien Wonen heeft twee huurdersorganisaties: stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam (HRHG) en Huurders Belang Zederik (HBZ). Dit zijn overkoepelende belangenorganisaties van de huurders. Beide organisaties behartigen de belangen van huurders in de beleidsontwikkeling van Fien Wonen en bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging. Daarnaast adviseren zij huurders die actief zijn in bewonerscommissies en klankbordgroepen van projecten. Tot slot houden zij Fien Wonen scherp op communicatie en dienstverlening.

Met de huurdersorganisaties overlegt Fien Wonen op periodieke basis op grond van de Overlegwet. Dit is verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst, welke na de fusie door Fien Wonen en de huurdersorganisaties is vastgesteld. Het beheer van de leden en dagelijkse bestuur is in handen van de organisaties zelf.

Om het werk van de huurdersorganisaties mogelijk te maken levert Fien Wonen een jaarlijkse financiële bijdrage en biedt zij faciliteiten zoals vergaderruimtes en een rubriek in het bewonersblad aan. De huurders in de gemeente Vijfheerenlanden zijn automatisch lid van de huurdersorganisatie HBZ. De HRHG kent een structuur zonder leden.

In 2020 had HBZ een budget van € 10.550. De HRHG had voor dezelfde periode een budget van € 25.300 tot haar beschikking. De belangrijkste uitgaven betreft de scholing van de bestuursleden, presentiegelden en het inhuren van externe adviseurs.

In het reguliere overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties besprak Fien Wonen in 2020 de volgende onderwerpen:

- Projectontwikkeling en communicatie
- Jaarlijkse Huurverhoging en het Huurbeleid
- Coronacrisis en de gevolgen voor de huurdersorganisaties en Fien Wonen

- Prestatieafspraken
- Samenwerking onderling
- Introductie glasfonds
- Uniformeren van het Sociaal plan bij projectontwikkeling
- Werving nieuwe commissarissen en voordracht van één lid van de RvC
- Voortgang Fien Wonen op basis van Managementrapportages
- Diverse casuïstiek

Vanwege de behoefte van huurdersorganisaties is er 2019 gestart met het gezamenlijk vergaderen met betrekking tot de veiligheidscommissie. Dit overleg heeft in 2020 eenmalig plaatsgevonden.

Naast dit formele overleg voert de directeur-bestuurder informeel overleg met de voorzitters en een bestuurslid van de huurdersbelangenorganisaties. Dit overleg biedt ruimte voor zaken die nog niet formeel geagendeerd zijn.

Over de volgende onderwerpen hebben de huurdersorganisaties in 2020 advies uitgebracht:

- Bod prestatieafspraken
- Digitale communicatie
- Huurverhoging

Geschillencommissie

Fien Wonen is aangesloten bij de geschillencommissie Wonen Zuid-Holland. Geen enkele casus voor Fien Wonen is in 2020 aangedragen.

4.3 Wonen en leefbaarheid

bewonerscommissies

Daarnaast overlegt Fien Wonen in beide gemeenten met opgerichte bewonerscommissies over het gebouwbeheer en aanverwante zaken. Onderwerpen op het gebied van de leefbaarheid en, indien relevant, de planning en uitvoering van de onderhoudsprojecten komen ter tafel. De vergaderingen dienen daarmee een dubbel doel. Fien Wonen blijft op deze manier goed op de hoogte van wat er speelt onder de huurders en de huurders blijven op de hoogte van alles wat er rond het complex speelt.

In totaal voert Fien Wonen overleg met acht bewonerscommissies:

- Patrijs, Meerkerk
- Vijverhof, Meerkerk
- Watertoren, Meerkerk
- Jupiterstraat, Hardinxveld-Giessendam
- Uranusstraat/Peulenlaan, Hardinxveld-Giessendam
- Wielinghof, Hardinxveld-Giessendam
- Peulenhof, Hardinxveld-Giessendam
- Rembrandthof, Hardinxveld-Giessendam

In 2020 was het fysiek bij elkaar komen met huurdersorganisaties lastig/ onmogelijk. Het contact verliep voornamelijk via email en telefoon. Dat heeft van ons allemaal de nodige flexibiliteit gevraagd. De focus lag vooral op beheerzaken die snel opgepakt konden worden.

Wijkbeheer(ders)

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Een schone, hele en veilige woonomgeving vraagt een gezamenlijke inspanning met bewoners, zorg- en welzijnspartijen en gemeenten. Als bewoners

in samenwerking met Fien Wonen goed zorgen voor de algemene ruimten en de zichtbare (privé) buitenruimten in complexen, zijn de wooncomplexen leefbaar en is het prettig wonen.

Bij Fien Wonen zijn eind 2020 2,5 wijkbeheerders werkzaam. Met het oog op de pensionering van één van de wijkbeheerders in 2022 geeft Fien Wonen zo vorm aan haar interne doorstroming. De wijkbeheerders zijn een aanspreekpunt voor huurders, onderhouden contacten met huurderscommissies en hebben de eerstelijnscontacten bij overlast. De uitvoering van leefbaarheidsprojecten was vanwege corona in 2020 lastig. De focus lag vooral op het continueren van bestaande samenwerkingen, projecten en het uitvoeren van schoonmaak en groenonderhoudswerkzaamheden.

Toch heeft Wijkbeheer in één complex het probleem van het stallen van fietsen opgepakt. In een voormalig seniorencomplex is onvoldoende ruimte voor het stallen van elektrische fietsen, scooters en scootmobielen. Op dit moment is een definitief voorstel in de maak om hiervoor een oplossing te vinden. Ondanks corona is het gelukt om bij de bewoners informatie op te halen waarmee we ons voorstel kunnen maken.

4.1 Wonen en sociaaleconomische uitdagingen

Corona impact

Tijdens de eerste lockdown hebben we direct met elkaar gekeken waar we problemen konden verwachten en waar we in het proces aanpassingen moesten doen om veilig te werken (voor huurders en medewerkers).

Doordat meer mensen thuis kwamen te zitten/werken, verwachtten we meer overlast. Omdat ook wij grotendeels deels, waaronder bijvoorbeeld de Wijkbeheerders, thuis kwamen te zitten, konden we hier niet direct op acteren. Wel hebben we onze betrokkenheid kenbaar gemaakt en geschakeld binnen de mogelijkheden en maatregelen. Er zijn 'we denken aan jullie' kaarten verzonden en met ketenpartners geschakeld over mogelijkheden kwetsbare doelgroepen te ondersteunen.

Op een aantal casuïstiek is extra aandacht gezet. Daarnaast merken we dat alle huurders meer aandacht nodig hebben. Telefoongesprekken duren langer, het aantal gesprekken is licht toegenomen en ook in de wijk worden we meer aangesproken. Tot escalaties en grote problemen is het niet gekomen.

Ook hebben we ingespeeld op toename van het aantal huurders met betaal problemen, door (tijdelijk) verlies van inkomen. Hierbij hebben we alle Rijksregelingen inzichtelijk gemaakt. Zo konden we de juiste informatie verstrekken en huurders makkelijk doorverwijzen. Daarnaast hebben we besloten dat we eventuele achterstanden konden bevriezen, zodat deze op later moment ingelopen kon worden. Van deze mogelijkheid hebben circa tien bewoners gebruik gemaakt. Ook hier vallen de effecten mee.

Zoals eerder beschreven vragen huurders meer tijd van ons. Telefoonrapportages tonen aan dat het aantal gesprekken licht is toegenomen, echter de gemiddelde gespreksduur is significant toegenomen. Het effect hiervan is dat het aantal telefoongesprekken die we beantwoorden, is gedaald. In maart 2021 is gekozen om extra inzet op de Klantenservice te zetten.

Huurachterstand

Op 31 december 2020 bedroeg de totale huurachterstand 0,67% van de jaarhuur. Dit is 0,14% lager dan in 2019. De daling heeft deels te maken met afboekingen op langlopende achterstanden. Met de deurwaarder zijn oude zaken beoordeeld op verhaalbaarheid en afgeboekt waarbij de kans zeer onwaarschijnlijk was. De afgeboekte dossiers toetsen we periodiek of er alsnog verhaal mogelijkheden zijn.

Fien Wonen benadert huurders daarnaast actief als een huurachterstand dreigt. Doel is om via een persoonlijke benadering tot een maatwerkoplossing te komen. In veel gevallen lukt het om tot een betalingsregeling te komen.

Ontruimingen

Redenen om via juridische wegen een woning te ontruimen zijn huurachterstand, hennepcultuur en/of drugshandel in de woning en ernstige overlast. In 2020 zijn in de gemeente Hardinxveld-Giessendam geen woningen ontruimd. In de gemeente Vijfheerenlanden is er één woning ontruimd op basis van huurachterstand.

In twee dossiers zijn ontruimingsvonnissen gehaald. Deze vonnissen hebben niet tot een ontruiming geleid omdat de huurders alsnog zelf de huur hebben opgezegd. Bij één huuropzegging was de woning op last van de burgemeester eerst voor een periode van drie maanden gesloten. Op deze wijze zorgen we ervoor dat de kosten van ontruiming niet worden gemaakt en een eventuele (huur)schuld gelijk blijft.

Beleid rondom Hennep- en Opiumwet

Fien Wonen hanteert een zerotolerancebeleid op dit thema. Huurders waar minder dan vijf wietplanten worden aangetroffen krijgen één waarschuwing en vallen bij herhaling daarna ook onder het zerotolerance beleid. Als er sprake is van een hennepkwekerij in een huurwoning, zet Fien Wonen in op ontbinding van de huurovereenkomst. Als de huurder niet kiest voor vrijwillig opzeggen van de huurovereenkomst volgt ontruiming van de woning. Hierin werkt Fien Wonen nauw samen met de politie en gemeenten.

Tweedekansbeleid / Wonen met voorwaarden

In 2020 zijn twee huurovereenkomsten afgesloten in het kader van 'wonen onder voorwaarden' voor een bepaalde huurtijd. In deze overeenkomsten zijn afspraken met de huurder gemaakt die periodiek worden getoetst. Redenen om deze huurovereenkomsten af te sluiten zijn bijvoorbeeld:

- huurder heeft te maken gehad met schuldproblematiek;
- huurder heeft op de verhuurdersverklaring een aantekening gekregen;
- huurder heeft eerder te maken gehad met overlast.

Daarnaast heeft Fien Wonen drie huurovereenkomsten onder voorwaarden met een onbepaalde tijd. Deze contracten vragen doorlopend aandacht en begeleiding.

4.4 Wonen en zorg

Fien Wonen bezit binnen de gemeenten de volgende zorgcomplexen:

- het gezondheidscentrum bij de Watertoren in Meerkerk;
- woon-zorgcomplex Notarisappel te Hardinxveld-Giessendam;
- het zorggebouw De Laakse Hof voor dementerenden in Lexmond;
- gezondheidscentrum in het woon-zorgcomplex Rembrandthof in Boven-Hardinxveld;

Het woon-zorgcomplex Rembrandthof is deels in beheer van stichting De Lange Wei en van stichting Rivas Zorggroep, zorgpartners die zich richten op huisvesting van dementerenden. Met De Lange Wei is Fien Wonen vanaf 2018 in gesprek over de toekomst van het deel van de Rembrandthof dat De Lange Wei exploiteert. In 2020 hebben we stappen gezet in de uitwerking van dit project, zodat we hier in 2021 besluitvorming voor kunnen doorlopen.

Huisvesting kwetsbare doelgroepen

Stichting Place4Me is een stichting waarin ouders van jongeren met een stoornis in het autistisch spectrum zich hebben verenigd. In samenwerking met deze stichting heeft Fien Wonen de mogelijkheden onderzocht voor de zelfstandige huisvesting van tien jongeren. In 2020 is de bouw gestart om tien woningen op de bovenste verdiepingen van het kantoor van Fien Wonen aan de Rijnstraat te realiseren. Met de stichting zijn afspraken gemaakt over plaatsing en beheer van de woningen en de leefruimten. In 2021 zijn alle woningen opgeleverd en verhuurd. Eddee verzorgt de begeleiding van de groep.

In 2020 is een woning beschikbaar gesteld aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam als 'crisiswoning'. De gemeente huurt deze woning van Fien Wonen en kan hierin maximaal drie personen huisvesten die tijdelijke opvang nodig hebben. De woning is geschikt gemaakt zodat deze drie personen los van elkaar een kamer kunnen huren en gezamenlijke voorzieningen kunnen delen. Vanuit deze crisiswoning worden zij door de gemeente begeleid naar een definitieve huisvestingsoplossing.

Daarnaast is één woning beschikbaar gesteld voor de uitstroom van een dakloze uit een opvangsituatie.

5. Juridische structuur

Op 31 oktober 2018 heeft de RvC goedkeuring verleend aan de voorgenomen statutenwijziging, welke in het teken stond aan het voldoen aan de 'veegwet'. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijk relaties heeft op 26 november 2018 dit voorgenomen besluit goedgekeurd, waarna op 11 december de statutenwijzigingen bij de notaris zijn gepasseerd. De volgende gegevens zijn vanaf dat moment van toepassing:

Naam van de toegelaten instelling:	Stichting Fien Wonen
Gevestigd te:	Hardinxveld-Giessendam
Adres:	Rijnstraat 1, 3371 ST Hardinxveld-Giessendam

Inschrijving Kamer van Koophandel te Rotterdam

Stichtingsregister: 41121605

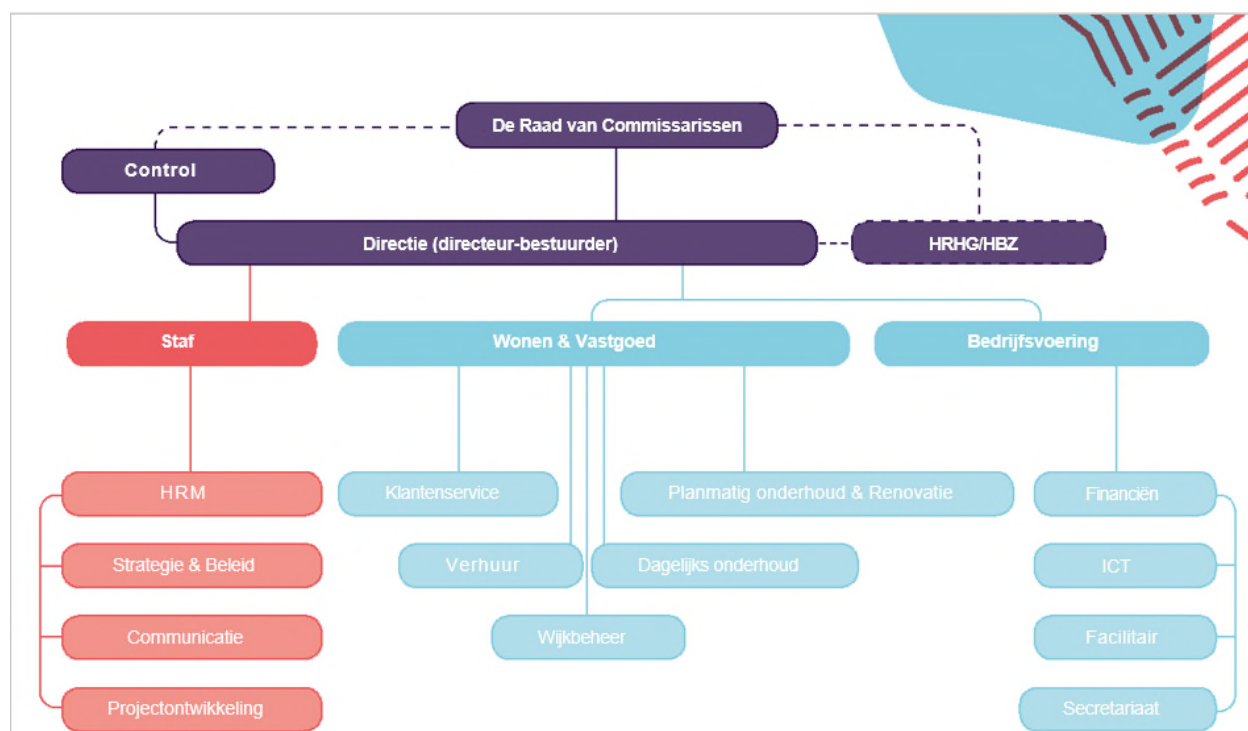
Handelsregister: 23027876

Het statuut is beschikbaar op de website van Fien Wonen onder 'Publicaties'. Fien Wonen is daarbij een stichting welke geen verdere verbindingen of dochtermaatschappijen heeft.

6. Interne organisatie en personele bezetting

6.1 Organisatie inrichting

ORGANOGRAM FIEN WONEN 2020



De medewerkers van Fien Wonen zijn georganiseerd rondom de kernactiviteiten:

- Wonen: activiteiten die betrekking hebben op het verhuren, verkopen van woningen en de leefbaarheid in de wijk.
- Vastgoed & Projectontwikkeling: activiteiten die betrekking hebben op het beheren, onderhouden, ontwikkelen en vernieuwen van vastgoed.

De medewerkers van deze afdelingen worden gefaciliteerd door de medewerkers van financiën, ICT, facilitair en Officemanagement welke onder de afdeling bedrijfsvoering vallen. De Directeur-bestuurder geeft leiding aan een stafafdeling bestaande uit een adviseur strategie & beleid, coördinator projectontwikkeling, communicatieadviseur en HR-adviseur. De controller is daarbij controlerend en adviserend in opdracht van de Raad van Commissarissen en wordt op dit moment extern ingevuld.

Fien Wonen beschouwt medewerkers van strategisch belang voor de organisatie. De gewenste ontwikkeling van Fien-medewerkers is een organische groei naar een slimme en wendbare organisatie die van nature de samenwerking zoekt. Naast functiegerichte competenties, willen we graag dat de Fien medewerker **betrokken, vindingrijk en optimistisch** zijn in de uitvoering van de werkzaamheden.

6.2 Werkomgeving medewerkers

Corona impact op werkomgeving

Vanwege Corona hebben we in 2020 vanaf maart zoveel mogelijk thuis gewerkt. Het gereed krijgen van alle thuiswerkplakken verliep goed en snel. Om het thuiswerken voor alle collega's goed mogelijk te maken heeft Fien Wonen voorzien in:

- Laptop, telefoon, koptelefoontjes
- Bureaustoel, 2^e scherm: op te halen van kantoor
- ICT budget €200,- per medewerker te besteden aan ICT middelen
- Thuiswerk budget €200,- per medewerker vrij te besteden aan thuiswerkplek
- Geen reiskosten meer per 1 mei, maar thuiswerk vergoeding van €2,- per thuiswerkdag
- Woon-werk reiskosten declaratie bij werken op kantoor
- Zakelijke km vergoeding externe afspraak

Vanuit het managementteam is daarbij veelvuldig met teams en individuele medewerkers het gesprek gevoerd over hoe met een gezonde balans er optimaal digitaal gewerkt kan worden.

Medewerkerspopulatie

In 2020 deden zich een aantal personele wijzigingen voor:

- Een medewerker klantenservice is doorgestroomd naar de functie van senior communicatie adviseur.
- Een Officemanager is doorgestroomd naar de functie van woonconsulent.
- Zes medewerkers stroomden door naar een andere werkgever
- De senior wonen en een allround vakman zijn met pensioen gegaan

Vanwege bovenstaande ontwikkelingen:

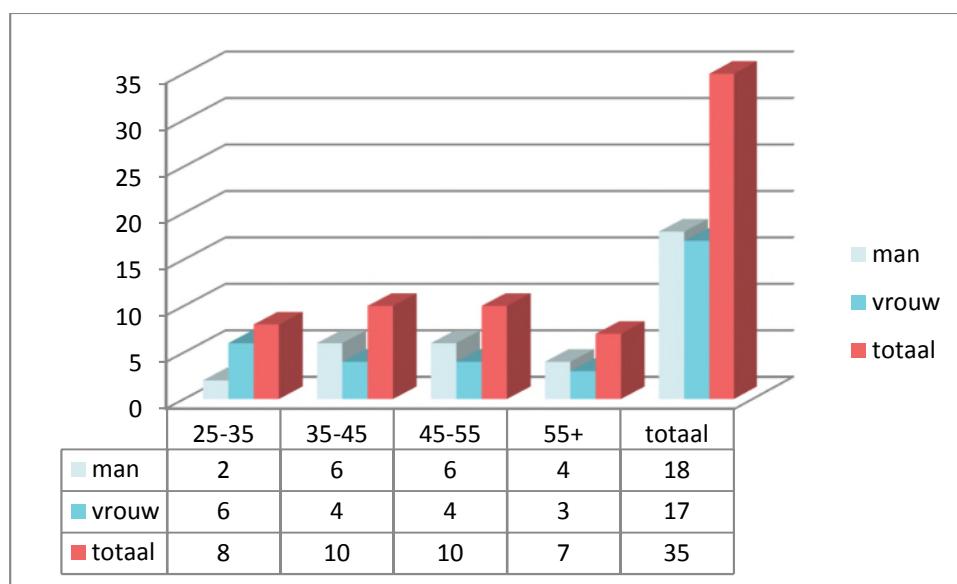
- Zijn er bij de klantenservice twee nieuwe (parttime) medewerkers gestart.
- Is een nieuwe officemanager gestart.
- Zijn er bij Wonen 2 nieuwe woonconsulenten gestart

Allen hebben een tijdelijke arbeidsovereenkomst van 1 jaar met de intentie tot verlenging.

Per 1 januari 2020 waren 36 medewerkers (31,85 fte) in dienst bij Fien Wonen, waarvan 4,75 fte een tijdelijk dienstverband had. Per 31 december 2020 werken er 35 medewerkers (32,02 fte) bij Fien Wonen, waarvan 4,00 fte een tijdelijk dienstverband had.

Het gemiddelde dienstverband is 32,94 uur per week (0,91 fte). Uit onderstaande tabellen is af te lezen dat er een balans is tussen het aantal mannen (18) en vrouwen (17). De gemiddelde leeftijd is 45,2 jaar. De medewerkers van Fien Wonen zijn gemiddeld 11,1 jaar in dienst, gerekend vanaf het moment van in dienst treden bij een van de rechtsvoorgangers van Fien Wonen.

In 2020 stroomden 6 medewerkers (3,83 fte) uit naar een andere werkgever.



	Gemiddelde leeftijd	Gemiddeld aantal dienstjaren	Gemiddelde parttime %
Staf	41,5	2,8	0,9
Bedrijfsvoering	38,6	5,8	0,9
Wonen & Vastgoed	49	15,3	0,9
Eindtotaal	45,2	11,1	0,9

Inhuur

In 2020 maakte Fien Wonen gebruik van de inhuur van externen. We gebruiken inhuur voor o.a. specialistische kennis of werkzaamheden of voor tijdelijks invullen van een vaste formatieplaats indien de vacature openstaat of in geval van (langdurig) ziek. Totaal is er € 664.591 uitgegeven aan externe inhuur.

Gebruikte inleen in 2020 per afdeling

Afdeling	
Staf	€ 51.747
Control	€ 39.640
Bedrijfsvoering	€ 126.085
Wonen en vastgoed	€ 447.119

Voor de afdeling Wonen & Vastgoed is de inhuurformatie in **2020** ten opzichte van een jaar eerder sterk toegenomen. Dit had voornamelijk te maken met langdurige ziekte of het tijdelijk opvangen van vertrokken medewerkers. De onafhankelijke controller en de informatiemanager worden daarnaast extern ingehuurd.

Opleiding en loopbaanontwikkeling

In 2020 is € 51.950 uitgegeven aan opleidingskosten in het kader van functie gerelateerde ontwikkeling. Op grond van de CAO is daarnaast voor elke medewerker een individueel budget beschikbaar dat ingezet wordt voor

loopbaanontwikkeling. In 2020 is € 6.012 van dit loopbaanbudget ingezet voor persoonlijke training en loopbaanontwikkeling.

Arbo

Fien Wonen is zich bewust van haar verantwoordelijkheid met betrekking tot het creëren en gezamenlijk handhaven van veilige arbeidsomstandigheden. Het Arbobeleid is in 2020 geactualiseerd en er is een nieuw jaarplan opgesteld. Er vindt maandelijks een ARBO-overleg tussen de ARBO/coördinator en HR adviseur plaats. Ook is het een geregeld terugkerend punt op de agenda's van de OR en Management overleggen.

Agressiemeldingen en bedrijfsongevallen

In 2020 deed zich geen bedrijfsongevallen voor en is één agressie-incident met klanten gemeld. Het Agressiebeleid inclusief agressieprotocol is, net als alle toepasselijke (beleids-) regelingen zoals de Integriteitscode en de Klokkenluidersregeling voor iedereen beschikbaar op onze Fien Wonen website onder publicaties.

Ziekteverzuim

In 2020 stond de Arbodienst INC. Gezond Werken B.V. Fien Wonen bij voor de preventie- en ziekteverzuimbegeleiding. Het gemiddelde ziekteverzuimpercentage in 2020 bedroeg 5,28%. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2019, waarbij de langdurige ziekte op afdeling Wonen grote invloed had.

Vertrouwenspersoon

Fien Wonen is van mening dat elke medewerker altijd anoniem toegang moet hebben tot een vertrouwenspersoon voor vragen op het gebied van integriteit of ongewenst gedrag. Hiervoor is een externe persoon aangesteld als vertrouwenspersoon. In 2020 is er een aanvraag bij de vertrouwenspersoon ingediend. Deze situatie is uiteindelijk zonder tussenkomst van de vertrouwenspersoon behandeld en het dossier is goed gesloten voor betreffende collega.

Er zijn geen meldingen geweest m.b.t. het integriteitsbeleid en/of klokkenluidersregeling.

Ondernemingsraad

In 2020 overlegde de OR zeven keer met de directeur-bestuurder, met de volgende onderwerpen op de agenda:

- Aangepaste functiebeschrijvingen
- Corona en thuiswerken
- Werving nieuwe commissaris
- Prestatietoeslag 2020
- Werving & Selectie
- Organisatieontwikkeling
- Vertrouwenspersoon
- Arbodienst
- Nieuw ERP

Op een aantal van de bovenstaande onderwerpen heeft de OR advies uitgebracht. Deze adviezen zijn meegenomen in de besluitvorming.

Deel 2: Financiën & Risico's

1. Waarborgen van de financiële continuïteit

Fien Wonen ziet het als haar taak om haar ambities op een efficiënte en verantwoorde manier te realiseren zodat de continuïteit van de organisatie gewaarborgd blijft. De hiermee samenhangende financiële sturing van Fien Wonen focust zich met name op een structureel gezonde operationele kastroom, waardeontwikkeling en rendementssturing. Deel 2 van dit bestuursverslag geeft een toelichting op de financiële ontwikkelingen in 2020.

De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen.

Op 5 augustus 2020 heeft Fien Wonen de jaarlijkse beoordeling brief van het WSW ontvangen. De beoordeling heeft geleid tot een gelijk risicoprofiel aan voorgaand jaar. Onze financiële positie is als goed beoordeeld.

Op 30 juli 2020 heeft Fien Wonen de brief ontvangen van het WSW inzake het borgingsplafond en de borgbaarheid van de corporatie. Vastgesteld is dat Fien Wonen voldoet conform artikel 8 van het Reglement van Deelneming aan de eisen die WSW stelt aan een corporatie als deelnemer.

Op 3 maart 2020 heeft Fien Wonen de Integrale beoordelingsbrief ontvangen van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het Aw beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. Samen met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporaties. Naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader houdt de Aw ook toezicht op rechtmatigheid en integriteit bij corporaties. De basisbeoordeling heeft geen aanleiding gegeven tot een verdiepende beoordeling. Op alle door de Aw beoordeelde onderdelen uit het gezamenlijk beoordelingskader is geen verhoogd risico vastgesteld. Er zijn geen interventies of aanvullende toezichtafspraken opgelegd.

In 2019 is het Rendementsbeleid van Fien Wonen vastgesteld. Het rendementsbeleid schept een afwegingskader voor huidige en toekomstige investeringen welke rekening houdt met onze opgaven, ambities en financiële continuïteit. Het nemen van verantwoordelijkheid voor goed en betaalbaar wonen impliceert de bereidheid om een niet marktconform rendement te accepteren op het ingezet vermogen. In de besluitvorming wordt het rendement van een investering afgewogen tegen de geformuleerde rendementseis. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een gevalideerd rendementsmodel.

Vennootschapsbelasting

Fien Wonen heeft na overleg met de Belastingdienst besloten om in de aangifte VPB 2014 een afwaardering naar lagere WOZ-waarde te verantwoorden bij een waardedaling van 10% of meer. Als gevolg hiervan zijn de aangiften VPB 2014 tot en met 2016 herzien. De Belastingdienst heeft aangegeven zich te kunnen vinden in de door Fien Wonen ingenomen standpunten over de jaren 2016 en 2017 en zijn de definitieve aanslagen VPB opgelegd over de jaren tot en met 2017. Vervolgens is in het najaar van 2020 de aangifte VPB 2018 ingediend. In 2020 is Fien Wonen in een betalende positie gekomen voor de Vennootschapsbelasting (VPB). In 2020 is er een voorlopige aanslag 2019 en 2020 opgelegd door de belastingdienst.

Het jaarresultaat 2020 bedraagt € 29,6 miljoen. De belangrijkste verschillen tussen 2020 en 2019 worden in onderstaand overzicht genoemd:

Jaarresultaat 2020	2020 (x € 1.000)	2019 (x € 1.000)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	10.284	9.275
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	274	358
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26.689	57.427
Netto resultaat overige activiteiten	-1	34
Overige organisatiekosten	-1.155	-/-998
Leefbaarheid	-602	-/-433
Saldo financiële baten en lasten	-/-3.359	-/-3.705
Belastingen	-2.543	-1.418
Jaarresultaat	29.587	60.520

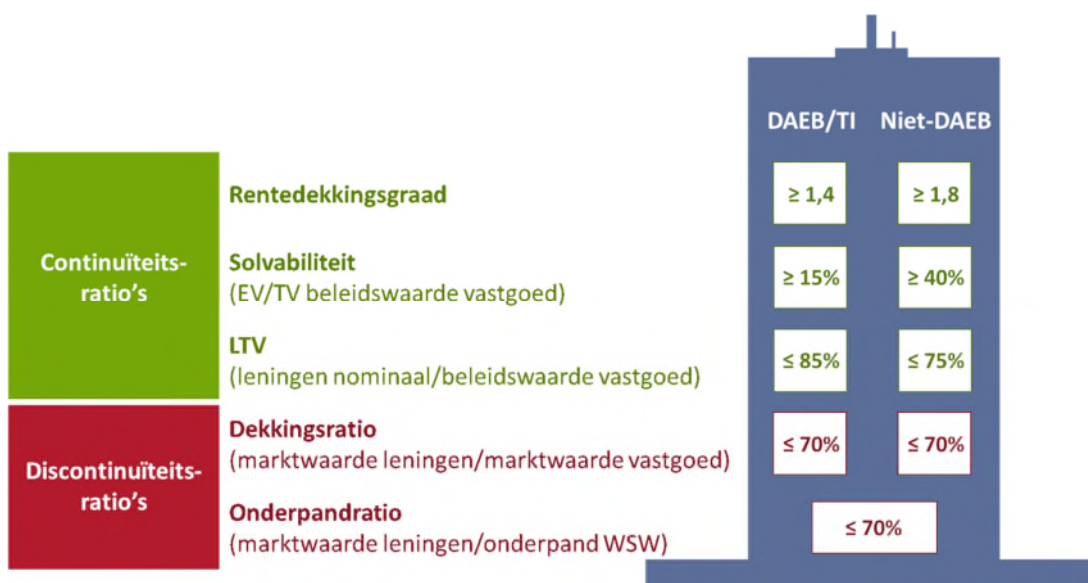
Analyse van het resultaat ten opzichte van vorig boekjaar

In 2019 is een positief resultaat van € 60,5 miljoen gerealiseerd. Het werkelijke jaarresultaat over 2020 bedraagt € 29,6 miljoen. Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2020.

Financiële ratio's

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt borging voor aangetrokken en aan te trekken leningen. Ieder jaar stelt zij het borgingsplafond vast op basis van een financieel risicokader. Op 30 juli 2020 heeft het WSW aan Fien Wonen een borgingsplafond toegekend van € 76.424.000.

Het WSW baseert de jaarlijkse beoordeling van de financiële positie en het risicoprofiel op het beoordelingskader. Bij de Financial Risk wordt gekeken naar de korte en lange termijn kasstromen, de balans en het onderpand van de corporatie. Eind april 2020 hebben de toezichthouders Aw en WSW bekend gemaakt dat het financiële beoordelingskader met ratio's en grenswaarden is aangepast. De nieuwe normen volgen op het in 2019 geïntroduceerde gezamenlijke beoordelingskader. Uit nader onderzoek van de toezichthouders is gebleken dat de beleidswaarde ratio's (LTV en solvabiliteit) verruimd kunnen worden. Daarnaast is de methode waarop de dekkingsratio wordt berekend aangepast. In plaats van de nominale waarde van de leningen wordt voortaan gerekend met de marktwaarde van de leningen. Op die manier wordt beter inzicht verkregen in de mate waarin het WSW risico loopt bij dreigende discontinuïteit van de corporatie. Nieuw is de introductie van de onderpandratio waarbij de dekkingsratio wordt berekend op basis van enkel het vastgoed dat in onderpand is bij het WSW. Het WSW gaat hierbij uit van vijf beoordelingsratio's. Deze sluiten aan bij de financiële kaders van Fien Wonen die hieruit zijn afgeleid. In onderstaande tabel staat een overzicht van de normen en realisatie van deze ratio's.



Omschrijving	Normering WSW	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019 (nieuwe def.)	Jaarrekening 2019
ICR	minimaal 1,4	1,94	2,44	2,44
Solvabiliteit	minimaal 15%	56,7%	46,4%	74,2%
Loan to value	maximaal 85%	38,0%	48,6%	48,6%
Dekkingsratio	maximaal 70%	26,0%	27,8%	12,9%
Onderpandratio (WSW)	maximaal 70%	25,1%	26,8%	--

Intrest Coverage ratio (ICR)

De ICR geeft aan hoe de verhouding is tussen de operationele kasstroom en de verschuldigde rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De ICR eind 2020 van 1,94 voldoet ruimschoots aan de minimale norm van 1,4.

Solvabiliteit

Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van de aanwezige activa. Met een solvabiliteit van 56,7% voldoet Fien Wonen ruimschoots aan de gestelde norm van 15%.

Loan to Value

De Loan to Value geeft de verhouding tussen de leningen en de verdien capaciteit van het vastgoed weer en bedraagt 38,0%. We hanteren een maximale grens van 85%.

Dekkingsratio

De dekkingsratio beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt 26,0% van de marktwaarde van het bezit en bevindt zich hiermee ruim onder de norm van 70%

Onderpandratio (WSW)

Met de onderpandratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Met een onderpandratio van 25,1% voldoet Fien Wonen ruimschoots aan de gestelde norm van 70%.

Treasury

De activiteiten van Fien Wonen worden in belangrijke mate extern gefinancierd. Bij het uitvoeren van treasury activiteiten wordt de corporatie bijgestaan door Thésor. Thésor staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten. Zij maakt ook deel uit van de Treasury commissie van Fien Wonen. De Treasury commissie vergaderde in 2020 tweemaal. Terugkoppeling vanuit de Treasury commissie vindt periodiek plaats aan de Audit Commissie.

De in 2017 vastgestelde financieringsstrategie bepaalt de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de lange termijn bedrijfsdoelstellingen van Fien Wonen. In 2020 is een addendum vastgesteld voor de verlenging van de looptijd van financieringen naar maximaal 27 jaar. Hierdoor is er meer spreiding mogelijk van herfinancieringsmomenten met benutting van de aflossingsruimte zonder een overliquiditeit te creëren.

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2020 € 1 miljoen. Hiervan is in 2020 geen gebruik gemaakt. De leningenportefeuille van Fien Wonen bedraagt € 99,4 miljoen (2019: € 99,4 miljoen). Per 31 december 2020 bedraagt de gemiddeld gewogen rentevoet 3,35% (2019: 3,70%).

Derivaten

Fien Wonen heeft in het verleden drie derivatencontracten afgesloten bij de ING. Deze contracten zijn gesloten met als doel het afdekken van het renterisico. De derivaten hebben een onderliggende waarde van € 2.500.000,- per contract en kennen geen eenzijdige voorwaarden als margin calls. Er is in de tienjarige contracten geen afstortingsverplichting opgenomen. Daardoor is er geen risico ten aanzien van de huidige lagere waarde van deze derivaten. Fien Wonen kan aan de renteverplichtingen voldoen.

Renterisico

In het treasurystatuut zijn grenzen gesteld aan het maximum renterisico dat Fien Wonen mag lopen. Dit is gelijkgesteld aan het maximum dat het WSW hanteert, namelijk 15 procent van de leningenportefeuille. In het treasuryjaarplan wordt jaarlijks gemonitord of het relatieve renterisico voor de komende jaren binnen de gestelde normen blijft. Fien Wonen hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2020). Voor 2021 komt deze norm hiermee uit op € 15,2 miljoen. Het renterisico blijft de komende jaren binnen deze norm. Wel wordt de norm in 2023 dicht benaderd met een risicovolume van circa € 14,4 miljoen. Na 2023 is er voldoende ruimte voor het dragen van additionele renterisico's (herzieningsmomenten dan wel aflossingen).

Fien Wonen heeft in 2017 samen met haar treasury-adviseur een financieringsstrategie opgesteld en vastgesteld. De financieringsstrategie geeft het beleid weer over de financiering van Fien Wonen op langere termijn. De financieringsstrategie bepaalt uiteindelijk de gewenste financieringspositie en -structuur passend bij de lange-termijnbedrijfsdoelstellingen van Fien Wonen. Fien Wonen wil via de financieringsstrategie een optimale invulling geven aan de verwachte financieringsbehoefte die mede voortkomt uit de portefeuillestrategie.

2. Ontwikkelingen en realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Waarderingen

In de afgelopen jaren was de waardering van het vastgoed van woningcorporaties in de jaarrekening gebaseerd op verschillende grondslagen. Daarnaast zijn er externen (zoals gemeenten en WSW) die voor andere doeleinden ons bezit zelf waarderen of waarvoor wij andere waarderingsgrondslagen moeten hanteren. Vanaf 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun bezit te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. De onderscheidende waarde begrippen van het vastgoed in exploitatie kunnen als volgt worden weergegeven:

Waardebegrippen	31-12-2020 (x € 1.000)	31-12-2019 (x € 1.000)
WOZ waarde	608.848	581.123
Marktwaaarde in verhuurde staat	489.870	460.844
Beleidswaarde	261.644	204.375
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	211.925	208.335

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Fien Wonen heeft dit tot een stijging van de marktwaaarde gezorgd.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 29,0 miljoen gegroeid naar een waarde van € 489,9 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 6,3%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

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

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde 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 is in 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) de markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Fien Wonen bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en huurbeleid wat is afgestemd op de portefeuillestrategie. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2020 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2020 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Fien Wonen actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 281 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 257 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaaarde in verhuurde staat. 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien Wonen. 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.

Fien Wonen werkt met iedereen samen aan het realiseren van een veilig, gezond en betaalbaar (t)huis, zodat zij, die niet zelfstandig in het wonen kunnen voorzien, op eigen kracht een gelukkig en waardevol leven kunnen leiden in onze maatschappij. Nu en in de toekomst.

Fien Wonen zal daarom van het vastgoed in exploitatie slechts een zeer beperkt deel vervreemden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Fien Wonen 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 228 miljoen (2019: € 256 miljoen). Een nadere toelichting op deze cijfers staan in de jaarrekening 2020.

3. *Risicomanagement en interne controle*

Inrichting control in de organisatie

Fien Wonen hanteert vanaf 2017 het 'three lines of defence'-model voor de uitvoering van de interne controle en het risicomanagement. Hierbij wordt de eerste lijn ingevuld door de uitvoerende medewerkers en managers van de organisatie. In de processen en reglementen is vastgelegd hoe zij deze rol dienen uit te voeren.

De tweede lijn ligt in de afdeling control bij de senior medewerker P&C. Hij heeft een ontwikkelende en uitvoerende rol in het jaarlijks vastgestelde controleplan. Als proces coördinator borgt hij onder andere de werking van de eerste lijn in de processen en reglementen.

Conform de Woningwet heeft de externe controller een onafhankelijke rol in de organisatie. De controller adviseert de Raad van Commissarissen en heeft een onafhankelijke toetsende rol richting directeur-bestuurder en het management. Deze functie is de derde lijn. Jaarlijks stelt de externe controller samen met de senior medewerker P&C het controleplan op. De externe controller heeft bij de uitvoering van dit plan een coördinerende maar ook een toetsende rol.

Systeem van risicomanagement en interne controle

Risicomanagement is vooral gericht op het beheerst bereiken van de doelstellingen van Fien Wonen. Een belangrijke basis voor de opzet van het risicomanagement is dan ook het ondernemingsplan (verder vertaald in jaarlijkse plannen), de prestatieafspraken met gemeenten/ huurdersraden en de portefeuillestrategie en daaruit vloeiende Beleid. Dit beleid is weer het kader voor het uitvoeren van de (dagelijkse) processen door de medewerkers van Fien Wonen.

Om de P(Lan) D(o) C(eck) A(ct) verder sluitend te maken werkt Fien Wonen met een 2-maandelijks dashboard en tertiaire rapportage, waarmee door het managementteam kan worden gestuurd op de jaarlijkse vastgestelde doelstellingen. Aanvullend wordt jaarlijks het controleplan met RvC en bestuurder besproken en vastgesteld. Daarin staan de te toetsen risicothema's.

Voor het in kaart brengen van de risico's en beheersmaatregelen vinden periodiek risicogesprekken tussen de senior medewerker P&C en de managers of proceseigenaren plaats. Om dit gestructureerd in kaart te brengen maakt Fien

Wonen gebruik van de risicomanagementtool NARIS. Hierdoor worden de risicoscores en de meest effectieve beheersmaatregelen in relatie gebracht met de strategiekaart (ondernemingsplan) en onze jaarlijkse doelen. In de halfjaarlijkse control rapportages worden de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen hierover geïnformeerd.

Onderstaande geformuleerde strategische of tactische risico's hebben volgens Fien Wonen de meeste impact op de doelstellingen:

1	Ambitie versnelling verduurzaming naar 2035 niet haalbaar
2	Onvoldoende inzicht en beheersing van de fiscaliteit in Meerjarenplanning en de uitvoering, daarmee onvoldoende inzicht ruimte investeringscapaciteit
3	Geen eenduidige en concrete uitvoering van Huurder aan Top visie in het beleid of de dagelijkse processen
4	Persoons- of bedrijfskritische gegevens lekken of worden onrechtmatig gebruikt
5	MJOB geeft onjuiste weergave van technische aanpak en de uitvoering van jaarschijf is niet realiseerbaar
6	De uitvoer van (dienstverlening)processen wordt niet optimaal ondersteund door een effectieve en efficiënte ICT
7	Personeelsontwikkeling op competentie, vaardigheden, kennis en cultuur stagneert, waardoor de gewenste organisatie ontwikkeling om de doelstellingen te behalen niet wordt gerealiseerd

Door reeds genomen maatregelen is de eventuele geschatte kans van de genoemde risico's met 40% naar beneden gebracht. Daarnaast zijn er nog enkele maatregelen opgenomen in het jaarplan 2021 om dit risico verder te beperken.

Enkele maatregelen zijn onder andere:

- Gezamenlijk onderzoek en uitwerken plan van aanpak warmtetransitie met de gemeenten;
- Het gaan vaststellen van een fiscaal statuut met een operationeel Tax Control Framework in de organisatie;
- Het gaan concretiseren van Huurder aan Top in een visie met praktijk cases;
- Conditiemeting en assetoverleg zijn onderdeel voor opstellen MJOB;
- Het gaan implementeren van een nieuw primair ICT systeem;
- Periodieke sessies met tactische laag over organisatie ontwikkeling en verder implementeren van "Leren&Presteren" beleid in de organisatie;
- Opzetten van functie-gebonden Leerlijnen.

Control ondersteund maar bewaakt ook bij de risico verantwoordelijke of vastgestelde maatregelen daadwerkelijk worden gerealiseerd en effectief blijven.

Verder maakt Fien Wonen gebruik van de set aan instrumenten ter beheersing van de interne risico's zoals:

- Diverse reglementen, zoals het financieel reglement
- Ingerichte administratieve organisatie (organisatiestructuur, processen, werkinstructies, procuratiereglement)
- Liquiditeitenplanningen en de Meerjarenbegroting
- Planning en control cyclus
- Periodieke informatieverstrekking (2-maanddashboard, tertaalrapportage, fasedocumenten bij projectvoorstellen etc.).

In het kader van het goed kunnen uitvoeren van de derdelijns controle is vastgelegd dat alle materiële investerings- en bestuursbesluiten door de externe controller van een advies wordt voorzien. In 'deel 4: verslag van Raad van Commissarissen' is terug te lezen welke besluiten dit betrof. Aanvullend op deze besluiten zijn er door Fien Wonen geen nieuwe of gewijzigde samenwerkingsovereenkomsten van materieel strategisch belang in 2020 gesloten.

Jaarlijks controleert de accountant middels een 'interim controle' de interne beheersing van de organisatie en rapporteert deze in een managementletter. In 2020 heeft Fien Wonen vanwege de wettelijke termijn een andere accountant aangesteld. De accountant Q-Concepts heeft bij de overdracht van de vorige accountant en bij het uitvoeren van de eigen 'interim control' geen tekortkomingen geconstateerd en enkele operationele bevindingen of adviezen teruggelegd.

Deze zullen worden meegenomen in het intern controleplan voor 2021.

Corona impact

Toen het coronavirus in maart 2020 toenam en er maatregelen door de overheid werden afgekondigd, heeft Fien Wonen door de onbekendheid van dit risico tijdelijk de methodiek van crisismanagement toegepast. Er zijn hierdoor, zoals eerder beschreven, allereerst operationele maatregelen genomen om de primaire processen indien mogelijk, met de kennis van toen, zoveel mogelijk door te laten gaan. Daarna heeft het managementteam in gezamenlijkheid met de senior medewerker P&C impact scenario's en de eventueel te nemen maatregelen besproken. De scenario's werden daarna periodiek onderwerp van gesprek en gemonitord. Zo konden we adequaat reageren op veranderende omstandigheden. In de laatste risico update oordeelt Fien Wonen dat het coronavirus voornamelijk op operationeel niveau impact kan hebben. Langdurige effecten welke kunnen leiden tot grote tactische of strategische risico's worden niet voorzien.

Risicobereidheid

Fien Wonen is bereid aanvaardbare risico's te nemen bij het uitvoeren van haar kerntaak. Risico's die niet samenhangen met kernactiviteiten, vermijdt Fien Wonen in beginsel. De verdere bepaling van de mate van risicobereidheid vormt onderdeel van de verdere uitwerking van het risicomanagement. Zo mogelijk wordt de risicobereidheid gekwantificeerd. Met het herijken van het ondernemingsplan in 2021 zal ook opnieuw de risicobereidheid van de organisatie worden vastgesteld.

Deel 3: Maatschappelijk verantwoord ondernemen

1. Prestatieafspraken

Jaarlijks worden tussen de gemeente, de huurdersorganisatie en Fien Wonen gezamenlijk prestatieafspraken opgesteld. Daarin worden de gewenste prestaties voor het aankomend jaar (of jaren) vastgesteld. De prestatieafspraken voor 2020 zijn voor het grootste gedeelte behaald en worden begin 2021 met de huurdersorganisaties en de gemeente geëvalueerd. Door de coronacrisis en ontwikkelingen bij zowel de gemeente als bij Fien Wonen zijn punten waarvoor verdiepende onderzoeken op de woningmarkt nodig zijn, niet geheel uitgevoerd. Deze lopen in 2021 door.

In 2020 heeft Fien Wonen de volgende prestaties geleverd:

- *Beschikbaarheid & Betaalbaarheid:* De afspraken op het gebied van toewijzing en huurverhoging zijn uitgevoerd. Sturing op woonlasten is ingebed in het Huurbeleid 2020 e.v. en gedeeltelijk via een 'duurzaamheidsafslag bij de streefhuurbepaling' geëffectueerd. Een verdere uitwerking om de totale woonlasten in beeld te brengen is doorgeschoven naar 2021. De afgesproken onderzoeken naar de ontwikkeling van de markt en specifieke doelgroepen als senioren en de kwetsbaren zijn nog niet afgerond. Wel zijn in beide gemeenten intensieve gesprekken opgestart om deze opgave goed te definiëren en beter in beeld te krijgen.
- *Specifieke doelgroepen:* De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is gehaald in beide gemeenten. Tevens is goed overleg geweest over maatwerk voor huishoudens welke getroffen worden door de coronacrisis. In Hardinxveld-Giessendam is een crisiswoning gerealiseerd. De opgave die volgt uit veranderingen in de zorg, waardoor meer mensen met een zorgbehoefte in de reguliere voorraad instromen, is lastig concreet in beeld te brengen. We zijn hierover in gesprek met gemeenten.
- *Kwaliteit en duurzaamheid:* alle afspraken zijn behaald.
- *Leefbaarheid & Maatschappelijk Vastgoed:* op het gebied van leefbaarheid zijn de afspraken behaald. Bij de gemeente Hardinxveld-Giessendam is het gesprek opgestart om de werkwijze op het gebied van leefbaarheid te herijken.
- *Nieuwbouw & aankoop:* De projecten zijn in uitvoering, voor specifieke toelichting; zie hoofdstuk 'Nieuwbouw en Renovatie'.

In Vijfheerenlanden is samen met de twee andere werkzame corporaties in de gemeente en met hun verbonden huurdersorganisaties in 2020 gewerkt aan gezamenlijke prestatieafspraken voor 2021 en verder, deze zijn eind 2020 ook door de zeven betrokken partijen ondertekend. Ook in Hardinxveld-Giessendam zijn prestatieafspraken voor 2021 overeengekomen. In beide prestatieafspraken staan concrete afspraken om in 2021 op vol vermogen gezamenlijk volkshuisvestelijk te presteren.

2. Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de woningvoorraad is, gezien het overheidsbeleid van passend toewijzen, lang geen vanzelfsprekendheid meer. Fien Wonen heeft er via het nieuwe 'Huurbeleid 2020 e.v.' voor gezorgd dat de woningvoorraad betaalbaar blijft. De streefhuren (de nieuwe huurprijs bij mutatie) zijn afgestemd op de betaalbaarheid

voor de doelgroep, er is ruimte voor maatwerk gemaakt en duurzaamheid is expliciet verbonden met het huurbeleid. Bij de jaarlijkse huurverhoging 2020 is samen met de Huurdersraden een verhoging vastgesteld, waardoor huishoudens uit de doelgroep altijd in een voor hen betaalbare woning kunnen blijven wonen.

Woonlasten worden niet alleen bepaald door de huur van de woning maar ook door de energiekosten. Door het uitvoeren van energiebesparende maatregelen zonder vergoeding draagt Fien Wonen een steentje bij om deze lasten beheersbaar te houden.

3. Duurzaamheid

Fien Wonen erkent met het 'Fien Friendly Future' beleid haar rol als maatschappelijk onderneming en als startmotor in het verduurzamen van woningen in Nederland. Met het uitvoeren van het beleid wil Fien Wonen echter ook meer doen dan reeds is afgesproken in het Aedes akkoord. Via vier pijlers willen we meer biobased bouwen en een lagere CO₂ voetprint realiseren. Voor de energietransitie hebben ingezet op maximale versnelling. Het kader daarbij is dat de ingrepen financieel verantwoord zijn en geen korte termijn impact hebben. Fien Wonen is sterk afhankelijk van haar stakeholders, zoals de gemeente, om dit te kunnen realiseren.

Met gemeente Hardinxveld-Giessendam is een sterke samenwerking opgezet om de mogelijkheden voor de warmtetransitie in die gemeente te bespreken en goed te laten landen in de transitievisie Warmte. Hierin vervult Fien Wonen de rol van startmotor en geeft zij vanuit kennis en onderzoek van en naar haar bezit input om samen met de gemeente de complexe warmtetransitie vorm te geven. De gemeente Vijfheerenlanden heeft ook het traject opgestart om de transitievisie warmte op te gaan stellen, Fien Wonen maakt onderdeel uit van de projectgroep.

DUURZAAMHEID BESTAANDE BOUW

Fien Wonen investeert in duurzaamheid door energiebesparende maatregelen uit te voeren. Omdat de energietransitie qua techniek nog niet duidelijk is, zet Fien Wonen vooral in op 'no-regret' maatregelen. Denk hierbij aan na-isolatie en het plaatsen van PV-panelen. Vanaf 2019 onderzoeken we bij ons onderhoud ook de mogelijkheden om biobased materialen toe te passen. Tot op heden vraagt Fien Wonen bij haar huidige bewoners geen extra vergoeding voor deze ingreep.

DUURZAAMHEID IN NIEUWBOUW

Bij nieuw te bouwen woningen is duurzaamheid inmiddels bijna vanzelfsprekend. Vanuit het wettelijke kader bouwen we gasloos. In 2019 is gestart met het uitwerken van plannen om toekomstige nieuwbouw 'biobased' uit te gaan voeren. Onze nieuwbouwwoningen zijn (bijna) energieneutraal door het hoge isolatieniveau. Daarnaast leggen we met het gebruik van natuurlijke materialen (bijvoorbeeld hout) zelfs CO₂ vast in de woningen. De industriële productie zorgt voor minder uitstoot tijdens het bouwproces. Zo schakelen we op meerdere sporen tegelijk. Dit is uitgewerkt in Programma van Eisen voor woningen. Zo is in de tender van de gemeente voor project Kandelaar in Ameide in Vijfheerenlanden ons biobased Programma van eisen opgenomen. Voor andere projecten zijn met bestaande en nieuwe partners verkennende gesprekken gevoerd over hun biobased kennis en ervaring.

4. Leefbaarheid

Fien Wonen hecht waarde aan een goede woonomgeving waar haar klanten zich thuis voelen. Door de inzet van wijkbeheerders streeft Fien Wonen naar een goede leefbaarheid en is er een vast aanspreekpunt in de wijk. Werken aan leefbaarheid doet Fien Wonen niet alleen, dit doet zij met diverse stakeholders zoals welzijnsorganisaties en natuurlijk haar bewoners. Met de inzet van twee en een halve wijkbeheerders schakelen we consequent op de leefbaarheid in de wijk.

In 2020 was dit deels lastig, vanwege tijdelijk thuis werken (ook voor de Wijkbeheerders). Destijds hebben Wijkbeheerders kwetsbare huurders gebeld, voor gewoon een praatje en/of te vragen of we iets konden betekenen. In dat kader hebben we ook kaarten aan onze huurders gestuurd waarin we aangeven er voor hen te zijn.

5. Beschikbaarheid

We zijn er voor de huurders met lage inkomens. Wij zorgen ervoor dat we voldoende betaalbare woningen hebben voor deze doelgroep. In 2018 is een vertaling gemaakt van deze portefeuillestrategie naar een complexstrategie, waarin per complex is aangegeven welke elementen uit de 'toolkit' ingezet kunnen worden om de portefeuillestrategie te realiseren. In 2020 is vastgoedsturing ingericht binnen Fien Wonen om de opgave vanuit alle verschillende invalshoeken goed in te kunnen vullen. De markt in ons werkgebied blijft relatief ontspannen, maar we zien wel een oplopende druk. Voor bepaalde doelgroepen moet de aansluiting tussen de voorraad, de potentiële nieuwbouwopgave en de vraag van deze doelgroepen nog beter in beeld worden gebracht. In 2020 zijn hier de eerste stappen in gezet. In 2021 leiden die tot een concrete vertaling en daarmee een herijkte opgave. We gaan onverminderd verder om de voorraad beter in balans te brengen. Zo werken we aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid in de toekomst.

6. Stakeholdermanagement

Fien Wonen onderhoudt op strategisch, tactisch en operationeel niveau middels diverse platforms contact met haar stakeholders. Via bestuurlijke overleggen, werkgroepen en diverse contacten met huurders blijft de organisatie zo aangesloten op de omgeving. Sommige contacten zijn geborgd in een vast overleg. In 2020 hebben de volgende overleggen plaatsgevonden:

Bestuurders gemeenten, corporaties en Zorgpartijen

BESTUURDERS WONINGCORPORATIES DRECHTSTEDEN (FREQUENTIE: 6 MAAL)

Besproken thema's: Huisvesting kwetsbare groepen, dak- en thuislozenbeleid, de energietransitie, het duurzaamheidsbeleid, gezamenlijke inkoop, woningmarktanalyse en de beschikbaarheidsmonitor.

In 2020 heeft Fien Wonen ervoor gekozen niet langer te participeren in de Warmtenet Drechtsteden aangezien dit voor Fien Wonen geen passende oplossing is. Daarom is niet langer deelgenomen aan deze overlegstructuur.

BESTUURDERS WONINGCORPORATIES ALBLASSERWAARD VIJFHEERENLANDEN (FREQUENTIE: 5 MAAL)

Besproken thema's: Beschermd thuis, Woonruimteverdeelsysteem Woongaard, Ontwikkelingen Woongaard, Landelijke woonruimteverdeling (pilot), Urgentie en de Opgave en middelen.

BESTUURLIJK OVERLEG GEMEENTE HARDINXVELD-GIESSENDAM (FREQUENTIE: 4 MAAL)

Besproken thema's: Crisiswoning, woningmarktonderzoek, energie- en warmtetransitie, projectontwikkeling, casuïstiek, prestatieafspraken en de verhuurdersheffing.

BESTUURLIJK OVERLEG VIJFHEERENLANDEN (VOORMALIG GEMEENTE ZEDERIK) (FREQUENTIE: 4 MAAL)

Besproken thema's: Harmonisatie nieuwe gemeente, Wonen en zorg, prestatieafspraken, Woonruimteverdeling, Leges, Woonfraude, Afval, Woonlasten, Energietransitie, PGA convenant, AVG.

BESTUURLIJK OVERLEG STICHTING DE LANGE WEI (FREQUENTIE: 3 MAAL)

Besproken thema's: Procedure reparatieverzoeken, initiatiefbesluit Rembrandthof, Architectenkeuze Rembrandthof. Ook de Coronacrisis en het effect hiervan is logischerwijs aan bod gekomen.

BESTUURLIJK OVERLEG RIVAS (FREQUENTIE: 2 MAAL)

Besproken thema's: De toekomst van het zorgvastgoed van Fien Wonen in relatie tot de wensen van Rivas, het effect van de coronacrisis etc.

Huurdersbelangenorganisaties

In 2020 is er veelvuldig overleg geweest tussen Fien Wonen en de twee huurdersorganisaties. Daarnaast heeft tweemaal informeel overleg plaatsgevonden. Ook vind er regelmatig overleg met de opgerichte bewonerscommissies plaats. In deel 1: hoofdstuk 4 is reeds aangegeven welke thema's in 2020 zijn behandeld in dit overleg.

Hardinxveld-Giessendam, datum 16 juni 2021

w.g.

Elisabeth ter Borg
Directeur-bestuurder Fien Wonen

Deel 4: Verslag Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Het jaar 2020 heeft voor ons allemaal in het teken gestaan van de coronacrisis. Het nieuwe normaal is ook daadwerkelijk normaal geworden. Fien Wonen heeft laten zien dat zij als organisatie zeer wendbaar in heeft kunnen spelen op de veranderingen die de crisis, in het dagelijkse werk, noodzakelijk maakte. Operationeel heeft de crisis een aantal effecten gehad. Zo hebben we direct gereageerd op mogelijke financiële problemen van onze huurders, zijn betalingstermijnen van leveranciers in de eerste golf ingekort en hebben we de werkzaamheden binnenshuis op een andere manier uitgevoerd. Ook het verhuurproces is aangepast aan de nieuwe regels.

Heeft de crisis dan helemaal geen negatieve effecten gehad? Dat is niet helemaal waar. Door de coronaregels is onze huurdervering bij mutatie toegenomen. Woningen bezichtigen in bewoonde staat was en is nog steeds niet verantwoord. Dat betekent dat aansluitend verhuren niet goed mogelijk was. Maar ook bij reparaties of onderhoudswerk binnenshuis en in het projectonderhoud in 2020 ondervonden we effecten van corona. Aannemers die in kleinere 'team bubbles' werkten, zieke medewerkers en huurders die in verband met hun kwetsbaarheid werk liever uitstelden, hebben ervoor gezorgd dat Fien Wonen haar begroting niet helemaal heeft gehaald. De inhaalslag van onderhoudswerkzaamheden vindt nu in 2021 plaats.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de organisatie in 2020 staat. De organisatie blijft zich net als vorig jaar in de goede richting ontwikkelen. De professionaliteit neemt toe, het risicobewustzijn is vergroot en het evalueren en vervolgens verbeteren van het werk is een natuurlijk onderdeel van het werk.

De kostenefficiëntie is in 2020 gestabiliseerd. In de jaarlijkse benchmark van Aedes scoort Fien Wonen in 2020 een B. Met een bedrag van € 784,- per woning liggen onze bedrijfslasten per woning precies op het landelijke gemiddelde.

De huurderstevredenheid is in 2020 wederom een A. Sectorbreed zien we dat de scores van corporaties behoorlijk dicht bij elkaar liggen. Met een gemiddelde score van een 8,1 op reparatieverzoeken, bewijst Fien Wonen dat onze eigen onderhoudsdienst in combinatie met de externe aannemerij goed werk aflevert. Zoomen we wat dieper in op deze cijfers, dan zien we voornamelijk dat de vertrokken huurders en de huurders die een nieuwe woning betrekken iets minder tevreden zijn.

Eind 2020 is er ook een eind gekomen aan de zwerftocht van de eigen organisatie. Met de renovatie van het 'oude' kantoor hebben we twee vliegen in één klap geslagen. Allereerst heeft Fien Wonen haar oude kantoor slimmer ingericht, waardoor de organisatie met minder ruimte toekan. Daarnaast zijn in hetzelfde gebouw tien appartementen gerealiseerd voor Place4Me. Place4Me is een stichting die zich inzet voor zelfstandige huisvesting van jongeren met een stoornis op het autistisch spectrum. Zo heeft Fien haar kernwaarden – optimistisch, vindingrijk en betrokken – in de praktijk gebracht.

2. Governance

2.1 Governancecode

In 2019 hebben Aedes en de Vereniging van Toezichthouders van Woningcorporaties de Governancecode herijkt. Op 1 januari 2020 is de herijkte code geïmplementeerd. Deze code bevat een aantal artikelen waarvoor geldt: pas toe of leg uit. Op een aantal punten heeft Fien Wonen de code in 2020 nog niet toegepast. Hieronder wordt daar kort op ingegaan.

- a) Onderdeel van de code is dat de corporatie een implementatiesessie organiseert rondom de herijkte code. Fien Wonen heeft in 2020 aan de implementatie van de code geen aparte sessie gewijd. In verband met corona is de themasessie doorgeschoven naar 2021. In het najaar hadden sessies rond samenwerking en energietransitie een hogere prioriteit. In 2021 zal een implementatiesessie Governancecode plaatsvinden.
- b) Ten aanzien van de werkgeversrol stelt de Governancecode 2020 dat de corporatie het beloningsbeleid Raad van Commissarissen, een profielschets van de directeur-bestuurder, een profielschets van de Raad en een visie op bestuur en toezicht vaststelt en publiceert. In 2020 waren deze elementen niet aanwezig. Begin 2021 zullen het beloningsbeleid en de visie op toezicht en bestuur worden afgerond. Het spreekt voor zich dat zij na vaststelling op de website van Fien Wonen worden gepubliceerd. In dit traject zal ook een profielschets van de directeur-bestuurder en van de RvC worden opgenomen.

2.2 Governance in 2020

In 2020 heeft Fien Wonen in overleg met de Autoriteit Woningcorporaties haar onderzoeksresultaten op een integriteitstekst daterend van enkele jaren geleden gemeld. Op deze melding is door de directeur-bestuurder in gezamenlijkheid met de Raad van Commissarissen besloten dat geen aanvullende acties noodzakelijk zijn. Het dossier is daarmee definitief gesloten. Dit is ook reeds aan de Autoriteit woningcorporaties gemeld.

3. Toezicht

De Raad heeft in 2020 conform haar rol toezicht gehouden op de strategie, de scheiding van DAEB en niet-DAEB, de uitwerking van de strategische uitgangspunten in tactisch beleid, de financiële en operationele prestaties, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De Raad van Commissarissen zag toe op het proces dat het bestuur hierbij doorliep en op het betrekken van belanghebbende partijen hierin.

3.1 Toezicht op strategie

De afgelopen jaren heeft Fien Wonen zich gericht op de inrichting en herziening van de beleidsboom van de organisatie. In 2020 is er tijd besteed aan het implementeren van het beleid binnen de organisatie.

DUURZAAMHEIDSBELEID

Duurzaamheid is één van de doelen die Fien Wonen zich in haar ondernemingsplan heeft gesteld. In november 2019 is het duurzaamheidsbeleid vastgesteld. In 2020 is hard gewerkt aan het implementatieplan van dit beleid. Fien Wonen streeft ernaar het plan van aanpak eind 2021 vast te stellen. In dit plan zoeken we waar mogelijk aansluiting bij de warmtetransitievisies van de beide gemeenten waarin Fien Wonen werkzaam is.

HUURBELEID

Met het oog op de betaalbaarheid heeft de RvC de jaarlijkse huurverhoging nauwkeurig gevolgd. In 2020 heeft Fien Wonen haar nieuwe Huurbeleid doorvertaald naar de gewenste huur bij nieuwe verhuringen. Tijdens updates is de Raad ook op de hoogte gebracht van de uitwerking van het nieuwe huurbeleid in de jaarlijkse huurverhoging en het draagvlak daarvoor bij de huurdersorganisaties. In verband met het laatste is er in 2020 voor gekozen om het huurbeleid van 2019 te

continueren. Met een inflatievolgende verhoging van de huren van onze sociale huurwoningen heeft Fien Wonen tijdens de huurverhogingsronde invulling gegeven aan de betaalbaarheid. Daarnaast heeft Fien Wonen maatwerk geïntroduceerd voor bewoners die niet langer in staat zijn om hun huur te betalen vanwege inkomensachteruitgang.

3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Auditcommissie kwam vier keer bij elkaar in 2020, en een van de vergaderingen werd geannuleerd vanwege de coronacrisis. Bij de overleggen met de Auditcommissie waren naast de leden van de Auditcommissie (mevrouw van Gorp-van Eekelen en de heer van Riel), de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de onafhankelijke controller aanwezig. Afhankelijk van de agenda zijn er ook externe partijen uitgenodigd, zoals de accountant en de adviseur op het gebied van treasury.

In de overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Accountant selectie
- Rapportages: Managementrapportages en Jaarverslag
- Managementletter accountant
- Fasedocumenten Projectontwikkeling
- Treasury (jaarplan)
- Risicomanagement
- (Meerjaren)Begroting Fien Wonen

De Auditcommissie is daarbij tot adviezen gekomen die ze aan de voltallige Raad van Commissarissen heeft uitgebracht.

BESTUURSVERSLAG/JAARREKENING/ACCOUNTANTSVERSLAG

De Raad van Commissarissen is opdrachtgever voor de controlewerkzaamheden van de accountant. De accountant rapporteert aan de Raad van Commissarissen en het bestuur over zijn bevindingen.

Daarbij hanteert Fien Wonen het vigerende accountantsprotocol.

Op 20 mei 2020 besprak de Auditcommissie de jaarrekening 2019 en het accountantsverslag met de accountant BDO in aanwezigheid van de directeur-bestuurder, waarna het op 3 juni 2020 met de gehele Raad werd doorgenomen. De jaarrekening 2019 is door de raad goedgekeurd en daarnaast is aan de bestuurder décharge verleend.

NIEUWE ACCOUNTANT

Vanwege de maximale wettelijke termijn waarin een accountantskantoor een controle opdracht mag uitvoeren, is in opdracht van de Raad in 2020 een selectietraject voor een nieuwe accountantskantoor gestart. Een delegatie van de Raad en de interne organisatie hebben zitting genomen in de selectiecommissie. Door de commissie zijn van tevoren selectie- en wegingscriteria opgesteld. Vervolgens is op basis van een marktverkenning een shortlist van drie partijen opgesteld. Deze partijen hebben een schriftelijk aanbod gedaan en dit persoonlijk toegelicht. De commissie heeft op basis hiervan gekozen voor het accountantskantoor Q-Concepts.

Het jaar 2020 wordt hierdoor het eerste controlejaar voor Q-Concepts. In 2020 heeft daarvoor al een overdracht plaatsgevonden van voormalig accountantskantoor BDO naar Q-Concepts, waarbij geen bijzonderheden zijn geconstateerd. Ook bij de uitgevoerde interim controle door Q-Concepts zijn maar enkele aanbevelingen benoemd.

3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De Raad van Commissarissen hield toezicht op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties. De continuïteit van de corporatie is ruim voldoende verzekerd. Met het nieuwe rendementsbeleid (vastgesteld in 2019) waarvan een remweg onderdeel uitmaakt zijn bovendien de risico's en beheersmaatregelen in kaart gebracht die we zo nodig bij de grote opgaven in de toekomst kunnen inzetten.

De Raad van Commissarissen is voortdurend in dialoog met het bestuur over de ontwikkeling van de organisatie en de samenleving om ons heen. In 2020 hebben twee themasessies plaatsgevonden met de Raad. De volgende thema's zijn daarbij aan bod gekomen:

- Energietransitie van het bezit van Fien, de uitkomsten van het onderzoek door Greenvis.
- Samenwerking in de Raad en samenwerking van Fien Wonen met haar omgeving.

In de periodieke rapportages wordt daarnaast toereikend verslag gedaan van de organisatieontwikkeling en de volkshuisvestelijke prestaties. De gewenste integratie van medewerkers en de uniformering of verbetering van processen is in 2020 verder doorgezet. Met het verder inbedden van risico- en stuurmanagement wordt de PDCA-cyclus steeds beter gesloten.

4. Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen vormt zich gedurende het jaar een oordeel over het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de markt en overige maatschappelijke ontwikkelingen en de wijze waarop de directeur-bestuurder hierop adequaat reageert. De Raad heeft een Remuneratierapport opgesteld waarin verslag gedaan is over de activiteiten van 2020. Hierin staat tevens een verslag van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid gedurende het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de Raad van Commissarissen.

De heer J. Timmer en mevrouw E. van Beelen (voorzitter vanaf 15-5-2018) hadden zitting in de Remuneratiecommissie. In 2020 voerde de Remuneratiecommissie driemaal overleg. In deze overleggen kwamen de volgende onderwerpen aan bod:

- Beoordeling directeur-bestuurder 2019
- Prestatieafspraken directeur-bestuurder 2020
- Honorering directeur-bestuurder
- Remuneratierapport
- Honorering Raad van Commissarissen
- Zelfevaluatie
- Werving nieuwe leden Raad Fien Wonen en herbenoeming mevrouw E. van Beelen

4.1 Invulling werkgeversrol bestuur

TOPSTRUCTUUR, PROFIEL, BENOEMING

De Raad van Commissarissen stelde op basis van het functieprofiel, met inachtneming van de vigerende wettelijke kaders (zoals de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting), het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur-bestuurder vast. De directeur-bestuurder is per 01-10-2015 is aangesteld voor onbepaalde tijd en benoemd voor de eerste termijn van vier jaar. Op 01-10-2019 heeft de herbenoeming van de directeur-bestuurder voor de tweede termijn van vier jaar plaatsgevonden.

BEOORDELINGSKADER

Het beoordelingskader van de directeur-bestuurder concentreert zich op de soft- en hardskills van de directeur-bestuurder. Voor de beoordeling op deze punten worden prestatieafspraken vastgelegd. Voorafgaand aan de beoordeling

van de prestatieafspraken van de directeur-bestuurder haalt de Raad feedback op bij de huurdersorganisaties, het management, de onafhankelijke controller en de ondernemingsraad.

In het verslagjaar 2020 hebben een beoordelingsgesprek 2019, een planningsgesprek 2020 en een voortgangsgesprek 2020 met de bestuurder plaatsgevonden. Deze gesprekken zijn belegd in de remuneratiecommissie. In het planningsgesprek (juni 2020) zijn de prestatieafspraken van de directeur-bestuurder vastgelegd. In het voortgangsgesprek (september 2020) heeft de remuneratiecommissie de voortgang besproken op deze afspraken.

De beoordeling van de directeur-bestuurder over 2020 heeft in 2021 plaatsgevonden. In de beoordeling is gesproken over de verbeterpunten voor de directeur-bestuurder. Er zijn geen punten van cruciaal belang tijdens de beoordeling naar voren gekomen.

De Raad ziet erop toe dat het beleid in overeenstemming is met wettelijke, statutaire en andere voorschriften, waaronder de Governancecode woningcorporaties 2020, en dat de continuïteit van de stichting gewaarborgd is. De Raad van Commissarissen vergewist zich ervan dat de door de directeur-bestuurder genomen/te nemen besluiten op goede gronden berusten en zorgvuldig tot stand komen tijdens de vergadering van de Raad en het bestuur. Hierbij heeft de onafhankelijke controller een controlerende en adviserende functie richting de Raad. Beraadslaging en besluitvorming zijn opgenomen in de notulen van de overleggen.

BELONINGSKADER EN BELONING

Zoals uit hoofdstuk 7 blijkt, voldoet de bezoldiging van de directeur-bestuurder aan de eisen die door de Wet Normering Topinkomens worden gesteld.

PERMANENTE EDUCATIE BESTUUR

De directeur-bestuurder blijft haar kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. In een meerjarig opleidingsplan, stelde de remuneratiecommissie het ontwikkeltraject van de directeur-bestuurder vast.

Op de kennisontwikkeling van de directeur-bestuurder is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing. Eind 2020 heeft de directeur-bestuurder in de afgelopen drie jaar 182 van de noodzakelijke 108 PE punten behaald.

4.2 Organisatiecultuur en integriteit

CULTUUR

Ook in 2020 stond de Raad uitvoerig stil bij de organisatie- en de cultuurverandering welke nodig zijn om het DNA van Fien Wonen (optimistisch, vindingrijk en betrokken) in de praktijk te brengen. De bestuurder heeft de RvC diverse keren een update gegeven van het huidige traject wat gevolgd wordt.

In 2020 is een nieuwe personeelscyclus geïmplementeerd. Onder de naam 'Leren & Presteren' is begin 2020 in een algemene stemmingsronde onder het gehele personeel instemming verleend voor de implementatie. Met de implementatie zijn de volgende doelstellingen gerealiseerd:

- Er is één uniforme beoordelingscyclus voor alle medewerkers van Fien Wonen;
- De gratificatieregelingen uit het verleden zijn afgebouwd;
- Met de nieuwe systematiek is de ontwikkeling van medewerkers centraal komen te staan en hebben de medewerkers meer regie gekregen over hun eigen ontwikkeling;

INTEGRITEIT

Begin 2020 is er een integriteitsmelding gedaan bij de vertrouwenspersoon die betrekking had op 2019. Deze melding is door een zorgvuldige procedure intern afgehandeld. Daarnaast zijn er in 2020 geen meldingen gedaan.

5. Adviesfunctie

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Voor de leden van de Raad van Commissarissen van Fien Wonen betekent dit, dat zij (gevraagd en ongevraagd) signalen afgeven dan wel adviseren over belangrijke besluiten.

De Raad van Commissarissen gaf in het verslagjaar invulling aan haar klankbordfunctie door gevraagde en ongevraagde advisering op onder meer de volgende onderwerpen:

- Organisatieontwikkeling
- Rol van de OR
- Coronacrisis

Daarnaast voert de voorzitter van de Raad van Commissarissen periodiek een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder waarvan advisering en feedback deel uitmaakt.

6. Samenstelling en functioneren

6.1 Samenstelling

Op 1 januari 2020 had de Raad van Commissarissen van Fien Wonen vier leden. De personalia van de leden van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2020 en de overige voor hun functie relevante gegevens:

Naam:	De heer J. Timmer
Leeftijd:	28-09-1951
Functie:	Huurderscommissaris, lid Remuneratiecommissie Voorzitter RvC
Deskundigheidsgebied:	Financiën, plaatselijke en bestuurlijke ervaring
Beroep:	Gepensioneerd
Relevante nevenfuncties:	Voorzitter Stak de Lek Gelkenes Beheer Voorzitter RvT Stichting zorggroep Alblasserwaard Vijfheerenlanden Present Penningmeester St evangelisatie Limburg Lid Stichting vrienden sleepbootdagen Vianen Penningmeester Ondernemersfonds Leerdam Lid RvT Reformatorisch Passend Onderwijs Penningmeester St. vrienden van Heidelberg en Dordrecht Lid van bestuur, P.D.K.N Kerkenraad PKN, herv. Ouderling kerkrentmeester voorzitter Financieel adviseur. Cliëntenraad, Syndion Penningmeester Stichting Boerderij en Erf
Benoemd per:	01-01-2013
Herbenoemd per:	01-01-2017
Benoemd als voorzitter per:	15-05-2018
Aftredend per:	31-12-2020

Naam:	Mevrouw T. van Gulp – van Eekelen
Geboortedatum:	14-06-1965
Functie:	Voorzitter Auditcommissie, vicevoorzitter RvC
Deskundigheidsgebied:	Financiën, bestuurlijke ervaring, bedrijfskunde en veranderkunde

Beroep: Concerncontroller, Manager Bedrijfsvoering, Mager I&A bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)

Relevante nevenfuncties: Voorzitter Theater aan de Lugt
Voorzitter Stichting Cultuurrijk Overschie

Benoemd per: 15-05-2017

Herbenoeming per: 15-05-2021

Mevrouw van Gurp - van Eekelen heeft in de loop van 2020 aan Fien Wonen te kennen gegeven geen tweede termijn bij Fien Wonen te zullen vervullen.

Naam: **Mevrouw E. van Beelen**

Geboortedatum: 22-11-1967

Functie: Huurderscommissaris, lid RvC, voorzitter Remuneratiecommissie

Deskundigheidsgebied: Maatschappelijke ontwikkelingen en bestuurlijke verhoudingen

Beroep: Interimmanager - Eigenaar Etoile consultancy

Relevante nevenfuncties: Bestuurslid Stichting Wijk voor Wijk Dordrecht
Lid van RvT Stichting Cultuureducatie Dordrecht

Benoemd per: 15-06-2017

Benoemd als voorzitter RC per: 15-05-2018

Herbenoeming per: 15-06-2021

Mevrouw van Beelen heeft begin 2021 te kennen gegeven dat zij per 15 april 2021 terugtreedt in verband met een nieuwe loopbaanstap en dit onverenigbaar is met het commissariaat bij Fien Wonen.

Naam: **De heer A.J.H. van Riel**

Geboortedatum: 15-01-1969

Functie: Lid RvC & Lid Auditcommissie

Deskundigheidsgebied: Vastgoedontwikkeling, verduurzaming

Beroep: Projectontwikkelaar / Eigenaar WHITE consult

Relevante nevenfuncties: Directeur-eigenaar van SOWISE solar
Directeur-eigenaar van OSJO B.V.
Eigenaar Bestuurder Montri B.V.
Voorzitter Stichting Hockeycomplex 's-Hertogenbosch

Benoemd per: 1 januari 2019

Aftredend: 1 januari 2023

PROFIELSCHETSEN

Elk lid van de Raad dient in staat te zijn om de hoofdlijnen van het totale beleid te beoordelen. Elk lid van de Raad beschikt over de specifieke deskundigheid die noodzakelijk is voor de vervulling van zijn/haar taak, binnen zijn/haar rol en in het kader van de profielschets van de Raad. Ook de leden die op voordracht zijn benoemd, dienen aan dit profiel te voldoen. Ieder lid heeft voldoende tijd voor de vervulling van zijn/haar functie zodat een goede taakverdeling gewaarborgd is. De Raad streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling onder meer qua geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.

De leden van de Raad van Commissarissen worden beoordeeld op acht aandachtsgebieden:

- 1) Kennis en ervaring ook gebied van bestuur en toezicht
- 2) Brede maatschappelijke ervaring
- 3) Basiskennis volkshuisvesting
- 4) Basiskennis financiën
- 5) Specifieke kennisgebieden die zij collectief bestrijkt
- 6) Onafhankelijk (art. III.2 Governance code is leidend)

- 7) Onpartijdig (geen last of ruggenspraak verschuldigd)
- 8) Gedragskenmerken.

De voorzitter heeft nog een aantal bij zijn/haar functie passende specifieke taken. Zo fungeert de voorzitter als aanspreekpunt voor de leden en voor het bestuur. Ook onderhoudt de voorzitter het contact met de directeur-bestuurder en bereidt hij samen met de directeur-bestuurder de vergaderingen van de Raad van Commissarissen voor. De profielschets van de Raad van Commissarissen is te vinden op onze website www.fienwonen.nl.

De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde Raad van Commissarissen, bestaat uit drie tot vijf leden. Bij een Raad van meer dan drie leden zijn twee huurderscommissarissen. Deze worden aangewezen door de huurdersorganisaties. Indien de Raad uit drie leden bestaat, mogen de huurdersorganisaties een bindende voordracht doen voor een lid. Vanwege het wervingsproces voor een vervangend RvC commissaris vanwege het afscheid van J. Timmer en T. van Gorp-Van Eekelen is de profielschets geüpdatet. Het profiel is gepubliceerd op de website van Fien Wonen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

VERTROKKEN LEDEN

Op 31 december 2020 heeft J. Timmer vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn de Raad van Commissarissen verlaten. Gedurende het gehele verslagjaar is hij in functie geweest als voorzitter.

NIEUWE LEDEN

Er zijn in 2020 geen nieuwe leden in de Raad begonnen

Toelichting Procedure werving RvC leden

In 2020 is er in verband met het vertrek van J. Timmer en T. van Gorp-van Eekelen (per 15.05.2021) met werving en selectiebureau Public Spirit gezocht naar twee nieuwe leden, waarvan er één op voordracht van de huurdersorganisaties. Voor de inkleuring van het profiel, heeft het bureau gesproken met twee afgevaardigden vanuit de Raad en de directeur-bestuurder. Er is een profiel opgesteld dat door de Raad is goedgekeurd. Met de huurdersorganisaties is afgesproken de werving gezamenlijk uit te voeren.

In deze selectie waren zeer veel belangstellenden. Met veertien kandidaten is uiteindelijk een gesprek gevoerd door Public Spirit (voorselectie). Daarna zijn er gesprekken geweest met enkele kandidaten, de afgevaardigde leden van de Raad van Fien Wonen en een delegatie van de huurdersorganisatie.

In de Raad van Commissarissen van 2 december 2020 heeft zij, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, dhr. J.J. Manusama op voordracht van de huurdersorganisaties en dhr. D.J. Hol als regulier lid benoemd. De ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven ten aanzien van de aanstelling van de laatst genoemde kandidaat. Op 8 januari 2021 is een positief advies ontvangen van de Autoriteit Woningcorporaties in de benoeming van deze twee kandidaten. De dagtekening van de ontvangen positieve zienswijze is daarom als benoemingsdatum gehanteerd.

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de Raad hebben geen nevenfuncties die strijdig zijn met het belang van Fien Wonen. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de Raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Meer informatie hierover is te vinden op de website: www.fienwonen.nl.

6.2 Functioneren

INTEGRITEIT EN ONAFHANKELIJKHEID

Ieder lid van de Raad van Commissarissen dient te handelen volgens de integriteitscode van Fien Wonen die hij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Commissarissen dienen een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de Raad van Commissarissen en aan de overige leden van de Raad te melden.

AANSPREEKBAARHEID

De leden van de Raad van Commissarissen zijn met regelmaat aanwezig bij activiteiten die voor en door stakeholders georganiseerd worden. Door middel van een jaarlijks overleg is de Raad van Commissarissen aanspreekbaar en benaderbaar voor de ondernemingsraad. Datzelfde geldt ook voor een jaarlijks overleg met de huurdersbelangenorganisaties.

INFORMATIEVOORZIENING

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, liet de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door de directeur-bestuurder informeren over de financiële en de kwalitatieve resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen ondernam in 2020 onder meer het volgende om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen binnen het speelveld van Fien Wonen:

- Periodieke tertiaal rapportages uit de organisatie
- Thema sessies met de organisatie
- Overleg met de directeur-bestuurder
- Overleg met de externe accountant
- Overleg met de huurdersorganisaties
- Overleg met de ondernemingsraad

LIDMAATSCHAPPEN

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn aangesloten bij de VTW.

ZELFEVALUATIE

In een afzonderlijke bijeenkomst op 10 juni 2020 voerde de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie van 2020 uit. Deze zelfevaluatie is opnieuw uitgevoerd onder begeleiding van het bureau BotmanAdvies. Tijdens de evaluatie zijn de volgende punten aan de orde geweest/ ontwikkelingen benoemd:

- Terugblik op gemaakte afspraken tijdens vorige evaluatie (17 september 2019)
- Ondercommissies
- Persoonlijk functioneren leden

PERMANENTE EDUCATIE

De commissarissen blijven hun kennis ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. Hierop is de permanente educatie (PE)-systematiek van toepassing, die door de Vereniging van Toezichthouders (VTW) voor haar leden bindend is vastgelegd. Dit houdt in dat iedere commissaris in de jaren 2017, 2018 en 2019 minimaal 20 PE-punten moet behalen. Vanaf 2019 geldt een puntenaantal van 5 per jaar. Voor commissarissen die een kortere zittingsduur hebben geldt een minimum naar rato van de periode van lidmaatschap van de Raad.

Commissaris	PE punten 2018	PE punten 2019	Stand 1 januari 2020	PE punten 2020	Totaal	Norm Per jaar
De heer A.J.H. van Riel	n.v.t.	13	5	2	7	5
De heer J. Timmer	37	23	5	2	7	5
Mevrouw T. van Gurp	26	16	5	2	7	5
Mevrouw E. van Beelen	40	23	5	2	7	5

Geregistreerde PE-punten Raad van Commissarissen in 2018, 2019 en 2020

7. Bezoldiging

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is conform de Wet Normering Topinkomens en de Regeling Bezoldigingsmaxima Topfunctionarissen Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en is gematigd door het bindende advies van de Vereniging van Toezichthouders. Voor de exacte bedragen wordt verwezen naar de WNT-verantwoording in deze paragraaf.

De reiskosten die verband houden met het bijwonen van vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden, tegen het fiscaal vrijgestelde tarief, door de stichting aan de leden van de Raad vergoed. Alle overige kosten die de leden in het kader van hun commissariaat maken, worden door de stichting vergoed. Hierbij dient de voorzitter toestemming te geven. Ten aanzien van de overige kosten, gemaakt door de voorzitter zelf, wordt gehandeld overeenkomstig de gedragslijn die gehanteerd wordt voor de andere leden van de Raad van Commissarissen en treedt de vicevoorzitter hiervoor op.

De bezoldiging, de afgesproken kostenvergoeding en andere overeengekomen voorwaarden (zoals onder andere de datum van ingang van het commissariaat) worden schriftelijk vastgelegd. De stichting verstrekt aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen of garanties. Voor de leden van de Raad van Commissarissen wordt door de stichting een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering en een ongevallenverzekering afgesloten. De kosten hiervan komen volledig voor rekening van de stichting. Eens in de vier jaar wordt de wenselijkheid hiervan bezien.

7.1 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Fien Wonen valt in bezoldigingsklasse E, zijnde € 147.000. Hieronder is de verantwoording van jaarlijkse beloning van directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen verantwoord.

Beloning directeur-bestuurder	2020	2019
Mevr. E. ter Borg		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.369	113.314
Beloningen betaalbaar op termijn	22.076	20.387
Totaal bezoldiging	140.445	133.701
Bezoldigingsmaximum	147.000	142.000
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Dienstbetrekking	Ja	Ja
FTE	1,0	1,0
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	147.000	142.000

De bestuurder valt onder het toepasselijk WNT-maximum en de overgangsregeling is niet van toepassing.

Beloning Raad van Commissarissen	2020	2019
Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt.		
De heer J. Timmer (voorzitter)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	16.979	16.350
Totaal bezoldiging	16.979	16.350
Bezoldigingsmaximum	22.050	21.300
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	22.050	21.300
Mevrouw T.M.C. van Gurp (lid)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.319	10.900
Totaal bezoldiging	11.319	10.900
Bezoldigingsmaximum	14.700	14.200
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.200
Mevrouw E. van Beelen (lid)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.320	10.900
Totaal bezoldiging	11.320	10.900
Bezoldigingsmaximum	14.700	14.200
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.200
De heer A.J.H. van Riel (lid)		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	11.319	10.900
Totaal bezoldiging	11.319	10.900
Bezoldigingsmaximum	14.700	14.200
Duur dienstverband (01-01-2019 t/m 31-12-2019)	100%	100%
Persoonlijk bezoldigingsmaximum	14.700	14.200

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing. Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8. Vergadering en overleg

8.1 Vergader- en besluitenscha

De Raad van Commissarissen kwam in 2020 vijfmaal bijeen. Geen van de leden is frequent afwezig geweest bij vergaderingen. In de vergaderingen zijn onder meer de volgende besluiten (waaronder goedkeuringsbesluiten) genomen:

- Samenwerkingsovereenkomst met huurdersorganisatie
- Besluit om te stoppen met participatie in Warmtenet Drechtsteden
- Begroting 2020-2029

- Opdrachtbevestiging accountantscontrole jaarrekening 2020
- Bod Hardinxveld en Bod Vijfheerenlanden
- Goedkeuring accountantsverslag en vaststellen jaarverslag 2019
- Bezoldiging directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen 2020
- Uitvoeringsbesluit Rijnstraat
- Treasury jaarplan 2020
- Maximale looptijd van financieringen verlengd naar maximaal 26 jaar
- De visitatie 2021 te laten uitvoeren door Ecorys Nederland b.v.
- Dhr. A.J.H. van Riel te benoemen als voorzitter Raad van Commissarissen per 01.01.2021
- Benoemen twee nieuwe leden Raad van Commissarissen bij positieve zienswijze van autoriteit woningcorporaties

8.2 Overleg met huurdersraden

In 2020 voerden de huurderscommissarissen eenmaal overleg met de huurdersorganisaties.

In de vergadering zijn onder andere de volgende onderwerpen besproken:

- Procedure nieuwe commissarissen
- Functie Raad van Commissarissen
- Dienstverlening Fien Wonen
- Covid-19

8.3 Overleg met de ondernemingsraad

In het jaar 2020 vond een gesprek plaats met de OR en de Raad van Commissarissen. Deze gesprekken zijn van belang voor de beeldvorming binnen de Raad van Commissarissen over de staat van de organisatie.

De volgende gespreksonderwerpen zijn onder meer aan de orde gekomen:

- Situatie afdeling Wonen
- Covid-19 en de gevolgen voor de organisatie
- Vacatures in de OR en de Raad van Commissarissen
- Huisvesting kantoor Rijnstraat
- Digitale slagen, het nieuwe ERP systeem
- Leren & Presteren (Beoordelingssystematiek)

9. Vooruitblik en dankwoord

9.1 Vooruitblik

Vooruitkijkend naar het komende verslagjaar vertrouwt de Raad van Commissarissen op zichtbare versterking van de aandacht en dienstverlening voor de mensen in de samenleving waarvoor onze corporatie bedoeld is. Voor diegenen die vanwege hun inkomen niet zonder de corporatie passende huisvesting kunnen verwerven en ook voor diegenen die al van de corporatie een woning huren. Betaalbaarheid en beschikbaarheid van huurwoningen met veel regie bij de woningzoekende en de huurder en met een goede en goedkope dienstverlening blijft de belangrijkste drijfveer voor medewerkers, bestuur en commissarissen.

Daarnaast waardeert de Raad de aanjaagfunctie die Fien Wonen heeft in de transitie naar een biobased bouweconomie. In 2021 zal de visitatie door Ecorys Nederland B.V. ook een duidelijk beeld geven van het presteren van de organisatie. De Raad kijkt uit naar de resultaten van dit onderzoek..

Impact COVID-19

In 2020 heeft Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. In het begin van 2020 hadden we nog niet kunnen voorzien dat dit de rest van het jaar ons in de greep zou houden. Vanaf het begin heeft

Fien Wonen getracht haar productie en dienstverlening binnen het nieuwe normaal uit te blijven voeren. We hebben de processen aangepast aan het nieuwe normaal, maatwerk voor huurders die in de problemen zijn gekomen opgezet, het kantoor gesloten en de betalingstermijnen tijdens de eerste golf ingekort. Gelijk in de eerste golf heeft Fien Wonen onderzocht welke risico's onze huurders lopen. Hieruit is naar voren gekomen dat het overgrote deel van onze huurders, met de eventuele overheidsmaatregelen, de huur gewoon kan blijven betalen. Daarnaast heeft de crisis de continuïteit van Fien Wonen niet in gevaar gebracht, er is voldoende financiële ruimte en organisatorische flexibiliteit om eventuele externe ontwikkelingen te kunnen opvangen.

De Raad van Commissarissen heeft veel waardering voor de flexibiliteit van de organisatie en de prestaties van de organisatie in deze moeilijke tijd.

9.2 Dankwoord

De Raad van Commissarissen beseft dat het presteren van de corporatie voor een belangrijk deel afhankelijk is van de medewerkers. Daarom wil zij op deze plaats ook haar waardering uiten voor de wijze waarop de medewerkers in 2020 ondanks de crisis het vele werk hebben opgepakt.

Dankzij de medewerkers hebben we ook in 2020 de dienstverlening aan de huurders op peil weten te houden en hebben we daar waar mogelijk onze huurders ook de helpende hand geboden. Ook het bestuur en het leidinggevend kader hebben zich bijzonder ingespannen om naast de professionaliseringsslag, in relatief korte tijd, de organisatie verder te structureren. Door het sluiten van de PDCA-cyclus zijn in 2020 nieuwe aandachtspunten naar boven gekomen. Deze zijn direct opgepakt. Het MT heeft daarbij gezamenlijk sterk geopereerd. Het gaat daarbij om een verdere verbetering van het verhuur- en mutatieproces en de professionalisering van de medewerkers.

Daarnaast is het risicomanagement en de projectontwikkeling verder aanzienlijk geprofessionaliseerd.

Daarvoor heeft de Raad van Commissarissen oog gehad en is zij ook het bestuur en haar leidinggevend kader hiervoor zeer dankbaar.

9.3 Slotverklaring

Fien Wonen is op grond van de statutaire bepalingen uitsluitend en zonder winstoogmerk werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden. In het volkshuisvestingsverslag is aan de hand van de herziene Woningwet uiteengezet op welke wijze Fien Wonen in 2020 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting. Fien Wonen bedient binnen het kader van haar mogelijkheden de primaire doelgroep zo goed mogelijk en wendt de ter beschikking staande financiële middelen uitsluitend aan in het belang van de volkshuisvesting.

Op 16 juni 2021 hebben de Raad van Commissarissen van Fien Wonen en de bestuurder dit jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant. Tevens heeft de Raad van Commissarissen met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het jaarverslag uitgebrachte verklaring van Q-Concepts. Conform de Woningwet stelt de bestuurder het jaarverslag en de jaarrekening op. De Raad van Commissarissen van Fien Wonen stelt vast dat de bestuurder deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform artikel 35 lid 3 van de Woningwet, de jaarrekening 2020 vast en geeft goedkeuring aan het jaarverslag 2020.

9.4 Ondertekening

De Raad van Commissarissen
Hardinxveld-Giessendam, 16 juni 2021

De heer A.J.H. van Riel

w.g.

De heer D.J. Hol

w.g.

De heer J.J. Manusama

w.g.

Deel 5: Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2020

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

ACTIVA		2020	2019
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	01		
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	475.843	447.010
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	14.027	13.874
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	27.871	25.683
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.344	1.059
Totaal van vastgoedbeleggingen		519.086	487.626
Materiële vaste activa	02		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	1.818	776
Financiële vaste activa	03		
Latente belastingvordering(en)	03.1	1.054	1.877
Totaal van financiële vaste activa		1.054	1.877
Totaal van vaste activa		521.957	490.279
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	04		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.102	1.965
Totaal voorraden		1.102	1.965
Vorderingen	05		
Huurdebiteuren	05.1	154	180
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-
Overige vorderingen	05.3	42	59
Overlopende activa	05.4	3	2
Totaal van vorderingen		198	241
Liquide middelen	06		
		1.561	1.774
Totaal van vlottende activa		2.860	3.980
Totaal van activa		524.818	494.259

P A S S I V A		2020	2019
EIGEN VERMOGEN	07		
Herwaarderingsreserves	07.1	281.273	257.319
Overige reserves	07.2	115.020	109.388
Totaal van eigen vermogen		396.293	366.707
VOORZIENINGEN	08		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	08.1	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-
Overige voorzieningen	08.3	127	135
Totaal van voorzieningen		127	135
LANGLOPENDE SCHULDEN	09		
Leningen kredietinstellingen	09.1	90.207	88.874
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	24.637	23.373
Waarborgsommen	09.3	-	-
Totaal van langlopende schulden		114.843	112.247
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	9.168	10.509
Schulden aan leveranciers	10.2	672	1.071
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	1.214	1.043
Schulden aan gemeente	10.4	19	22
Overige schulden	10.5	98	140
Overlopende passiva	10.6	2.384	2.386
Totaal van kortlopende schulden		13.554	15.170
Totaal van passiva		524.818	494.259

2. Winst- en verliesrekening

(bedragen in € 1.000)

WINST-EN VERLIESREKENING		2020	2019
Huuropbrengsten	11.1	22.702	22.048
Opbrengsten servicecontracten	11.2	484	473
Lasten servicecontracten	11.3	-427	-405
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.507	-1.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-6.922	-7.833
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.045	-3.809
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	10.284	9.257
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	0
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	1.910	899
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-49	-42
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-1.588	-499
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	274	358
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-72	-860
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	25.585	57.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	1.176	548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	0	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	26.689	57.427
Opbrengst overige activiteiten	15.1	25	55
Kosten overige activiteiten	15.2	-26	-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	-1	34
Overige organisatiekosten	16	-1.155	-998
Leefbaarheid	17	-602	-433
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	6	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.365	-3.706
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.359	-3.705
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		32.130	61.937
Belastingen	19	-2.543	-1.418
RESULTAAT NA BELASTINGEN		29.587	60.520

3. Kasstroomoverzicht

(bedragen in € 1.000)

KASSTROOMOVERZICHT	2020	2019
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	22.766	22.124
Vergoedingen	484	473
Overheidsontvangsten	349	-
Overige bedrijfsontvangsten	3	-
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-
Saldo ingaande kasstroom	23.602	22.597
Uitgaven:		
Erfpacht	-49	-
Betalingen aan werknemers	-2.475	-2.321
Onderhoudsuitgaven	-5.646	-4.748
Overige bedrijfsuitgaven	-3.978	-3.542
Betaalde interest	-3.563	-3.751
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
Verhuurderheffing	-3.007	-2.812
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-27	-25
Vennootschapsbelasting	-1.490	-
Saldo uitgaande kasstroom	-20.236	-17.197
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.367	5.400
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.776	982
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	591	192
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.367	1.174

KASSTROOMOVERZICHT

2020

2019

MVA uitgaande kasstroom

Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-886	-2.499
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-2.953	-3.784
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-571	-502
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-901	-1.053
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-627	-48
Verwerving van materiële vaste activa	-5.937	-7.885
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.570	-6.711

FVA

Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.570	-6.711

Financieringsactiviteiten**Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen	14.000	18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-

Uitgaand

Aflossing geborgde leningen	-13.909	-17.185
Aflossing ongeborgde leningen	-100	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-9	715

Toename/Afname van geldmiddelen

Wijziging kortgeld	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.774	2.370
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.561	1.774
Toename/afname van geldmiddelen	-213	-597

4. Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

ALGEMENE TOELICHTING

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

ACTIVITEITEN

Fien Wonen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Hardinxveld-Giessendam. Nummer van de Kamer van Koophandel is 23027876. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken. Deze activiteiten zijn erop gericht mensen te huisvesten in leefbare dorpen en buurten. Fien Wonen voert de activiteiten uit in de gemeenten Hardinxveld-Giessendam en Vijfheerenlanden.

REGELGEVING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting, de Beleidsregels die van toepassing zijn in 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, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Fien Wonen hanteert voor de wooneenheden in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

STELSELWIJZIGING

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Fien Wonen in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Fien Wonen verwerkte deze kosten tot vorig jaar nog deels als onderhoudslasten. De mogelijk gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

COVID-19

In maart 2020 is de impact van COVID-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Wij hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

De impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen is tot nu toe beperkt. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal blijven dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is mogelijke uitval van personeel door ziekte. Tot nu toe is de uitval beperkt en zijn wij in staat gebleven de voorgenomen activiteiten conform plan uit te voeren.

De omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteitsveronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen onderscheiden:

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en Niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB en Niet-DAEB tak. DAEB vastgoed betreft over het algemeen conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele organisaties en dienstverleners. Deze zijn tevens vermeld in de bijlage zoals opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Niet-DAEB vastgoed omvat, overeenkomstig de eerder genoemde criteria, de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Fien Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden) en parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garageboxen). Fien Wonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

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

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 plaatsvindt en conform de methodiek, die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Fien Wonen hanteert voor (het merendeel van) haar vastgoed in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In deze basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het vastgoed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft het type vastgoed, de bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

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

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het zestiende jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg en complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponen van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte

woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteerscenario. Voor woningen die blijvend gereguleerd zijn geldt sinds maart 2017 een verplichting de woning minstens 7 jaar door te exploiteren. Anders gezegd, deze woningen mogen gedurende die periode niet uitgepand worden. In het uitpandscenari wordt daar rekenkundig rekening mee gehouden. Uitpanden begint in dat geval vanaf het achtste jaar en volgt vanaf dat jaar dezelfde methode qua mutatiekans als voor woningen waar vanaf het eerste jaar sprake is van uitpanden. Deze exploitatieverplichting is op complexniveau bepaald, waarbij de verplichting voor alle woningen in het complex is opgenomen, als tenminste 90% van de woningen in het complex blijvend gereguleerd is.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische verwachtingen, zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2020.

Macro-economische parameters	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
	2019	2020	2021	2022 ev			
Leegwaardestijging (Zuid-Holland)	7,20%	8,20%	5,10%	2,00%			
Leegwaardestijging (Utrecht-provincie)	6,80%	7,40%	4,70%	2,00%			

Vastgoed gerelateerde parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de vastgoed gerelateerde parameters zoals vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de bepaling van de marktwaarde op 31-12-2020. De belangrijkste hiervan zijn:

<u>Vastgoed gerelateerde parameters</u>	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
<i>Instandhoudingsonderhoud:</i>						
- EGW doorexploiteerscenario	1.282-1.810	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- MGW doorexploiteerscenario	1.091-1.747	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- studenteneenheid doorexploiteerscenario	1.142-1.787	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- EGW uitpondscenario	622-665	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- MGW uitpondscenario	434-730	per vhe afhankelijk van type, bouwjaar en GBO's				
- BOG	5,80	per m² BVO				
- MOG	7,00	per m² BVO				
- ZOG	9,30	per m² BVO				
- parkeerplaats	54,00	per vhe				
- garagebox	179,00	per vhe				
<i>Mutatieonderhoud:</i>						
- BOG (technisch)	9,70	per m² BVO				
- MOG (technisch)	11,80	per m² BVO				
- ZOG (technisch)	11,80	per m² BVO				
- BOG / MOG / ZOG (marketing)	14%	van de marktjaarhuur				
<i>Beheerkosten:</i>						

Vastgoed gerelateerde parameters

- EGW
- MGW
- studenteneenheid
- BOG
- MOG
- parkeerplaats
- garagebox
- intramuraal zorgvastgoed

Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten:

- EGW / MGW / studenteneenheid /
- BOG / MOG
- parkeerplaats / garageboxen
- intramuraal zorgvastgoed

Verhuurderheffing:

EGW/MGW met huur < € 752,33 over WOZ-waarde met een maximum van € 315.000

Boven inflatoire huurverhoging:

- gereguleerde zelfstandige woningen
- onzelfstandige woningen

Huurderving oninbaar**Mutatieleegstand:**

- gereguleerde woningen
- geliberaliseerde woningen
- andere verhuureenheden

Splitsingskosten**Verkoopkosten:**

- EGW / MGW / studenteneenheid
- parkeerplaats / garageboxen

Overdrachtskosten:

- wonen (vanaf 1-1-2021)
- niet-wonen

Disconteringsvoet:

- EGW
- MGW
- studenteneenheid
- BOG
- MOG
- ZOG
- parkeerplaats
- garagebox

	2020	2021	2022	2023	2024	2025 ev
458,00	per vhe					
450,00	per vhe					
423,00	per vhe					
3%	van de marktjaarhuur					
2%	van de marktjaarhuur					
28,00	per vhe					
39,00	per vhe					
2,5%	van de marktjaarhuur					
OZB + 0,08%	van de WOZ-waarde					
OZB + 0,12%	van de WOZ-waarde					
0,23%	van de WOZ-waarde					
0,34%	van de WOZ-waarde					
		0,526%	0,527%	0,501%	0,502%	0,502%
		1,2%	1,2%	1,0%	0,5%	
		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
1%	van de huursom bij wooneenheden					
0	maanden					
3	maanden					
6	maanden					
531,00	per te splitsen eenheid					
1,3%	van de leegwaarde					
544,00	per te verkopen eenheid					
3%(9%)	van de berekende marktwaarde					
7%	van de berekende marktwaarde					
5,16%- 8,58%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario					
5,28% -8,70%	afhankelijk van bouwjaar, regio en scenario					
5,46% -6,84%	afhankelijk van bouwjaar en regio					
5,71% - 7,45%	afhankelijk van bouwjaar en regio					
5,78% - 7,52%	afhankelijk van bouwjaar en regio					
5,71% - 7,65%	afhankelijk van bouwjaar en regio					
5,96%	afhankelijk van bouwjaar en regio					
6,05%	afhankelijk van bouwjaar en regio					

In het doorexploiteerscenario van wooneenheden wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur. Indien de huur te liberaliseren is op basis van de wws-punten, wordt de markthuur toegepast. Is de huur gereguleerd op basis van het aantal wws-punten, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur.

Vrijheidsgraden toegepast bij de (her)taxaties van de onroerende zaken

De waardering van het vastgoed in exploitatie, niet zijnde woningen, is gebaseerd op de full variant uit het Handboek. Hiervoor wordt eens in de drie jaar het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier, waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Fien Wonen en op aanvraag beschikbaar door de Autoriteit woningcorporaties.

De taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Waarderingshandboek modelmatig waarderen marktwaarde, Actualisatie peildatum 31 december 2019;
- De International Valuation Standards (IVS);
- Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), Reglement kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Subreglement Grootzakelijk Vastgoed alsmede de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed;
- De RICS Valuation - Professional Standards.

Bij eventuele strijdigheid zullen de richtlijnen van het Waarderingshandboek modelmatig waarderen marktwaarde leidend zijn. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze richtlijnen.

Bij het bepalen van de marktwaarde van de niet-zijnde woningen is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden bedrijfsmatig-maatschappelijk en zorg onroerend goed

Schematische vrijheid
Markthuur

Exit yield

Disconteringsvoet

Onderhoudskosten

Technische splitsingskosten

Mutatie- en verkoopkans

Bijzondere uitgangspunten

Erfpacht

Exploitatiescenario

Toegepast	Toelichting
Nee	
Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd om marktconforme markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Ja	Taxateur heeft de exit yield gebruikt als vrijheidsgraad. De exit-yield beweegt zich tussen 4,21% en 9,69%
Ja	Disconteringsvoet is door de taxateur bepaald en kent een sectoropslag van 5,70%, een risicovrije rentevoet 0,26% en een object specifieke opslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen de 5,75% en 9,00%.
Ja	Taxateur hanteert de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer(VTW)2020
Nee	
Nee	
Nee	
Nee	
Nee	

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

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

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Fien Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

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

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

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

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2020. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2020 rekening gehouden met de nieuwe definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

01.4 en 01.5 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs. Wanneer de marktwaarde van het vastgoed in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor het vastgoed in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

02 MATERIËLE VASTE ACTIVA

02.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

03 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

03.1 Belastinglatenties

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het toekomstige effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter.

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

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Voor het saldo niet aftrekbare rente ultimo 2020 is ingeschat of dat deze redelijkerwijs niet binnen 10 jaar kan worden verrekend.

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Voorraad gronden

Voorraad grond omvat grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, te vermeerderen met bijkomende lasten en indien van toepassing verminderd met bijzondere waardeverminderingen, of tegen lagere marktwaarde.

04.2 Vastgoed in ontwikkeling

Het onderhanden werk in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden werk niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden werk zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten. Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst- en verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum (PoC). De mate waarin de prestaties zijn verricht, is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het uitgevoerde deel van het project. Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt als overige waardeveranderingen. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

05 VORDERINGEN

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

06 LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

07 EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit Herwaarderingsreserves en Overige reserves. De Herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waar de reserve betrekking op heeft.

08 VOORZIENINGEN

08.1 Voorziening onrendabele investeringen

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 Fien Wonen 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 Fien Wonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen 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 desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

08.2 Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. De passieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde, rekening houdend met het effectieve belastingtarief en hebben een overwegend langlopend karakter. De passieve belasting latente belastingverplichtingen heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Doordat bij Fien wonen sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast.

08.3 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen bedragen in het kader van het loopbaanontwikkelingsbudget, zoals dat is geregeld in de cao Woondiensten.

Ook is een voorziening opgenomen voor in de toekomst te betalen jubileumuitkeringen. Deze voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichting af te wikkelen.

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij de eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10 KORTLOPENDE SCHULDEN

De kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Fien Wonen vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden. Afscheiding vindt plaats als:

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

Wanneer de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, wordt het derivaat gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde. Voor renteswaps wordt op moment van eerste verwerking de reële waarde bepaald; de initieel bepaalde reële waarde is de kostprijs of lagere marktwaarde. Op elke balansdatum wordt de reële waarde opnieuw bepaald. Is er sprake van een waardedaling (in de zin van een toegenomen negatieve waarde), dan wordt het waardeverschil ten laste van het resultaat verwerkt. Een afname van de waardedaling op een later tijdstip wordt in dat betreffende boekjaar teruggedragen tot het bedrag van de kostprijs.

Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden

De rentevoet van lopende en in de toekomst te verwachten zeer waarschijnlijke financieringen is variabel van aard en gebaseerd op x-maands Euribor. In de analyse van de financiële risico's heeft Fien Wonen het risico van renteschommelingen onderkend en geconcludeerd dit risico niet zelf te willen dragen doch af te dekken door middel van derivaten. Voor deze derivaten wordt kostprijshedge accounting toegepast op basis van generieke documentatie met vastlegging van:

- de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties.
- de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

Op het moment van de eerste verantwoording worden deze derivaten gerubriceerd als 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting'. De waardering en resultaatbepaling is als volgt:

- Op moment van eerste waardering wordt de reële waarde van het derivaat bepaald. Over het algemeen is de uitkomst daarvan een nihil-waarde en wordt geen actief- of passiefpost op de balans opgenomen.
- De vervolgwaardering geschiedt tegen kostprijs of lagere marktwaarde waarbij een lagere waarde in geval van een effectieve hedge relatie voor de waardering en resultaatbepaling niet in aanmerking wordt genomen.
- Op moment van eerste waardering alsmede tussentijds bij aanpassing van de contractuele afspraken met betrekking tot het derivaat en/of het afgedekte renterisico van de betreffende lening wordt bepaald of sprake is van ineffectiviteit. Daartoe wordt beoordeeld of het referentiebedrag van het derivaat niet groter is dan de omvang van de lening alsmede dat de kritische kenmerken zoals omvang, looptijd, renteherzieningsdata, momenten van betaling van rente en aflossing, basis voor de rentevoet en dergelijke van het derivaat en het afgedekte renterisico aan elkaar gelijk zijn.
- Indien de kritische kenmerken niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is dit een indicatie dat de hedge relatie een ineffectief deel bevat die door middel van de dollar offset methode wordt berekend.
- Indien en voor zover de ineffectiviteit per balansdatum op cumulatieve basis in een verlies resulteert, wordt de ineffectiviteit verwerkt in de winst- en verliesrekening van het betreffende boekjaar. Blijkt op een later moment dat het cumulatieve verlies wegens ineffectiviteit is afgenomen dan wordt deze afname ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - o Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of offbalance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans;
 - o Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Liquiditeitsrisico

Op basis van de classificatie als professionele klant heeft Fien Wonen geen marginverplichting naar de ING voor de negatieve waarde van de derivaten. De ING kan op grond van een aantal verzuimoorzaken de 'Raamovereenkomst niet beurs verhandelde Derivaten' beëindigen en aan Fien Wonen verzoeken om de (negatieve) waarde van de derivaten te voldoen. Het meest van toepassing zijnde verzuim betreft de verslechtering van de financiële positie. Hieronder wordt begrepen dat Fien Wonen niet meer voldoet aan de overeengekomen ratio's uit de rekening courant overeenkomst. Deze ratio betreft een minimale solvabiliteit van 15% o.b.v. de beleidswaarde. Fien Wonen voldoet ruim aan deze ratio.

Marktrisico

Fien Wonen loopt marktrisico ten aanzien van de waardering van de Swaps.

Renterisico

Fien Wonen loopt renterisico's ten aanzien van de huidige leningportefeuille (conversie en Fixe-aflossingen) en financiering van toekomstige investeringen. Het beleid van Fien Wonen is gericht op (conform de WSW-systematiek) een maximaal renterisico van 15% van de portefeuille. Voor de variabel renteafspraken loopt Fien Wonen risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Fien Wonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de variabele rentende schulden heeft Fien Wonen Swaps afgesloten, waarbij de variabele rente wordt omgezet naar een vast rente.

Kredietrisico

Fien Wonen maakt gebruik van 1 bank voor de Swaps. Ingeval de marktwaarde van de Swap positief wordt, loopt Fien Wonen kredietrisico. De kredietwaardigheid van de bank wordt gemonitord en is als toereikend beoordeeld. De omvang van de totale portefeuille is van dien aard dat geen sprake is van overconcentratie in kredietrisico.

4.4 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin deze worden gerealiseerd. Lasten worden verantwoord in het jaar waarin de prestaties worden geleverd.

11.1 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum(huursomstijging). Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 3,6% . De huursomstijging 2020 voor de woningen kwam uit op 2,71%.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.
- afschrijvings- en overige organisatiekosten die primair in verband staan met de exploitatiekosten van het vastgoed.

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

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting, rioolheffingen, waterschapslasten;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing en andere sectorheffingen.

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

12 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkooptprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

13 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

14 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering (gerelateerd aan investeringsprojecten). In de sector wordt dit aangeduid als een onrendabele top. Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen. Dit is het geval wanneer de bepaling van de waardevermindering op basis van actuelere/recentere uitgangspunten lager uitvalt dan in voorgaand jaar. Zowel de waardeverminderingen (kosten) als de terugnames van in voorgaande jaren genomen waardeverminderingen (opbrengsten) worden onder deze activiteit in de winst- en verliesrekening verantwoord. Ook worden de waardeveranderingen als gevolg van projecten die niet zijn doorgegaan, opgenomen onder deze activiteit.

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkopen onder voorwaarden

In deze post worden de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop

In deze post worden de niet-gerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

15 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Pensioenlasten

Fien Wonen heeft een pensioenregeling. De hoofdregeling (SPW) betreft een toegezegd pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde pensioenregeling is verwerkt en er zou sprake zijn van een toegezegde bijdrageregeling. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds dit toelaat.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot terugstorten leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

16 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

17 Leefbaarheid

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

18 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

19 Belastingen

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.

Vanaf 1 januari 2008 is Fien Wonen integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting 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.

Toerekening baten en lasten

Met ingang van het verslagjaar 2016 dienen woningcorporaties de winst- en verliesrekening in de jaarrekening te presenteren volgens de functionele indeling. In de 'handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020' zijn uitgangspunten uiteengezet om het functionele winst- en verliesmodel op te bouwen. Fien Wonen heeft getracht hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten en te kiezen voor eenduidige en redelijk constante verdeelsleutels, ten einde de vergelijkbaarheid over de jaren te waarborgen.

In essentie houdt de functionele indeling in dat de opbrengsten en kosten van de verschillende activiteiten die woningcorporaties uitvoeren, gesplitst worden per activiteit. De functionele indeling geeft hierdoor meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat.

Om te komen tot een functionele indeling is allereerst onderscheid gemaakt in direct en niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten. De direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn rechtstreeks aan de activiteiten toegewezen. De niet direct toewijsbare opbrengsten en kosten zijn via een kostenverdeelstaat op basis van verdeelsleutels toegerekend aan de verschillende activiteiten. Per team/fte is bepaald voor welke activiteit deze

wordt ingezet. De opbrengsten en kosten die dan als nog indirect zijn, zijn via de enkelvoudige opslagmethodiek over de directe opbrengsten en kosten verdeeld.

In de (geconsolideerde) jaarrekening 2020 zijn diverse presentatiewijzigingen doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'.

Deze presentatiewijzigingen hebben betrekking op de huuropbrengsten, lasten verhuur- en beheeractiviteiten, overige directe operationele lasten exploitatie bezit en de overige organisatiekosten. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop niet aangepast.

4.5 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt 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.

4.6 Grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk Niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden.

4.7 Toelichting op de balans

(Bedragen in € 1.000)

VASTE ACTIVA

01 Vastgoedbeleggingen

01.1 en 01.2 DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa in exploitatie kan als volgt worden weergegeven:

	In exploitatie DAEB		In exploitatie Niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	447.010	382.721	13.874	12.478
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings, initiële verkrijgingen	678	295	340	-
Overboekingen van in ontwikkeling	-	4.169	-	-
Investerings na eerste waardering	3.203	3.842	7	116
Buitengebruikstelling / afstotingen	-608	-474	-219	-3
Herclassificatie	512	202	-512	-202
Aanpassingen marktwaarde	25.048	56.254	537	1.484
Overige mutaties	-	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	28.833	64.289	153	1.396
Boekwaarde per 31 december	475.843	447.010	14.027	13.784
<i>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</i>	<i>275.636</i>	<i>252.039</i>	<i>5.637</i>	<i>5.280</i>

In de post 'in exploitatie' zijn 3.271 (2019: 3.267) verhuureenheden opgenomen.

De woningen zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade, waarbij geen sprake is van onderverzekering. Over de verzekerde waarde wordt een vaste premie per woning betaald. Het overige bezit van Fien Wonen is onder uitgebreide condities verzekerd.

Zekerheden

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geeft borgstellingen af ten behoeve van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten die met kapitaalmarktleningen zijn gefinancierd. Hiervoor vraagt het WSW een onderpand als zekerheid. Het WSW staat maximaal borg voor 50% van de WOZ-waarde van het totaal ingebrachte onderpand. De gemeente neemt in dit risico een achtervangpositie in.

WOZ-waarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB
Totaal WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

2020	2019
Peildatum 1-1-2020	Peildatum 1-1-2019
594.623	566.883
14.224	14.241
608.848	581.123

Beleidswaarde

Vastgoed in exploitatie DAEB
Vastgoed in exploitatie Niet-DAEB
Totaal beleidswaarde

2020	2019
249.153	193.266
12.491	11.109
261.644	204.375

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

Uitgangspunt Beleidswaarde	2020	2019
Disconteringsvoet	5,88%	6,18%
Streefhuur per maand	€ 634 per woning	€ 608 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.818 per woning	€ 2.874 per woning

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

Effect op

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1.000)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 22.969 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 12.518 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	Onderhoud EUR 100 hoger Beheer EUR 100 hoger	€ 18.564 lager

beleidswaarde:

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

Per 31 december 2020 is in totaal € 281 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 257 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. 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.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Fien Wonen. 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.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Fien Wonen 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 281 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

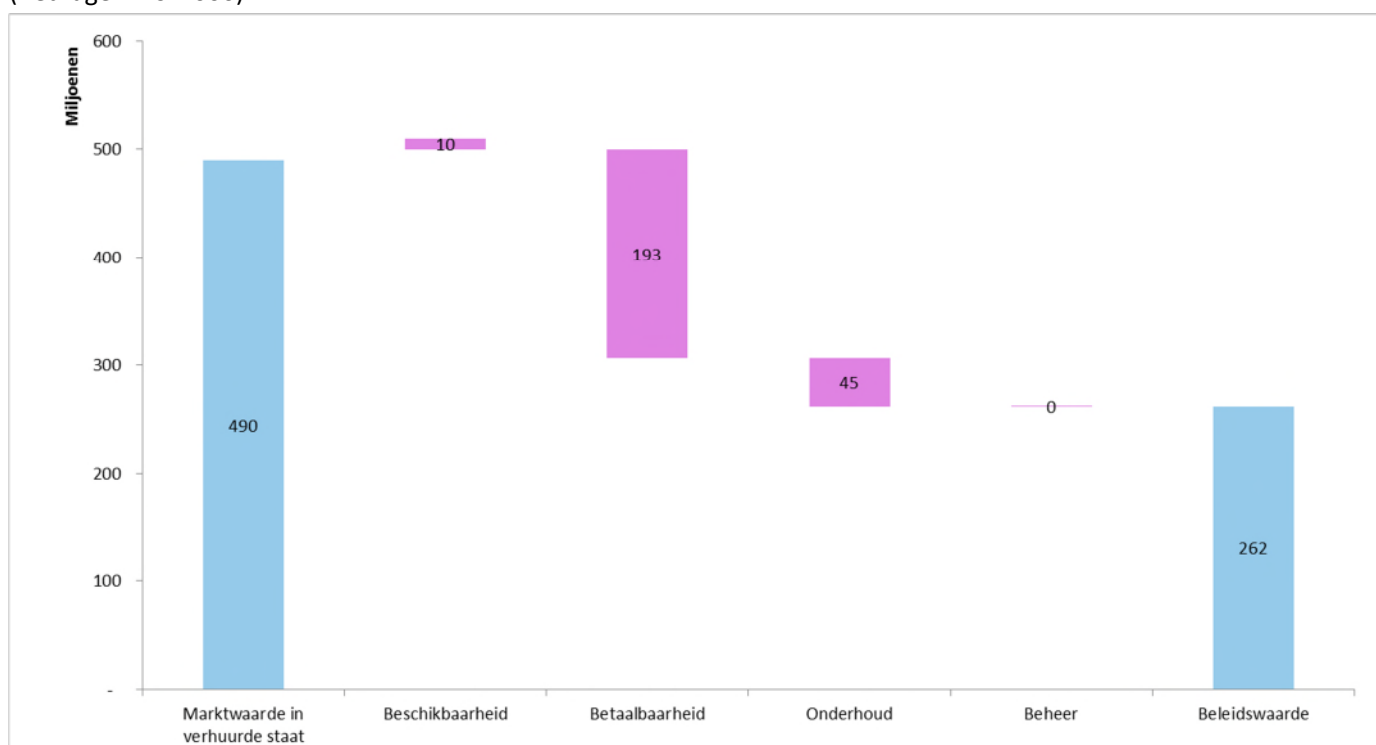
(Bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Marktwaarde verhuurde staat	€ 489.870	€ 460.884
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	(+)€ 10.173	€ 22.987
Betaalbaarheid (huren)	€ 193.395	€ 178.313
Kwaliteit (onderhoud)	€ 44.886	€ 45.306
Beheer (beheerkosten)	€ 118	€ 9.904
Beleidswaarde	€ 261.644	€ 204.375

Dit impliceert dat circa 66% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Het afgelopen jaar is gebleken dat de beleidswaarde aan behoorlijke fluctuaties onderhevig is omdat vanuit het Rijk het handboek om tot de beleidswaarde te komen jaarlijks wordt herijkt op basis van validatie.

In onderstaande watervalgrafiek is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven. De gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de beleidswaarde zijn hierboven beschreven.

(Bedragen x € 1.000)



01.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	25.683	25.133
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	-	189
Toename als gevolg van verkopen onder voorwaarden	684	401
Afname als gevolg van terugkopen	- 1.290	- 1.515
Afname als gevolg van afkoop waardeontwikkeling	-831	-188
Herwaardering aandeel waardeontwikkeling in het boekjaar	3.627	1.663
Saldo mutaties in het boekjaar	2.188	550
Boekwaarde per 31 december	27.871	25.683
<i>Specificatie ultimo boekjaar:</i>		
Oorspronkelijke verkoopwaarde	24.146	23.982
Herwaardering	3.725	1.702
Boekwaarde per 31 december	27.871	25.683

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur ten tijde van de verkoop, die jaarlijks wordt geïndexeerd met het prijsindexcijfer voor de verkoop van bestaande woningen in deze regio. De correctie beginsaldo betreft één woning die onterecht niet was opgenomen in de VOV portefeuille. Aanvullend is hierop een controle uitgevoerd en is vastgesteld dat het alleen deze woning betreft.

01.4 en 01.5

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling

	In ontwikkeling DAEB		In ontwikkeling Niet-DAEB	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	1.059	3.357	-	-
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Investerings	4.289	2.746	-	-
Afwaarderingen	-668	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-	-14	-	-
Overboekingen naar in exploitatie	-2.221	-4.169	-	-
Overboeking van MVA ten dienste van	-991	-	-	-
Overboeking overig	-4	-	-	-
Mutatie overige waardeveranderingen/ten laste van voorziening ORT	-118	-860	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	285	-2.298	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.344	1.059	-	-

02 Materiële vaste activa**02.1 Onroerende en roerende zaken
ten dienste van de exploitatie***Saldo begin van het boekjaar:*

	Kantoor en werkplaats	Inventaris en bedrijfsauto's	Totaal
Aanschafwaarde	1.528	1.852	3.380
Cumulatieve afschrijvingen	-1.009	-1.594	-2.603
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 1 januari	518	258	776

Mutaties in het boekjaar:

Investerings	970	217	1.188
Desinvesteringen	-	-	-
Afschrijvingen boekjaar	49-	97-	146-
Overboeking naar MVA in ontwikkeling	-	-	-
Overige waardeveranderingen	-	-	-
Saldo mutaties in het boekjaar	921	120	1.041

Saldo einde van het boekjaar:

Aanschafwaarde	2.498	2.069	4.567
Cumulatieve afschrijvingen	-1.059	-1.691	-2.750
Waardeveranderingen	-	-	-
Boekwaarde per 31 december	1.439	378	1.818

De termijnen die zijn gebruikt voor het bepalen van de afschrijvingen in het boekjaar zijn:

- grond in eigendom geen afschrijvingen
- kantoorgebouwen 30 jaar
- inventaris 3 – 15 jaar
- vervoermiddelen 4 – 7 jaar

03 Financiële vaste activa**03.1 Latente belastingvordering(en)**

Het saldo bestaat uit latente belastingvorderingen die op activa en passiva ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde voor de fiscale resultaatsbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde, waarbij een netto rentepercentage van 2,51% (2019: 2,78%) wordt gehanteerd.

Voor de onroerende zaken in exploitatie is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering volgens jaarrekeninggrondslagen en de fiscale grondslagen. Dit bedrag is niet tot waardering gebracht in verband met de onzekerheid ten aanzien van de realisatie. De fiscale boekwaarde van de MVA in exploitatie (DAEB + Niet-DAEB) bedraagt € 461 miljoen en is lager dan de commerciële boekwaarde ad € 490 miljoen.

Voor het fiscaal afschrijvingspotentieel op de MVA in exploitatie is een latentie gevormd voor zover de fiscale boekwaarde hoger is dan de commerciële boekwaarde. Daarnaast is een latentie gevormd voor het waarderingsverschil op de lening portefeuille.

Het verloopoverzicht van de post latente belastinglatenties (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	Waarderingsverschil		Belastinglatentie	
	2020	2019	2020	2019
<i>Saldo begin van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	-	-	-
Opgenomen leningen	993	1.269	203	240
Afschrijvingspotentieel	2.167		448	
ATAD	-		-	
Boekwaarde per 1 januari	3.160	1.269	651	240
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	-	-	-
Opgenomen leningen	-84	-276	2	-37
Afschrijvingspotentieel	-703	2.176	-107	448
ATAD	2.231		508	
Saldo mutaties in het boekjaar	1.444	1.891	403	-411
<i>Saldo einde van het boekjaar:</i>				
Gelabeld als verkoop	-	-	-	-
Opgenomen leningen	909	993	205	203
Afschrijvingspotentieel	1.464	2.167	341	448
ATAD	2.231		508	
Boekwaarde per 31 december	4.604	3.160	1.054	651

De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. Het restant van de verrekenbare verliezen per 31 december 2020 bedraagt € 0 (2019: € 5 miljoen).

Het verloopoverzicht van deze post is als volgt:

	Compensabele verliezen		Belastinglatentie	
	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	5.042	11.870	1.226	2.742
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>				
Correctie voorgaande jaren	3.539	13.993	919	3.689
Vrijval lopend boekjaar	-8.581	-20.821	-2.145	-5.205
Saldo mutaties in het boekjaar	-5.042	-6.828	-1.226	-1.516
Boekwaarde per 31 december	0	5.042	0	1.226
Totaal latente belastingvorderingen per 31 december			1.054	1.877

VLOTTENDE ACTIVA

04 Voorraden

04.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Voorraad bestemd voor verkoop

2020	2019
1.102	1.965

Per 31 december 2020 is er 1 woning in voorraad bestemd voor verkoop (2019:6) met een waarde van € 215.000 en een perceel grond met een waarde van € 910.367. Het object is op 26 januari 2021 overgedragen aan de koper voor een bedrag van € 886.803. Derhalve vindt een afwaardering plaats naar lagere verkoopopbrengst ad € 23.564.

05 Vorderingen

05.1 Huurdebiteuren

Totaal huurdebiteuren

2020	2019
154	180

	Aantal per 31-12-2020	Aantal per 31-12-2019
Aantal vorderingen van 1 maand	135	137
Aantal vorderingen van 2 maanden	30	30
Aantal vorderingen van 3 maanden	13	20
Aantal vorderingen van 4 maanden en langer	30	42
Totaal aantal huurders met huurachterstand	208	229

De huurachterstanden bedragen 0,67% van de jaarhuur (2019: 0,81%).

Op de vordering is een voorziening van € 21.136 (2019: € 36.211) in mindering gebracht.

05.3 Overige vorderingen

Overige vorderingen

Voorziening overige vorderingen

Totaal overige vorderingen

2020	2019
42	59
-	-
42	59

05.4 Overlopende activa

Nog te ontvangen bedragen

Vooruit ontvangen facturen

Vooruitbetaalde rente en aflossing

Overige overlopende activa

Totaal overlopende activa

2020	2019
-	-
2	-2
-	-
1	4
3	2

06 Liquide middelen

	2020	2019
Rekening-courant	1.561	1.772
Spaarrekeningen	-	2
Totaal liquide middelen	1.561	1.774

Het gehele saldo van de liquide middelen staat Fien Wonen vrij ter beschikking.

Kredietfaciliteiten

Fien Wonen heeft bij de BNG bank een kredietfaciliteit in rekening-courant met een maximum van € 1.000.000.

In 2020 is de kredietfaciliteit bij de ING bank van € 500.000 opgezegd. Voor deze faciliteiten zijn geen zekerheden gesteld.

07 EIGEN VERMOGEN**07.1 Herwaarderingsreserves**

	DAEB In exploitatie	Niet-DAEB In exploitatie	VOV	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2019	202.162	4.222	-	206.384
Realisatie uit hoofde van verkoop	-123	-	-	-123
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Mutatie van de marktwaarde	50.000	1.058	-	51.058
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2019	252.039	5.280	-	257.319
Boekwaarde per 1 januari 2020	252.039	5.280	-	257.319
Realisatie uit hoofde van verkoop	-189	-	-	-189
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-	-	-
Mutatie van de marktwaarde	23.786	357	-	24.143
Herclassificatie	-	-	-	-
Overige mutaties en verschillen	-	-	-	-
Boekwaarde per 31 december 2020	275.636	5.637	-	281.273

07.2 Overige reserves

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	109.388	99.803
Realisatie uit hoofde van verkoop	189	123
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-
Realisatie uit hoofde van verkopen onder voorwaarden	-	-
Mutatie uit hoofde van resultaatverdeling	5.444	9.462
Overige mutaties en verschillen	-	-
Boekwaarde per 31 december	115.020	109.388

Resultaatbestemming kan als volgt worden weergegeven:

Herwaarderingsreserve	24.143
Overige Reserve	5.444
Totaal	29.587

08 VOORZIENINGEN**08.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen****Boekwaarde per 1 januari ORT**

Correctie / aanpassing ORT

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december ORT

2020	2019
-	-
118	860
-118	-860
-	-

08.2 Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen

Totaal latente belastingverplichtingen

2020	2019
-	-
-	-

08.3 Overige voorzieningenVoorziening loopbaanbudget**Boekwaarde per 1 januari**

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2020	2019
73	60
1	18
-6	-5
68	73

Voorziening jubileumuitkering**Boekwaarde per 1 januari**

Dotatie

Onttrekking

Boekwaarde per 31 december

2020	2019
62	62
-3	-
-	-
59	62

09 LANGLOPENDE SCHULDEN

09.1 Leningen kredietinstellingen

Boekwaarde per 1 januari

Mutaties in het boekjaar:

Nieuwe leningen

Aflossingen

Saldo mutaties in het boekjaar

Boekwaarde per 31 december

Waarvan kortlopend

Boekwaarde per 31 december gepresenteerd als langlopend

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	99.383	98.610
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	14.000	18.000
Aflossingen	-14.009	-17.227
Saldo mutaties in het boekjaar	-9	773
Boekwaarde per 31 december	99.374	99.383
Waarvan kortlopend	-9.168	-10.509
Boekwaarde per 31 december gepresenteerd als langlopend	90.207	88.874

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt 3,35% (2019: 3,70%). De leningen van overheid en kredietinstellingen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens afgelost (fixe leningen). De aflossingen voor het komend jaar zullen ongeveer € 9.168.000 bedragen. Deze aflossingsverplichting is onder kortlopende schulden opgenomen (zie 10.1).

Looptijd

Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar

Leningen met een looptijd van 1-5 jaar

Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar

Totaal

	2020	2019
Leningen met een looptijd korter dan 1 jaar	5.242	6.494
Leningen met een looptijd van 1-5 jaar	22.812	23.191
Leningen met een looptijd langer dan 5 jaar	71.320	69.698
Totaal	99.374	99.383

Zekerheden

Voor een totaalbedrag van € 75,1 miljoen zijn de leningen geborgd door het WSW. Van de overige leningen wordt € 20,5 miljoen door de gemeente gegarandeerd.

Swaps

De derivaten hebben een te betalen rente van 4,9175% en bestaan uit:

- Payers swap 1: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/07/2010 - 02/07/2030.
- Payers swap 2: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 02/09/2010 - 02/09/2027.
- Payers swap 3: hoofdsom € 2.500.000, looptijd 03/10/2011 - 02/10/2024.

Alle Swaps zijn per 31 december 2020 in een effectieve hedgerelatie betrokken. Fien Wonen heeft geen CSA-contracten waarin breakclausules of margin calls zijn opgenomen, waarvoor bijstortingen nodig zouden zijn. Conform RJ 290 'financiële instrumenten' zijn de Swaps opgenomen tegen de kostprijs. Deze bedroeg op het moment van afsluiten d.d. 2 juni 2008 € 0. De genoemde rente is de vaste rente van de Swaps. Daarnaast is nog een variabele rente ter hoogte van 3-maands euribor in de contracten opgenomen. Deze rente wordt met ingang van de looptijd ontvangen. De Swaps zijn in 2008 afgesloten met het doel om de renterisico's in de periode 2009 - 2011 te verminderen. De waarde van de Swaps is per 31-12-2020 € 2.836.380 negatief (2019: € 2.974.755 negatief).

Basisrentelening

Fien Wonen heeft op 27 december 2011 met de NWB een Basisrentelening van € 3,2 miljoen afgesloten. De marktwaarde van de basisrentelening bedraagt € 4,8 miljoen. Hierbij is een basisrente afgesproken van 2,82% voor de periode 2 mei 2013 tot 2 mei 2018. Daarnaast is een kredietopslag verschuldigd. Deze kredietopslag wordt telkens voor een periode van 5 jaar vastgesteld. Voor de periode 2 mei 2018 tot 2 mei 2022 bedraagt de kredietopslag 0,09%. Als op het moment van creditspread herziening geen akkoord met de kredietinstelling (NWB) wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een "break cost" te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en voor de lening overeengekomen basisrente. Het saldo van de huidige marktwaarde en de hoofdsom is een indicatie van de 'break cost'.

Marktwaarde

De marktwaarde van de lening portefeuille bedraagt per 31 december 2020 € 122,4 miljoen (2019: € 122,3 miljoen).

09.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken, die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft de woningen die als 'Te Woon' woning zijn aangeboden en waarbij de klant heeft gekozen voor koop met korting in combinatie met een terugkoopplicht voor Fien Wonen. De looptijd van deze verplichting is langer dan 5 jaar. De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	23.373	23.246
<i>Mutaties in het boekjaar:</i>		
Correctie beginsaldo	-	162
Verkopen	675	392
Terugkopen	-1.129	-1.367
Herwaardering in het boekjaar	2.451	1.115
Afkoop terugkoopverplichting / correctie terugkoop	-733	-174
Saldo mutaties in het boekjaar	1.264	127
Boekwaarde per 31 december	24.637	23.373
Per 31 december 2020 betrof dit 118 woningen (2019: 125)		

10 KORTLOPENDE SCHULDEN**10.1 Schulden aan kredietinstellingen**

Van de langlopende leningen kredietinstellingen (zie 09.1) is de aflossingsverplichtingen voor het komende boekjaar hier opgenomen.

10.2 Schulden aan leveranciers

Opgenomen zijn de door leveranciers gefactureerde en door Fien Wonen voor akkoord bevonden bedragen, die betrekking hebben op de periode tot balansdatum.

10.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
Omzetbelasting	607	661
Nog te betalen pensioenpremies	34	31
Overige belastingen en premies sociale verzekering	573	351
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.214	1.043

10.4 Schulden aan gemeenten

Betreft de verschuldigde borgstellingsvergoeding aan de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

10.5 Overige schulden

	2020	2019
Nog te verrekenen servicekosten huurders	12	62
Reservering vakantiedagen	86	77
Overige	-	-
Totaal overige schulden	98	140

10.6 Overlopende passiva

	2020	2019
Niet vervallen rente	1.682	1.870
Nog te betalen bedragen	19	1
Vooruit ontvangen huren	570	404
Overige	113	111
Totaal overlopende passiva	2.384	2.386

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Deelnemers aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op de obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. De verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans.

De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85%. De grondslag waarover WSW het obligotarief berekent is het schuldrestant van de geborgde lening met uitzondering van het leningstype variabele hoofdsom en voor collegiale financiering. Bij het type lening met variabele hoofdsom geldt een obligoverplichting over 75% van de maximale hoofdsom. Bij collegiale financieringen is bepaald geldt een obligoverplichting over 1/3 van het schuldrestant. Het obligo bedraagt voor Fien Wonen € 2,9 miljoen.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Fien Wonen heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht versterkt, zoals bedoeld in het reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Fien Wonen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien Fien Wonen niet voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico's.

Bijstortverplichting SPW

Voor de pensioenregelingen betaalt Fien Wonen op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Behalve de betaling van premies heeft Fien Wonen geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Fien Wonen heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. Ultimo 2020 bedroeg de dekkingsgraad 109,4% (2019: 113,2%). Dit is lager dan de benodigde 126,6%. Het fonds heeft eind maart 2020 een herstelplan ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Op basis van de situatie eind 2019 verwacht SPW binnen de gestelde termijn van 10 jaar weer te beschikken over de wettelijk vereiste beleidsdekkingsgraad. Herstel moet vooral komen uit het beleggingsrendement. In het herstelplan 2020 zijn geen verlagingen van pensioenaanspraken nodig. Op basis van de financiële situatie eind 2020 bepaalt SPW of een nieuw herstelplan en aanvullende maatregelen nodig zijn in 2021.

Saneringsheffing

Met ingang van 1 juli 2015 heeft WSW een (publiekrechtelijke) taak. Per die datum mandateerde de minister voor Wonen en Rijksdienst de uitvoering van de saneringstaak aan WSW. De sanering is beschreven in de Woningwet 2015 en in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Het mandaat aan WSW betreft onder andere de goedkeuring van het saneringsplan, de verlening van de saneringssubsidie en de bepaling van de hoogte van de saneringsheffing. Het WSW beheert een saneringsfonds dat door alle corporaties wordt gevuld via de saneringsheffing. In 2020 is **geen** saneringsheffing opgelegd aan Fien Wonen (2019: € 0,-).

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2019-2023 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van jaarlijks 1,0% van de jaarlijkse huursom. Op basis van deze percentages en de geschatte jaarlijkse huursom verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn:

Jaar	Saneringsheffing
2021	235.000
2022	242.000
2023	250.000
2024	256.000
2025	262.000

Meerjarige financiële verplichtingen

Leaseverplichtingen

Fien Wonen heeft een leaseverplichting ten aanzien van 1 Sharp Copiers/printers MX-6070V afgesloten per 28-03-2019 met een looptijd van 72 maanden. De totale leasewaarde bedraagt: € 46.435. De toekomstige leaseverplichting per 31-12-2020 bedraagt: € 32.891.

Niet-verwerkte verplichtingen

Aangegane verplichtingen projecten

De verplichtingen per 31 december zijn als volgt:

Rijnstraat appartementen, Hardinxveld-Giessendam:

Totaal

2020
141
-
141

Deze verplichtingen betreffen aanneemkosten en overige kosten voor de appartementen. Hierboven opgenomen bedrag is in duizendtallen.

Gebeurtenissen na balansdatum

De Tweede Kamer heeft op 9 februari 2021 de motie Beckerman c.s. aangenomen die de regering verzoekt om de huurprijzen in de sociale huursector voor 2021 te bevriezen.

Deze huurbevriezing voor 2021 is niet doorgerekend in de verwerkte markt- en beleidswaarde per 31-12-2020 in de jaarrekening 2020, aangezien deze in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden 2020 zijn bepaald.

Fien Wonen heeft het effect van de huurbevriezing bij benadering bepaald middels een simulatieberekening op basis van het handboek 2020.

De marktwaarde in verhuurde staat per 31-12-2020, rekening houdend met de huurbevriezing én de Wet eenmalige huurverlaging, komt daarmee op € 485.006.888. De beleidswaarde bedraagt dan € 256.339.685.

4.8 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(Bedragen in € 1.000)

11 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

11.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie:

Woningen en woongebouwen	22.042	21.299
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	94	91
Af: derving wegens leegstand	131-	-71
Af: derving wegens oninbaarheid	51-	-30
Totaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	21.954	21.290

Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Woningen en woongebouwen	560	566
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	200	205
Af: derving wegens leegstand	-13	-13
Af: derving wegens oninbaarheid	-	-
Totaal huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	747	758

Totaal huuropbrengsten

22.702	22.048
---------------	---------------

De huurderiving bedraagt 0,85% van de te ontvangen huur (2019: 0,51%) voor Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam. De huuropbrengst voor Vijfheerenlanden bedraagt 35 % van de te ontvangen huur (2019: 35%), voor Hardinxveld-Giessendam bedraagt de huuropbrengst 65 % (2019: 65%).

11.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen voor:

- leveringen en diensten
- Service-abonnement

Af: vergoedingsderiving

Subtotaal

Te verrekenen met huurders

Totaal opbrengsten servicecontracten

2020	2019
-------------	-------------

429	436
71	101
-4	-2
496	536
-12	-62
484	473

11.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Energiekosten en water	201	173
Schoonhouden algemene ruimtes	134	129
Kosten service-abonnement	36	49
Bijdrage VVE	31	29
Diverse overige servicekosten	25	24
Totaal lasten servicecontracten	427	405

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	613	557
Toegerekende overige organisatiekosten	856	626
Toegerekende afschrijvingskosten	38	34
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.507	1.217

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	772	1.452
Onderhoudslasten (cyclisch)	3.564	4.090
Toegerekende personeelskosten	1.031	1.042
Toegerekende overige organisatiekosten	1.491	1.185
Toegerekende afschrijvingen	64	64
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.922	7.833

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB vastgoed in exploitatie	6.809	7.732
Lasten onderhoudsactiviteiten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	113	101
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.922	7.833

De onderhoudslasten voor het DAEB vastgoed zijn te verdelen in:

	2020	2019
Planmatig onderhoud	3.564	4.090
Mutatieonderhoud	212	928
Klachtenonderhoud	547	506
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	4.323	5.524

De onderhoudslasten voor het Niet-DAEB vastgoed zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud

Mutatieonderhoud

Klachtenonderhoud

Totaal onderhoudslasten Niet-DAEB vastgoed

2020	2019
-	-
1	1
11	17
13	18

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Erfpacht

Ozb

Sectorspecifieke heffingen, inclusief bijdrage Aw

Bijdrage VvE

Diverse correcties voorgaande jaren

Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit

2020	2019
25	24
1.013	973
3.007	2.812
-	-
-	-
4.045	3.809

12 NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Opbrengst verkopen projecten

Bij/af: resultaatneming op projecten

Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

2020	2019
-	-
-	-
-	-

12.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

Kosten vastgoed in ontwikkeling voor verkoop

Bij/af: ten laste van voorgaand of volgend jaar

Totaal uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling

2020	2019
-	-
-	-
-	-

12.3 Toegerekende organisatiekosten

Lonen en salarissen

Overige organisatiekosten

Financieringskosten

Totaal toegerekende organisatiekosten

2020	2019
-	-
-	-
-	-
-	-

13 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Verkoop DAEB vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.129	694
Af: direct toerekenbare kosten	-19	-20
Af: boekwaarde	-1.034	-344
Af: toegerekende organisatiekosten	-25	-21
Verkoopresultaat bestaand bezit	51	309
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoop DAEB vastgoedportefeuille	51	309

Verkoop Niet-DAEB vastgoedportefeuille

Opbrengst verkopen bestaand bezit	781	205
Af: direct toerekenbare kosten	-3	-1
Af: boekwaarde	-554	-155
Af: toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Verkoopresultaat bestaand bezit	223	49
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	-	-
Totaal verkoop Niet-DAEB vastgoedportefeuille	223	49

Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

274	358
------------	------------

14 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Waardemutatie a.g.v. verkoop	47	-
Correctie op eerder genomen voorziening ORT	-118	-860
Correctie sloop Oranjebuurt	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-72	-860

Waardemutatie DAEB vastgoed in exploitatie	25.048	56.255
Waardemutatie Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	537	1.484
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling	-	-
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	25.585	57.739

Waardeverandering waardeontwikkeling	3.627	1.663
Waardeverandering terugkoopverlichting	-2.451	-1.115
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.176	548

Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille

26.689	57.427
---------------	---------------

15 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

	2020	2019
Opbrengsten overige activiteiten	25	55
Kosten overige activiteiten	-26	-21
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-1	34

Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
Afwaardering activa ten dienste van de exploitatie	-	-
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	146	139
Totaal afschrijvingen materiële vaste activa	146	139

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
Lonen en salarissen	1.786	1.711
Sociale lasten	287	294
Pensioenlasten	304	270
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.377	2.275

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat. De kostentoedeling is gebaseerd op het aantal fte's inclusief vacatures. Dit leidt tot de volgende verdeelsleutel:

	2020	2019
Afdeling Staf	14,6%	16,0%
Afdeling Bedrijfsvoering	23,2%	19,1%
Afdeling Wonen & Vastgoed	62,2%	64,9%
Totaal	100,0%	100,0%

Aantal FTE

	2020	2019
Afdeling Staf	4,67	5,20
Afdeling Bedrijfsvoering	7,44	6,22
Afdeling Wonen & Vastgoed	19,91	21,10
Totaal	32,02	32,52

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

WNT-verantwoording 2020

De WNT is van toepassing op Fien Wonen. Het voor Fien Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2020 € 147.000, zijnde klasse E van de woningcorporaties.

*Beloning directeur-bestuurder***Mevrouw E. ter Borg****Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking

2020	2019
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
1	1
Ja	Ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

Subtotaal

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

118.369	113.314
22.076	20.387
140.445	133.701
147.000	142.000
N.v.t.	N.v.t.
140.445	133.701
N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.

Beloning Raad van Commissarissen

Het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de leden 10% van het bezoldigingsmaximum. Het overzicht is als volgt:

De heer J. Timmer (voorzitter)**Functiegegevens**

Aanvang en einde functievervulling in 2020

Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

2020	2019
1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
16.979	16.350
22.050	21.300
N.v.t.	N.v.t.
16.979	16.350
N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.

Mevrouw T.M.C. van Gulp - van Eekelen (lid)**Functiegegevens**

Aanvang en einde functieervulling in 2020

Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

2020

2019

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

11.319

10.900

14.700

14.200

N.v.t.

N.v.t.

11.319**10.900**

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

Mevrouw E. van Beelen (lid)**Functiegegevens**

Aanvang en einde functieervulling in 2020

Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

2020

2019

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

11.320

10.900

14.700

14.200

N.v.t.

N.v.t.

11.320**10.900**

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

N.v.t.

De heer A.J.H. van Riel (lid)**Functiegegevens**

Aanvang en einde functieervulling in 2020

Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/ Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

Bezoldiging

2020

2019

1/1 - 31/12

1/1 - 31/12

11.319

10.900

14.700

14.200

N.v.t.

N.v.t.

11.319**10.900**

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

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.

Alle leden van de Raad van Commissarissen vallen onder het toepasselijk WNT-maximum. Op geen van de leden is de overgangsregeling van toepassing.

Overige beheer- en organisatiekosten

Naast de salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden voor het beheer van de vastgoedportefeuille nog andere kosten gemaakt door de organisatie. De specificatie hiervan kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
Huisvestingskosten	147	241
Kosten Raad van Commissarissen	84	77
Kosten huurdersraad	30	36
Overige personeelskosten	203	264
Inleenkrachten	665	284
Exploitatielasten vervoermiddelen	27	35
Automatiseringskosten	574	491
Drukwerk / kantoorbenodigdheden	4	9
Bewonersblad/-informatie	18	12
Porti- en telefoonkosten	62	43
Verzekeringen	12	11
Kosten accountantsorganisatie	71	106
Advies- en fusiekosten	420	423
Kosten energie- en kwaliteitslabel	6	6
Contributie Aedes	25	24
Kosten woonruimteverdeling	1	1
Overige algemene organisatiekosten	48	42
Overige kosten servicedienst	5	4
Algemeen beheerskosten derden	10	10
Totaal overige beheer- en organisatiekosten	2.410	2.119

Bovenstaande kosten zijn toegerekend via de kostenverdeelstaat, zie 'Toerekening baten en lasten'.

Honoraria externe accountant en de accountantsorganisatie

Onderstaand doen wij opgave van de kosten inzake controle jaarrekening, honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en honoraria voor niet-controlediensten, uitgevoerd door de accountantsorganisatie.

	2020	2019
Controle van de jaarrekening e.d.	71	106
Fiscale adviesdiensten	35	32
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	106	138

16 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

In de door de Autoriteit woningcorporaties voorgeschreven functionele indeling (Handleiding toepassen van de functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020) zijn de activiteiten Treasury, Personeel en organisatie en Jaarverslaggeving als aparte 'functie' (Overige organisatiekosten) gedefinieerd. Aan deze activiteiten worden de volgende kosten toegerekend:

	2020	2019
Toegerekende personeelskosten	475	466
Toegerekende overige organisatiekosten	651	503
Toegerekende afschrijvingen	29	29
Totaal overige organisatiekosten	1.155	998

17 LEEFBAARHEID

	2020	2019
Leefbaarheid DAEB vastgoed in exploitatie	602	433
Leefbaarheid Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal leefbaarheid	602	433

In bovengenoemde kosten zijn inbegrepen de indirect toegerekende organisatiekosten. De directe uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 264.068 (2019: € 216.438). Dat is € 85 per DAEB woning (2019: € 70). De uitgaven zijn volgens de Woningwet gemaximaliseerd op € 131,37 per DAEB woning.

18 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN**18.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten**

	2020	2019
Rentebaten rekening-courant en deposito's	-	-
Overige rentebaten	6	1
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	1

18.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	3.326	3.666
Overige rentelasten	39	40
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	3.365	3.706

19 BELASTINGEN

Mutatie latentie compensabele verliezen:

- correctie voorgaande jaren
- vrijval lopend boekjaar

Mutatie actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:

- leningenportefeuille
- ingerekende verkopen
- afschrijvingspotentieel
- ATAD

Correctie te betalen VPB voorgaande jaren

Te betalen VPB

Totaal belastingen

	2020	2019
Mutatie latentie compensabele verliezen:		
• correctie voorgaande jaren	919	3.657
• vrijval lopend boekjaar	-2.145	-5.205
Mutatie actieve latentie uit hoofde van waarderingsverschil:		
• leningenportefeuille	2	-37
• ingerekende verkopen	-	
• afschrijvingspotentieel	-107	448
• ATAD	508	
Correctie te betalen VPB voorgaande jaren	281	
Te betalen VPB	-2.001	-281
Totaal belastingen	-2.543	-1.418

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2019: 25%) over het belastbare bedrag, met uitzondering van de eerste € 200.000 waarover 16,5% (2019: 19%) verschuldigd is.

Belasting op basis van toepasselijk tarief
 Aanpassing belastingen voorgaande jaren
 Mutatie actieve latenties waarderingsverliezen
 Realisatie latentie verrekenbare verliezen
 Niet tot waardering gebrachte latenties
 Mutatie latentie afschrijvingspotentieel
 Mutatie latentie ATAD
 Correctie te betalen VPB voorgaande jaren
 Te betalen VPB na verliesverrekening
Totaal belastingen

	2020	2019
Belasting op basis van toepasselijk tarief	4.146	5.488
Aanpassing belastingen voorgaande jaren	919	3.657
Mutatie actieve latenties waarderingsverliezen	2	-37
Realisatie latentie verrekenbare verliezen	-2.145	-5.200
Niet tot waardering gebrachte latenties	-2.499	-3.219
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-107	448
Mutatie latentie ATAD	508	-
Correctie te betalen VPB voorgaande jaren	-281	
Te betalen VPB na verliesverrekening	2.001	281
Totaal belastingen	2.543	1.418

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 7,9% (2019: 2,3 %).

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat**Commercieel resultaat voor belastingen***Correcties:*

Verkoop bestaand vastgoed

Afschrijving vaste activa

Overige waardeveranderingen vastgoed

Lasten servicecontracten

Dotatie (onderhouds-)voorziening

Lasten onderhoud

	2020	2019
Commercieel resultaat voor belastingen	32.130	61.937
<i>Correcties:</i>		
Verkoop bestaand vastgoed	-326	-400
Afschrijving vaste activa	-421	-418
Overige waardeveranderingen vastgoed	-15.296	-40.471
Lasten servicecontracten	-	-
Dotatie (onderhouds-)voorziening	-3	13
Lasten onderhoud	-	-144

Overige bedrijfslasten	-		165	
Rentelasten	-180		-180	
		15.904		20.502
<i>Extracomptabele correctie:</i>				
Fiscaal niet-aftekbare kosten (forfait 0,4%)	747		1.486	
Investeringsaftrek	-		-1	
Saneringsheffing (niet aftrekbaar)	-		-	
Beperkt aftrekbare kosten	-		7	
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening		16.651		21.994
Verrekenbaar verlies voorgaande jaren		-8.580		-20.821
Belastbaar bedrag		8.071		1.173
Verrekenbare verliezen				
				2020
Omnivera		-		
GWZ		-		
Totaal verrekenbare verliezen		0		

4.9 Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2020 geldmiddelen zijn opgeofferd. In 2020 zijn geen investeringen verricht door middel van financiële leasing, welke niet in het kasstroomoverzicht worden opgenomen.

4.10 Gescheiden Balans DAEB/Niet-DAEB

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
ACTIVA		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen	01				
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	475.843	-	-	475.843
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	-	14.027	-	14.027
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	9.561	18.311	-	27.871
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.344	-	-	1.344
Totaal van vastgoedbeleggingen		486.748	32.338	-	519.086
Materiële vaste activa	02				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	1.818	-	-	1.818
Financiële vaste activa	03				
Latente belastingvordering(en)	03.1	1.054	-	-	1.054
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		17.665	-	17.665-	-
Totaal van financiële vaste activa		18.719	-	17.665-	1.054
Totaal van vaste activa		507.285	32.338	17.665-	521.958
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	04				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.102	-	-	1.102
Totaal voorraden		1.102	-	-	1.102
Vorderingen	05				
Huurdebiteuren	05.1	154	0	-	154
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-	-	-
Overige vorderingen	05.3	41	1	-	42
Overlopende activa	05.4	2	0	-	3
Totaal van vorderingen		197	1	-	198
Liquide middelen	06				
		1.796-	3.357	-	1.561
Totaal van vlottende activa		497-	3.358	-	2.860
Totaal van activa		506.787	35.696	17.665-	524.818

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
ACTIVA		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen	01				
DAEB vastgoed in exploitatie	01.1	447.010	-	-	447.010
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	01.2	-	13.874	-	13.874
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	01.3	8.674	17.009	-	25.683
DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	01.4	1.059	-	-	1.059
Totaal van vastgoedbeleggingen		456.742	30.883	-	487.626
Materiële vaste activa	02				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	02.1	776	-	-	776
Financiële vaste activa	03				
Latente belastingvordering(en)	03.1	1.877	-	-	1.877
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB		16.521	-	16.521-	-
Totaal van financiële vaste activa		18.399	-	16.521-	1.877
Totaal van vaste activa		475.918	30.883	16.521-	490.279
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	04				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	04.1	1.504	461	-	1.965
Totaal voorraden		1.504	461	-	1.965
Vorderingen	05				
Huurdebiteuren	05.1	179	0	-	180
Belastingen en premies sociale verzekering	05.2	-	-	-	-
Overige vorderingen	05.3	57	1	-	59
Overlopende activa	05.4	2	0	-	2
Totaal van vorderingen		239	2	-	241
Liquide middelen	06				
		712-	2.485	-	1.774
Totaal van vlottende activa		1.031	2.948	-	3.980
Totaal van activa		476.948	33.831	16.521-	494.259

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
P A S S I V A		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2019	31-12-2020
EIGEN VERMOGEN	07				
Herwaarderingsreserves	07.1	281.273	5.637	5.637-	281.273
Overige reserves	07.2	115.020	12.028	12.028-	115.020
Totaal van eigen vermogen		396.293	17.665	17.665-	396.293
VOORZIENINGEN	08				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	08.1	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-	-	-
Overige voorzieningen	08.3	127	-	-	127
Totaal van voorzieningen		127	-	-	127
LANGLOPENDE SCHULDEN	09				
Leningen kredietinstellingen	09.1	88.590	1.616	-	90.207
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	8.308	16.328	-	24.637
Waarborgsommen	09.3	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden		96.899	17.944	-	114.843
KORTLOPENDE SCHULDEN	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	9.129	38	-	9.168
Schulden aan leveranciers	10.2	655	16	-	672
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Omzetbelasting	10.3	592	15	-	607
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Pensioenpremies	10.3	34	-	-	34
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Overig	10.3	573	-	-	573
Schulden aan gemeente	10.4	19	-	-	19
Overige schulden: Nog te verrekenen servicekosten	10.5	11	0	-	12
Overige schulden: Reservering vakantiedagen	10.5	86	-	-	86
Overlopende passiva: Niet vervallen rente	10.6	1.679	3	-	1.682
Overlopende passiva: Vooruit ontvangen huren	10.6	113	-	-	113
Overlopende passiva: Resterende posten	10.6	575	14	-	589
Totaal van kortlopende schulden		13.468	86	-	13.554
Totaal van passiva		506.787	35.696	17.665-	524.818

Na resultaatbestemming (bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
P A S S I V A		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
EIGEN VERMOGEN	07				
Herwaarderingsreserves	07.1	257.319	5.280	5.280-	257.319
Overige reserves	07.2	109.388	11.242	11.242-	109.388
Totaal van eigen vermogen		366.707	16.521	16.521-	366.707
VOORZIENINGEN	08				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	08.1	-	-	-	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	08.2	-	-	-	-
Overige voorzieningen	08.3	135	-	-	135
Totaal van voorzieningen		135	-	-	135
LANGLOPENDE SCHULDEN	09				
Leningen kredietinstellingen	09.1	87.220	1.655	-	88.874
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	09.2	7.815	15.558	-	23.373
Waarborgsommen	09.3	-	-	-	-
Totaal van langlopende schulden		95.035	17.212	-	112.247
KORTLOPENDE SCHULDEN	10				
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	10.470	38	-	10.509
Schulden aan leveranciers	10.2	1.044	27	-	1.071
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Omzetbelasting	10.3	644	17	-	661
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Pensioenpremies	10.3	31	-	-	31
Belastingen en premies sociale verzekeringen: Overig	10.3	351	-	-	351
Schulden aan gemeente	10.4	22	-	-	22
Overige schulden: Nog te verrekenen servicekosten	10.5	61	2	-	62
Overige schulden: Reservering vakantiedagen	10.5	77	-	-	77
Overlopende passiva: Niet vervallen rente	10.6	1.867	3	-	1.870
Overlopende passiva: Vooruit ontvangen huren	10.6	111	-	-	111
Overlopende passiva: Resterende posten	10.6	395	10	-	405
Totaal van kortlopende schulden		15.073	97	-	15.170
Totaal van passiva		476.948	33.831	16.521-	494.259

4.11 Gescheiden Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

(bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020	31-12-2020
WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.1	21.954	747		22.702
Opbrengsten servicecontracten	11.2	472	12		484
Lasten servicecontracten	11.3	-417	-10		-427
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.463	-44		-1.507
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-6.809	-113		-6.922
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.022	-22		-4.045
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	9.715	569	0	10.284
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	-	-		-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-	-		-
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-	-		-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-	-		-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	1.213	1.343	-646	1.910
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-45	-4		-49
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-1.036	-552		-1.588
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	132	787	-646	274
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-72	-		-72
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	24.502	453	630	25.585
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	424	735	16	1.176
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-		0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	24.855	1.188	646	26.689
Opbrengst overige activiteiten	15.1	24	1		25
Kosten overige activiteiten	15.2	-25	-1		-26
Netto resultaat overige activiteiten	15	-1	-0	-	-1
Overige organisatiekosten	16	-1.128	-27		-1.155
Leefbaarheid	17	-602	-		-602
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	6	0		6
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.300	-65		-3.365
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.294	-65	0	-3.359
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		29.677	2.453		32.130
Belastingen	19	-2.543	0		-2.543
Resultaat deelneming		2.453		-2.453	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		29.587	2.453	-2.453	29.587

(bedragen in € 1.000)

(bedragen in € 1.000)		31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2019
WINST- EN VERLIESREKENING FUNCTIONEEL		DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.1	21.290	758		22.048
Opbrengsten servicecontracten	11.2	461	12		473
Lasten servicecontracten	11.3	-395	-10		-405
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.176	-41		-1.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-7.732	-101		-7.833
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-3.791	-19		-3.809
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11	8.658	599	0	9.257
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	-			-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	-			-
Toegerekende organisatiekosten	12.3	-			-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12	-			-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.1	766	205	-73	899
Toegerekende organisatiekosten	13.2	-41	-1		-42
Boekwaarde (marktwaarde) verkochte vastgoedportefeuille	13.3	-344	-155		-499
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13	381	49	-73	357
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-860	-		-860
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	56.254	1.484	-	57.739
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	14.3	194	281	73	548
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	14.4	-	-		-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14	55.588	1.766	73	57.426
Opbrengst overige activiteiten	15.1	54	1		55
Kosten overige activiteiten	15.2	-21	-1		-21
Netto resultaat overige activiteiten	15	33	1	-	34
Overige organisatiekosten	16	-973	-24		-998
Leefbaarheid	17	-433	-		-433
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.1	1	-		1
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.2	-3.639	-67		-3.706
Saldo financiële baten en lasten	18	-3.639	-67	0	-3.705
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		59.614	2.323		61.937
Belastingen	19	-1.417	0		-1.417
Resultaat deelneming		2.323		-2.323	-
RESULTAAT NA BELASTINGEN		60.520	2.323	-2.323	60.520

4.12 Gescheiden Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2020 DAEB x € (1.000)	31-12-2020 Niet-DAEB x € (1.000)	31-12-2020 Eliminaties x € (1.000)	31-12-2020 Totaal x € (1.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	22.019	747	-	22.766
Vergoedingen	472	12	-	484
Overheidsontvangsten	347	2	-	349
Overige bedrijfsontvangsten	3	-	-	3
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	22.841	760	-	23.602
Uitgaven:				
Erfpacht	-49	-	-	-49
Betalingen aan werknemers	-2.418	-57	-	-2.475
Onderhoudsuitgaven	-5.633	-13	-	-5.646
Overige bedrijfsuitgaven	-3.817	-162	-	-3.978
Betaalde interest	-3.497	-65	-	-3.563
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-3.007	-	-	-3.007
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-27	-	-	-27
Vennootschapsbelasting	-1.490	-	-	-1.490
Saldo uitgaande kasstroom	-19.939	-296	-	-20.236
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.902	464	-	3.367
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.254	1.152	-630	1.776
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-0	607	-16	591
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.254	1.759	-646	2.367
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-886	-	-	-886
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-2.882	-71	-	-2.953
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-700	-501	630	-571
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-175	-742	16	-901
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-627	-	-	-627
Verwerving van materiële vaste activa	-5.270	-1.313	646	-5.937
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-4.016	446	-	-3.570

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2019 DAEB x € (1.000)	31-12-2019 Niet-DAEB x € (1.000)	31-12-2019 Eliminaties x € (1.000)	31-12-2019 Totaal x € (1.000)
Operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	21.367	758	-	22.124
Vergoedingen	461	12	-	473
Overheidsontvangsten	-	-	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	-0	-	-	-0
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	-	-	-	-
Saldo ingaande kasstroom	21.828	770	-	22.597
Uitgaven:				
Erfpacht	-	-	-	-
Betalingen aan werknemers	-2.263	-57	-	-2.321
Onderhoudsuitgaven	-4.730	-18	-	-4.748
Overige bedrijfsuitgaven	-3.410	-131	-	-3.542
Betaalde interest	-3.684	-67	-	-3.751
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-	-	-
Verhuurderheffing	-2.812	-	-	-2.812
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-25	-	-	-25
Vennootschapsbelasting	-	-	-	-
Saldo uitgaande kasstroom	-16.924	-273	-	-17.197
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	4.903	497	-	5.400
(Des)investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	538	444	-	982
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	73	192	-73	192
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-
(Des)investeringsontvangsten overig	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	611	636	-73	1.174
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-2.499	-	-	-2.499
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-3.689	-95	-	-3.784
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-155	-347	-	-502
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	-619	-507	73	-1.053
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-
Investerings overig	-48	0	-	-48
Verwerving van materiële vaste activa	-7.009	-949	73	-7.885
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.398	-313	-	-6.711

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2020 DAEB x € (1.000)	31-12-2020 Niet-DAEB x € (1.000)	31-12-2020 Eliminaties x € (1.000)	31-12-2020 Totaal x € (1.000)
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.016	446	-	-3.570
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	14.000	-	-	14.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-13.909	-	-	-13.909
Aflossing ongeborgde leningen	-62	-38	-	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	29	-38	-	-9
Toename/Afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-711	2.486	-	1.774
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-1.796	3.357	-	1.561
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.085	871	-	-213

KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2019 DAEB x € (1.000)	31-12-2019 Niet-DAEB x € (1.000)	31-12-2019 Eliminaties x € (1.000)	31-12-2019 Totaal x € (1.000)
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-
Ontvangsten overig	-	-	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-	-	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.398	-313	-	-6.711
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	18.000	-	-	18.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	-
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-17.185	-	-	-17.185
Aflossing ongeborgde leningen	-62	-38	-	-100
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	752	-38	-	715
Toename/Afname van geldmiddelen				
Wijziging kortgeld	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	30	2.340	-	2.370
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-712	2.485	-	1.774
Toename (afname) van geldmiddelen	-742	145	-	-597

4.13 Ondertekening van de jaarrekening

Ondertekening, directeur-bestuurder:

Hardinxveld-Giessendam, 16 juni 2021

w.g.

Elisabeth ter Borg

directeur-bestuurder Fien Wonen

Ondertekening, Raad van Commissarissen

Hardinxveld-Giessendam, 16 juni 2021

De heer A.J.H. van Riel

w.g.

De heer D. Hol

w.g.

De heer J. Manusama

w.g.

Deel 6: Overige gegevens

Kengetallen

	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden			
Zelfstandige woningen	3.153	3.150	3.121
Zorgeenheden	175	175	175
Totaal aantal woongelegenheden	3.328	3.325	3.296
Garages en parkeerplaatsen	87	86	86
Bedrijfsruimten/-winkels	7	7	8
Woonwagenstandplaatsen	13	13	13
Overige verhuureenheden	4	4	4
Totaal aantal verhuureenheden	3.439	3.435	3.407
DAEB / Niet-DAEB (definitie Woningwet)			
Aantal DAEB woningen	3.097	3.090	3.059
Aantal Niet-DAEB woningen	56	60	62
Totaal zelfstandige woningen	3.153	3.150	3.121
Woningen verkocht onder voorwaarden			
Totaal aantal 1 januari	125	132	140
Aantal teruggekocht in het boekjaar	-9	-8	-15
Aantal verkocht in het boekjaar onder voorwaarden	3	2	7
Aantal definitief verkocht (bloot eigendom)	-1	-1	-1
Totaal aantal 31 december	118	125	131
Mutaties in het woningbezit			
Aantal opgeleverde woningen	-	28	15
Aantal opgeleverde zorgeenheden	-	-	-
Aantal aangekocht	6	2	9
Aantal verkochte woningen	-3	-2	-2
Aantal verkochte zorgeenheden	-	-	-
Aantal gesloopt	-	-	-18
Overige mutaties	1	1	-
Totaal mutaties	4	29	4
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
Goedkoop	443	463	498
Betaalbaar	2.303	2.289	2.251
Duur tot Huurtoeslaggrens	292	313	317
Duur boven Huurtoeslaggrens	115	85	55
Totaal aantal woningen	3.153	3.150	3.121
Kwaliteit			

	2020	2019	2018
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,09	1,32	1,28
Kosten niet planmatig onderhoud per woning	232	437	359
Totaal kosten onderhoud per woning	1.303	1.667	1.535
Prijs en kwaliteit			
Gemiddeld aantal wws-punten per woning	160	159	157
Gemiddelde netto maandhuur per woning	560	541	526
Contracthuur in % van maximaal redelijke huur	68,9%	67,1%	66,6%
Jaarhuur in % van WOZ-waarde	3,67%	3,72%	3,82%
Het verhuren van woningen			
Mutatiegraad	6,47	6,57	6,89
Aanbiedingsgraad	2,28	2,21	2,00
Huurachterstand in % van jaarhuur	0,67%	0,81%	0,77%
Huurderving in % van jaarhuur	0,85%	0,51%	0,28%
Financiële continuïteit			
Solvabiliteit	56,7%	46,4%	42,3%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	3,35%	3,70%	3,83%
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,94	2,44	1,97
Bedrijfslasten per woning	2.258	1.939	2.187
Loan to value (beleidswaarde)	38,0%	48,6%	54,4%
Dekkingsratio	26,0%	27,8%	30,4%
Onderpandsratio	25,1%	26,8%	29,1%
Balans en resultatenrekening per woning (incl. zorgeenheden)			
Eigen vermogen	119.079	110.288	84.957
Balanstotaal	157.698	148.649	125.364
Jaarresultaat	8.890	18.202	10.501
Leningen kredietinstellingen	27.105	26.729	27.273
Marktwaarde	147.197	138.612	119.903
Beleidswaarde	78.619	61.466	54.984
WOZ-waarde	182.947	174.774	165.168
Rentelasten	1.011	1.115	1.176
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	14,8%	16,8%	18,0%
Medewerkers			
Aantal medewerkers	35	37	34
Aantal vrouwen	17	17	15
Aantal mannen	18	20	19
Aantal Fte	32,0	32,5	29,9
Aantal Fte per 100 woningen	1,0	1,0	0,9
Personeelskosten per fte	80.574	78.085	70.481
Personeelskosten per woning	775	764	640
Gemiddelde leeftijd	45,2	47,8	47,9
Ziekteverzuim	5,3%	4,5%	4,9%

Statutaire resultaatbestemming

Stichting Fien Wonen kent geen statutaire bepalingen omtrent de verdeling van het resultaat. De Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Raad van Commissarissen van Stichting Fien Wonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Fien Wonen te Hardinxveld-Giessendam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Fien Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- volkshuisvestelijk verslag, inclusief het bestuursverslag (deel 1 t/m 3)
- het verslag van de Raad van Commissarissen (deel 4);
- overige gegevens (deel 6).

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

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

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

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

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

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**Verantwoordelijkheden van het bestuur en de Raad van Commissarissen voor de jaarrekening**

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

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

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

's-Hertogenbosch, 17 juni 2021
Q-Concepts Accountancy B.V.

Origineel getekend door

drs. B.W.T. Daris RA