

JAARSTUKKEN 2020

Ondanks corona de focus verlegd



In ons werk meer aandacht voor diegenen waar het echt om gaat: onze bewoners, woningzoekenden en overige klanten.

Inhoudsopgave

JAARSTUKKEN 2020

BESTUURSVERSLAG	5
Inleiding	5
1. Doel en structuur.....	7
1.1 Wie is KleurrijkWonen?	8
1.2 Werkgebied en woningbezit	8
1.3 Juridische structuur	9
1.4 Personele bezetting en interne structuur	9
2. Kernactiviteiten, producten en diensten.....	11
Betaalbaar wonen.....	11
2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep	11
2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	14
Acceptabele kans op wonen	15
2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	15
2.4 Vrije sector huur en verkoop	18
2.5 Woningzoekenden	19
Goede woningen en een prettige woonomgeving	21
2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad	21
2.7 (Des)investeren in vastgoed	24
2.8 Kwaliteit van wijken en buurten	27

Langer zelfstandig wonen	29
2.9 Overige producten en diensten	30
3. Belanghebbenden	32
3.1 Betrekken van bewonersorganisaties	32
3.2 Overige samenwerkingsvormen	33
3.3 Klanttevredenheid	36
3.4 Klachten	38
4. Elementen van het gevoerde beleid	40
4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie	40
4.2 Cultuur en mensen	42
4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten	43
4.4 Dashboard van onze belangrijkste bedrijfsprestaties	50
4.5 Huurprijzen en betaalbaarheid	54
4.6 Duurzaamheidsopgave	57
5. Financiën	61
5.1 Financieel beleid	61
5.2 Toelichting vermogen	64
5.3 Financiële kengetallen	70
6. Risico's en onzekerheden	75
6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen	76
6.2 Voornaamste risicofactoren	78
6.3 Risicobereidheid	80

6.4 Risico- en Toekomstparagraaf	81
7. Governance	82
7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten	82
7.2 Specifieke gedragscodes	84
VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	85
JAARREKENING	99
OVERIGE GEGEVENS	190

Inleiding

Zonder overdrijving kunnen we stellen dat 2020 een bijzonder turbulent jaar was. Wie had ooit van corona of een lockdown gehoord, laat staan dat iemand wist hoe je in zo'n situatie je werk zou moeten doen. Terugkijkend kunnen we toch stellen dat dankzij een enorme inzet, toewijding en flexibiliteit van de medewerkers en de partners van KleurrijkWonen het is gelukt om vrijwel alles te doen wat was voorgenomen.

Niet alles ging natuurlijk in één keer goed, het was een zoektocht om onze dienstverlening te laten doorgaan en aan te laten sluiten bij de wensen van onze huurders en woningzoekenden. Des te mooier is het om te zien dat onze huurders onze dienstverlening, ondanks corona, nog steeds met een hoog rapportcijfer waarderen.

Door de huurverhoging opnieuw te matigen en de huurprijs van woningen beter in balans te brengen met de inkomens van de woningzoekenden, hebben we opnieuw een goede bijdrage kunnen leveren aan het betaalbaar wonen van onze huurders. Dat onze woningen begin 2020 al gemiddeld op energielabel B zitten, draagt daar nog eens extra aan bij.

Onze grootste zorg is de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. De zoektijden zijn opnieuw toegenomen in alle gemeenten waar we werken terwijl de kansen om nieuwe (al dan niet tijdelijke) woningen te bouwen nog steeds erg beperkt zijn. In de regio Rivierenland hebben de gemeenten afgesproken dat 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen t.b.v. de woningcorporaties. We hebben de gemeenten waarin we werken dan ook (opnieuw) opgeroepen om bij ontwikkelaars af te dwingen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd voor de corporaties. Daarbij hebben we ook aandacht gevraagd voor de realisatie van de afspraken uit het versnellingsakkoord tussen BZK, de VNG en Aedes, tot nu toe helaas zonder aantoonbaar resultaat. Dat betekent dat nieuwbouw ook in 2021 weer top of mind staat, zeker gezien de meer dan verdubbeling van de taakstelling voor statushouders in dat jaar.

Kijkend naar de kwaliteit van het woningbezit is er opnieuw veel gedaan. Op een soms aangepaste wijze is alle gepland onderhoud ook uitgevoerd. Daarnaast zijn er belangrijke afspraken gemaakt over de basiskwaliteit van woningen die KleurrijkWonen wil hanteren, over de strategie op het gebied van circulariteit bij nieuwbouw en renovatie, over de integratie van duurzaamheid in onze onderhoudsbegroting etc. Heel concreet is besloten om de komende twee jaar veel meer badkamers, keukens en toiletten te gaan renoveren, is er een experiment uitgevoerd met biobased na-isolatie en zijn we er klaar voor om in 2021 onze eerste biobased houten woningen te gaan realiseren. Ook zal in 2021 een systeem worden ingevoerd waarmee het mogelijk wordt om de onderhoudssituatie van woningen m.b.v. drones in kaart te brengen.

Ook op het gebied van langer thuis wonen is zeer succesvol nieuw beleid geïntroduceerd voor zittende huurders. Het aantal aanvragen liep storm zodat er extra handen moesten worden gevonden om het ook daadwerkelijk te kunnen realiseren. Diverse nieuwbouwprojecten zijn in 2020 opgeleverd of gestart die ook bijdragen aan het langer zelfstandig wonen van onze huurders. Er worden zo steeds meer levensloopbestendige woningen gerealiseerd.



In ons ondernemingsplan hebben wij uitspraken gedaan over de manier waarop wij in contact willen zijn met onze huurders, woningzoekenden, gemeenten etc. De kernbegrippen daarbij zijn : “Persoonlijk en dichtbij” en “Flexibel en maatwerk”. Eind 2019 zijn we daarom in gesprek gegaan met huurders en medewerkers over de manier waarop we deze uitgangspunten konden realiseren. Dat heeft geleid tot een organisatieverandering in september 2020 met als kern:

- In plaats van functioneel, zijn alle teams nu regionaal ingericht binnen de afdeling Wonen;
- Binnen een regioteam worden alle activiteiten gebundeld, of het nu gaat om verhuur, dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud of incasso; alle medewerkers werken samen binnen één team;
- In 2020 is een start gemaakt met het zelf organiserend werken en dit loopt door in 2021. Daarmee wordt het team in staat gesteld om meer op maat gemaakte oplossingen aan onze huurders en woningzoekenden aan te bieden. Daarom worden ook de bevoegdheden aangepast zodat medewerkers meer eigenaar worden van het contact met de “klant”.

In dit Jaarverslag kunt u nog veel gedetailleerder lezen wat KleurrijkWonen in 2020 heeft gerealiseerd. Hoewel we in 2020 nog best wat andere onderwerpen ook graag hadden willen oppakken, durf ik te stellen dat er met tevredenheid teruggekeken kan worden op de prestaties van KleurrijkWonen. Ik ben alle collega's en partnerbedrijven die daaraan hebben bijgedragen erg dankbaar. Zonder die inzet en flexibiliteit was het nooit gelukt.

Last but not least is mijn collega bestuurder, Jaap van Dam, per 1 januari 2021 met pensioen gegaan. Vanaf 2008 hebben we samen de Raad van Bestuur van KleurrijkWonen gevormd. We hebben in die tijd erg goed en plezierig samengewerkt en vormden een mooie aanvulling op elkaar. Dankzij zijn inbreng en positiviteit is KleurrijkWonen geworden wat het nu is; een vernieuwende organisatie van mensen met hart voor de volkshuisvesting, waarin het draait om het plezierig laten wonen van onze huurders. Hij heeft ook nadrukkelijk de hand gehad in de open cultuur van de organisatie waardoor het gewoon leuk is om voor KleurrijkWonen te werken. Jaap, ook vanaf deze plaats heel hartelijk bedankt voor alles wat je hebt betekend voor KleurrijkWonen!!

Ik wens u veel leesplezier.

Tjapko van Dalen
Directeur bestuurder

1. Doel en structuur

In dit hoofdstuk

- Wie is KleurrijkWonen?
- Werkgebied en woningbezit
- Juridische structuur
- Personele bezetting en interne structuur



1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen is een actieve, moderne woningcorporatie werkzaam in de regio's Rivierenland en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zes gemeenten: Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa € 43.000 een betaalbare, goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen- en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.

1.2 Werkgebied en woningbezit



Totaal verhuureenheden	2020	Waarvan woningen	Woningen 2019
Buren	747	720	726
Culemborg	3.789	3.415	3.404
Molenlanden	1.272	1.102	1.111
Tiel	3.343	2.976	2.933
Vijfheerenlanden	3.402	3.108	3.063
West Betuwe	3.610	3.400	3.393
Zaltbommel *	2	1	1
Totaal	16.165	14.722	14.631

*Verhuureenheden zijn woningen, woonwagens, bedrijfsonroerend goed, garages etc. *In Zaltbommel is één VHE gesplitst in een woning en parkeergelegenheid.*

1.3 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De Statuten zijn conform Veegwet gewijzigd en door de Aw op 26 juli 2018 goedgekeurd. De Stichting heeft geen deelnemingen met overheersende zeggenschap. De datum van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten is 27 mei 1914. De oprichtingsdatum is 21 november 1913. De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel. De contactgegevens zijn: 0345 - 59 61 00, info@kleurrijkwonen.nl, www.kleurrijkwonen.nl.

1.4 Personele bezetting en interne structuur

Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2020	2019
Directie en Audit & Control	3,8	3,8
Strategie & Ontwikkeling	19,8	17,4
Bedrijf	30,4	32,8
Wonen	94,5	96,7
Totaal aantal FTE's	148,5	150,8

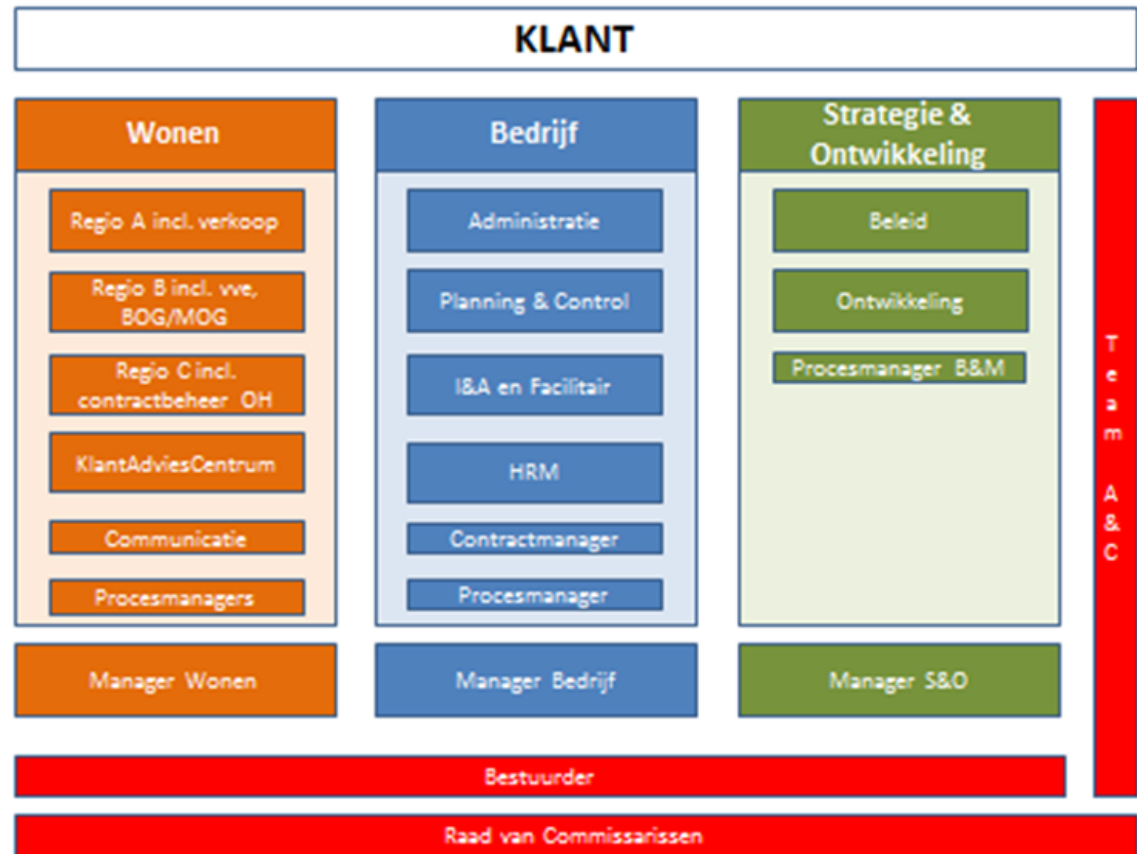
De formatie ultimo 2020 is 152,9 FTE. Het begrote aantal FTE voor 2020 was 154,5. Het kleine verschil ten opzichte van de begroting is mede door de organisatie ontwikkeling lastiger te duiden, maar heeft o.a. te maken met het tijdelijk opvullen van vacatures door inleen van personeel, urenaanpassingen van medewerkers en het invullen van nieuwe functies zoals de data analisten.

Binnen KleurrijkWonen werken we actief met Trainees via talent in huis. In anderhalf jaar tijd, volgen drie Trainees een programma van een half jaar bij ons. In 2020 zijn twee Trainees actief geweest op het gebied van onder andere: klimaatadaptatie, het meten van co2 en circulariteit, een sociaal intranet en doelgroepenbeleid.

Tot slot staan ultimo 2020 nog twee vacatures open. In 2020 waren er vier stagiaires vanuit verschillende opleidingen werkzaam binnen KleurrijkWonen.

Interne structuur

Het organogram ziet er vanaf de organisatieontwikkeling per 1 september 2020 als volgt uit:



2. Kernactiviteiten, producten en diensten

In dit hoofdstuk

- Betaalbaar wonen
- Kans op wonen
- Goede woningen en een prettige woonomgeving
- Langer zelfstandig wonen
- Overige producten en diensten

In ons ondernemingsplan ‘Samen voor betaalbaar en prettig wonen’ hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald en aan de hand van strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. Vier van de zes speerpunten gaan over wat we willen realiseren en twee speerpunten gaan over hoe we dat willen bereiken. Met de organisatiewijziging van september 2020 kunnen wij beter invulling geven aan het “Hoe”; het contact met onze huurders, woningzoekenden, gemeenten etc. De kernbegrippen daarbij zijn : “Persoonlijk en dichtbij” en “Flexibel en maatwerk” Voor de voortgang op deze strategieën verwijzen wij naar paragraaf 4.3. In dit hoofdstuk worden onze kernactiviteiten behorend bij de vier speerpunten toegelicht.



Betaalbaar wonen

2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

Volgens de norm van de Europese toewijzingsregels moet minimaal 80% van onze vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 737,14 worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tot en met € 39.055. Maximaal 10% mag worden toegewezen aan de doelgroep met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574.

De overige 10% ruimte is gereserveerd voor onze bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met een urgentie. In 2020 is **bijna 92%** van de vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 737,14 toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 39.035. Hiermee wordt ruim voldaan aan de Europese toewijzingsregels.

In onderstaande tabel staan alle sociale verhueringen tot en met € 737,14. In totaal 949.

Gemeente	Verhueringen 2020		Verhueringen 2019		Verhueringen 2018	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buren	25	3%	37	5%	42	4%
Culemborg	222	23%	208	27%	227	23%
Molenlanden	62	7%	50	7%	58	6%
Tiel	220	23%	158	21%	187	19%
Vijfheerenlanden	211	22%	145	19%	216	22%
West Betuwe	209	22%	159	21%	253	26%
Totaal	949	100%	757	100%	983	100%

*Aantal verhueringen per gemeente in % aan de **primaire** doelgroep (incl. intermediaire verhueringen door zorgpartijen)*

Totaal aantal verhueringen

Naast de 949 verhueringen van woningen tot en met € 737,14, hebben er in 2020 93 verhueringen plaatsgevonden van woningen met een huurprijs boven € 737,14.

Er waren in 2020 1.042 verhueringen. We zien in bijna alle gemeente een stijging van het aantal nieuwe verhueringen aan de primaire doelgroep. Dit komt voornamelijk door het opleveren van 187 nieuwbouwwoningen (in 2019 is er geen nieuwbouw opgeleverd). In de volgende tabel zijn alle verhueringen opgenomen en verdeeld naar huurklasse.

Huishouden	Inkomen	Huurklasse			Totaal	
		≤ 432,51	> € 432,51 - ≤ € 619,01	> € 619,01 - ≤ € 737,14		> € 737,14
Eenpersoons						
Tot AOW	≤ € 23.225	66	183	5	0	254
Tot AOW	> € 23.225	9	36	107	18	170
Vanaf AOW	≤ € 23.175	7	78	4	0	89
Vanaf AOW	> € 23.175	0	14	15	3	32
Subtotaal		82	311	131	21	545
Tweepersoonshuishoudens						
		≤ 432,51	> € 432,51 - ≤ € 619,01	> € 619,01 - ≤ € 737,14	> € 737,14	
Tot AOW	≤ € 31.550	15	66	1	0	82
Tot AOW	> € 31.550	1	17	38	54	110
Vanaf AOW	≤ € 31.475	7	30	1	0	38
Vanaf AOW	> € 31.475	3	23	20	6	52
Subtotaal		26	136	60	60	282
Drie- en meerpersoons						
		≤ 432,51	> € 432,51 - ≤ € 663,40	> € 663,40 - ≤ € 737,14	> € 737,14	
Tot AOW	≤ € 31.550	2	144	1	0	147
Tot AOW	> € 31.550	0	22	26	12	60
Vanaf AOW	≤ € 31.475	0	6	1	0	7
Vanaf AOW	> € 31.475	0	1	0	0	1
Subtotaal		2	173	28	12	215
Totaal:		110	620	219	93	1.042

Passend Toewijzen

Huishoudens met recht op huurtoeslag moeten sinds 2016 een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag. Corporaties moeten minimaal 95% van deze huishoudens een woning toewijzen die past bij het inkomen. KleurrijkWonen heeft **98%** van deze doelgroep passend toegewezen. Daarmee voldoen wij ruim aan deze norm.

2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

Huurachterstand

Het aantal achterstanden met betrekking tot betaling van de huur is in 2020 ten opzichte van het vorige jaar licht gedaald. Het percentage huurachterstand, inclusief 'overige debiteuren' komt in 2020 uit op 1,2 %. De totale huurachterstand inclusief 'overige debiteuren' was in 2019 1,6%. De huurachterstand in de meeste gemeenten varieert tussen de 0,6% en 1,5%. Gemeente Tiel is hierop nog steeds een uitzondering en heeft de hoogste huurachterstand (2,1%). Wel is er in de gemeente Tiel een daling van 0,5% in de huurachterstand. In 2020 zijn er twee nieuwe incassomedewerkers aangenomen ter vervanging van 1 bestaande fte. Zij hebben met elkaar het overzicht van de portefeuille opgepakt en omlaag weten te brengen.

Gemeente Tiel heeft relatief veel inwoners die in armoede leven, of op de grens daarvan verkeren. In 2019 is het initiatief genomen om een pilot Betaalbaar Wonen te starten in Tiel. De voorbereiding heeft in 2019 plaatsgevonden. Het project is van start gegaan in februari 2020. Doelstelling van het project is om de huurachterstanden structureel te verlagen en huurders betaalbaar te laten wonen. De eerste groep huurders (19 adressen) hebben hieraan meegedaan. Inmiddels is de huurachterstand bij deze huurders weggewerkt. Helaas heeft de coronacrisis ervoor gezorgd dat we de pilot nog niet verder hebben kunnen uitbreiden.

In de tabel hieronder is de verdeling van huurachterstanden van onze huurders per gemeente zichtbaar.

2020	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe	Totaal
Huurachterstand zittende huurders	€ 16.149	€ 74.367	€ 41.860	€ 200.090	€ 93.116	€ 183.246	€ 608.830
Huurachterstand vertrokken huurders	€ 59.343	€ 74.849	€ 33.208	€ 228.407	€ 96.470	€ 99.887	€ 592.163
Totale huurachterstand op 31-12-2020	€ 75.492	€ 149.216	€ 75.068	€ 428.497	€ 189.586	€ 283.133	€ 1.200.993
Percentage bruto jaarhuur op 31-12-2020	1,55%	0,62%	0,92%	2,06%	0,89%	1,23%	1,18%
Bedrag bij deurwaarder op 31-12-2020	€ 48.390	€ 72.176	€ 42.249	€ 285.992	€ 140.672	€ 161.134	€ 750.613
Aantal huisuitzettingen per gemeente	2	0	0	1	3	1	7

Huisuitzetting

Zoals in bovenstaande tabel is aangegeven, zijn er in 2020 zeven ontruiming uitgevoerd, waarvan twee in de gemeente Buren, een in de gemeente Tiel, een in de gemeente West Betuwe en drie in de gemeente Vijfheerenlanden. In de gemeenten Culemborg en Molenlanden heeft geen enkele ontruiming plaatsgevonden. Het aantal ontruiming is ten opzichte van 2019 weer wat gedaald, van 10 naar 7 en komt daarmee weer in lijn met voorgaande jaren. Dit is exclusief ontruiming in verband met overlast.

We doen er alles aan om een ontruiming te voorkomen. Voorop staat dat de huurder wel aan zijn betalingsverplichtingen moet voldoen. Parallel aan het formele proces van aanzeggingen overleggen we met de huurder (of familie) om tot een voor partijen acceptabele oplossing te komen. Helaas lukt dat niet altijd.



Acceptabele kans op wonen

Mutatiegraad

De slaagkans van een woningzoekende is afhankelijk van het aantal vrijkomende huurwoningen, van de inschrijftijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een woning en van actief zoekgedrag. De mutatiegraad is het percentage van ons woningbezit dat op jaarbasis vrijkomt. Het is de indicator voor het aantal vrijkomende huurwoningen.

De mutaties omvatten alle nieuwe verhuringen, inclusief sociale, intermediaire verhuringen zorgpartij, vrije sector, nieuwbouw en tijdelijke verhuur. Bruikleenovereenkomsten zijn niet meegenomen in de mutaties. Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente, ontstaat het volgende beeld in percentages en aantallen:

Gemeente	Aantal mutaties	Woningbezit	% 2020	% 2019
Buren	27	720	3,75%	5,37%
Culemborg	246	3.415	7,20%	6,73%
Molenlanden	69	1.102	6,26%	4,95%
Tiel	230	2.976	7,73%	5,93%
Vijfheerenlanden	233	3.108	7,50%	5,16%
West Betuwe	237	3.400	6,97%	5,33%
Totaal	1.042	14.721	7,08%	5,71%

De mutatiegraad is voor het totale woningbezit gestegen ten opzichte van vorig jaar en komt in 2020 uit op 7,08% (was 5,71% in 2019). Dankzij de oplevering van nieuwbouw in 2020 komt de mutatiegraad weer in de buurt van 2018 (7,24%). In alle gemeenten, met uitzondering van de gemeente Buren (daar is geen nieuwbouw opgeleverd), is de mutatiegraad ten opzichte van 2019 gestegen.

2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de reguliere verhuur, zijn er bijzondere doelgroepen die een beroep doen op onze voorraad sociale huurwoningen. KleurrijkWonen ontvangt verzoeken van zorgpartijen om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de betreffende organisatie. Een deel van het aanbod stelt KleurrijkWonen beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen. Hierover zijn afspraken gemaakt met gemeenten en zorgpartijen. Ook bieden we de gemeenten woningen aan die worden ingezet bij het huisvesten van statushouders.

Taakstelling huisvesten statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders voor de 6 gemeenten waarbinnen KleurrijkWonen werkt bedroeg in 2020 242 personen. Dit is bijna gelijk aan de taakstelling in 2019 (239). In de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden is de taakstelling naar rato verdeeld onder de in die gemeenten werkzame woningcorporaties. In de gemeenten Buren, Tiel en West Betuwe is geen verdeelsleutel afgesproken en zijn de werkzame woningcorporaties gezamenlijk verantwoordelijk voor het realiseren van de taakstelling. In de gemeente Culemborg zijn geen andere woningcorporaties werkzaam.

Al deze verhuringen aan bijzondere doelgroepen worden verantwoord. We sturen op een zo'n goed mogelijke verdeling van vrijkomende woningen onder de diverse groepen woningzoekenden door minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan te bieden via Woongaard.

Het effect van deze bemiddelingen op de sociale verhuringen staat in de onderstaande tabel per gemeente weergegeven. De impact op de sociale woningmarkt voor KleurrijkWonen wordt weergegeven in een percentage. Het percentage geeft het aantal woningen aan dat hiervoor is ingezet ten opzichte van het totaal aantal sociale verhuringen door KleurrijkWonen.

Gemeente	Aantal woningen verhuurd aan statushouders	Aantal sociale verhuringen	Impact taakstelling op de sociale huurmarkt
Buren	3	25	12%
Culemborg	4	222	2%
Molenlanden	6	62	10%
Tiel	4	220	2%
Vijfheerenlanden	6	211	3%
West Betuwe	11	209	5%
Totaal	34	949	4%

Resultaten taakstelling huisvesten statushouders 2020

Naast het effect van de taakstelling op de woningmarkt is het ook goed om te kijken hoe de taakstelling is gerealiseerd. Aangezien we in 2019 de taakstelling niet in alle gemeenten hebben gerealiseerd, startten we in 2020 in vier gemeenten met een achterstand. Hierdoor is de opgave fors in met name Tiel, Molenlanden en West Betuwe.

In onderstaande tabel is de taakstelling en huisvesting van statushouders weergegeven:

Gemeente	Stand op 01-01-2020	Taakstelling 2020 (1e helft)	Taakstelling 2020 (2e helft)	Gecorrigeerde taakstelling	Gehuisveste statushouders volgens COA	Stand realisatie tot 01-01-2021
Buren	-1	9	10	18	10	8
Tiel	8	13	16	37	41	-4
Culemborg	-8	9	11	12	16	*) -4
Molenlanden	15	14	17	46	29	17
Vijfheerenlanden	1	18	21	40	38	2
West Betuwe	42	16	19	77	55	22

*) Toewijzing herhuisvesters, stand 31-12-2020 is gecorrigeerd voor aantallen die nog niet door COA zijn geregistreerd en komt hierdoor op -4.

In de gemeenten Tiel en Culemborg is de doelstelling voor 2020 gehaald. In de gemeente Tiel komt dit voornamelijk door de koppeling van grote gezinnen. In Culemborg is de volledige taakstelling gerealiseerd met hervestigers. Dit zijn vluchtelingen die, op uitnodiging, rechtstreeks naar de gemeente komen zonder tussenverblijf in een AZC.

In de gemeente Buren, Molenlanden, Vijfheerenlanden en West Betuwe is de taakstelling niet gehaald.

De gemeente West Betuwe startte in 2020 met een enorme achterstand. Dit komt omdat het COA in 2018 en 2019 voornamelijk grote gezinnen (7 tot 9 personen) heeft gekoppeld aan de gemeente. De uitdaging in 2020 was dan ook om voor deze grote gezinnen passende woningen te vinden. Samen met de gemeente West Betuwe hebben we hiervoor de volgende maatregelen getroffen:

- Overheveling niet-Daeb woning naar Daeb
- Unit naast de woning geplaatst
- Uitbreiding slaapkamers door verbouwing zolder.

Op deze wijze hebben we 11 woningen kunnen aanbieden voor 40 personen.

2.4 Vrije sector huur en verkoop

Verhuur vrije sector

Onze afdeling Wonen verzorgt onder de merknaam Stavast+ de verhuur van het aanbod in de vrije sector. Woningen worden via de website van Woongaard aangeboden én via onze eigen website STAVASTplus. In 2020 zijn 93 woningen, 9% van het totale aantal mutaties, vanuit bestaand bezit in de vrije sector verhuurd.

Aan- en verkoop Vrije verkoop en Koopgarant

In de onderstaande tabel is de verdeling per gemeente uiteengezet van de aangekochte en verkochte woningen in vrije verkoop en Koopgarant, zowel qua huurklasse als type bezit. In 2020 zijn er 76 woningen (in 2019: 73) verkocht in de vrije verkoop. Er zijn 42 woningen en 4 parkeerplaatsen met Koopgarant verkocht. In 2019 zijn ongeveer dezelfde aantallen met Koopgarant verkocht.

De aangekochte woningen betreffen 54 teruggekochte Koopgarantwoningen. Dit is exclusief de afkoop van erfpacht van twee woningen. Deze kopers hebben de erfpacht afgekocht en daarmee is het vrije verkoop geworden. Per saldo is de Koopgarantportefeuille van KleurrijkWonen in 2020 gedaald van 1.011 naar 1.001 woningen en parkeerplaatsen. In 2020 zijn er ook 63 verhuureenheden aan het Meesplein teruggekocht van Lekstedewonen en zijn er tevens drie overige aankopen geweest.

Prijsklasse	Buren		Culemborg		Molenvlanden		Tiel		Vijfheerenlanden		West Betuwe		Totaal	
	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A
<i>V=Verkocht, A = Aangekocht</i>	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A
Goedkope huur (\leq € 432,51)														
Betaalbare huur ($>$ € 432,51 - \leq € 737,14)			1						1		1		1	2
Vrije sector huur ($>$ € 737,14)	3		14		13	11	15			19			75	
Koopgarant	2		13	23	5	2	1	5	8	20	21		46	54
Nieuwbouw														
Bijzondere woonvorm (incl. ontm.ruimten)									46					46
Parkeerplaats/garage/berging/overig			1			1			10		1		2	11
BOG/MOG									1	7			1	7
Totaal	5	0	29	23	18	2	13	0	21	72	39	23	125	120

2.5 Woningzoekenden

Ultimo 2020 stonden in de Woongaardregio 71.359 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 4.968 woningzoekenden ten opzichte van 2019 (66.391). In onze gemeenten stonden ultimo 2020 31.415 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van ruim 2.100 woningzoekenden ten opzichte van 2019 (29.315). In 2019 waren in heel Woongaard 12.208 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. In 2020 is dit opgelopen naar 14.444 actief woningzoekenden. Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied dan waren in 2019 5.623 woningzoekenden actief. Dit is in 2020 opgelopen naar 6.697.

In de onderstaande tabel is het aantal woningzoekenden per gemeente opgenomen. Het betreft zowel de actief als de passief woningzoekenden; dus ook degenen die uit voorzorg staan ingeschreven maar niet binnen afzienbare tijd werkelijk willen verhuizen.

Woningzoekenden	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe	Totaal
Ingeschreven eind 2020	3.242	5.046	3.558	9.152	4.482	5.935	31.415
aantal actief woningzoekend uit gemeente	617	1.077	804	1.919	1.147	1.133	6.697
% actief woningzoekenden:							
- wonend in de gemeente	19%	21%	23%	21%	26%	19%	
- reagerend op een woning binnen gemeente	53%	78%	69%	81%	67%	67%	

Het percentage “wonend in de gemeente” geeft aan hoeveel procent van de ingeschreven woningzoekenden uit de betreffende gemeente actief op zoek is naar een woning. Het percentage “reagerend op een woning binnen de gemeente” geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden een woning zoekt in de eigen gemeente (potentiële blijvers).

Gemiddelde wachttijd in jaren

De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard tot de woningzoekende een woning vindt. In de onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd per gemeente opgenomen op basis van het aanbodmodel. Met uitzondering van Vijfheerenlanden, is de wachttijd toegenomen. De toename van het aantal actief woningzoekenden is hier de oorzaak van.

Wachttijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West- Betuwe
2020 gemiddeld	7,5	7,0	4,3	7,4	5,1	5,7
2019 gemiddeld	6,0	6,6	3,6	6,7	5,1	5,3
2018 gemiddeld	5,0	5,4	3,9	3,7	2,6	4,6
2017 gemiddeld	6,5	5,8	5,2	3,5	4,5	3,7

Gemiddelde zoektijd in jaren

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. Het gaat hierbij uitsluitend om woningen die via de website van Woongaard zijn aangeboden via het aanbodmodel en het lotingmodel, inclusief nieuwbouw. De zoektijd is exclusief alle verhuringen aan urgenten (waaronder statushouders) en personen met een medische indicatie.

De zoektijd is aanmerkelijk lager dan de wachttijd. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur (wachttijd) op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken.

Zoektijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
2020 gemiddeld	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,4
2019 gemiddeld	1,5	1,4	1,1	1,4	1,5	1,2
2018 gemiddeld	1,2	1,1	0,8	0,8	1,3	1,1

De gemiddelde zoektijd is in alle gemeenten hoger dan in 2019. De gemiddelde zoektijd in Vijfheerenlanden en Buren is het hoogst. In Buren komt dit door het beperkte aanbod (lage mutatiegraad). In Vijfheerenlanden zien we geen aanwijsbare reden.

Woningzoekenden met urgenties

Ingeschreven woningzoekenden die buiten hun eigen verantwoordelijkheid door medische of sociale oorzaken in een noodsituatie verkeren, kunnen urgentie aanvragen zodat zij versneld kunnen verhuizen. We werken met een onafhankelijke adviesbureau (Enserve).

KleurrijkWonen houdt een intakegesprek en verzamelt alle noodzakelijke gegevens en stuurt deze vervolgens door. Uitzondering hierop zijn Molenlanden en Vijfheerenlanden, daar loopt de urgentieprocedure volledig via de gemeente. Hier worden alleen de aantallen verstrekte urgenties doorgegeven.

Aanvragen 2020	Totaal	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
Ingediende aanvragen	54	3	10	5	20	7	9
Afgewezen aanvragen	18	3	3	-	7	-	5
Toegekende aanvragen	35	0	7	5	12	7	4
Nog in behandeling	1	0	0	0	1	0	0
% toegewezen aanvragen	65%	0%	70%	100%	60%	100%	44%

Het aantal ingediende aanvragen in 2020 is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2019 (54 in 2020, 55 in 2019). Echter binnen de gemeenten zijn er opvallende verschillen die we niet direct kunnen verklaren. Zo is er in de gemeente Culemborg een forse afname van het aantal urgentieaanvragen in vergelijking met 2019 (10 in 2020, 21 in 2019). Terwijl in de gemeente Tiel een flinke toename is in vergelijking met het voorgaande jaar (20 in 2020, 11 in 2019).

Soort aanvragen 2020	Totaal	Buren	Culemborg	Molenvlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe
Medisch	15	0	5	0	6	1	3
Sociaal	38	2	5	5	14	6	6
Financieel	0	0	0	0	0	0	0
Overig	1	1	0	0	0	0	0
Totaal	54	3	10	5	20	7	9

Bij meer dan de helft van de aanvragen in de gemeente Tiel die onder de categorie sociaal vallen is de reden een verbroken relatie. De afgelopen jaren lijkt de groep eenoudergezinnen alleen maar groter te worden. Zij kunnen zelf geen oplossing vinden, hebben vaak een lage inschrijftijd, meestal een laag inkomen en zijn daardoor afhankelijk van sociale huurwoningen.

We zien steeds vaker dat er forse problemen spelen, zoals verslavingsproblematiek, huiselijk geweld en/of andere psychische problemen.

De laatste jaren neemt de complexiteit van de urgentiedossiers toe. Bij veel aanvragen is sprake van multi problematiek.

Het percentage toegekende urgentieaanvragen is afgenomen ten opzichte van 2019. Dit is te verklaren door woning schaarste. Ondanks dat we een negatief advies geven tijdens een intakegesprek vragen woningzoekenden toch urgentie aan, omdat zij geen andere oplossing zien.



Goede woningen en een prettige woonomgeving

2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad

In 2020 is in totaal € 30,1 miljoen euro uitgegeven aan planmatig- en dagelijks onderhoud van de woningen.

Totaal onderhoud 2020	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud*	20.751.211	20.203.000	103%
Dagelijks onderhoud	9.450.970	8.428.000	112%
Doorbelast onderhoud	-137.959	-125.000	110%
Totaal	30.064.222	28.506.000	105%

* energetische maatregelen en verbeteringen zitten hier niet bij. Dit zijn investeringen en geen onderhoud.

Projectmatige uitgaven 2020	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud	20.751.211	20.203.000	103%
Energetische maatr. en verbeteringen	2.519.702	2.730.000	92%
Totaal	23.270.913	22.933.000	101%

Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoudsprojecten laten ten opzichte van de begroting een overschrijding zien. Er hebben zich op hoofdlijnen echter geen grote verschuivingen voorgedaan op de onderliggende activiteiten. Dat wil zeggen dat het onderhoud dat we hadden voorzien, grotendeels is uitgevoerd.

Uitzondering hierop is het herstel van de galerijen aan de Hellingbaanflats (begroot € 450.000). Deze werkzaamheden zijn niet uitgevoerd in 2020 omdat het scenario-onderzoek nog niet is afgerond. Ook zijn er minder individuele cv-ketels vervangen (onderschrijding circa € 725.000). Het totaal begrote bedrag voor de vervanging van CV ketels was € 2,2 miljoen, waarvan € 1,1 miljoen voor de vervanging van de AGPO Ferroli ketels. Hiervan is een bedrag van € 370.000 niet benut. Deze onderschrijding heeft deels te maken met terughoudendheid van de klant om een afspraak in te plannen. Maar ook met het feit dat de data met betrekking tot de leeftijd van CV ketels niet actueel was. Met de nieuwe contractpartners voor CV onderhoud zijn afspraken gemaakt om bij de inventarisatie de aanwezige informatie te controleren en te waar nodig te corrigeren.

In de begroting was ook budget opgenomen voor het uitvoeren van nieuw brandveiligheidsbeleid, hiervoor zou een implementatieplan worden opgesteld. Dit heeft vertraging opgelopen, waardoor in 2020 alleen de urgente en/of noodzakelijke maatregelen zijn getroffen, maar er verder nog geen algemene uitwerking is geweest. Tot slot zijn er voor een bedrag van € 140.000,- wel werkzaamheden uitgevoerd in 2020, maar deze zijn in 2021 gefactureerd.

Naast bovenstaande werkzaamheden en activiteiten die niet zijn uitgevoerd, staat een extra belasting van het budget planmatig onderhoud door het overhevelen van de uitgaven van project De Pallisade van investeringen naar onderhoudskosten. Vanaf 1-1-2020 is scherper gedefinieerd wanneer er sprake is van onderhoud (te verantwoorden als kosten in de verlies- en winstrekening) en wanneer van verbetering (investeren op de balans). Onderhoudsuitgaven zijn bedoeld "om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden". Verbeteringen zijn werkzaamheden die "dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel

een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan". Het investeringsproject Palissade voldoet slechts deels aan de definitie van een verbetering: het betreft voor het grootste deel planmatig onderhoud. Daarom is ca € 1,7 mln. 'overgeheveld' van de investeringsrekening naar het planmatig onderhoud. Dit bedrag was daar niet begroot. Extra uitgevoerd in 2020 is ook de versnelde bezitsinventarisatie in het kader van RGS voor een bedrag van € 734.000. Hiermee is de meerjarige onderhoudsbegroting versneld geactualiseerd.

Waardering uitgevoerd planmatig onderhoud

Sinds 2019 wordt de kwaliteit van de dienstverlening bij de uitvoering van het onderhoud gemeten via de KlantContactMonitor (KCM). Het gemiddelde algemene tevredenheidscijfer komt in 2020 uit op een 7,2.

83% van de huurders geeft een zeven of hoger, 57% een acht of hoger. De huurders die tevreden zijn, geven aan dat dit vooral komt door het resultaat van de werkzaamheden, de netheid van werken door de aannemer en de mate waarin de aannemer rekening heeft gehouden met de huurder. De eerste twee genoemde redenen golden andersom ook voor de huurders die ontevreden waren (17%).

Energetische maatregelen

In afwachting van de warmtevisies die gemeenten moeten opstellen met betrekking tot het verduurzamen richting 2050 (Co2 neutraal), zijn wij ook in 2020 terughoudend geweest met het uitrollen van duurzaamheidsmaatregelen. De genoemde visie maakt namelijk uit of er in de toekomst sprake zal zijn van een warmtenet in een wijk of dat er een all electric oplossing moet komen.

Er was een budget van € 583.350 begroot voor energetische maatregelen gecombineerd met onderhoud. Dit bedrag was gebaseerd op het aantal woningen met een slecht energielabel of een slechte energie-index waar planmatige onderhoudswerkzaamheden plaatsvonden. De realisatie van energetische maatregelen bij onderhoud is hoger (€ 100.000) omdat er een complex in Erichem, die was begroot voor 2021, in 2020 is uitgevoerd.

Op het totaal is echter een onderschrijding. Naast energetische maatregelen bij planmatig onderhoud waren er ook budgetten begroot voor het aanbrengen van zonnepanelen, een aantal pilots op het gebied van verduurzaming en een budget voor maatregelen bij mutatie of op verzoek van de huurder (bijvoorbeeld het verwijderen van de gasaansluiting in de keuken). De onderschrijding op het totale budget wordt vooral veroorzaakt doordat een aantal beoogde pilots niet in 2020 zijn uitgevoerd. Wel zijn er meer zonnepanelen op verzoek van de huurder aangebracht dan eerder begroot (300 woningen i.p.v. 250 woningen). Ook is er op beperkte schaal sprake geweest van verduurzaming bij mutatie (onder andere waterbesparende douchekop), maar wel veel minder dan in de begroting was opgenomen. Het mutatieproces moet hierop nog verder worden aangepast.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud.

Dagelijks onderhoud 2020	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	4.907.832	4.549.000	108%

Mutatie onderhoud	4.543.138	3.879.000	117%
Totaal	9.450.970	8.428.000	112%

Reparatie onderhoud

In 2020 is sprake van een forse overschrijding op reparatie onderhoud. Tot en met augustus zijn er, als gevolg van de lockdown, minder reparaties uitgevoerd. Onze servicedienst beperkte zich tot het uitvoeren van spoedreparaties. In de laatste maanden van 2020 zien we een inhaalslag van de uitgestelde reparatieverzoeken. We zien ook dat de gemiddelde kosten zijn gestegen mede als gevolg van uitstel. In 2020 is het gemiddelde bedrag per reparatie ten opzichte van 2019 met 6% gestegen.

Daarnaast zien we een forse overschrijding op de niet planmatige uitgaven bij VvE's (besteed € 205.479 begroot € 158.300). Dit wordt met name veroorzaakt door hoge kosten bij een VvE als gevolg van lekkages en het vervangen van warmtemeters bij een andere VvE welke niet waren begroot.

Mutatie onderhoud

De belangrijkste oorzaken van het overschrijden van de begroting voor het mutatieonderhoud zijn interieuronderhoud (badkamer, keuken, toilet), als de nasleep van het beperkte interieuronderhoud van de afgelopen jaren. Het aantal vervangen keukens bij mutatie is ruim verdubbeld t.o.v. 2019. We zien in 2020 ook een sterke stijging in de mutaties na een lange woonduur (bij 75% van de mutaties bedroegen de mutatiekosten meer dan € 10.000).

2.7 (Des)investeren in vastgoed

Naast het in stand houden van het woningbezit investeert KleurrijkWonen ook in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om de geformuleerde wensportefeuille te bereiken, zorgen we voor de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast wordt onderzocht of we de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassen om deze beter geschikt te maken voor onze doelgroepen, zoals verwoord in de wensportefeuille. Te denken valt dan aan het bijplaatsen van een lift bij complexen, het zorggeschikt maken van appartementen, transformeren van bedrijfsruimten naar woonruimten en het uitvoeren van renovaties om woningen weer te laten voldoen aan de huidige eisen.

Onderzoeksprojecten

In 2020 zijn de volgende complexen onderzocht en afgerond met een startbesluit. Het startbesluit is de basis voor de uitwerking van het onderzoeksresultaat in opvolgende besluiten. Bewoners zijn geïnformeerd over het sloopvoornemen.

Bestaand vastgoed onderzocht in 2020 en afgerond middels startbesluit		
Beusichem	Torenstraat/Zoetzandselaan eo	Sloop 30 woningen, nieuwbouw 38 woningen.
Herwijnen	Nieuwe Steeg eo	Totaal 46 woningen. Sloop 17 woningen, nieuwbouw 19 woningen
Tiel	Burg van Welderenstraat eo	Totaal 104 appartementen zonder lift. Sloop 32 woningen, nieuwbouw 58 woningen.

Bestaand vastgoed onderzoek in 2020 gestart en loopt door naar 2021

Leerdam	Tamarindeplein eo	Totaal 111 woningen.
Leerdam	Schalij- Stolbergstraat	Totaal 48 woningen.
Culemborg	Parallelweg	Transformatieonderzoek opgestart, uitvoering volgt in 2021.
Leerdam	Hellingbaanflats	Totaal 108 woningen.
Tiel	Wilglaan	Betreft een bedrijfsruimte.
Culemborg	Zonnebloem-Tulpstraat	35 woningen
Giessenburg	Randlaan	15 woningen

Nieuwbouwprojecten

Projecten die in 2020 zijn opgeleverd

Leerdam	Rozen/Tulpstraat	Herstructurering; Sloop van 58 woningen en nieuwbouw van 36 grondgebonden gelijkvloerse woningen, opgeleverd maart 2020.
Leerdam	Broekgraaf (fase 4)	Uitbreiding met 34 appartementen met lift, opgeleverd april 2020.
Hoornaar	Kruising	Uitbreiding met 4 grondgebonden woningen. Oplevering september 2020.
Tiel	Meidoorn/Esdoornstraat	Herstructurering; Sloop van 76 woningen en nieuwbouw van 18 eengezinswoningen, 16 grondgebonden en 22 appartementen met lift, totaal 56 woningen. Opgeleverd oktober 2020.
Asperen	Buiten de Poort (fase 2)	Herstructurering; Sloop van 26 woningen en de nieuwbouw van 28 appartementen. Opgeleverd mei 2020.
Culemborg	Gelddijk	Herstructurering; Sloop van 27 woningen en 37 garages en de nieuwbouw van 16 eengezinswoningen en 13 grondgebonden woningen. De woningen zijn opgeleverd november 2020, met uitzondering van de binnentuin die wordt in het voorjaar 2021 opgeleverd.

In totaal zijn er in 2020 187 nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Projecten waarvan in 2020 de voorbereiding is gestart en die voor de komende jaren in uitvoering gaan		
Geldermalsen	Lingedonk	Uitbreiding Nieuwbouw 45 appartementen
Tricht	Rodenburgstraat	Herstructurering: Sloop 16 woningen, nieuwbouw 19 woningen. Uithuizing vindt plaats.
Tiel	Burg van Welderenstraat	Herstructurering: Sloop van 32 woningen en nieuwbouw van 58 app. met lift. Uithuizing vindt plaats.
Kerk Avezaath	Teisterbant	Uitbreiding: Ontwikkeling 16 woningen in samenwerking met gemeente en ontwikkelaars.
Tiel	Schoollocatie Balije	Herstructurering: Sloop schoolgebouw en nieuwbouw van 44 appartementen met lift. Sloop gepland voor 2022, start bouw aansluitend.
Herwijnen	Nieuwe Steeg fase 2	Herstructurering; Sloop 17 woningen en nieuwbouw van 19 grondgebonden woningen. Uitverhuizing vindt plaats.
Tiel	Tolhuisstraat 28 en 30	Transformatie bedrijfswoning naar 2 appartementen. Uitvoering gepland voor 1 ^e helft van 2021.
Beusichem	Zoetzandsestraat	Herstructurering: Sloop 30 woningen, nieuwbouw 38 woningen. Start sociaal plan.
Culemborg	Parijsch Voorzieningenstrook	Uitbreiding met 16 appartementen met lift en 18 eengezinswoningen. Start bouw gepland voor juni 2021, oplevering verwacht begin 2022. Pilot met circulaire houtbouw.
Buren	Allardhof fase 2	Uitbreiding met 10 woningen. Planning afhankelijk van medewerking gemeente. Prognose start bouw september 2021, oplevering voorjaar 2022.
Culemborg	Elisabethhof	Herstructurering; Sloop van oude Elisabethhof met kamers en voorzieningen en nieuwbouw van 34 appartementen met lift. Start bouw april 2021, oplevering gepland voorjaar 2022 inclusief tuin en parkeren.
Giessenburg	De Groene Wei	Uitbreiding met 36 appartementen met lift, en 6 ondersteunende verhuurbare ruimtes t.b.v. de twee zorgpartijen Syndion en DLW Prognose start bouw juli 2021, oplevering najaar 2022.
Leerdam	Broekgraaf fase 5	Uitbreiding met 28 appartementen met lift, prognose start bouw najaar 2021.
Giessenburg	Doetse vliet	Uitbreiding 6 woningen. Start bouw najaar 2021.

Strategische onderhoudsprojecten (SOP)

Projecten die in 2020 zijn opgeleverd		
Leerdam	Palissade	Opplussen 77 woningen, woningverbetering en het aanbrengen van een brugverbinding tussen de twee gebouwen.

Projecten waarvan de voorbereidingen zijn gestart en die komende jaren worden opgeleverd.		
Culemborg	Ridderstraat	Vernieuwbouw 54 appartementen. Uithuizing vindt nu plaats, start tijdelijke verhuur. Start uitvoering 2023.
Culemborg	Parallelweg-oost	Uitvoering gepland voor 2021.

Uitbreiding woonwagenlocatie

In Arkel wordt, in overleg met de gemeente, de bestaande woonwagenlocatie uitgebreid met 3 standplaatsen en 3 woonwagens.

2.8 Kwaliteit van wijken en buurten

Algemeen

Leefbaarheid heeft alles te maken met de directe woon- en leefomgeving van bewoners, dus met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Als deze beide goed zijn, wonen mensen graag in hun woning. KleurrijkWonen investeert als sociale verhuurder dan ook in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over tastbare (technische) zaken die de woonomgeving bevorderen en aantrekkelijk maken. Sociale leefbaarheid heeft te maken met het sociale, veilige en prettige karakter van een wijk, buurt of gebouw. Het gaat hierbij om de bevordering van de sociale samenhang, de betrokkenheid, de verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid van bewoners.

KleurrijkWonen streeft met haar partners naar schone, technisch en sociaal veilige wijken. Wij investeren in zaken die ons eigendom zijn zoals de achterpaden van woningen en de algemene ruimten van appartementencomplexen. Ideeën voor concrete verbeteringen komen tot stand door eigen waarnemingen van de wijkbeheerders tijdens periodieke wijk rondes en door bewoners die de knelpunten in hun eigen woonomgeving met ons delen. Op sociaal gebied houden we ons bezig met de organisatie van koffiecontactmomenten, overleggen met groepen bewoners maar ook met een persoonlijk gesprek in wijk of woning.

Woongoudvrijwilligers

Een belangrijke rol is weggelegd voor de zogenaamde Woongoudvrijwilligers. Dit zijn huurders die actief zijn in hun directe woonomgeving en daarmee hun medebewoners helpen. Voorbeelden hiervan zijn gladheidsbestrijding, het fungeren als aanspreekpunt voor andere bewoners of het schoon houden van de bergingsgang.

In 2020 heeft KleurrijkWonen op een bijzondere manier gebruik gemaakt van de Woongoudvrijwilligers. Via een poster heeft KleurrijkWonen haar huurders opgeroepen om hun woongebouw extra schoon te maken i.v.m. corona. Huurders kregen de beschikking over desinfectiemiddelen om bijvoorbeeld de lift of de algemene toegangsdeur schoon te maken. Uiteraard zijn de huurders hiervoor beloond met extra Woongoudpunten. Er hebben zich ongeveer 50 bewoners gemeld, verspreid over 20 complexen.

Aanpak overlast

In 2020 is het totaal aantal overlastmeldingen fors gestegen t.o.v. 2019 en 2018. Per gemeente verschilt het beeld. In sommige gemeenten is het beeld redelijk stabiel. In sommige, meestal grotere, gemeenten is sprake van sterke stijgingen. In Culemborg steeg het aantal meldingen zelfs met 50% t.o.v. 2019. Het aandeel zaken (2019: 84) dat via Buurtbemiddeling werd afgehandeld, bleef ongeveer constant. Het is onduidelijk wat precies de oorzaken zijn van deze stijging. Een deel zal het gevolg zijn van andere leefpatronen als gevolg van de coronacrisis. Bij de medewerkers van KleurrijkWonen die zich dagelijks bezig houden met overlast leeft wel het idee dat overlast in het algemeen toeneemt.

Gemeente	Via KW	Via BB	Totaal		
	2020	2020	2020	2019	2018
Buren	47	12	59	31	44
Culemborg	214	26	240	162	142
Molenlanden	25	4	29	36	25
Tiel	137	22	159	138	154
Vijfheerenlanden	95	14	109	114	109
West Betuwe	152	24	176	142	173
Totaal	670	102	772	623	647

Aantal gemelde overlastklachten in 2020

KW = KleurrijkWonen

BB = Buurbemiddeling

Het aantal ontruiming op basis van overlast is gedaald van vijf naar twee. Deels is dit te verklaren doordat een aantal gerechtelijke procedures waarvan sommige in hoger beroep vertraging hebben opgelopen door de coronacrisis. Opvallend is verder de toegenomen overlast door de handel in lachgas. Een procedure waarbij KleurrijkWonen ontruiming van de woning vorderde omdat er in lachgas werd gehandeld is verloren. Lachgas is zeer explosief en vormt net als vuurwerk een gevaar voor de hele buurt.

Gemeente	Ontruiming i.v.m. overlast	Ontruiming i.v.m. woonfraude	Totaal ontruiming Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid
Buren	0	0	0
Culemborg	1	0	1
Molenlanden	0	0	0
Tiel	0	0	0
Vijfheerenlanden	1	0	1
West Betuwe	0	0	0
Totaal	2	0	2



Langer zelfstandig wonen

Doorstroombeleid

Ook in 2020 hebben we het doorstroombeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. We hebben in 2020 minder nieuwe aanmeldingen gehad dan in 2019 (280 in 2019, 205 in 2020). Omdat de doorstroomurgentie na een jaar niet meer vervalt, is het aantal geregistreerde doorstroomurgenten gestegen (van 605 eind 2019 naar 679 eind 2020).

Deze huurders konden in 2020 met voorrang reageren op het doorstroom aanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers), van zowel KleurrijkWonen als Thius.

In 2020 hebben 76 huurders van KleurrijkWonen gebruik gemaakt van de doorstroomurgentie (was 49 in 2019) en zijn daadwerkelijk verhuisd naar een kleinere woning van KleurrijkWonen of Thius. Deze stijging ten opzichte van 2019 heeft een directe relatie met het nieuwbouw aanbod. In 2020 zijn 26 nieuwbouwwoningen geadverteerd met voorrang voor huurders met een doorstroomurgentie (in 2019 hadden we geen nieuwbouw aanbod).

62 vrijkomende woningen zijn geadverteerd met voorrang voor doorstromers vanuit de tweede keten (meerpersoonshuishoudens dat doorstroomt). Precies de helft (31) is verhuurd aan een doorstromer uit de tweede keten. Bij de andere adressen reageerden er geen huurders of was de woning niet passend.

Woningaanpassingen

In 2020 hebben we huurders de mogelijkheid geboden om aanpassingen aan hun woning te laten uitvoeren. Hiertoe is een lijst met woningaanpassingen opgesteld waarbij elke aanpassing is vertaald in een aantal punten. In ons bedrijfsinformatiesysteem is vastgelegd dat huurders voor wie het beleid van toepassing is (ouder dan 70 jaar of een zorgindicatie) 30 punten ontvangen die zij kunnen inwisselen voor aanpassingen. Ook de website is aangepast met een beslisboom om de aanvraag te doen en is er een brochure beschikbaar. In 2020 zijn er 283 aanvragen door huurders gedaan, voor in het totaal 797 aanpassingen. Op 35 aanpassingen na zijn deze ook allemaal in 2020 uitgevoerd, de rest volgt begin 2021. Dit is een groot succes geweest!

2.9 Overige producten en diensten

Woongoud

Eind 2020 beschikten 13.834 huurders over een Woongoudpas. In 2020 hebben we in totaal voor € 75.700 aan Woongoudpunten toegekend aan huurders. Zij hebben ons advies gegeven over woonbeleid, deelgenomen aan een enquête of werkzaamheden namens ons verricht. Huurders hebben veelvuldig hun Woongoudpuntensaldo geraadpleegd via onze website. De Woongoudpagina stond in de top 5 van meest bekeken pagina's op onze website!

Huurders hebben voor € 93.300 aan Woongoudpunten verzilverd bij één van de 71 deelnemende, lokale Woongoudwinkeliers. Begin 2021 evalueren we Woongoud en bekijken we of (en zo ja, hoe) we doorgaan met Woongoud als beloningsprogramma voor onze huurders.



Website & webcare

Inmiddels hebben 7.749 huurders een persoonlijke account om hun woonzaken op onze website te regelen. Er is sprake van een lichte stijging ten opzichte van de eindstand in december 2019 (7.741 accounthouders). Dit is het gevolg van een wervingsactie onder huurders én van mutaties (nieuwe huurders ontvangen Woongoudpunten als zij een account aanmaken). In 2021 besteden we opnieuw meer aandacht aan de werving van nieuwe accounthouders en verbetering van (gebruikersgemak van) onze website.

In 2020 heeft de website 67.967 bezoekers gehad. Dit bezoekersaantal is lager dan in 2019 (97.260 bezoekers). Dit is mede te wijten aan de coronamaatregelen, waardoor het tijdelijk voor huurders niet mogelijk was om zelf online een reparatieverzoek te melden en een afspraak in te plannen. Ook hebben huurders gebruik gemaakt van de nieuwe chatfunctie op onze website om vragen te stellen en niet zelf naar informatie of antwoorden te zoeken. Meest bezochte webpagina's zijn: de homepage, woning zoeken, info voor huurders, reparatieverzoeken en Woongoud. Wel zien we een stijging in gebruik van onze website vanaf smartphones.

In 2020 zijn we gestart met een chatfunctie op de homepage van onze website. Huurders hebben hiervan veelvuldig gebruikt gemaakt (1.321 chats). We zagen een stijging in de chats tijdens de zomerperiode, na aanpassing van de telefonische bereikbaarheid bij het KlantAdviesCentrum. Verder hebben websitebezoekers in 2020 1.859 keer gebruik gemaakt van de voorleesfunctie ReadSpeaker.

Vanaf maart hebben we de website en andere communicatiekanalen ingezet om te communiceren over speciale maatregelen rondom corona. Op deze manier hielden we huurders op de hoogte van onze maatregelen.

Helaas kon de beoordeling van onze website door laaggeletterde Taalambassadeurs vanwege corona tot tweemaal toe niet doorgaan. Dit is in 2021 hopelijk weer mogelijk. Wél hebben we alle webpagina's zoveel mogelijk op taalniveau B1 herschreven en filmpjes ingezet voor de uitleg van 'moeilijke' onderwerpen zoals bij 'Bedrijf aan huis'.

Qua webcare is er sprake van een lichte stijging in vergelijking met 2019. Via Facebook zijn er 108 contactmomenten geweest (101 in 2019). Dit betrof vragen, tips, reparatieverzoeken, complimenten of klachten.

Onderwerp: Zorg voor een goed woonklimaat

Bij deze dank ik Kleurrijk Wonen die dit mogelijk heeft gemaakt en John de Jager onze wijk coach van de buurt die weet wat er speelt in de buurt in de wijk.

Door mijn bemiddeling is het klimaatprobleem opgelost.

Door Monwering was een groot raam en ventilatie van de toegang deur in de hal waar ik in woon is mijn leefomgeving veel verbeterd en is ook voor deze corona crisis belangrijk.

Blijf allen gezond in deze moeilijke tijd en een vriendelijke groet van een 85 jarige tevreden huurster.

3. Belanghebbenden

In dit hoofdstuk

- Betrekken van bewonersorganisaties
- Overige samenwerkingsvormen
- Klanttevredenheid
- Klachten

Wij vinden het belangrijk om onze belanghebbenden te betrekken bij het beleid en beheer over ons bezit en onze maatschappelijke taak. Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties), de gemeenten binnen ons werkgebied en met collega corporaties.

3.1 Betrekken van bewonersorganisaties

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Huurdersplatform	4 x per jaar ¹	Directie, Manager Klant en anderen op afroep	Zie onderstaand
Huurdersorganisaties	Varieert ²	Manager, Teamleiders, medewerkers	Leefbaarheid, betaalbaarheid, Woonruimteverdeling, urgenties, etc.
Bewoners(organisaties)	Varieert	Manager, Teamleiders, medewerkers	Sociaal plan i.v.m. sloop, groot onderhoud, nieuwbouw, leefbaarheid

¹ Vanwege de coronapandemie hebben in 2020 maar twee vergaderingen plaatsgevonden, waarvan 1 digitaal.

² Tijdens het afgelopen jaar hebben de contacten met de diverse huurders- en bewonersorganisaties min of meer regulier plaatsgevonden. Een beperkt deel van de fysieke overleggen kon door de coronacrisis geen doorgang vinden. Over relevante en actuele onderwerpen is daarom vaak rechtstreeks per mail of telefonisch gecommuniceerd.

Onderwerpen die in 2020 met het huurdersplatform zijn besproken, dan wel digitaal gedeeld:

- Huurverhoging 2020
- Jaarverslag inclusief jaarrekening 2019
- Zelfklusbeleid
- Zonnepanelen
- Activiteitenoverzicht 2021 – 2025 (Bod)
- Organisatieontwikkeling KleurrijkWonen
- Visitatietraject
- KCM (klanttevredenheidsmetingen) + uitleg Dashboard
- Tussenevaluatie “Pilot betaalbaarheid”
- Regionale- en landelijke ontwikkelingen

3.2 Overige samenwerkingsvormen**Gemeente Buren**

In 2020 is ambtelijk en bestuurlijk samengewerkt met de gemeente Buren en collega-corporatie Thius. Daar waar we overlegden over de prestatieafspraken, zijn ook de twee huurdersvertegenwoordigers betrokken. De meerjarige prestatieafspraken hebben gedurende het jaar als leidraad gediend. Daarnaast zijn in 2020 nieuwe eenjarige prestatieafspraken gemaakt voor 2021.

Voor 2021 zijn nieuwe concrete afspraken gemaakt over onder meer beschikbaarheid, betaalbaarheid en huisvesting van bijzondere doelgroepen. In 2021 gaat de gemeente aan de slag met nieuw woonbeleid en worden nieuwe meerjarige prestatieafspraken gemaakt.

Gemeente Culemborg

De meerjarige prestatieafspraken die twee jaar geleden met de gemeente Culemborg zijn gemaakt zijn volop in uitvoering. Periodiek worden deze in het bestuurlijk overleg besproken. Twee keer per jaar is de Huurdersbelangenvereniging Culemborg hierbij aanwezig. Eens per maand vindt ambtelijk overleg plaats. Onderwerpen die tijdens deze overleggen centraal stonden zijn onder andere: betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, schuldhulpverlening, woningmarktmonitor en diverse nieuwbouwprojecten.

Gemeente Molenlanden

De gemeente Molenlanden heeft in 2020 een concrete woonvisie opgesteld. Daarna is gestart met de prestatieafspraken voor 2021. Zeven partijen zaten daarbij aan tafel. Met de gemeente, huurdersorganisaties en de andere twee corporaties, Lek en Waard Wonen en Tablis Wonen, is daarbij constructief samengewerkt. De vervolgstap is het maken van meerjarige prestatieafspraken.



In 2020 zijn naast uitvoering van de prestatieafspraken ook afspraken met de gemeente gemaakt over onder andere een sociale grondprijs voor nieuwbouw en de ontwikkeling van een aantal woonwagenaanpakplaatsen. Periodiek vindt er ambtelijk overleg tussen corporaties en de gemeente plaats.

Gemeente Vijfheerenlanden

De samenwerking tussen de drie woningcorporaties werkzaam in de gemeente Vijfheerenlanden heeft in 2020 verder vorm gekregen. Ook de huurdersorganisaties, die hun samenwerkingsverband hebben gedoopt tot de Vijfheerenhuurders, zijn steeds meer samen opgetrokken. De gemeente heeft in 2020 de woonvisie afgerond. Daarna zijn na een intensief traject prestatieafspraken voor 2021 gemaakt. In 2021 worden meerjarige afspraken, voor de duur van vier jaar opgesteld. Geregeld vindt er ambtelijk overleg tussen woningcorporaties en de gemeente plaats.

Gemeente Tiel

In 2020 is ambtelijk en bestuurlijk goed samengewerkt met de gemeente Tiel en collega-corporatie Thius. De in 2019 opgestelde meerjarige prestatieafspraken hebben in 2020 geholpen in ons werk. In de prestatieafspraken is De Balije aangewezen als versnellingslocatie. Tevens zijn in 2020 gesprekken gestart over de herontwikkeling van bepaalde wijken en is in 2020 onze nieuwe pilot Betaalbaar Wonen van start gegaan. Met deze pilot helpen we huurders met een huurachterstand om hier voor eens en altijd vanaf te komen. Daarnaast zijn nieuwe jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt voor 2021. Verder hebben we stilgestaan bij de bezuinigingen van de gemeente en bij diverse nieuwbouwprojecten.

Gemeente West Betuwe

In West Betuwe is er in 2020 een politieke crisis geweest waarbij het College van B&W is weggestuurd. Gelukkig kwam er vrij snel een nieuwe coalitie.

Het overleg met de nieuwe gemeente West Betuwe stond vooral in het teken van de gemeentelijke woonvisie. Deze is in december door de gemeenteraad vastgesteld. Daarnaast zijn tijdens de reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen de projecten, het grondbeleid, het Woningbehoefteonderzoek, het activiteitenoverzicht (het bod), de huisvesting van statushouders, duurzaamheid, leefbaarheidsvraagstukken en het proces van de prestatieafspraken aan de orde geweest.

Overzicht overleggen

Een overzicht van alle overleggen met onze stakeholders zoals huurdersorganisaties, gemeenten, regio's, zorg- en welzijnspartijen en collega corporaties is weergegeven in het volgende overzicht, inclusief de belangrijkste gespreksonderwerpen. Ondanks corona zijn we, weliswaar veelal digitaal, doorgegaan om met stakeholders te overleggen.

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Regio's			
Rivierenland	4x per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Woningwet, Woonagenda, Regionale bijeenkomsten Wonen, Woonruimteverdeling Betaalbaarheid, Statushouders, WBO en bouwprogramma, Wonen en zorg.
Alblasserwaard / Vijfheerenlanden	4x per jaar	Directie, adviseurs S&B.	Regionale Woonvisie, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders, Regionalisering.
Woongaard			
Tafel van 4	10x per jaar	Manager S&O	Organisatie Woongaard, diverse onderwerpen woonruimteverdeling
Gemeenten			
Gemeente Buren	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B, anderen op afroep.	Prestatieafspraken, projecten, Woonvisie, Woningmarktmonitor, Vastgoedmarketing, Duurzaamheid en betaalbaar wonen, beschikbaarheid
Gemeente Culemborg	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Projecten, aanpak wijken, statushouders, prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Woonvisie, wonen en zorg
Gemeente Molenlanden	2/3x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Aanpak Woonvisie en Prestatieafspraken, Regionalisering, Statushouders, Woonwagens, ontwikkelingen Corporaties en Projecten.
Gemeente Tiel	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Projecten, woonvisie, prestatieafspraken, bijzondere doelgroepen, woonwagens
Gemeente Vijfheerenlanden	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: directie, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, leefbaarheid, ondernemingsplan KleurrijkWonen, vastgoedmarketing, duurzaamheid, woningmarktmonitor, projecten, statushouders, fusie gemeenten Leerdam/ Vianen /Zederik, keuze woningmarktregio, woonruimteverdeelsysteem.
Gemeente West Betuwe	4x per jaar	Bestuurlijk overleg VHV: directie, adviseur S&B. Bestuurlijk Overleg Projecten: Directie en programmamanager; Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Fusie voormalige gemeenten Geldermalsen en Lingewaal, Ondernemingsplan, Woonladder, Proces WBO-Woonvisie-Prestatieafspraken, Activiteitenoverzicht, Statushouders. Leefbaarheid, Woningmarktmonitor. Projectontwikkeling, woningbouwprogramma, bouwlocaties, Skaeve huse
Duurzaamheid			
RES Fruit Delta		Directie en Regisseur Duurzaamheid	Regionale Energiestrategie
RES Alblasserwaard		Directie en Regisseur Duurzaamheid	Regionale Energiestrategie
RES U16		Directie en Regisseur Duurzaamheid	Regionale Energiestrategie

3.3 Klanttevredenheid

Tevreden huurders

Wij vinden het belangrijk dat onze dienstverlening kwalitatief goed is en dat onze klanten deze als positief ervaren en waarderen. Ter beoordeling daarvan worden gedurende het jaar onafhankelijke tevredenheidsmetingen uitgevoerd door KCM. De methodiek is vooral gericht op klantbeleving. Door deze aspecten continu te meten, kunnen we snel en adequaat reageren en de dienstverlening aan onze klanten op een optimaal niveau houden.

Onderdeel dienstverlening	Norm	2020		2019	
		Cijfer	% tevreden	Cijfer	% tevreden
Klanttevredenheid Contact	8,0	7,8	73,3%	7,7	71,0%
Klanttevredenheid Nieuwe woning	8,0	8,2	79,5%	8,1	79,8%
Klanttevredenheid Huuropzegging	8,0	8,1	79,6%	7,9	78,6%
Klanttevredenheid Reparaties	8,0	8,0	78,5%	8,0	77,8%
Klanttevredenheid Onderhoud	7,5	7,2	56,7%	7,0	46,9%

KleurrijkWonen heeft zich voor 2020 voor alle onderdelen, met uitzondering van planmatig onderhoud, een norm gesteld van een 8,0. De norm voor het Planmatig onderhoud is in overleg met de RGS-partners vastgesteld op een 7,5.

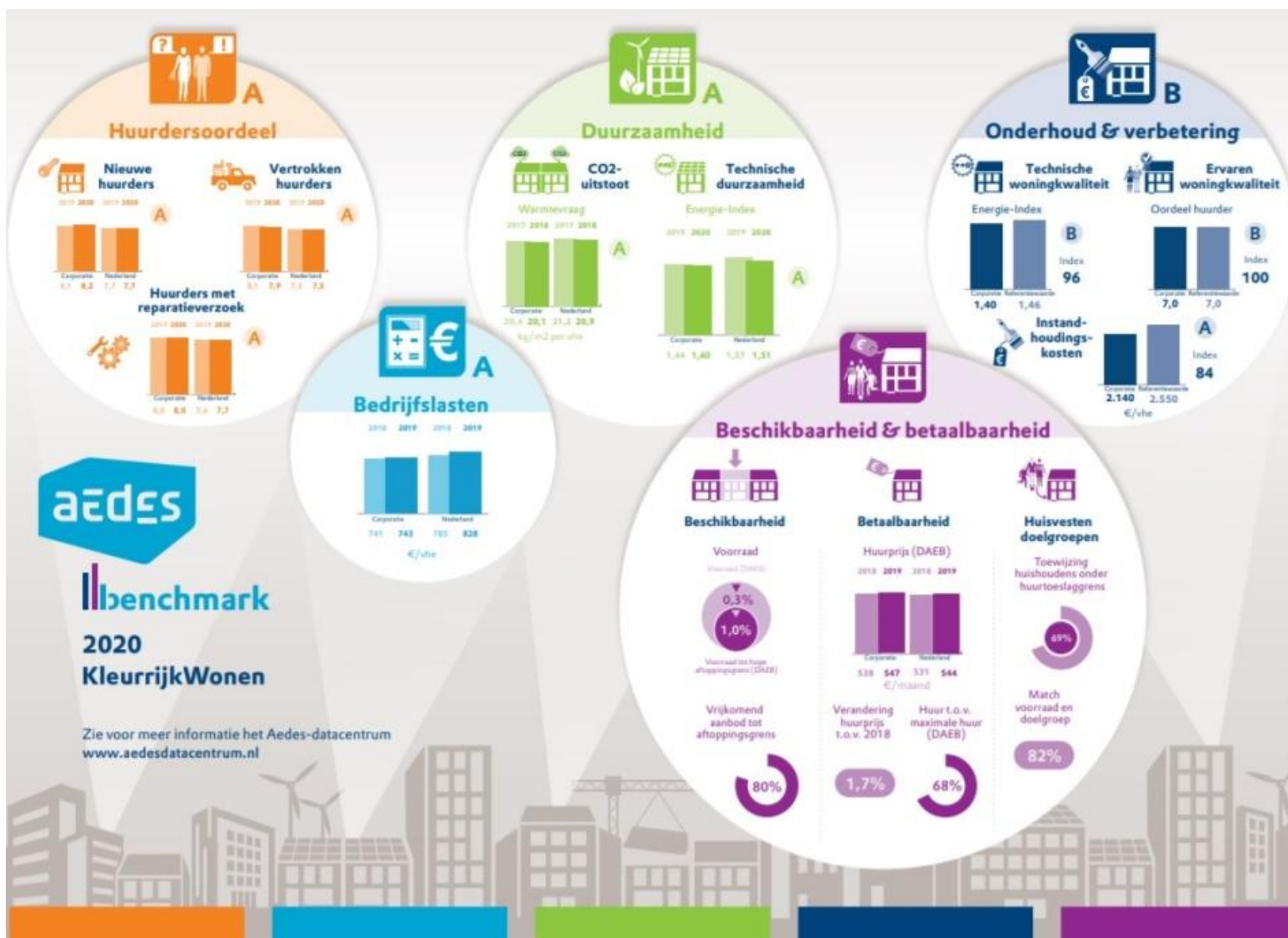
In 2020 scoren wij op alle onderdelen rond de norm. Op alle onderdelen is een verbetering gerealiseerd ten opzichte van 2019. Het verhuren van een nieuwe woning scoort met een 8,2 het hoogst.

Voor het onderdeel Contact zijn we onder de norm van 8,0 gebleven. Uit analyse blijkt dat 'de kantoorsluiting door coronamaatregelen, 'het thuiswerken en daardoor lastiger doorverbinden naar de backoffice' en 'de personele bezetting op het KAC in juli/augustus' hierin een belangrijke rol hebben gespeeld. In 2021 worden de resultaten op het onderdeel intensiever gemonitord.

Voor het onderdeel Onderhoud was er bij onze RGS-partners onduidelijkheid over de inhoud van de normering. Die onduidelijkheid is intussen weggenomen en in 2021 wordt de gestelde norm strakker gemonitord.

Aedes-benchmark

KleurrijkWonen heeft in 2020 wederom deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. De beoordeling van de prestatievelden zijn in letters (ABC's) toegekend. Score A: de corporatie presteert bovengemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde. Score B: de corporatie presteert gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde. Score C: de corporatie presteert onder gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.





Voor het huurdersoordeel over de ervaren dienstverlening krijgen wij wederom de letter A. Onze score ligt op alle onderdelen ruim boven het landelijk gemiddelde en dat is mooi! Want dat is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen: tevreden klanten!

Het prestatieveld Bedrijfslasten krijgt ook dit jaar weer een letter A. De gemiddelde bedrijfslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven en daarmee scoren we fors onder het landelijk gemiddelde.

De score op duurzaamheid is weer een A. Hiermee behoren wij tot de best scorende corporaties op het gebied van Duurzaamheid. En dat is het resultaat van jarenlange investeringen in energieverbetermaatregelen. Omdat het programma van verduurzaming al loopt vanaf 2012 zijn bijna alle woningen (> 88%) al verduurzaamd naar een groen energielabel.

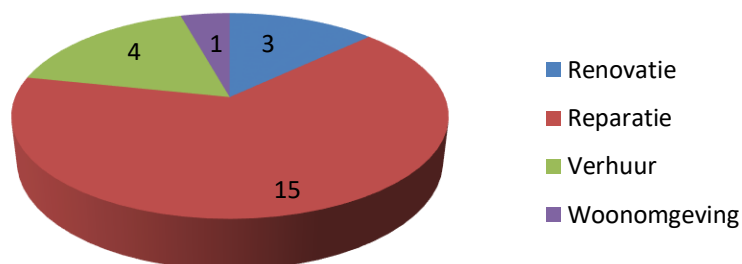
De score op Onderhoud & Verbetering krijgt net als vorig jaar een letter B. Een instandhoudingskostenindex onder de 100 betekent dat de corporatie minder uitgeeft aan de woningen dan gemiddeld bij woningcorporaties wordt uitgegeven aan woningen met dezelfde woningkenmerken. We zien bij KleurrijkWonen dat dit ten opzichte van vorig jaar opnieuw gedaald is van een score van 90 naar 84. KleurrijkWonen geeft dus naar verhouding nog steeds minder geld uit aan instandhoudingsonderhoud. Dit past in de lijn van KleurrijkWonen om zeer kritisch te kijken naar de uitgaven in het onderhoud en meer aan te sluiten bij natuurlijke momenten, in plaats van cyclisch. De RGS samenwerking op het gebied van planmatig onderhoud draagt daar in belangrijke mate aan bij.

Op het prestatieveld Beschikbaarheid en Betaalbaarheid scoren we een letter C. We scoren hoger dan vorig jaar maar dit komt niet tot uitdrukking in een andere letter. Een letter C wil niet zeggen dat we hier onder de maat presteren. Er zijn goede redenen en lokale situaties die maken dat je goede keuzes maakt, maar die wel anders zijn dan gemiddeld voor de sector. Voor dit prestatieveld monitoren we vooral of we in de juiste verhouding per huurklassen verhuren. Zonder daarbij uit het oog te verliezen dat wij ook andere indicatoren, zoals slaagkans voor doelgroepen, een rol laten spelen. Onze inspanning op betaalbaarheid vindt ook op andere aspecten plaats. De belangrijkste inspanningen lagen in onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting', het verduurzamen van ons woningbezit en onze beperkte huurverhoging.

3.4 Klachten

Deze paragraaf geeft informatie over de afhandeling van klachten bij KleurrijkWonen. Klachten worden in principe altijd als eerste door onze eigen organisatie behandeld. Mocht een huurder voor de oplossing van de klacht geen overeenstemming met ons bereiken, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie (SWR). Deze regionale klachtencommissie is ingesteld door woningcorporaties die participeren in de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland.

Aantal klachten KW 2020

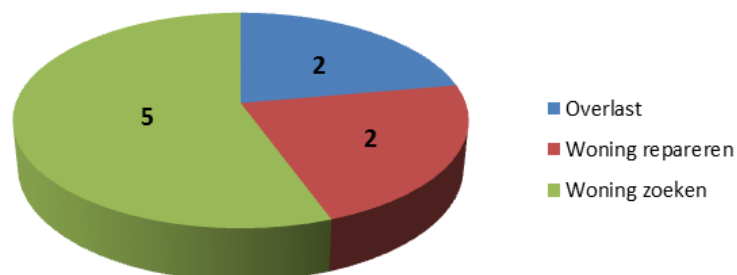


Het aantal klachten van huurders is in 2020 gestegen tot 23. Dit is een stijging ten opzichte van 2019 (13). Hierdoor zijn we ongeveer op hetzelfde niveau beland als in 2018 (24).

De belangrijkste stijging is die van klachten over reparaties. Deze zijn van drie (2018) naar zeven (2019) naar 15 gestegen. Deze stijging is in absolute cijfers gering maar betekent relatief gezien wel een forse stijging. Gelet op het totaal aantal uitgevoerde reparatieverzoeken in het hele woningbezit is deze wel acceptabel. Er zijn geen duidelijke oorzaken voor deze fluctuaties. Het aandeel klachten over verhuur is gelijk gebleven. Het aandeel klachten over de woonomgeving is gehalveerd.

Over woningrenovatie kwamen drie klachten binnen.

Klachten SWR 2020



In 2020 heeft de SWR negen klachten van KleurrijkWonen behandeld. In 2019 waren dit er zeven.

Het aantal klachten over woning repareren is licht gedaald (van drie naar twee). In de categorie overlast waren er vorig jaar geen klachten bij de SWR.

De categorie "Woning zoeken" behoeft enige toelichting. Deze klachten hebben betrekking op de afwijzing van de urgentie en de problemen om een andere woning te vinden. Dit zijn geen klachten over de dienstverlening van KleurrijkWonen maar in deze fungeert de klachtencommissie als beroepscommissie na afwijzing van de urgentie. Vorig jaar waren er vier klachten; dit jaar zijn dat er vijf.

De rapportage van de SWR-Klachtencommissie is nog niet ontvangen.

4. Elementen van het gevoerde beleid

In dit hoofdstuk

- Slimme, slanke en flexibele organisatie
- Cultuur en mensen
- Maatschappelijke en operationele resultaten
- Huurprijzen en betaalbaarheid
- Duurzaamheidsopgave

4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald en aan de hand van strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. In paragraaf 4.3 vermelden we de voortgang op deze strategieën. In de afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de verbetering van de beheersing in de organisatie. Daarvoor zijn nieuwe functies gecreëerd, zijn processen en digitale systemen gestructureerd, is gewerkt aan datakwaliteit en rapportages en is de risicobeheersing stevig vormgegeven. Deze opgave kon alleen slagen dankzij de grote inzet van onze collega's. Tegelijkertijd hebben we de klant niet uit het oog verloren, integendeel! In de Aedes benchmark 2020 'scoren' we een A op het huurdersoordeel en tegelijk een A op de bedrijfslasten. De gemiddelde bedrijfslasten zijn nagenoeg gelijk gebleven aan 2019 en we scoren daarmee fors onder het landelijk gemiddelde. Daarbij zijn we in staat geweest om de tevredenheid van onze huurders op een hoog niveau te houden. Tegelijk beseffen we ons dat verbetering altijd mogelijk is en dat we ervoor moeten werken om dit te behouden.

Dankzij de resultaten die we in de afgelopen jaren hebben bereikt, is er ruimte om de focus van ons werk weer verder te richten op diegene waarom het echt gaat: onze bewoners, onze klant, de woningzoekende, kortgezegd onze volkshuisvestelijke bijdrage binnen de gemeenten waarin wij werken. In 2019 bleek uit een serie klantenpanels dat er voor een goede service en dienstverlening aan de klant, meer klantfocus en flexibiliteit nodig was. In ons nieuwe ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen 2019- 2022' hebben we deze wens vertaald naar hoe we willen werken.

Om hieraan invulling te kunnen geven en onze organisatie verder te ontwikkelen, heeft het MT een plan uitgewerkt samen met medewerkers, de OR en de Raad van Commissarissen. In dit plan met de titel 'Sturing KleurrijkWonen' geven we aan dat we de focus in ons werk weer meer willen richten op diegenen waarom het echt gaat: onze bewoners, onze klanten en woningzoekenden.

Verder willen we als organisatie wendbaar en krachtig genoeg zijn om nieuwe ontwikkelingen snel te kunnen implementeren en de stem van de (toekomstige) klant te kunnen vertalen in ons dagelijkse werk.

De conclusie is dat de primaire processen van onze organisatie zo dicht mogelijk bij de klant moeten worden georganiseerd. Vandaar dat gebiedsgerichte teams verantwoordelijk zijn voor de primaire processen, voor de klantprestatie. Om dit vorm te geven hebben we professionals uit de organisatie gevraagd na te denken over de juiste geografische indeling van deze teams. Er is gekozen voor 3 rayons. Gebied A bestaat uit gemeentes Molenlanden & Vijfheerenlanden, gebied B bestaat uit gemeentes West Betuwe & Culemborg en Gebied C bestaat uit gemeentes Tiel & Buren. Voor de medewerkers heeft een plaatsingstraject plaatsgevonden. Hierbij heeft iedere werknemer een plek in de nieuwe organisatie gekregen.

Sinds 1 september 2020 werken we volgens de nieuwe gebiedsindeling. Samen met het Klantadviescentrum (KAC) en team Communicatie vormen de drie gebiedsregio's de afdeling Wonen. Daarnaast is de afdeling Strategie en Ontwikkeling vormgegeven waarin de medewerkers van het team Beleid werken aan de strategische thema's, zowel op het volkshuisvestelijke vlak als op het gebied Informatiemanagement en maken daarbij optimaal gebruik van in- en externe databronnen. En het team Ontwikkeling zorgt voor de ontwikkeling van de vastgoedportefeuille.

Deze ontwikkeling wordt enerzijds gestuurd vanuit de behoefte die per gebied is vastgesteld en anderzijds vanuit de strategische vastgoedmarketing. Tevens is het logisch dat medewerkers die ondersteunend zijn aan het primaire proces functioneel samenwerken. Deze delen we daarom functiegericht in. Deze teams vormen gezamenlijk één afdeling, de afdeling Bedrijf.

Naast de organisatieontwikkeling hebben we in 2020 tevens een aantal processen geoptimaliseerd. Zo hebben we een contractmanagementsysteem ingevoerd zodat we onze contracten beter kunnen beheren en is de manier waarop we onze HR-planning en beoordelingscyclus inrichten veranderd; met de introductie van een softwaretool kan dit kort cyclisch zodat we sneller feedback geven, sneller leren en onszelf verbeteren. Dit zijn slechts enkele voorbeelden hoe we in 2020 gewerkt hebben aan een slimme, slanke en flexibele organisatie.

4.2 Cultuur en mensen

Op het vlak van “cultuur en mensen” hebben in het kader van de organisatieontwikkeling, de onderstaande thema’s centraal gestaan in 2020. Waarbij vermeld kan worden dat het werk in 2020 voor het overgrote deel vanuit het thuiswerken is gedaan en dit niet of nauwelijks heeft gezorgd dat zaken niet uitgevoerd zijn.

1. Zelforganisatie

Om te kunnen voldoen aan de goede, flexibele en efficiënte dienstverlening die we nastreven, krijgen medewerkers vanuit eigenaarschap en zelforganisatie meer ruimte.

Vanaf september 2020 is de nieuwe structuur in werking getreden. We zijn dan ook gestart met het leertraject ‘zelf organiserend werken’, onder begeleiding van bureau Andersom. Dit traject loopt door in 2021.

2. Het organiseren van cultuursessies voor de organisatie.

Met de werkgroep cultuur is in 2020 aandacht gegeven aan de vier nieuwe kernwaarden: Verbindend, Lef, Innovatief en Passie. De vier pijlers die staan voor wie we zijn en hoe we werken.

Op verschillende creatieve manieren zijn de kernwaarden bekend gemaakt:

- Een verbindende telefoonactie en een verbindende lockdown surprise voor elkaar maken;
- Een enquête over Lef;
- Kaartjes waarop medewerkers konden invullen wat “innovatief” voor ze betekent. Een collage van de kaartjes is gemaakt en komt in het kantoor te hangen.
- Er zijn passievruchtzaadjes opgestuurd naar alle medewerkers met de vraag waar hun passie ligt. Tevens is een Webinar over “passie” gegeven.

3. Nieuwe kerncompetenties

Bij de aanpassing van de organisatie ontwikkeling, zijn ook passende kerncompetenties geformuleerd: Creativiteit, samenwerken, resultaatgerichtheid en zelfontwikkeling.

4. Passende beoordelingsmethode

In 2020 heeft de kick off plaatsgevonden van de nieuwe beoordelingsapp Dialog. Dit middel ondersteunt de gedachtegang die past bij de organisatieontwikkeling: zelf organiseren en meer eigen verantwoordelijkheid.

5. Integriteitssessies

Integriteit is een steeds terugkerend thema dat op verschillende manieren vorm wordt gegeven. In 2020 hebben alle teams een integriteitssessie bijgewoond onder begeleiding van een extern bureau.

6. Arbeidsmarktcommunicatie

Arbeidsmarktcommunicatie is een van de thema's in 2020. Met een krappe arbeidsmarkt, is extra aandacht besteed aan de inhoud en de vorm van de arbeidscommunicatiemiddelen en het gebruik van social media.

Zo is onder andere een fris en inspirerend filmpje gemaakt over het werken bij KleurrijkWonen, de vacature uitingen zijn aangepast en een Instagram account is aangemaakt.



4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten met strategieën geformuleerd. In het jaarplan 2020 is vastgelegd aan welke strategieën uit het ondernemingsplan we in 2020 werken. Naast de strategieën uit het ondernemingsplan werken we in 2020 aan overige projecten. Deze projecten zijn meestal het gevolg van nieuwe technologische ontwikkelingen en gewijzigde wet- en regelgeving. In deze paragraaf wordt onze inzet en prestatie op de strategieën en overige projecten in 2020 zichtbaar.



Betaalbaar wonen

"De woonlast beweegt mee met de financiële situatie van onze huurders."

Samenwerking met gemeenten

KleurrijkWonen hecht veel waarde aan het betaalbaar kunnen wonen van onze huurders. Maar gelukkig is dat een breder besef. Ook onze gemeenten spannen zich in om haar inwoners te ondersteunen waar nodig en mogelijk. In 2020 hebben we nieuwe prestatieafspraken gemaakt in Molenlanden en Vijfheerenlanden. Daarin is betaalbaarheid een belangrijk thema. In West Betuwe hebben

we aandacht voor het thema gedeeld in de woonvisie. In andere gemeenten zijn afspraken niet vernieuwd, maar is betaalbaarheid wel gespreksonderwerp.

In 2020 zijn we doorgedaan met het project Vroegsignalering. Met dit project willen we in het bijzonder huurders die in betalingsproblemen raken vroegtijdig helpen om daarmee grotere schulden te voorkomen. In Tiel loopt dit al langer. In 2020 is er een nieuwe overeenkomst gesloten met de gemeente West Betuwe. In de gemeenten Vijfheerenlanden en Culemborg zijn in 2020 ook voorbereidingen gestart. De coronacrisis heeft daarin voor vertraging gezorgd. Met de nieuwe wetgeving vanaf januari 2021 is iedere gemeente verplicht om vroeg signalering op te pakken. Wij hebben bij iedere gemeente aangegeven hieraan mee te werken. Daarnaast is er onder andere door de VNG en AEDS op 10 november 2020 het landelijk convenant vroeg signalering getekend.

Inflatievolgende huurverhoging & sociaal huurakkoord

In 2020 hebben we gekozen voor een inflatievolgende huurverhoging van 2,6% voor alle huurders van een zogenaamde gereguleerde zelfstandige huurwoning. Omwille van betaalbaarheid hebben we geen gebruik gemaakt van de toegestane 5,1%. En in tegenstelling tot voorgaande jaren hebben we in 2020 niet voor een inkomensafhankelijke huurverhoging gekozen.

We hebben onze mogelijkheden ingezet om huurders met de laagste inkomens een huurbevriezing te geven. Ons Huurdersplatform heeft deze beleidskeuze ten gunste van betaalbaarheid ten volle gesteund.

Pilot betaalbaar wonen

We beseffen ons dat betaalbaar wonen van meer dan alleen je huurprijs afhankelijk is. Het gaat juist ook om de energie- en lokale lasten versus je inkomen en overige uitgaven. In 2020 is onze nieuwe pilot Betaalbaar Wonen van start gegaan. We zijn blij dat we weer een nieuwe pilot in de praktijk wisten te brengen. Met deze pilot helpen we huurders met een huurachterstand om hier voor eens en altijd vanaf te komen. Deelnemers hebben een training gevolgd waarbij aandacht is voor vragen als “hoe ga je om met inkomensfluctuatie?”, “benut je alle toeslagen waar je recht op hebt?” en “hoe ga je nog beter om met je uitgaven?”. Het gaat zowel om het delen van inzichten en tips als het bespreekbaar maken van problematiek met anderen. Inmiddels zijn 17 deelnemers al geslaagd voor deze training. En dankzij hun eigen inspanning en onze tegemoetkoming hebben 13 deelnemers hun huurachterstand weten weg te werken. Helaas zorgde corona ervoor dat onze pilot tijdelijk stil kwam te liggen. Maar we zijn zeker voornemens dit in 2021 te hervatten.

Tot slot is het goed om te benoemen dat we in 2020 een toename hebben gemeten in het aandeel huurders dat betaalbaar woont op basis van Nibud advieshuren. We willen toe naar een aandeel van 85% eind 2022. We scoren in 2020 75%, wat een verbetering is ten opzichte van de startsituatie (68%, gemeten eind 2017).

Afboekingen oninbare vorderingen

Het bedrag aan afboekingen van oninbare huur bedraagt ruim € 121.500. Daarnaast is er een bedrag van € 60.625 afgeboekt aan oninbare mutatie-, deurwaarders- en overige kosten. Bedragen die worden afgeboekt betreffen veelal afboekingen van oude dossiers, afboekingen vanwege schuldtrajecten, Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) of huurders die vertrokken zijn met een onbekende bestemming.



Acceptabele kans op wonen

“Woningzoekenden vinden in al onze gemeenten binnen acceptabele tijd een passende woning”

Omvang woningvoorraad

Als woningcorporatie zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om onze woningzoekenden tijdig aan een passende woning te helpen. We merkten al vroeg in het jaar 2020 dat de zoektijden opliepen. De zoektijd is de tijd die een woningzoekende nodig heeft om met actief zoekgedrag aan een woning te komen. Daarom hebben we besloten om minder woningen te verkopen. Waar we er honderd wilden verkopen, hebben we ervoor gekozen dit terug te brengen naar 75 woningen om zo meer woningen in verhuur te behouden. Daarnaast hebben we in onze begrotingsronde gezocht naar mogelijkheden om in de komende jaren meer woningen nieuw te bouwen en minder te gaan verkopen.

Doorstroming

Al sinds 2011 werkt KleurrijkWonen actief met haar doorstroombeleid. Ook in 2020 zijn we hiermee doorgedaan. Op bladzijde 28 worden de resultaten beschreven. We merken dat het animo om deel te nemen onverminderd groot is. Toch lukt het lang niet altijd om ook lange verhuisketens te creëren (een verhuisketen is het totaal aan verhuizingen dat ontstaat als één huurder van een grote woning naar klein verhuist). Daarom zijn we eind 2020 begonnen met een verdieping hoe we dit verder kunnen verbeteren. En ondertussen gaan we in de praktijk door met onze doorstroomregeling.

Verschillende doelgroepen

Vanuit onze data constateerden we in 2020 dat de ene doelgroep sneller aan een woning komt dan de andere doelgroep. Daarom hebben we een verdieping gemaakt op de vraag: wie komt er in het bijzonder moeilijk aan een woning bij ons? De eerste uitkomsten die in 2020 zichtbaar werden krijgen in 2021 opvolging door in de praktijk te gaan bijsturen.

Regionale woonruimteverdeling

Onze woonruimteverdeling is georganiseerd in Woongaard. In dit systeem kunnen onze woningzoekenden breed zoeken naar passend woningaanbod. Het jaar 2020 is benut om de interne organisatie verder te professionaliseren. Daarnaast zijn we begonnen met het meten van de dienstverlening om zo gerichte verbeteringen door te voeren. En tot slot is de huur-inkomenstabel aangepast waardoor we denken een betere match van woningen voor gezinnen te krijgen.



Goede woningen en een prettige woonomgeving

“Onze woningen zijn goed onderhouden, duurzaam en bieden wooncomfort in een prettige leefomgeving.”

Er zijn diverse projecten onder dit speerpunt opgenomen. Nagenoeg alle projecten lopen op schema. We hebben besloten om het onderdeel ‘Duurzaamheid bevorderen’ onder te brengen bij het lopende project ‘ZAV beleid vernieuwen’. Daarbinnen zal worden bepaald welke duurzaamheidsingrepen we goedkeuren als huurders die aanvragen. Voor het project ‘implementatie basiskwaliteit’, waar

uitvoerende medewerkers bij zijn betrokken, is, in verband met de corona, de planning aangepast.

De implementatie van de basiskwaliteit bij reparatieverzoeken is cf. planning geïmplementeerd in 2020. De implementatie bij mutatie onderhoud is gestart en loopt voorspoedig. Naar verwachting zullen de opleidingen in februari / maart 2021 worden gegeven. Afronding van het hele project (planmatig onderhoud en nieuwbouw) vindt plaats in 2021. Deze vertraging heeft geen directe gevolgen voor zowel KleurrijkWonen als voor huurders, en additionele maatregelen nemen is dan ook niet nodig.

De doelstelling op het gebied van leefbaarheid luidt: "In wijken en kernen waar in 2017 minder dan 80% van de bewoners tevreden is over de woning en/of woonomgeving zorgen we voor een verbetering van minimaal 5% in 2022. Hierin worden de wijken en kernen betrokken waar wij minimaal 20% respons hebben ontvangen op het onderzoek".

In 2019 bleek helaas over de gehele linie een teruggang in tevredenheid zowel over de woning als over de woonomgeving. Zoals al eerder is gemeld bleek het opstellen van gebiedsplannen, zeker in deze coronatijd, een te grote opgave. Om die reden hebben we de strategie aangepast en zal in 2021 Team Beleid de lead nemen in de verdere ontwikkelingen op dit gebied.

De ambitie rondom circulariteit is in november 2020 vastgesteld in het MT. In het tweede tertiaal is het zonnepanelenproject gestart, waarbij huurders van eengezinswoningen een aanvraag kunnen indienen voor zonnepanelen. We gingen uit van 250 pakketten maar het zijn er 300 geworden! De vraag bleek al snel veel groter. Daarom hebben we besloten om in 2021 in totaal 350 pakketten zonnepanelen te plaatsen.



Langer zelfstandig wonen

"Huurders met een zorgvraag wonen zelfstandig in een woning die is afgestemd op hun mogelijkheden."

Langer zelfstandig wonen maakt onderdeel uit van ons overkoepelende beleid in het kader van wonen en zorg. In 2020 is het overkoepelende beleid wonen en zorg geconcretiseerd met een uitvoeringsprogramma waarin 17 acties worden benoemd die KleurrijkWonen tot en met 2022 kan initiëren om het langer zelfstandig wonen voor haar huurders te faciliteren. Vooruitlopend op de uitwerking van het uitvoeringsprogramma in een plan van aanpak zijn onderstaande twee onderdelen inmiddels opgepakt.

Beleid toegankelijkheid meergezinswoningen

Het beleid woningaanpassingen richt zich vooral op individuele aanpassingen. Bij meergezinswoningen is de algemene toegankelijkheid van het complex ook van belang. Daarom is in 2020 gestart met het opstellen van beleid 'toegankelijkheid meergezinswoningen'. Uitgangspunt daarbij is om de toegankelijkheid van complexen te optimaliseren en zo huurders te faciliteren langer zelfstandig te blijven wonen.

Tweede toilet op de verdieping

KleurrijkWonen wil huurders zoveel mogelijk faciliteren om langer zelfstandig te wonen, bij voorkeur in een geschikt woningtype. Zowel de theorie als de praktijk leren ons echter dat ouderen weinig verhuiscenueid zijn en een stevige binding hebben aan hun vertrouwde wijk en

buurt. Het is daarom verstandiger twee sporen te kiezen: enerzijds het doorstroombeleid waarin oudere huurders kunnen verhuizen naar een meer geschikte woning en anderzijds een zo veilig mogelijke woonsituatie creëren in de huidige woning. Een tweede toilet op de verdieping (van een eengezinswoning) kan voor ouderen een groot verschil maken. Ze worden daarmee gefaciliteerd om langer zelfstandig te wonen. In 2020 is het voorstel aangenomen om bij badkamerrenovaties in eengezinswoningen met een huurder van 70 jaar of ouder een tweede toilet aan te bieden. Op blz. 29 is beschreven welke aantallen zijn gerealiseerd.



Persoonlijk en dichtbij

“We hebben oog voor de persoonlijke woonsituatie van onze huurders, zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar.”

Ondanks Covid-19 hebben we ook in 2020 gewerkt aan de verdere invulling van ‘Persoonlijk en dichtbij’.

Onze wijkbeheerders waren meer dan gebruikelijk in de wijk aanwezig om vragen van huurders te beantwoorden en eventuele overlast vroegtijdig te signaleren en te bespreken. Samen met de woonconsulenten van team Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid hielden zij in deze moeilijke periode een vinger aan de pols. Gedurende het jaar, na de invoering van de coronamaatregelen, is het aantal overlastmeldingen juist fors toegenomen. De redenen hiervoor zijn voor de hand liggend: meer bewoners werken thuis of zijn thuis gebleven tijdens de vakantie waardoor er meer irritaties ontstaan.

In onze complexen hebben de wijkbeheerders posters met RIVM-richtlijnen opgehangen en informatie aan bewoners gegeven. Ook hebben zij, in aanvulling op de reguliere schoonmaakwerkzaamheden, bewonershulp geregeld voor het dagelijks extra desinfecteren van trappen, deurklinken e.d..

Ondanks de bijzondere situatie was het KlantAdviesCentrum (KAC, voorheen KCC) in 2020 goed bereikbaar voor onze huurders, onder andere door snel te schakelen bij storingen tijdens het thuiswerken. Gedurende twee periodes hebben we de telefonische bereikbaarheid beperkt tot de ochtenden. Uiteraard waren we 's middags wel via de digitale kanalen bereikbaar. Sinds begin 2020 kunnen huurder ook Whatsappen met onze KAC-medewerkers.

De bereikbaarheid van de backoffice was in 2020 door Covid-19 minder goed: huurders werden niet binnen 1 werkdag teruggebeld of wachtten langer op een terugkoppeling. Maar dit zien we niet meteen terug in de tevredenheidsscore op het onderdeel ‘Contact’ (2020: 7,8 en 2019: 7,7).

We hebben aandacht besteed aan begrijpelijke communicatie, vooral ook voor mensen die laaggeletterd zijn. De beoogde, jaarlijkse check van onze website door laaggeletterde Taalambassadeurs is vanwege de coronacrisis uitgesteld. Ondertussen hebben we wel zelf teksten ingekort en waar mogelijk pictogrammen of ander beeldmateriaal ingezet. Verder hebben we diverse brieven aangepast naar taalniveau B1. Helaas bleek een geautomatiseerde schrijfwijzer die documenten omzet in taal die begrijpelijk is voor onze klanten nog niet mogelijk in verband met een aantal web-veiligheidsvoorschriften. We proberen dit in 2021 te realiseren.

Ook zijn we in 2020 aan de slag gegaan met filmpjes over complexe onderwerpen: 'Bedrijf aan huis' en 'Huisbewaarderschap' en met een aantal klus/instructiefilmpjes over cv-bijvullen en dakgoot schoonhouden. Bij een onderhoudsproject in Asperen hebben we een proef gedaan met een beeldbrief: via beeldinformatie gaven we huurders uitleg over de werkzaamheden.

We hebben de landelijke richtlijn 'samen veilig doorwerken' gevolgd en hebben op verzoek van huurders reparatieverzoeken en woningmutaties uitgevoerd. Met in achtneming van alle voorschriften konden we huurders toch blijven bezoeken. Vertrekkende huurders hadden ten tijde van de lockdowns de keuze om de woninginspectie telefonisch door te nemen. Weinig huurders maakte hier gebruik van.

In het bewonersblad najaar 2020 zijn bewust veel artikelen gewijd aan persoonlijk en dichtbij. Zo zijn namen, foto's en telefoonnummers vermeld om de regioteams een gezicht te geven. Ook is samen met het bewonersblad een informatiebrief meegestuurd over de nieuwe regio-indeling met als hoofdboodschap 'U krijgt vertrouwde gezichten in uw wijk of buurt'.

De gebiedsmonitor die we in 2020 voor het gehele werkgebied wilden inzetten, hebben we als apart project on hold gezet. In plaats daarvan is gestart met het project 'structureren vastgoeddata', waarbij we nadrukkelijk onderzoeken of de gebiedsmonitor daar een onderdeel van kan worden.



Flexibel en maatwerk

"Wij zijn wendbaar en krachtig genoeg om nieuwe ontwikkelingen snel te implementeren de stem van de (toekomstige) huurder te vertalen in ons dagelijks werk."

De belangrijkste twee strategieën zijn het cultuurtraject en datagedreven werken. Het cultuurtraject 2020 in het kader gestaan van de nieuwe kernwaarden: Verbindend, Lef, Innovatief en Passie. Om verbeelden hebben we 'VLIPje' geïntroduceerd. Ondanks de coronamaatregelen waardoor we een deel van het jaar thuisgewerkt hebben, hebben we via specifieke acties aandacht besteed aan de kernwaarden om deze te verankeren in onze manier van werken.

In 2020 hebben we weer nieuwe stappen gezet om data nog beter in te zetten en zo de klanttevredenheid te verhogen en processen te verbeteren. In 2019 hebben we een datawarehouse geïmplementeerd, in 2020 hebben we het aantal rapportages hierop flink uitgebreid. Zo hebben we eenvoudiger kerngegevens van een specifieke gemeente, wijk of buurt zichtbaar gemaakt op een kaart. Dit ondersteunt de nieuwe organisatorische inrichting naar regio's waardoor we beter in staat zijn om integraal naar een gebied te kijken. Dit zijn eerst stappen, we gaan hier in de komende tijd verder op verdiepen. Tevens hebben we in 2020 een raamwerk opgesteld met daarin de benodigde kengetallen om op vastgoed te sturen. In 2021 implementeren we dit zodat we op elk moment deze kengetallen uit ons datawarehouse kunnen tonen.



en om

heeft in
dit te
groot

nu
digitale

Daarnaast hebben we met de organisatiewijziging ook ruimte gecreëerd om twee data-analisten in dienst te nemen. Deze zijn in september gestart en hebben in de eerste maanden al diverse analyses opgeleverd, bijvoorbeeld rondom zoektijden. Met de inzichten die dit geeft, hebben we beter inzichtelijk welke doelgroepen langer wachten en kunnen we onderzoeken hoe we deze woningzoekenden beter kunnen helpen.



Overige projecten

Selectie ERP-systeem



In 2019 hebben we een evaluatie uitgevoerd op ons huidige ERP¹-pakket en zijn we tot de conclusie gekomen dat we op zoek gaan naar een ander pakket. In 2020 hebben we een selectietraject uitgevoerd dat eind 2020 is afgerond. We hebben een voorlopige keuze gemaakt en voeren nu een verdiepingsslag uit. We hebben gekozen voor een leverancier die een online-pakket aanbiedt op een standaard Microsoft-platform. Daarmee kunnen we enerzijds nieuwe releases (updates) eenvoudig en snel implementeren en anderzijds kunnen we gebruik maken van de ontwikkelingen, die door Microsoft worden ingezet.

De conclusie is dus dat de overstap naar zo'n modern ERP leidt tot meer gebruikersvriendelijkheid, betere rapportages en innovatiemogelijkheden. We verwachten zo een basis te leggen voor geautomatiseerde ondersteuning van onze processen en dienstverlening, die toekomstbestendig is.


















Het nieuwe ERP-pakket geeft ons zo nieuwe mogelijkheden om onze dienstverlening aan huurders te optimaliseren. Naar verwachting sluiten we begin 2021 het contract en gaan we vervolgens aan de slag met de implementatie. De verwachte livegang van de nieuwe ERP-applicatie zal in 2022 plaatsvinden.











Nieuwe IT-omgeving

In 2020 hebben we een nieuwe leverancier voor onze IT-omgeving geselecteerd. Daarmee hebben we gekozen voor het niet langer in eigendom hebben van de servers maar het inkopen als dienst. Tevens maken we daarmee een overgang naar Office365 en wordt een belangrijk deel van de servicedesk uitbesteed. Hiermee is onze IT-omgeving weer up-to-date en biedt dit een goede basis voor verdere ontwikkelingen. De implementatie van de nieuwe omgeving vindt plaats in het eerste kwartaal van 2021.

¹ ERP staat voor Enterprise Resource Planning en betreft een softwareprogramma dat wordt gebruikt ter ondersteuning van de primaire processen binnen het bedrijf.




4.4 Dashboard van onze belangrijkste bedrijfsprestaties

Nr.	Item	Meeteenheid	Realisatie	Doelstelling JP 2020	Kleur
Doelen ondernemingsplan					
1	Betaalbaar wonen	%	75	85	
2	Acceptabele kans op wonen	jaar	1,5	1,5	
3	Goede woning en een prettige leefomgeving	#	Woning: 2/26*) Woonomgeving: 5/23*)	9/8	
4	Langer zelfstandig wonen	%	98	100% doorlooptijd < 2 maanden	
5	Persoonlijk en dichtbij	%	96/85	Gevonden 95 Geholpen 90	
6	Flexibel en maatwerk	#	2	2 initiatieven per jaar	
Klanttevredenheid					
7	Klanttevredenheid t.a.v. contact		7,8	8	
8	Klanttevredenheid t.a.v. nieuwe woning		8,2	8	
9	Klanttevredenheid t.a.v. huuropzegging		8,1	8	
10	Klanttevredenheid t.a.v. reparaties		8	8	
11	Klanttevredenheid t.a.v. onderhoud		7,2	7,5	
Primaire processen					
Verhuur					
12	Afboeking oninbare huur	%	0,18	0,2	
13	Derving als gevolg van leegstand	€ mln	0,71	0,68	
14	Betalingsachterstand	%	1,2	1,5	
Verkoop					
15	Vrije verkoop woningen	#	76	101	
Dagelijks onderhoud					
16	Reparatieverzoeken via digitale balie	%	41	45	
17	Werkopdrachten in 1 keer afgerond (in RO)	%	84	90	

Nr.	Item	Meeteenheid	Realisatie	Doelstelling JP 2020	Kleur
Leefbaarheid					
18	Huurders met bijzondere inzet leefbaarheid	#	167	130	
Planmatig en Strategisch Onderhoud					
19	Realisatie planmatig onderhoud	€ mln	20,6	20,2	
Nieuwbouw					
20	Realisatie nieuwbouw huur	#	187	176	
Organisatie					
21	Ziekteverzuim t/m periode	%	4,9	7	
22	Formatie EP	# FTE	153	155	
Financieel					
23	Overige bedrijfslasten	€ mln	6,4	7,5	
24	Realisatie kasstroom vrije verkoop	€ mln	15,6	17,6	
25	Realisatie kasstroom investeringen	€ mln	34,3	55,5	
26	Ontwikkeling leningportefeuille DAEB	€ mln	13,4	33,9	
27	Realisatie operationele kasstroom	€ mln	16,1	12,2	

*) Dit zijn de cijfers uit het tevredenheidsonderzoek Woning en Woonomgeving 2020.

Kleurstelling Prestatie dashboard (status)

	: realisatie kent minder dan 5% afwijking in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.
	: realisatie kent een afwijking tussen 5% en 10% in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.
	: realisatie kent meer dan 10% afwijking in negatieve zin ten opzichte van de doelstelling.

Verklaring afwijkingen (kleur rood)

Ad 1 Betaalbaar wonen

We meten één keer per jaar de mate waarin onze huurders bij ons betaalbaar wonen. De meting van 2020 geeft aan dat 75% betaalbaar woont. De laagste scores komen nog steeds voor bij tweepersoonshuishoudens zonder kinderen en bij gezinnen.

In het bijzonder gezinnen met een minimuminkomen hebben het zwaar. Een positieve ontwikkeling is dat de groep uit de 'armoedeval' van voorheen vaker betaalbaar woont.

Achteraf gezien was het beter geweest als we het doel voor 2020 lager dan 85% hadden gesteld. Immers, ons ondernemingsplan heeft 85% betaalbaar wonen als doel voor 2022. We zijn blij dat de score van 75% al een forse verbetering is ten opzichte van de startsituatie eind 2017. Bij onze startsituatie, de nulmeting, woonde 68% van onze huurders bij ons betaalbaar.

Ad 3 Goede woning en een prettige leefomgeving

In wijken en kernen waar in 2017 minder dan 80% van de bewoners tevreden is over de woning en/of woonomgeving, zorgen we voor een verbetering van minimaal 5% in 2022. Hierin worden de wijken en kernen betrokken waar wij minimaal 20% respons hebben ontvangen op het onderzoek. Het tevredenheidsonderzoek Woning en Woonomgeving wordt jaarlijks uitgevoerd.

Voor het onderdeel Woning voldeden in 2017 26 wijken/kernen aan de hierboven geformuleerde doelstelling. Voor de woonomgeving waren dit er 23. Als doelstelling voor 2020 is gesteld een verbetering in 9 kernen/wijken op het onderdeel Woning en een verbetering in 8 wijken/kernen op het onderdeel Woonomgeving. Op beide onderdelen wordt de doelstelling niet gerealiseerd.

We gaan ons in 16 wijken en kernen focussen om de doelstelling te realiseren. De resultaten van het Tevredenheidsonderzoek Woning en Woonomgeving zijn hierin betrokken.

In de 2^e helft van december heeft de eerste pilot plaatsgevonden om op een creatieve en interactieve wijze tot een wijkplan te komen. Uiteraard moest dit online. De resultaten van de eerste sessie worden verder uitgewerkt voor een vervolg in het eerste tertiaal van 2021. Het Tevredenheidsonderzoek Woning en Woonomgeving is in uitvoering gegaan. De resultaten volgen in 2021.

Ad 15 Vrije verkoop woningen

De verkoopdoelstelling is reeds in het eerste tertiaal neerwaarts bijgesteld naar 75 woningen om het oplopen van zoektijden voor huurders te temperen. Door minder woningen uit de voorraad te verkopen, blijft er meer aanbod voor woningzoekenden voor een huurwoning. De bijgestelde doelstelling is behaald.

Ad 17 Werkopdrachten in één keer afgerond

De score van 90% is niet gehaald. Voor dit doel wordt gekeken naar werkopdrachten die daadwerkelijk in 1 keer zijn afgerond. Voorheen werden ook werkopdrachten die werden doorgezet naar een externe aannemer meegerekend. Nu dit niet meer wordt gedaan, blijkt het lastiger om de 90% score te halen. In 2021 nemen we maatregelen aan de hand van een nadere analyse.

Ad 25 Realisatie kasstroom investeringen

De kasstroom investeringen komen fors lager uit dan begroot door de bijgestelde prognose van nieuwbouw huur. Er is sprake van een verschuiving naar latere jaren van projecten die nog in de initiatieffase zitten en van projecten waarvan de aanbesteding nog loopt. Omdat dit een terugkerend issue is, hebben we diverse acties ondernomen om dit te verbeteren. We verwachten in 2021 concrete verbeteringen waar te nemen.

Een aantal energie verbeterende maatregelen is doorgeschoven naar 2021. Wel was het plan om 100 zonnepanelen meer te plaatsen in 2020 dan begroot (350 i.p.v. 250). Door de late start van het project zijn uiteindelijk 300 woningen voorzien van zonnepanelen.

Het strategisch onderhoudsproject Molukse wijk (€ 5 mln) is on hold gezet. Onderzocht wordt of sloop-nieuwbouw een betere optie is.

Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van de investeringsrekening naar de onderhoudsrekening. Door deze verschuiving vallen de uitgaven (nog) lager uit dan verwacht.

De kasstroom uit verkopen komt lager uit dan het jaarplan, door bijstelling van het aantal vrije verkopen van 101 naar 75. De opbrengst is echter hoger dan verwacht. Dit komt doordat de verkochte woningen gemiddeld een hogere opbrengstwaarde (208K) hebben dan waarmee is gerekend in de begroting (176K). De daadwerkelijke stijging in de markt is fors hoger geweest dan de parameters waarmee we in de begroting verplicht zijn te rekenen. Uiteindelijk zijn er 76 woningen vrij verkocht.

4.5 Huurprijzen en betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijke doelstelling van KleurrijkWonen. Met ons huurprijsbeleid, investeringen in energetische maatregelen en onze pilot 'tijdelijke vermindering van de betalingsverplichting' gaven we daar ook in 2020 actief invulling aan.

Sinds 2019 werken we met vijf huurprijsklassen die we met behulp van het Nibud hebben ingericht. Met deze huurklassen verwachten we onze verschillende doelgroepen, zo goed mogelijk aan een betaalbare en passende woning te kunnen helpen.

Per huurprijsklasse hebben we een ambitieus percentage benoemd waarvoor we ons, als doelstelling, inzetten om op jaarbasis onze woningen te verhuren. De verdeling in advieshuurprijsklassen ziet er als doelstelling, als volgt uit:

Advieshuurklasse	Beleid 2020	Verdeling woningbezit	Verhuringen 2020
Advieshuur € 0,00- € 432,51	7%	7%	10,2%
Advieshuur € 432,51- € 619,01	48%	43%	50,2%
Advieshuur € 619,01- € 663,40	20%	24%	18,2%
Advieshuur € 663,40 - € 737,14	15%	16%	12,4%
Advieshuur >= € 737,14	10%	10%	9,0%

Maandelijks rapporteren we op het resultaat en sturen we de sociale huurklassen, wanneer er een relevant verschil zit tussen het gewenste beleid en het resultaat, tussentijds bij. Bijsturen in verhuurklasse > € 737,14 is lastig door de scheiding DAEB en niet-DAEB.

60% van het aanbod is verhuurd onder de 1^{ste} aftoppingsgrens en 78% onder de 2^e aftoppingsgrens. Ondanks onze beperkte invloed liggen de percentages dicht bij de percentages van ons huurprijsbeleid.

In 2020 zijn 62 woningen in een andere verhuurklasse verhuurd dan de vastgestelde huurklasse in de vastgoedsturing. Dit is 6% van het totaal aantal verhuringen. In bijna alle gevallen (60 van de 62) hebben we in een lagere klasse verhuurd. Dit komt door:

- het doorstroombeleid. Veel huurders die meedoen aan het doorstroombeleid hebben een lage huidige huur. Dit huurbedrag behouden zij in de nieuwe woning, die daarmee veelal in de klasse tot de kwaliteitsgrens valt;
- huisvesting statushouders. Beschikbare woningen hebben we passend gemaakt en hierdoor afgetopt;
- terugkeerders nieuwbouw. In Culemborg hebben we 13 nieuwbouw woningen afgetopt om ze passend te maken voor terugkeerders;
- bieden van maatwerk.

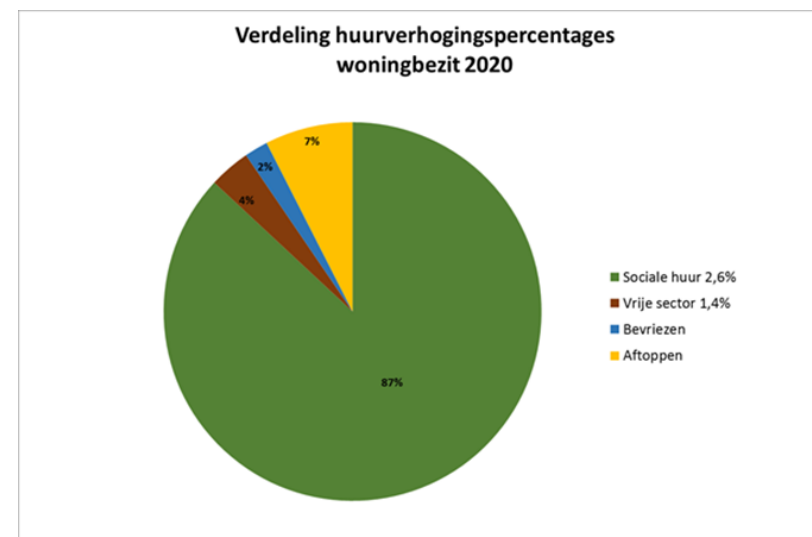
Hierdoor hebben we in deze specifieke gevallen dus nog meer bijgedragen aan de betaalbaarheid.

Huurverhoging

Uitgangspunt voor de huurverhoging 2020 vormt de betaalbaarheid voor onze doelgroep. De huurverhoging 2020 is gebaseerd op het bestaande huurbeleid waarbij de betaalbaarheid voor de klant het uitgangspunt vormt. Voor de consistente lijn is er zoveel mogelijk aansluiting gezocht op het gehanteerde beleid uit voorgaande jaren.

De betaalbaarheid voor de huurders met de laagste inkomens vormt voor KleurrijkWonen het uitgangspunt bij de huurverhoging per 1 juli 2020. Het Sociaal huurakkoord 2018 vormt de basis voor het beleid van KleurrijkWonen voor de huurverhoging per 1 juli 2020.

De voorgestelde uitgangspunten voor de huurverhoging per 1 juli 2020 zijn, geheel passend binnen het wettelijk kader, hierop gebaseerd en doorgerekend. In 2020 heeft KleurrijkWonen een inflatievolgende huurverhoging gehanteerd en er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd.



Van alle huurders kreeg 87% de inflatievolgende huurverhoging van 2,6 procent. Bij 2% is de huur bevroren en bij 7% is de huurprijs afgetopt op de liberalisatiegrens. 4% Van de huurders in de Vrije sectorhuur kregen 1,4% huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 kwam uit op 2,37% (2019: 1,59% en 2018: 1,57%).

Uitwerking specifiek maatwerk - Huurbevrozing en huurverlaging

In het Sociaal Huurakkoord hebben Aedes en de Woonbond afspraken gemaakt wanneer huurders aanspraak kunnen maken op huurbevrozing of huurverlaging. Dit specifieke maatwerk geldt alleen voor huurders die in een zelfstandige huurwoning wonen met een gereguleerd contract (een huurcontract waarbij de huurprijs bij aanvang van de bewoning onder de liberalisatiegrens lag). Is het inkomen relatief laag ten opzichte van de huurprijs, dan kan een huishouden in aanmerking komen voor huurbevrozing of zelfs huurverlaging.

Specifiek maatwerk betekent dat de huurprijs wordt bevroren (= geen huurverhoging) of zodanig wordt verlaagd dat de rekenhuur een euro onder de liberalisatiegrens komt te liggen. Dit geldt in principe voor een jaar, tenzij het huishouden het daaropvolgende jaar opnieuw een aanvraag voor specifiek maatwerk doet. KleurrijkWonen heeft in haar huurbeleid de huurprijzen van alle sociale huurwoningen al verlaagd of afgetopt tot onder de liberalisatiegrens. Huurverlaging om deze reden was dan ook niet van toepassing.

KleurrijkWonen heeft alle huurders aangeschreven die mogelijk in aanmerking kwamen voor huurbevrozing. En ook via de media en onze website hebben wij huurders geïnformeerd. Ook bewindvoerders zijn hierover geïnformeerd.

In 2020 hebben in totaal 420 huurders huurbevrozing aangevraagd. Hiervan voldeden 301 huurders aan de gestelde voorwaarden en zij hebben geen huurverhoging gekregen.

4.6 Duurzaamheidsopgave



Sinds het klimaatakkoord van Parijs in 2015 heeft de politiek het onderwerp serieus op de agenda gezet. In 2030 moet in ons land de Co2 emissie met 55% zijn teruggedrongen en in 2050 zelfs met 95%. Om dit te bereiken is een energie- en warmtetransitie noodzakelijk. Voor de gebouwde omgeving betekent dit dat gebouwen op een andere manier duurzaam verwarmd gaan worden en er een duurzaam alternatief moet komen voor koken op aardgas.

In 2050 ambiëert Nederland ook nog een circulaire economie, een economie zonder afval. Om onze bijdrage aan deze landelijke ambities inzichtelijk te maken hebben wij in 2020, aan de hand van The Natural Step methodiek, een Ambitiedocument Duurzaamheid opgesteld. Het Ambitiedocument beschrijft onze bijdrage aan de hand van ambities, doelstellingen, strategieën en maatregelen op vier thema's, namelijk: Schone Energie, Gezonde materialen (circulariteit), Gezonde & bestendige woning en woonomgeving (klimaatadaptatie & biodiversiteit) en Schoon bewegen (mobiliteit).

De ambities van de overheid op gebied van duurzaamheid hebben grote impact op onze financiële positie en vraagt een grote inspanning van de organisatie. In de komende 30 jaar moeten al onze ruim 14.500 woningen verder verduurzaamd worden om ze geschikt te maken voor alternatieve verwarmingsbronnen. Om dit te bereiken wordt samen met gemeenten, netbeheerders, collega-woningcorporaties en energiecoöperaties nauw samengewerkt aan warmtetransitievisies. In deze warmtetransitievisies wordt het beste alternatief voor aardgas bepaald en het moment dat een wijk daadwerkelijk van het aardgas af gaat. Eind 2021 moeten de eerste versies van de visies gereed zijn.

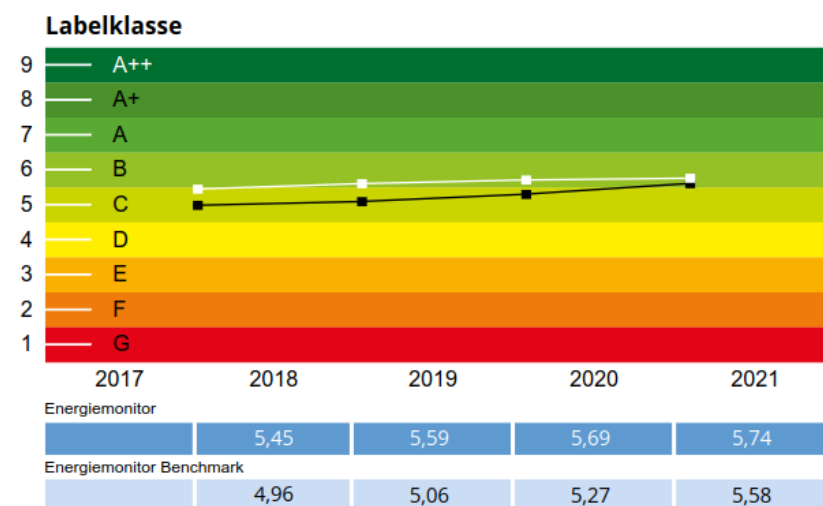
De gemeente Tiel is de eerste gemeente binnen ons werkgebied, waarvan een versie van de warmtetransitievisie gereed komt. Voor Tiel West en Tiel Noord is een haalbaarheidsonderzoek opgestart voor een warmtenet. KleurrijkWonen participeert, als groot woningeigenaar in die wijken in dit onderzoek. In Culemborg is gewerkt aan het WijkUitvoeringsPlan (WUP) voor de wijk Voorkoop. Het idee was om voor deze wijk met het innovatieve concept de buurtwarmtepomp deel te nemen aan de subsidieregeling Proeftuinen Aardgasvrije Wijken (PAW). Helaas is de aanvraag niet gehonoreerd. Ook de coronacrisis heeft het participatieproces parten gespeeld, waardoor het proces vertraagd is. Op initiatief van netbeheerder Liander en KleurrijkWonen wordt samen met de gemeenten binnen Rivierenland gekeken of het traject om te komen tot een warmtetransitievisie gezamenlijk opgepakt kan worden. In de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden wordt het proces begeleid door een extern adviesbureau.

Zoals gezegd is er naast de energie- en warmtetransitie nog een belangrijke transitie aan de gang, namelijk de transitie van een lineaire naar een circulaire economie. In 2030 moet 50% van de materialen gemaakt zijn van hernieuwbare grondstoffen of zijn hergebruikt. En in 2050 zelfs alles. Dit vergt een andere manier van bouwen en onderhouden. In 2020 heeft KleurrijkWonen samen met 3 andere woningcorporaties en twee leveranciers een modulaire 'bio-based' sociale huurwoning ontworpen. De gebruikte grondstoffen (vooral

massief hout) voor de woning zijn volledig hernieuwbaar en hebben een zeer beperkte milieu-impact. De realisatie van dit concept zal op korte termijn plaatsvinden.

In 2020 zijn bij 134 woningen energieverbetermaatregelen uitgevoerd. De werkzaamheden varieerden van het isoleren van gevels, vloeren en daken tot het plaatsen van isolerende beglazing. Door deze maatregelen is het aardgasverbruik van deze woningen verlaagd en het wooncomfort verhoogd. Daarnaast zijn in 2020 ca. 300 woningen, op verzoek van de huurder, voorzien van zonnepanelen. Hiermee wordt jaarlijks circa 674.560 kWh elektriciteit opgewekt en circa 350 ton Co2 uitstoot vermeden. Bij mutatiwoningen zijn kleine duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd, denk hierbij aan het aanbrengen van besparende douchekoppen, waterdoorstroombegrenzers en het aanbrengen van een elektrische aansluiting voor elektrisch koken bij een keukenvervanging.

De forse investeringen van de afgelopen jaren hebben er toe geleid dat KleurrijkWonen eind 2019 al een gemiddelde Energie-index < 1,40 had voor haar woningbezit. Daarmee voldoen we aan de sectorafspraken om eind 2021 een gemiddelde Energie-index van 1,40 (Energie-label B) te hebben. In 2020 is de gemiddelde labelklasse licht gestegen. Zie figuur 1. Score 5,5 staat gelijk aan Energie-index van 1,40 (=B). Hoe hoger de score hoe beter.

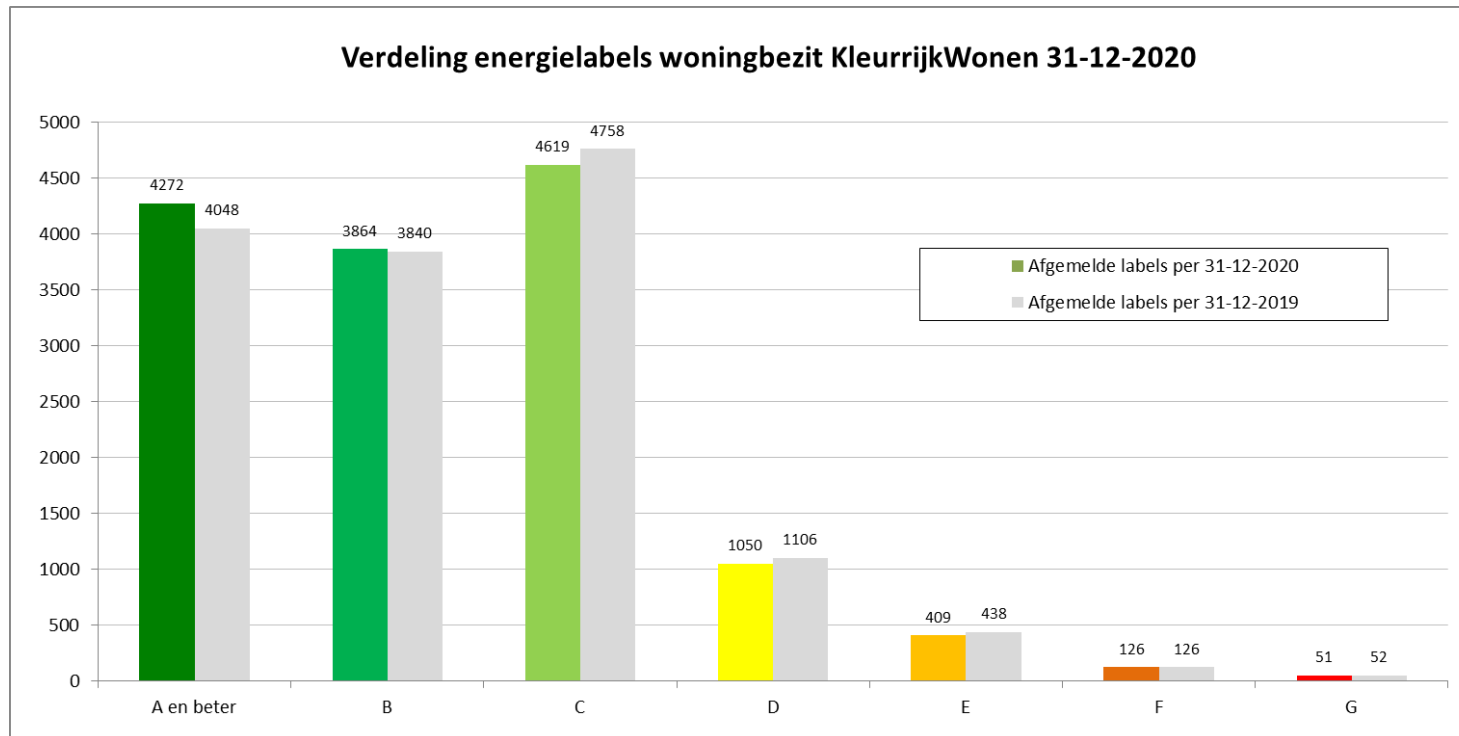


Figuur 1 Labelklasse ontwikkeling woningbezit KleurrijkWonen (bron: energiemonitor Atriensis)

Noten:

- In bovenstaande grafiek is de witte lijn de score van KleurrijkWonen uit de energiemonitor en de zwarte lijn is de gemiddelde score van de benchmark corporaties.
- De energiemonitor van Atriensis wordt elk jaar in januari opgesteld. In januari zijn er echter geen energielabels aangepast. In figuur 1 is daarom het jaar 2021 gelijk aan ultimo 31-12-2020.

Het aantal 'rode energielabels (D of slechter) is in 2020 verder afgenomen. Slechts 11% van de woningen heeft nog een 'rood' energielabel. De grootste stijging is te zien in de categorie A en beter. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen die in 2020 zijn opgeleverd. Opgemerkt moet worden dat de woningen waar op verzoek van de huurder zonnepanelen zijn gelegd het energielabel nog niet is aangepast.



Figuur 2 Verdeling energielabels woningbezit KleurrijkWonen per 31-12-2020

Per 1-1-2021 wijzigt de methodiek om de energetische kwaliteit van woningen te kwantificeren. Voor zowel nieuwbouw als bestaande bouw gaat dezelfde berekeningsmethodiek gelden (NTA8800). Het energielabel gaat dan bepaald worden op basis van het percentage



primaire fossiele energie die nodig is om de woning te verwarmen. Dit heeft tot gevolg dat labels gaan verschuiven. In de loop van 2021 moet duidelijk worden welke consequenties dit heeft voor de labelverdeling van het woningbezit van KleurrijkWonen.

5. Financiën

In dit hoofdstuk

- Financieel Beleid
- Toelichting vermogen
- Financiële kengetallen

5.1 Financieel beleid

Financiële positie

Ondanks dat de coronacrisis de hele wereld in zijn greep heeft, is dit niet zichtbaar in de financiële positie van KleurrijkWonen. De koopmarkt steeg in 2020, hierdoor is ook de waarde van ons vastgoed in exploitatie is gestegen in 2020. Door de stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie stijgt het eigen vermogen in 2020 naar € 1.624 miljoen (2019: € 1.505 miljoen). De stijging van de marktwaarde van 6,3% en wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door een stijging van de WOZ-waarde en een daling van de disconteringsvoet. Ook de mutaties in het vastgoed door opgeleverde nieuwbouw, huurstijging en huurharmonisatie hebben een positief effect op de marktwaardering. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde in de balans.

De solvabiliteit marktwaarde (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) komt in 2020 uit op 70,3% (2019: 69,1%). De positieve ontwikkeling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een toename van het eigen vermogen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdiepcapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dat beleid. In het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2020 uit op 41,1% (2019: 32,9%). 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. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering. KleurrijkWonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW en de beoordeling van de 24 business risk vragen is positief uitgevallen. De prognose laat een stabiele operationele kasstroom zien.

Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening is € 122,4 miljoen positief (2019: € 164,3 miljoen positief). Na verrekening van de waardemutaties, zoals hieronder weergegeven, bedraagt over het verslagjaar 2020 het operationele resultaat € 24,7 miljoen positief (2019:

€ 25,9 miljoen positief). Het lagere operationele resultaat ten opzichte van 2019 wordt verklaard doordat minder STEP subsidie is ontvangen in 2020 (€ 0,5 ml. in 2019), meer aan onderhoud is uitgegeven (€ 4,3 mln.) en meer aan verhuurderheffing is betaald in 2020 (€ 0,7 mln.). Daarentegen is meer aan huuropbrengsten door huurverhoging, harmonisatie en opgeleverde nieuwbouw (€ 2,4 mln.), minder rentelasten door een lagere rente (€ 1,1 mln.) en hogere opbrengst verkopen door een stijging van de verkoopopbrengst en 3 verkopen meer dan in 2019 (€ 0,8 mln.).

<i>Bedragen x € 1.000.000</i>	Realisatie 2020	Realisatie 2019	Vershil
Resultaat voor belastingen	122,4	164,3	-41,9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	93,6	149,0	-55,4
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	4,2	-10,6	14,8
Operationeel resultaat	24,7	25,9	-1,2

De stijging van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2020 (€ 93,6 mln.) lager dan in 2019 (€ 149,0). Het positieve resultaat van € 4,2 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling wordt veroorzaakt doordat de marktwaarde van opgeleverde nieuwbouw hoger is dan geprognostiseerd en de eerder verantwoorde onrendabele top bij de ontwikkeling van nieuwbouwwoningen deels vrijvalt ten gunste van het resultaat 2020.

Treasury, financiering en leningen

Het treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt worden actief gevolgd, zodat direct ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden welke een gevolg voor onze bedrijfsvoering kunnen hebben. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: een adviseur Planning & Control speciaal belast met financiering en treasury, de manager Bedrijf en extern deskundigen van Thésor. De RvB woont de vergaderingen ook bij, maar neemt geen deel in de commissie. De treasurycommissie heeft in 2020 vier keer vergaderd.

Financiële instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2020: € 30.984.305 negatief (31 december 2019: € 25.452.272 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd over het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut.

Binnen het treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en marktrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

5.2 Toelichting vermogen

Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie', zijn verschillende waarderingswijzen mogelijk.

Marktwaaarde

De waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaaarde in verhuurde staat. In opdracht van het ministerie van BZK is een waarderingshandboek opgesteld dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar markthuurlaag en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. KleurrijkWonen maakt gebruik van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG/MOG/ZORG, woonwagens en sloopcomplexen is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaaarde, deze is voor KleurrijkWonen € 2.115 miljoen ultimo 2020 (2019: € 1.989 miljoen).



Beleidswaarde

Deze marktwaarde in de basisversie is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten, in werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven.

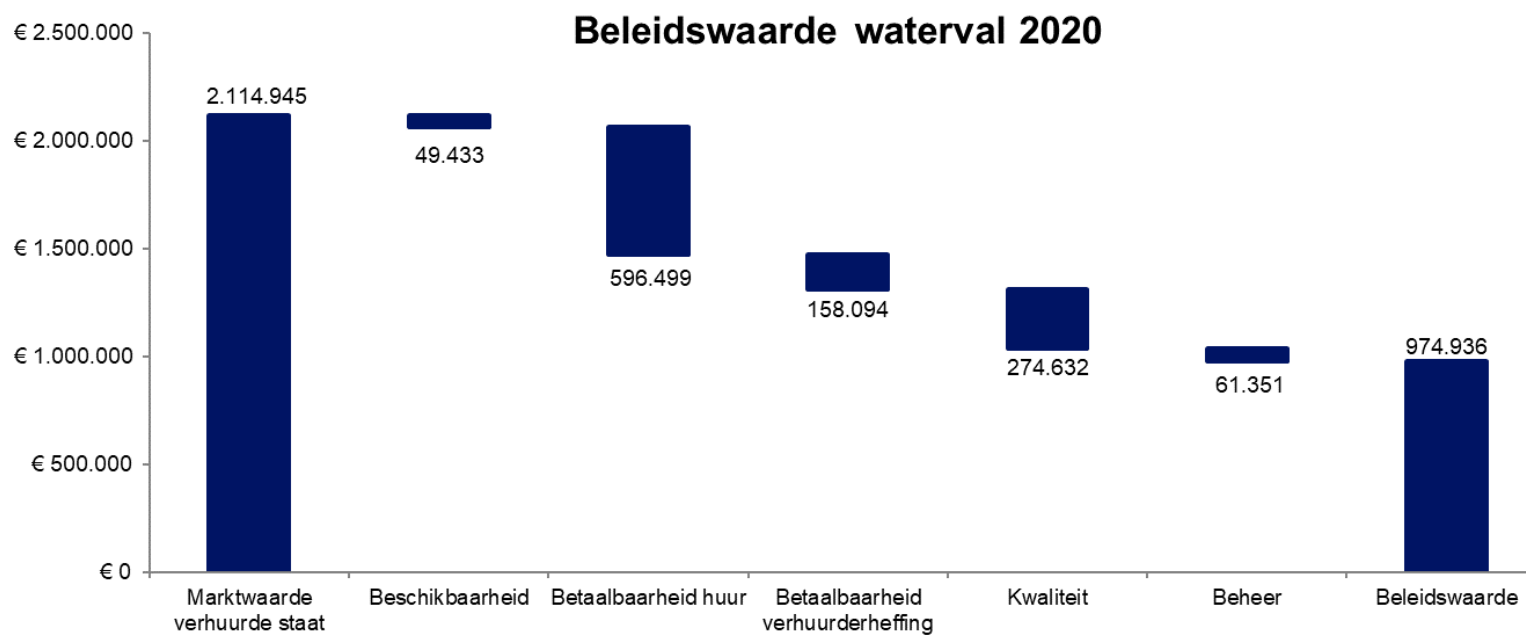
Stap 1: Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario waarbij woningen niet worden verkocht

Stap 2: In de 2^e stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur). Omdat bij een verlaging naar streefhuur de woning ook belast wordt met verhuurderheffing is deze stap uitgewerkt in betaalbaarheid huur en betaalbaarheid verhuurderheffing

Stap 3: Vervolgens wordt de onderhoudsnorm zoals in de markt gehanteerd vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen

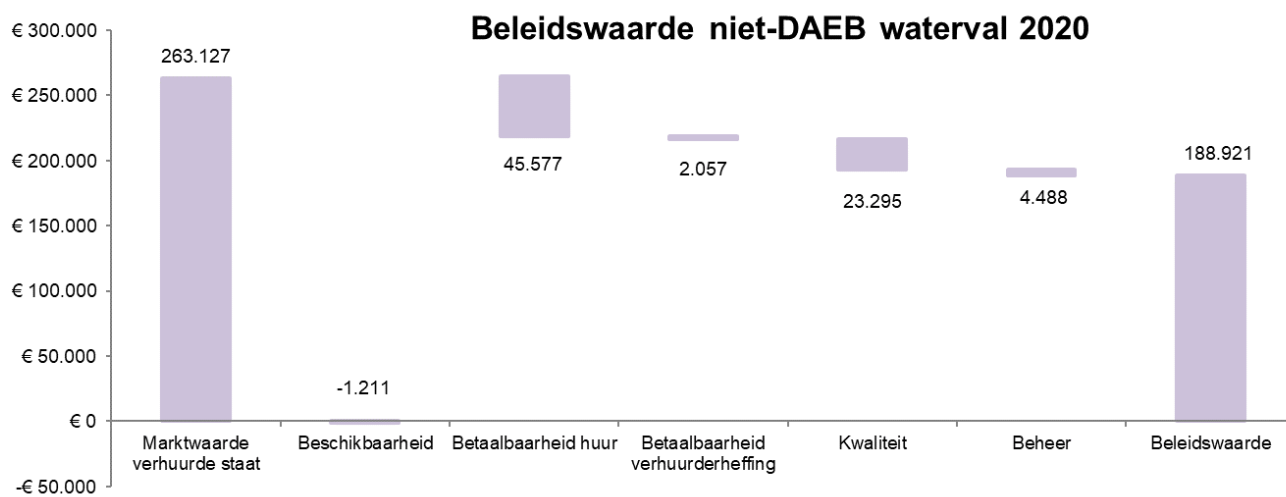
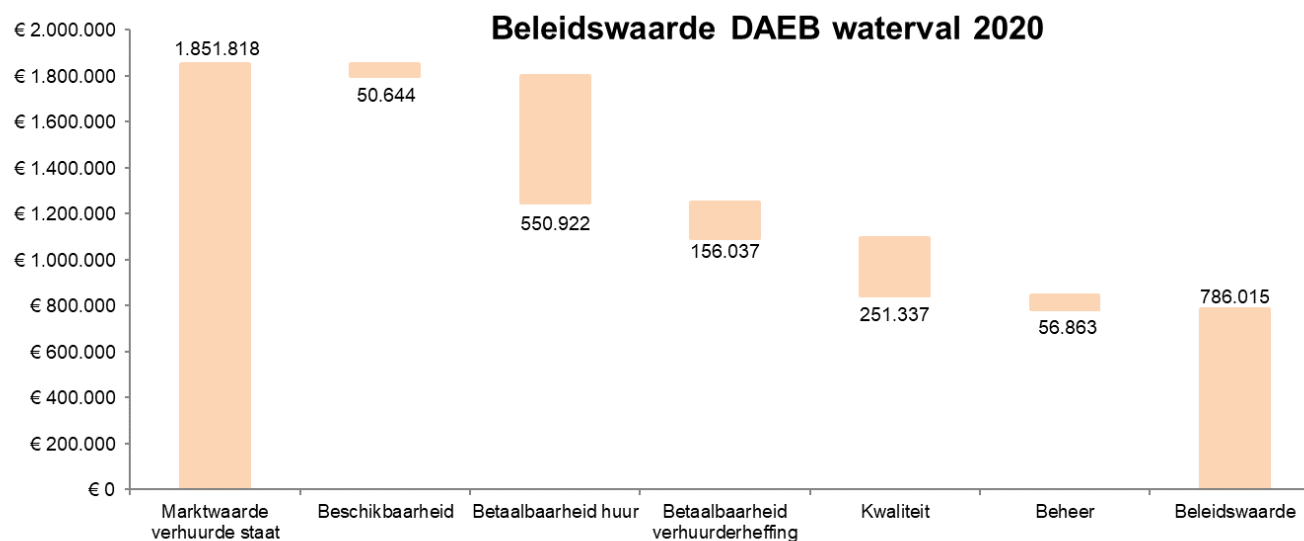
Stap 4: In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening gecorrigeerd voor het kostenpeil van KleurrijkWonen

In onderstaande grafiek is het effect van deze stappen weergegeven. Daarbij is de tweede stap gesplitst in de betaalbaarheid (de afslag die plaatsvindt als gevolg van het inrekenen van de streefhuur) en het inrekenen van de verhuurderheffing.



Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 54% om van de marktwaaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde.

De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in onderstaande grafieken.

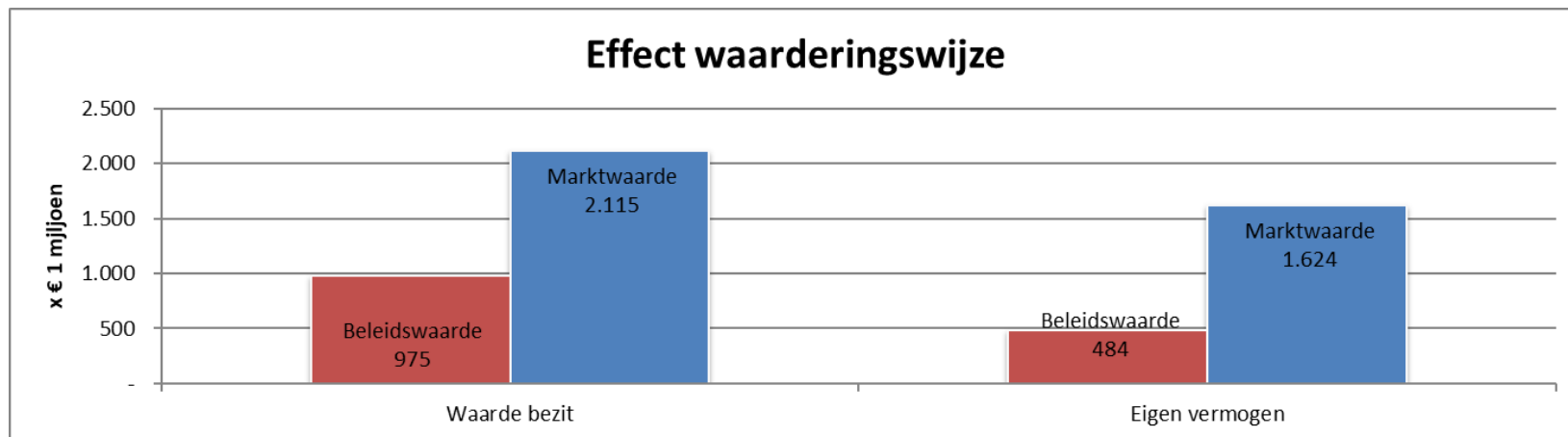


Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 58% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 28%. De afslag voor de verhuurderheffing is bij de niet-DAEB portefeuille nihil. Deze belasting speelt geen rol bij huren boven de huurtoeslaggrens.

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor woningen is per 1 januari 2021 gewijzigd van 2% naar 8%. Dit verlaagd de eindwaarde in de marktwaarde. Voor de beleidswaarde wordt de overdrachtskosten gecorrigeerd. Het effect van geen overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Door het gewijzigde tarief is het effect op de beleidswaarde aanzienlijk groter dan in 2019, hetgeen leidt tot een kleinere afslag in 2020.

Effect waardering op het eigen vermogen

De wijze van waarden heeft een grote impact op het eigen vermogen van KleurrijkWonen. We lichten dit toe met behulp van de onderstaande grafiek.



In de balans wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat, dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het in de balans gepresenteerde eigen vermogen is € 1.624 miljoen. Deze waarde kan helpen in vergelijking van de prestaties van KleurrijkWonen met andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 484 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers maar sluit beter aan bij de werkelijke inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende

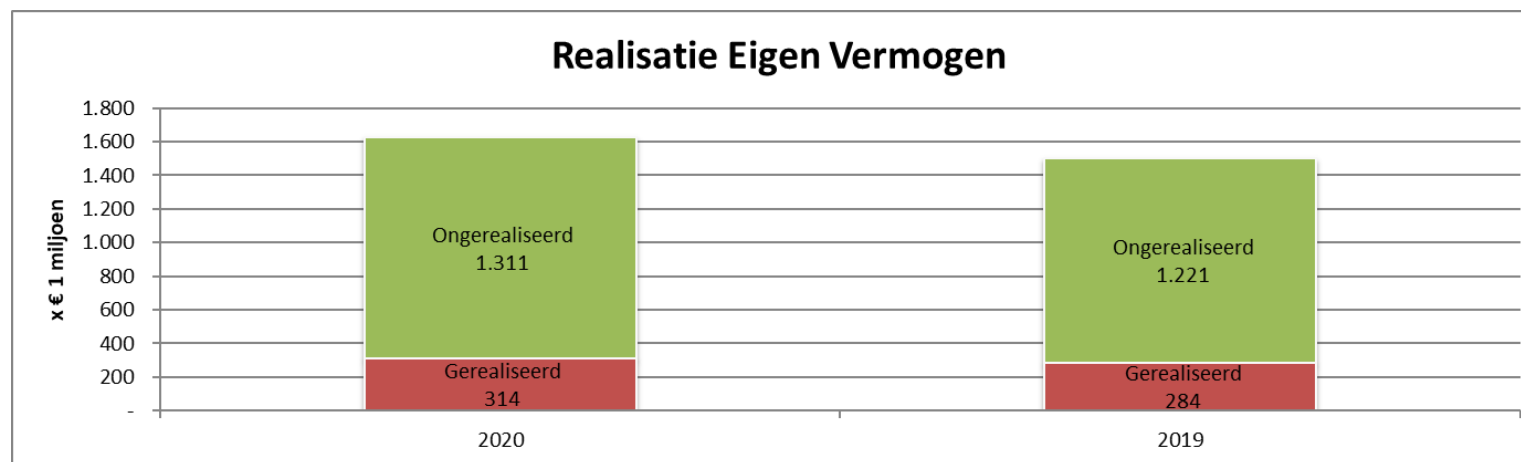
waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook KleurrijkWonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.624 miljoen (2019: € 1.505 miljoen). In de jaarrekening is de waardering de marktwaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen er ooit voor betaald heeft), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 888 miljoen. Dit is lager dan de marktwaarde van € 2.115 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaarde is een momentopname. Indien de marktwaarde daalt, leidt dit tot een negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt gereserveerd in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is daarmee 'ongerealiseerd'. Dit resultaat als gevolg van de waardering op de marktwaarde wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'. Bij een toekomstige waardeinstijging of –daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht. Deze onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.

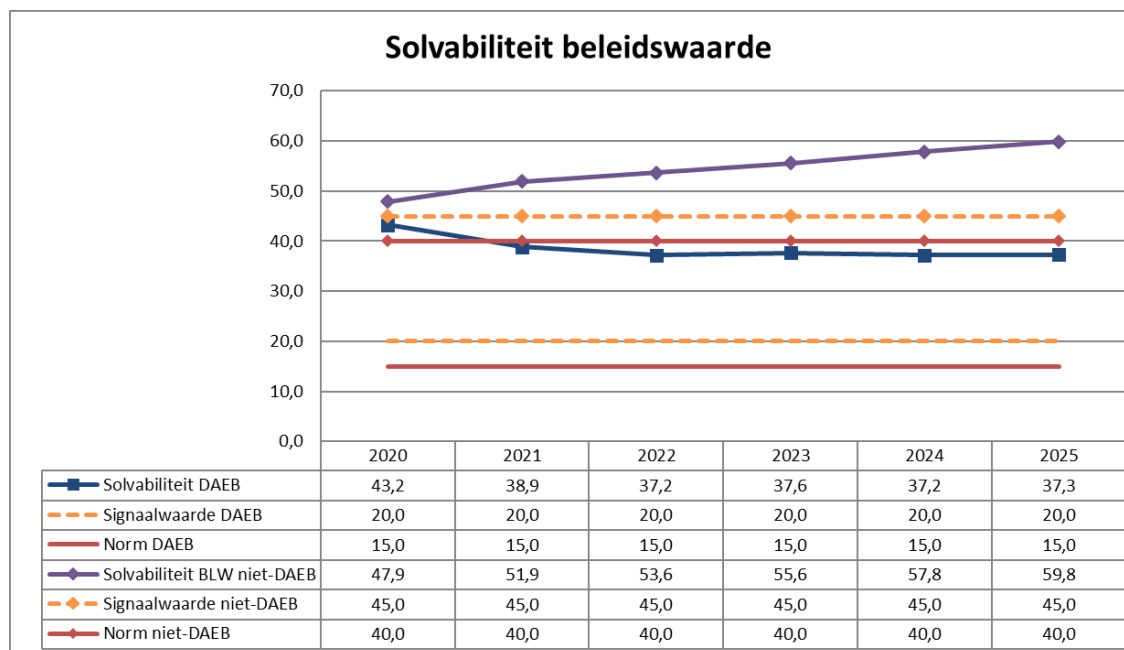


5.3 Financiële kengetallen

Voor een aantal kengetallen wordt een interne signaalwaarde gehanteerd die hoger is dan de norm in het beoordelingskader. De interne signaalwaarde zorgt ervoor dat tijdig kan worden bijgestuurd. Hieronder staat een toelichting per kengetal zoals het beoordelingskader hanteert. De meerjarenontwikkeling is overgenomen vanuit de meerjarenbegroting 2021-2025, waarbij voor de waardering van het vastgoed de jaarrekening 2020 het uitgangspunt is.

Solvabiliteit

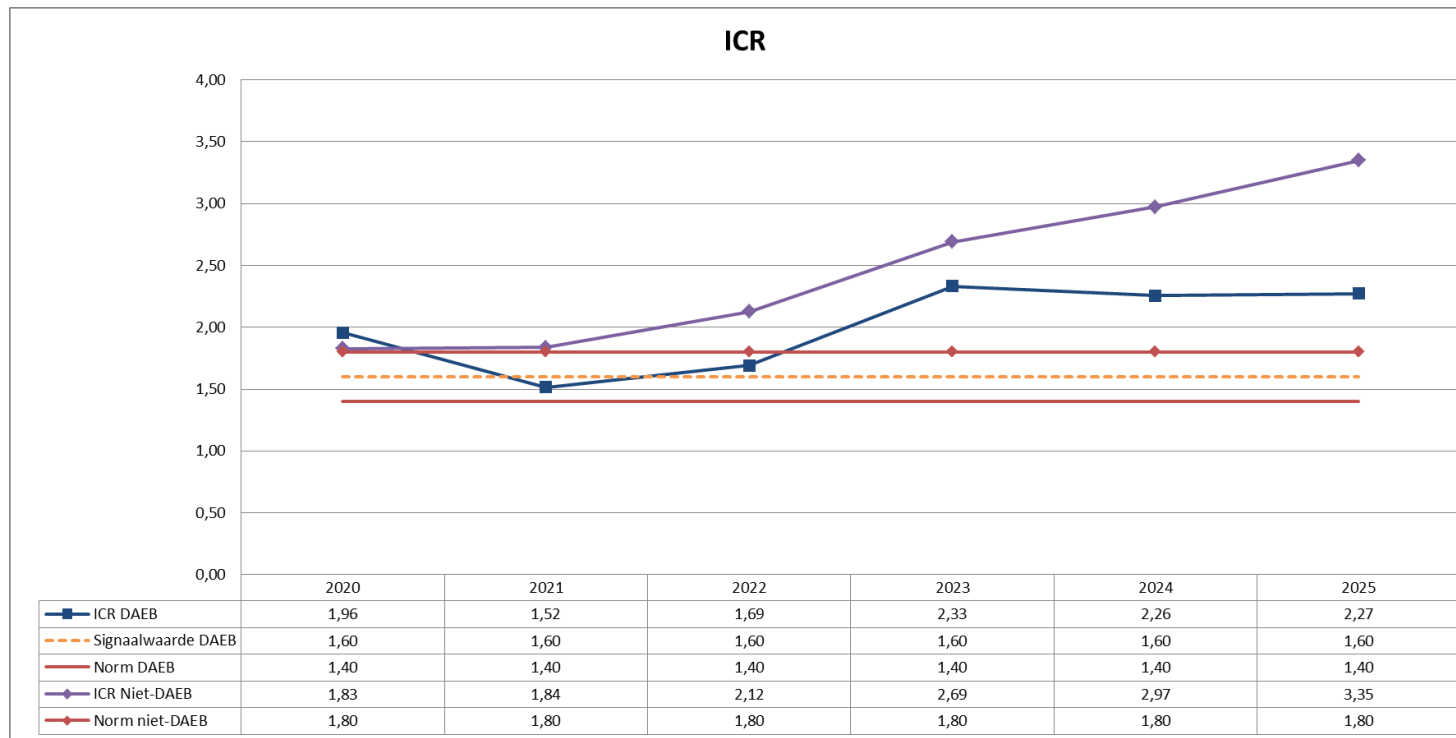
Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De solvabiliteit op beleidswaarde wordt bepaald door het eigen vermogen en het balanstotaal te verlagen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het WSW hanteert een norm van 15% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet-DAEB-portefeuille. KleurrijkWonen voldoet in beide takken aan de norm. Langjarig zien we een positieve ontwikkeling van dit kengetal.



Interest Coverage Ratio

In hoeverre KleurrijkWonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen wordt vastgesteld door de interest coverage ratio (ICR). Dit wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief rente te delen door de betaalde en ontvangen rente.

Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. De norm van het WSW is dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB-portefeuille. In onderstaande grafiek is te zien dat KleurrijkWonen hieraan blijft voldoen. De ICR op de DAEB-portefeuille overschrijdt in 2021 de (interne) signaalwaarde van 1,6; zoals te zien in de grafiek is dit eenmalig; dit als gevolg van de verwachte uitgave aan vennootschapsbelasting in dat jaar. In de niet-DAEB-portefeuille komt de ICR in 2020 en 2021 dicht bij de norm, ook hier als gevolg van verwachte uitgave aan vennootschapsbelasting. We monitoren de ICR in niet-DAEB regelmatig. Op lange termijn is een positieve ontwikkeling zichtbaar.

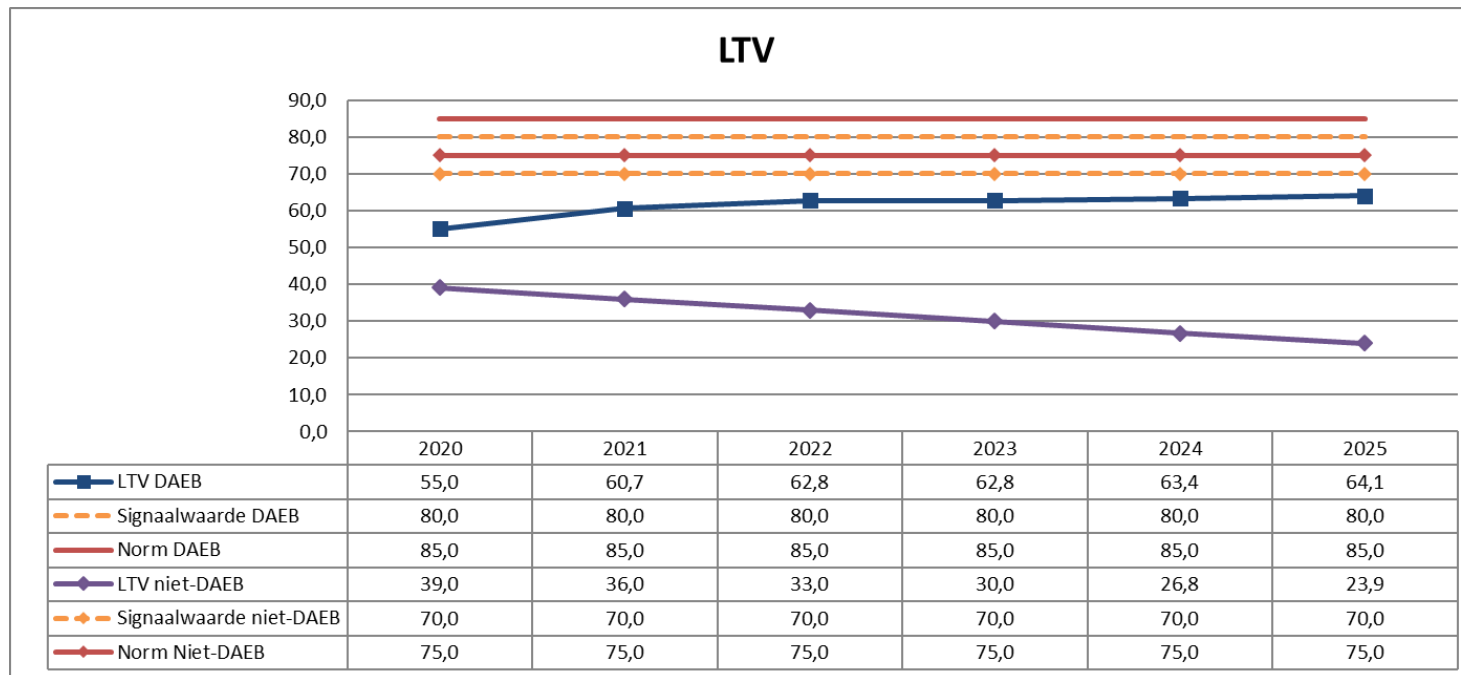


Loan to value

De loan to value (beleidswaarde) geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde.

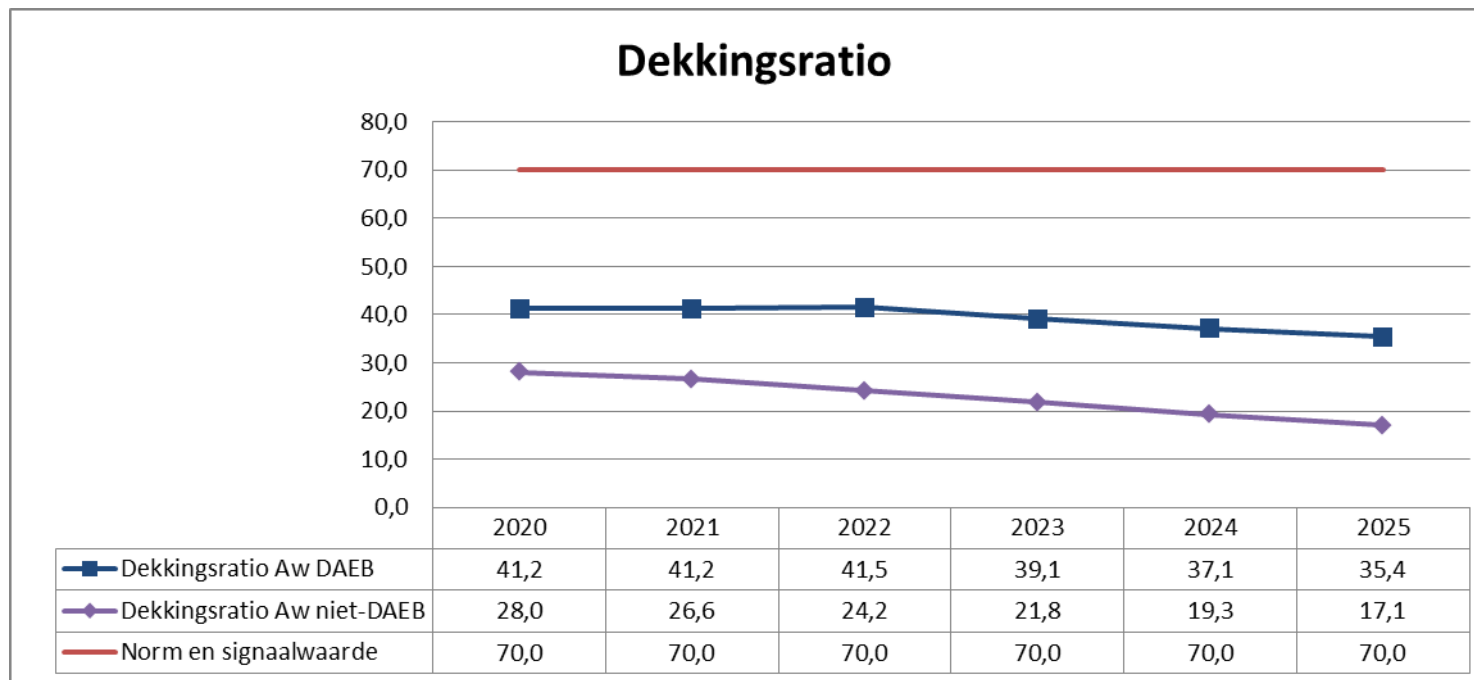
De norm van het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 85% voor de DAEB-portefeuille en 75% voor de niet-DAEB-portefeuille. Aan deze eis wordt ruimschoots voldaan. In alle jaren wordt eveneens voldaan aan de signaalwaarde van 80% resp. 70%.

Op lange termijn is de LTV de meest bekkemmende ratio. De ontwikkeling van deze ratio wordt dan ook extra gemonitord.



Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale leningportefeuille te delen door de marktwaarde verhuurde staat van het bezit en geeft aan in hoeverre het onderpand op marktwaarde voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB-portefeuille gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB-portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



Verbindingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13 augustus 1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule. Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument. Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt. De deelnemingswaarde is dan ook € 1,-.

Afgelopen jaar hebben we een risicoanalyse voor de verbinding opgesteld. Hieruit blijkt dat het risico nihil is, maar dat de verbinding wel vermeld moet worden in de jaarrekening en de Verantwoordingsinformatie (dVi). Vanaf 2020 wordt de verbinding vermeld.

6. Risico's en onzekerheden

In dit hoofdstuk

- Organisatie risicomanagement binnen KW
- Voornaamste risicofactoren

KleurrijkWonen vervult een maatschappelijke opdracht. Om die opdracht optimaal te realiseren is goed governance en adequaat risicomanagement essentieel. Daarom is één van de vijf principes uit de geactualiseerde Governancecode (2020) van Aedes: *“Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.”*

Een gestructureerde en consistente aanpak voor het inzichtelijk hebben en beheersen van risico's en onzekerheden is belangrijk in verband met de continuïteit van KleurrijkWonen, maar ook om maximaal onze doelen te kunnen realiseren en te voldoen aan de verwachtingen van onze stakeholders. De basisprincipes van de werking van het risicobeheerssysteem zijn daarom vastgelegd in het AOIC-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Controle).

In 2020 heeft een herijking van de risico's plaatsgevonden voor alle processen. Doel hierbij was een risico-inventarisatie die inhoudelijk nog meer focus heeft op het jaarrekening perspectief, compliance en fraude. In deze risicoparagraaf wordt een selectie en weergave gegeven van de belangrijkste (significante) risico's en onzekerheden die de doelrealisatie van KleurrijkWonen (negatief) kunnen beïnvloeden, zonder hierbij uitputtend te willen zijn.

Onzekerheden ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet. Risico's zijn de effecten van onzekerheden op het behalen van doelstellingen.

6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen

KleurrijkWonen heeft de grondslag van haar risicomanagement uitgebreid vastgelegd in haar AOIC-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Controle, 2018). Om de samenhang van risicosignalering, borging en monitoring op alle organisatieniveaus te organiseren, zijn drie uitgangspunten geformuleerd bij de inrichting van het risicomanagement:

- 3- lines- of- defence
- In Control Framework
- Positieve assurance

3-lines-of-defence

De organisatie heeft als koers om het continu verbeteren in haar procesorganisatie te verweven. Het risicomanagement maakt daar ook onderdeel van uit door continue mogelijke risico's te signaleren, identificeren en hierop adequaat te reageren.

De verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico's is op verschillende niveaus belegd. Door te werken met drie verdedigingslijnen optimaliseert KleurrijkWonen het systeem van interne beheersing. De risico's worden hiermee op verschillende niveaus gemonitord.

De eerste verdedigingslijn betreft de medewerkers die samen met de leidinggevenden in de primaire processen de risico's beheersen. De tweede lijn wordt gevormd door de procesmanagers en team Planning & Control (P&C) die de eerste lijn ondersteunen. Zij monitoren de risico's en opvolging van de geformuleerde maatregelen, maar ook kijken ze naar mogelijke procesverbeteringen. De derde lijn is het team Audit & Control (A&C). Zij toetst objectief de opzet, bestaan en werking van het In Control Framework. Als verbeterpunten geconstateerd worden, worden deze teruggekoppeld aan de 2^e lijn. Risicobeheersing is daarmee volledig ingebed in de bedrijfsvoering van KleurrijkWonen.



In Control Framework (ICF)

Om invulling te geven aan het proces van risicomanagement heeft KleurrijkWonen een zogenaamd In Control Framework opgesteld. Binnen dit ICF is geborgd dat:

- Voor alle primaire processen zoals vastgesteld in het proceshuis, jaarlijks risicoanalyses gemaakt en vastgelegd worden;
- Risico identificatie, -normering en -prioriteit op een gestructureerde werkwijze en volgens een vaste methode plaatsvindt;
- De risicobereidheid eenduidig en helder inzichtelijk is per proces zodat het MT daarover op een onderbouwde wijze kan beslissen;
- Opvolging van de maatregelen en acties om gesignaleerde risico's te beheersen, af te wenden, voorkomen of mitigeren consequent en eenduidig plaatsvindt;

- Er samenhang is tussen risico, risicobereidheid, maatregelen en opvolging c.q. monitoring ;
- Verantwoording over de (status) risico's en beheersmaatregelen per tertiaal aan de directie/het bestuur plaatsvindt via het In control Statement dat per proces wordt afgegeven.

Op deze manier houdt KleurrijkWonen grip op de risico's en kan zij tijdig bijsturen indien daar aanleiding voor zou zijn.

Positieve assurance is uitgangspunt

Positieve assurance betekent feitelijk positieve zekerheid. Dat betekent dat KleurrijkWonen wenst uit te gaan van positieve zekerheid betreffende de opzet, bestaan en werking van haar stelsel van Administratieve Organisatie en Interne Controle (AOIC) en risicobeheersing. Het gaat dan om een positieve conclusie van de mate van beheersing van de risico's in de afzonderlijke processen en als geheel.

Concreet betekent dit dat drie keer per jaar (per tertiaal) de opzet, het bestaan en de werking van de belangrijkste keycontrols en verbijzonderde interne controlemaatregelen worden vastgesteld. Deze worden getoetst door de procesmanagers als 2^e lijns verantwoordelijken met behulp van onderliggende metingen voor het betreffende proces. De resultaten van de controles worden geanalyseerd voor impact op de keycontrols en worden gerapporteerd aan de Raad van Bestuur via een zogenaamd In Control Statement (ICS). Het bestuur stelt een integrale bestuursverklaring op voor de Auditcommissie van de RvC waarin de conclusie voor dat tertiaal wordt verwoord en onderbouwd. De specifieke controls voor 2020 en het effect hiervan, zijn expliciet beschreven in hoofdstuk 4 van dit rapport.

6.1.1. Risicomanagement in 2020

Zoals gezegd, heeft in 2020 een herijking van de risico's plaatsgevonden voor alle processen. Doel hierbij was een risico-inventarisatie die inhoudelijk nog meer focus heeft op het jaarrekening (financieel) perspectief, compliance en fraude.

De inhoudelijke basis is gelegd in de kennissessie met Deloitte (toelichting op accountantsperspectief en terminologie) en aansluitend de interne kennissessie met P&C en A&C. Daarmee is de interne kennis optimaal benut en vertaald naar risico's per proces op de hoofdelementen jaarrekening / financieel, wet- en regelgeving en fraude.

Om de borging van bepaalde strategische thema's te verankeren in onderliggende processen, is vooral afstemming geweest met de procesmanagers Planning & Control en Nieuwbouw/SOP. Projectmatig werken (voorheen PPM) is niet langer als apart element in de FMEA opgenomen. Het is vooral een manier van werken die inhoudelijk geborgd wordt onder doelrealisatie. Daarmee worden dubbelingen voorkomen. Het vastgoedmarketing-proces is opgenomen in dezelfde FMEA als het proces Bestuur & Management.

Er is inhoudelijk veel overeenkomst met de FMEA Strategische risico's 2019, echter de ordening is vooral anders als gevolg van voornoemde hoofdelementen. De resultaten van de herijking 2020 zijn opgenomen onder 6.2.

6.2 Voornaamste risicofactoren

Per proces worden jaarlijks de risico-inventarisaties herijkt. Hieruit volgt een lijst met de belangrijkste keycontrol, die als basis dienen voor de risicoverantwoording per tertiaal.

6.2.1. Strategische risico's 2020

De strategische risico's voor 2020 zijn vastgesteld met als basis de risicocategorieën financieel (jaarrekening perspectief), fraude en compliance. Daarbij is rekening gehouden met de vereisten met betrekking tot de OOB-status de per 1 januari 2020 gelden voor woningcorporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden. Deze risicocategorieën zijn vertaald naar zogenaamde kernelementen met bijbehorende significante risico's. In onderstaande tabel is te zien in welke processen deze significante risico's zijn geborgd (via de FMEA).

Risicocategorie	Thema / Kernelement	Significante Risico's per thema / kernelement	In proces te borgen (afgeleide) risico's										
			Bestuur & Management	Planning & Control	Verhuur	Verkoop	Inkoop	Nieuwbouw SOP	Dagelijks onderhoud	Leefbaarheid	HRM	I&A	
FINANCIEEL													
Jaarrekening	Inkoop en betalingen	Ongeautoriseerde betaling						X	X				X
		Onterechte betaling						X	X	X			X
	Verhuur	Onvolledige huur (bestaand bezit)			X				X				
		Onvolledige huur (standenregister)			X				X				
		Niet passend toewijzen			X				X				
	Verkoop	Onvolledige opbrengsten verantwoording							X				
		Geen MGE, wel < 90% verkopen							X				
	Personeel	Onjuiste verloning											X
		WNT (Wet Normering Topinkomens)											X
	Waardering vastgoed	Juistheid waardering Bestaan van het vastgoed		X	X				X	X			
	Waardering projecten	Volledigheid voorziening							X				
	Belastingen	Juistheid waardering							X	X			
		Volledigheid schulden		X					X				
	Automatisering	Juistheid belastinglast							X				X
Logische toepassingsbeveiliging		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Treasury	Wijzigingsbeheer							X				X	
	Operationeel beheer	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Financiële continuïteit	Application controls							X	X			X	
	Niet toegestane financiële activiteiten		X					X	X			X	
	Geen liquiditeitsplanning		X					X	X	X			
	Niet voldoen aan beoordelingskader	X											
STRATEGISCH													
Fraude Compliance	Interne reglementen & beleid	Juistheid waardering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Bestaan van het vastgoed	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		Volledigheid voorziening	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Externe wet- en reaeloelva	Juistheid waardering	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Volledigheid schulden		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

6.2.2. Operationele risico's

De operationele risico's in de processen zijn per proces nader uitgewerkt in een FMEA waarbij net als bij de strategische risico's is gefocust op risico's met betrekking tot compliance, financieel en fraude. Daarnaast zijn uiteraard proces specifieke risico's opgenomen. Alle risico's zijn genormeerd, geprioriteerd en worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijns controle(s) en aanvullende interne controles.

Daarnaast worden door team Audit & Control audits uitgevoerd op basis van het auditjaarplan. In 2020 zijn de volgende audits uitgevoerd.

Thema audits – 2020:

- Verkoop
- Nieuwbouw & inkoopbeheer
- Strategisch onderhoud

Proces audits – 2020:

- HRM
- Vastgoedmarketing

6.2.3. Financiële risico's

De financiële risico's specifiek gericht op de financiële positie en de financierbaarheid van activiteiten zijn op hoofdlijnen in de strategische risico inventarisatie opgenomen (zie hierboven). De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5. Financiën, volledigheidshalve wordt daar naar verwezen.

6.2.4. Compliance - voldoen aan wet- en regelgeving

In oktober 2018 heeft KleurrijkWonen een compliance scan laten uitvoeren door Finance Ideas. Het eindoordeel destijds was dat KleurrijkWonen in totaal 'zeer goed scoort op de compliance scan'. Voor 2020 zijn naast de verbetering van de aandachtspunten uit voornoemd rapport, geen specifieke integrale acties benoemd. Uiteraard is en blijft dit continu onderdeel van de FMEA's per proces en daarmee worden zij per tertiaal beoordeeld en bevindingen vastgelegd in de afzonderlijke ICS-en per proces.

Als het gaat om de navolging van intern beleid en reglementen per proces, is de toetsing hiervan onderdeel van de periodieke audits van team Audit & Control. Een overall onafhankelijke toets op de werking en naleving van intern beleid is uitgevoerd in 2017. De resultaten daarvan waren positief en daarom is er weer een toets voor 2021 geagendeerd.

6.3 Risicobereidheid

De risicobereidheid (ook wel 'risk appetite genoemd) wordt jaarlijks door het MT vastgesteld bij de herijking van de risico's via een FMEA. Het proces om de risicobereidheid te bepalen is vast onderdeel van het proces Risicomanagement c.q. risicoanalyse. Daarmee wordt een eenduidige aanpak beoogd bij alle afzonderlijke processen.

Om risicobereidheid te kunnen duiden, heeft KleurrijkWonen een zogenaamde normentabel opgesteld. Voor ieder proces wordt dezelfde normering gehanteerd voor impact, kans en controle maatregel.

Score	Impact	Kans	Controle maatregel/ Detectie
10	Gevaarlijk zonder waarschuwing	Meer dan 1 * per jaar	Bijna onmogelijk: Absolute zekerheid van niet-detectie
9	Gevaarlijk met waarschuwing	Een keer per 3-4 dagen	Zeer op afstand: besturingselementen zullen waarschijnlijk niet detecteren
8	Heel hoog	Een keer per week	Op afstand: besturingselementen hebben een geringe kans op detectie
7	Hoog	Een keer per maand	Zeer laag: besturingselementen hebben een geringe kans op detectie
6	Matig	Een keer per 3 maanden	Laag: besturingselementen kunnen detecteren
5	Laag	Een keer per 6 maanden	Matig: besturingselementen kunnen detecteren
4	Heel laag	Een keer per jaar	Matig hoog: besturingselementen hebben een goede kans om te detecteren
3	Minder	Een keer per 1-3 jaar	Hoog: besturingselementen hebben een goede kans om te detecteren
2	Veel minder	Een keer per 3-6 jaar	Heel hoog: besturingselementen die bijna zeker te detecteren zijn
1	Geen	Een keer per 6-9 jaar	Heel hoog: Controls zijn zeker te detecteren

De uitkomst van de kans*impact*controlemaatregelen is de zogenaamde Risico Prioriteitsnummer (RPN = Risk Priority Number). Hiermee ontstaat een prioritering van de beschreven risico's per proces. Of en in welke mate dit binnen de risicobereidheid van het MT valt, wordt voor ieder proces afzonderlijk vastgesteld in de zogenaamde RPN-tabel.

Immers ieder proces heeft eigen specifieke kenmerken die kunnen zorgen voor een hoger dan wel lager risico op basis van kans en impact.

Hoog risico >	Actie is noodzakelijk	100
Medium Risico vanaf	Actie wordt aanbevolen	75
Laag Risk tot	Bedrijfsrisico /Acceptatie van het rest risico door het MT	75

Steeds wordt per proces in het MT de dialoog gevoerd en vertaald naar passende normen en is de basis voor het formuleren van passende beheersmaatregelen op de afzonderlijke risico's.

6.4 Risico- en Toekomstparagraaf

De coronacrisis

Begin 2020 werd de wereld opgeschrikt door de uitbraak van het virus Covid-19. Deze uitbraak kreeg in de loop van maart ook Nederland steeds meer in haar greep. De door de overheid genomen maatregelen hadden ook veel effect op het werk van KleurrijkWonen. In deze paragraaf willen we een korte toelichting geven op deze effecten.

In de loop van maart werd duidelijk dat ook bij KleurrijkWonen een andere manier van werken noodzakelijk was om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en andere partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Binnen KleurrijkWonen heeft het crisisteam de coördinatie van de veranderingen op zich genomen. Het MT heeft zitting in dit team, naast diverse andere collega's.

Dankzij de vergevorderde automatisering binnen de organisatie kon snel worden afgeschaald in het aantal personen dat op kantoor kwam werken. Medio maart 2020 is het kantoor geheel gesloten en werken bijna alle medewerkers thuis. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Binnen het crisisteam worden nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen continu gemonitord.

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor woningcorporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. Op dit moment is het te vroeg om een gedetailleerde impactanalyse te maken voor Stichting KleurrijkWonen. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. We zien geen toename van betaalbaarheidsproblemen als gevolg van de coronapandemie en waar nodig passen we maatwerk toe in het incassoproces. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn.

Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de flexibiliteit die KleurrijkWonen heeft, concluderen we dat we een robuuste uitgangspositie hebben. Op dit moment zijn er voor KleurrijkWonen ten aanzien van de financiële risico's vanuit de coronacrisis, geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. We concluderen dat van discontinuïteit geen sprake is.

7. Governance

In dit hoofdstuk

- Taakverdeling/nevenactiviteiten en PE-punten RvB
- Specifieke gedragcodes

7.1 Taakverdeling Raad van Bestuur/nevenactiviteiten/PE-punten



KleurrijkWonen had in 2020 een tweehoofdige Raad van Bestuur: Jaap van Dam en Tjapko van Dalen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Bestuur. Ook is een profiel voor de Raad van Bestuur vastgesteld.

Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, wat onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Periodiek verstrekt zij een In Control Statement aan de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 9 en 10 van de statuten omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het Reglement van de Raad van Bestuur.

Een aantal materiële besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen boven een limiet van € 3 miljoen, is op basis van de statuten onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Bestuur werkt op basis van collegiaal bestuur en zorgt voor een goede onderlinge vervangbaarheid.

Principe	Aandachtsgebied	Naam
Richten	Sociaaleconomische wijkaanpak	Jaap van Dam
	Klantbenadering	Jaap van Dam
	Vastgoedstrategie	Tjapko van Dalen
	Financiële strategie	Tjapko van Dalen en Jaap van Dam
Inrichten	Aansturing organisatie	Jaap van Dam
	Organisatieontwikkeling	Jaap van Dam
	Organisatiecultuur	Jaap van Dam
Verrichten	Financieel presteren	Tjapko van Dalen
	Maatschappelijk presteren	Tjapko van Dalen
	Vastgoedontwikkeling	Tjapko van Dalen

Er is niet voor een strakke portefeuillevreemdeling binnen het bestuur gekozen, maar wel voor een benoeming van aandachtsgebieden op basis van het principe; 'richten, inrichten en verrichten'.

Deze (matrix)verdeling werkt in de praktijk goed, doordat zij bijdraagt aan een gebalanceerde afweging van beleidsbeslissingen vanwege de toename van de checks en balances op bestuurlijk niveau.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen KleurrijkWonen en de bestuurders wordt vermeden. De statuten en de arbeidsovereenkomsten met de Raad van Bestuur bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt.

Hierin is tevens de handelwijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2020 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode.

Naam	Functie	Geboortedatum	In functie sinds	Nevenfuncties
Jaap van Dam	directeur-bestuurder	20-6-1959	1-4-2003	-
Tjapko van Dalen	directeur-bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Voorzitter RvT Zorggroep Charim te Veenendaal (aanstelling 01-01-2020)

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De bestuurders van KleurrijkWonen hebben het volgende aantal PE-punten in de jaren 2018 tot en met 2020 behaald:

Naam	2020	2019	2018	2017	Totaal
Jaap van Dam	27	31	60	35	153
Tjapko van Dalen	42,5	56,5	32	33	164

Wijziging in de bestuurssamenstelling

Per 31 december 2020 verlaat Jaap van Dam de organisatie van KleurrijkWonen vanwege pensionering. In overleg met de organisatie heeft de Raad van Commissarissen besloten om verder te gaan met een eenhoofdig bestuur dat wordt gevormd door Tjapko van Dalen. De consequenties van deze keuze zijn meegenomen in de organisatieverandering die in 2020 heeft plaatsgevonden.

Overleg

Regelmatig is overleg geweest tussen bestuurders en ondernemingsraad. Daarbij is aandacht besteed aan de vorderingen van de preventie van werkdruk en ziekteverzuim. Ook wordt uitgebreid stilgestaan bij de toekomstige ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en strategische personeelsplanning. Nadrukkelijk is stilgestaan bij de consequenties van de beperkingen ten gevolge van de coronapandemie voor de dienstverlening en de medewerkers van KleurrijkWonen.

7.2 Specifieke gedragscodes

KleurrijkWonen werkt vrijwillig volgens de Aedescode en verplicht volgens de Governancecode. Mede op basis van deze codes hebben de Raad van Commissarissen Toezicht en de Raad van Bestuur gezamenlijk hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Op onze website is informatie beschikbaar over de naleving van deze gedragscode.

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit hoofdstuk

- Toezicht
- Naleving Governancecode
- Zelfevaluatie
- Actuele thema's
- Samenstelling en deskundigheid
- Werkgeversrol RvC
- Audit- en remuneratiecommissie

Toezicht

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op de Raad van bestuur (RvB), op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De RvC staat de RvB met raad ter zijde en geeft vorm en inhoud aan de werkgeversrol van de RvB.

De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- Het behalen van de doelstellingen van de corporatie;
- Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De ondernemingsstrategie en de risico's, verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeleid;

- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financieel verslaggevingsproces;
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht geldt ook voor de (met de corporatie) verbonden ondernemingen. In het bijzonder gaat het hier om toezicht op risicomangement en de interne beheersing van verbindingen.

Bevoegdheden

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van KleurrijkWonen omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het reglement voor de Raad van Commissarissen. Zowel de statuten als het reglement staan op de website.

Publieke verantwoording

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2020. Als toezicht- en toetsingskader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen:

- Actuele wet en regelgeving;
- De Governance- en Aedes-code;
- De statuten van de stichting en de gelieerde rechtspersonen;
- De reglementen van de RvC en het bestuur;
- De reglementen van de Auditcommissie en de Remuneratiecommissie van de RvC;
- Het Treasurystatuut van de stichting;
- Het reglement financieel beleid en beheer;
- Het investeringsstatuut;
- Het ondernemingsplan;
- Het jaarplan en de begroting;
- De managementletter van de accountant;
- Het oordeel van de Aw en het WSW;
- Concrete (kwalitatieve) normen voor financiële continuïteit;
- Afspraken met externe belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen heeft dit toezichtkader in 2020 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

Ambitie 2019-2022

In februari 2019 hebben we een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2019-2022 vastgesteld, met als missie:

“KleurrijkWonen zorgt voor goede, betaalbare woningen en draagt bij aan een prettige leefomgeving. De lokale maatschappelijke behoeften kleuren onze keuzes. Wij zetten ons met passie in, vooral voor mensen met een lager inkomen..”

Uit bijeenkomsten en gesprekken met huurders, samenwerkingspartners én collega’s kwamen zes speerpunten naar voren, die de focus in ons werk voor de komende jaren bepalen.

Wat doen we? KleurrijkWonen gaat voor:

- Betaalbaar wonen
- Goede woningen en een prettige leefomgeving
- Langer zelfstandig wonen
- Kans op wonen

En hoe doen we dit?

- Persoonlijk en dichtbij
- Flexibel en maatwerk

In hoofdstuk 4.3 van dit jaarverslag is hier nader op in gegaan. We volgen de voortgang en realisatie van deze speerpunten met een gestructureerde en periodieke Planning & Control-cyclus.

Taak en werkwijze

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen, heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren over:

- De (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen;
- Relevante externe ontwikkelingen;
- De wensen en behoeften van belanghebbenden.

Daarnaast heeft het team Audit & Control een jaarlijks overleg met de Auditcommissie, waarbij de Raad van Bestuur niet aanwezig is. De Raad van Commissarissen heeft, ondanks de beperkingen die de situatie rondom corona met zich meebracht, in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het speelveld van de corporatie:

- Overleg met bestuur;
- Overleg met externe accountant;
- Overleg met ondernemingsraad;
- Overleg met het team Audit & Control;

- Overleg met stakeholders;
- Volgen van diverse seminars;
- Lezen van literatuur van Aedes en de VTW;
- Het kritisch volgen van berichten en commentaren in de pers.

Bijeenkomsten

Reguliere vergaderingen en heidag

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 ondanks corona vijfmaal regulier (digitaal) vergaderd. Daarnaast heeft de raad in oktober haar jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. In oktober was ook een heidag van de RvC gepland, waarin ruimte was voor bezoek aan nieuwbouwprojecten en ontmoeting met de organisatie. Het bleek helaas niet mogelijk om deze heidag door te laten gaan vanwege coronabeperkingen.

Huurdersplatform

Het halfjaarlijks overleg van de Huurdersraad met de RvC heeft vanwege de coronabeperkingen slechts één keer, in oktober, plaatsgevonden. De huurderscommissarissen, mevrouw Van der Vegt en de heer Hol, hebben namens de RvC gedurende het jaar de verdere contacten met de Huurdersraad onderhouden.

Ondernemingsraad

In oktober heeft de Raad eveneens overleg gevoerd met de Ondernemingsraad. Daarbij is met name ingegaan op de actualiteiten binnen KleurrijkWonen, zoals de organisatieontwikkeling en de overgang naar een nieuw ERP systeem.

Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar de volgende besluiten genomen of goedkeuring gegeven aan besluiten van de Raad van Bestuur:

- WNT – en bestuurskostenverantwoording;
- Bezoldiging RvC 2021;
- Herijking investeringsstatuut;
- Vaststelling verbindingsstatuut
- Bureaukeuze visitatie
- Diverse projectbesluiten m.b.t. nieuwbouw en aanpassingen gebouwen;
- Goedkeuring Jaarrekening/-verslag 2019;
- Activiteitenoverzicht gemeenten;

- Beoordeling RvB 2019;
- Beoordelingscriteria en beloning RvB 2020;
- Jaarplan en – begroting 2021;
- Treasurystatuut en - jaarplan 2021;
- Opdracht accountant o.b.v. auditplan;
- Auditplan team Audit & Control 2020;
- Overgang naar nieuw ERP systeem in 2021
- Organisatieontwikkeling KleurrijkWonen en bijbehorende inrichting van het bestuur
- Visie op bestuur en toezicht
- Visie op inkoop
- Visie relatie RvC met belanghouders
- Reglement financieel beheer en beleid
- Aankoop complex Meesplein
- Bestuursreglement
- Voorgenomen benoeming nieuw lid RvC per 1 januari 2021
- Proces werving en benoeming nieuw lid RvC.

In de besluitvorming heeft de Raad van Commissarissen bijzondere aandacht besteed aan de risico's en de meerjarige financiële gevolgen voor de kasstromen en het vermogen. In de financiële doorrekening van de begroting en de jaarrekening werken we met een risicoanalyse voor de ontwikkeling van de kasstroom en het vermogen voor de komende jaren. Daarmee bieden we inzicht in diverse scenario's, waaronder een 'worst case scenario'.

De naleving van de Governancecode

De Raad van Bestuur en de Raad van Commissarissen handelen vanuit de principes van de Governancecode Woningcorporaties. Voor de meeste bepalingen van deze code geldt het 'pas toe'-principe. In een enkel geval geldt het 'pas toe of leg uit' - principe.

In 2020 heeft de Raad van Commissarissen meerdere keren gesproken over de implementatie van de Governancecode 2020 en de betekenis van de Governance principes voor de invulling van de rol van toezichthouder. Op basis van deze besprekingen zijn o.a. de visie op bestuur en toezicht en de visie op de relatie met de belanghouders tot stand gekomen. Daarnaast is toegezien op de compliance van de organisatie op deze nieuwe governancecode.

Zelfevaluatie

Op 29 oktober 2020 heeft de Raad een zelfevaluatie uitgevoerd. Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de Raad van Bestuur haar input gegeven. Van deze evaluatie is verslag gelegd, waarbij de volgende thema's aan de orde zijn geweest:

1. Terugblik op het eigen functioneren
2. Reflectie op de relatie met de RvB en het management
3. Effectiviteit van de vergaderingen
4. Externe focus RvC
5. Evaluatie proces werving nieuw lid RvC
6. Governance agenda 2021
7. Gezamenlijke educatie
8. Functioneren voorzitter RvC

Voor 2021 zijn de volgende agenda- / aandachtspunten door de RvC geformuleerd:

- IT ontwikkelingen
- Interne organisatie en éénhoofdige bestuurder
- Teamvorming en manier van omgaan met elkaar in de RvC
- Duurzaamheid
- Bouwlocaties vinden (meer creativiteit daarin is mogelijk en gewenst)
- Leefbaarheid
- Ontwikkeling huurdersvertegenwoordiging

Actuele thema's

De Raad van Commissarissen reserveert in haar agenda ruimte om actuele volkshuisvestelijke thema's uit te diepen. Betrokken medewerk(st)ers verzorgen hierover presentaties en nemen regelmatig deel aan het overleg. In 2020 is dit vanwege de coronabeperkingen minder tot haar recht gekomen maar zal, zodra de mogelijkheden zich voordoen opnieuw worden opgepakt.

De RvC heeft onze ambitie en de ondernemingsdoelstellingen meegenomen bij de besluitvorming over investeringen van (nieuwbouw)projecten en de beoordeling van de Raad van Bestuur. De tertiaalrapportages zijn zodanig opgebouwd dat de verantwoording aansluit op de bedrijfsdoelen. De opbouw van zowel het bestuursverslag als de begroting sluit aan bij de opbouw van het nieuwe ondernemingsplan. Op deze wijze kunnen we de voortgang en realisatie van de ondernemingsdoelstellingen volgen. Tevens worden de diverse volkshuisvestelijke doelstellingen verder uitgediept in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen.

Daarnaast wordt de Raad van Commissarissen iedere vergadering geïnformeerd over de actualiteiten o.b.v. het activiteitenoverzicht van het bestuur.

Gespreksonderwerpen

In de vergaderingen zijn de volgende gespreksonderwerpen aan de orde geweest:

- Correspondentie Autoriteit woningcorporaties en WSW;
- Opleidingsplan Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen;
- Audit rapportages team Audit & Control;
- Fiscaliteiten;
- Diverse voorgenomen nieuwbouwprojecten
- Kostenontwikkeling en energieprestaties nieuwbouw
- Rapportage duurzaamheid
- Rapportage klachtencommissie;
- Actualisatie fraude risicoscan;
- Risicomanagement; jaarlijkse herijking strategische risico's;
- Terugkoppeling Remuneratiecommissie functioneringsgesprek Raad van Bestuur;
- Tertiaalrapportages;
- In control statements Raad van Bestuur;
- Decharges projecten;
- Managementletter 2020 accountant;
- Aedes Benchmark.

Toezicht Autoriteit woningcorporaties

In 2020 bleek dat KleurrijkWonen ten onrechte de stichting Zekerheid BCW niet in haar jaarstukken en verantwoordingsinformatie had vermeld als verbinding. Hiervan is melding gedaan aan de Autoriteit woningcorporaties. Naar aanleiding van deze melding heeft KleurrijkWonen een risico analyse gemaakt. Hieruit is gebleken dat er een tweetal uitvoeringsrisico's zijn verbonden aan deze stichting waarvan het risico als laag wordt gekwalificeerd. Op beide risico's is inmiddels actie ondernomen.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen waakt ervoor dat de leden van de Raad naar zijn oordeel in formele zin onafhankelijk zijn, in het licht van de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen concludeert dat alle leden in het verslagjaar aan deze criteria hebben voldaan en hun taak onafhankelijk hebben uitgeoefend.



De Raad van Commissarissen heeft een gedragscode voor haar eigen leden en een gedragscode voor de leden van de Raad van Bestuur vastgesteld. In deze gedragscodes zijn de bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen vastgelegd. Tevens heeft de Raad een 'Regeling Melding Onregelmatigheden' vastgesteld. Ieder lid van de Raad van Commissarissen heeft de gedragscode onderschreven.

In 2020 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen, waarbij leden van de Raad van Commissarissen en of de Raad van Bestuur betrokken waren. Geen van de leden van de Raad van Commissarissen of de Raad van Bestuur vervult een nevenfunctie, die onverenigbaar is met het lidmaatschap van die Raad. In 2020 is binnen de organisatie geen gebruik gemaakt van de 'Regeling Melding Onregelmatigheden'.

Samenstelling en deskundigheid

De Raad van Commissarissen van KleurrijkWonen bestaat ultimo 2020 uit vijf personen. De samenstelling van de Raad van Commissarissen, met de honoraria, deskundigheidsprofiel, relevante nevenfuncties en het rooster van optreden is opgenomen in het volgende overzicht.

De honoraria van de leden van de RvC passen binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT) en de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Naam	Geb. jaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheidsprofiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk
Dhr. D.J. Hol (Dick)	1957	Voorzitter € 21.800,-- ex btw	Financiën, volkshuisvesting	Hogeschooldocent Academie Financieel Management Avans Hogeschool 's-Hertogenbosch	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvC en lid auditcommissie Jutphaas Wonen 	01-01-2013 31-12-2016	01-01-2017	31-12-2020	Nee
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	1960	Lid € 14.550,-- ex btw	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance, Managementinformatie en Sturen	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter RvC en Lid remuneratie commissie St. Bo-Ex '91 Lid RvC en lid Auditcommissie BrabantWonen Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI Lid Raad van Advies Landelijk Overleg Opleidingen Finance & Control 	06-03-2017	05-03-2021	05-03-2025	Ja
Dhr. C.H.J. van der Luijt (Kees)	1964	Lid € 14.550,-- ex btw	Financiën, governance	Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Wonen Limburg Lid RvC Thuisvester Managing partner NexyZ Corporate Finance Managing partner Famose Fleetmanagement 	06-03-2017	05-03-2021	05-03-2025	Ja
Dhr. B.G.M. Moesbergen MRICS (Bart)	1966	Lid € 14.550,-- ex btw	Vastgoed, Duurzaamheid en wijk-ontwikkeling	Directeur & Straks Vastgoed	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC Dudok Wonen Lid RvC Heuvelrug Wonen Gemachtigde voor het College sanering Zorginstellingen 	01-03-2020	01-03-2024	01-03-2028	Ja
Mw. A.H. van der Vegt (Annerieke)	1964	Lid € 14.550,-- ex btw	Sociaal maatschappelijk	Directeur Stichting Integratiewerk Amersfoort		01-03-2020	01-03-2024	01-03-2028	Ja

Alle leden hebben voldaan aan de deskundigheidseisen door het behalen van de PE- punten. In onderstaand overzicht de behaalde PE- punten in 2020.

Jaar	2020	2019	2018	2017	Totaal
Dhr. D.J. Hol (Dick)	6	5	14	4	29
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	20	42	55	34	151
Dhr. C.H.J. van der Luijt (Kees)	39,5	43	31	41	154,5
Dhr. B.G.M. Moesbergen (Bart)	12	nog niet actief als commissaris bij KW	nog niet actief als commissaris bij KW	nog niet actief als commissaris bij KW	12
Mw. A.H. van der Vegt (Annerieke)	12	nog niet actief als commissaris bij KW	nog niet actief als commissaris bij KW	nog niet actief als commissaris bij KW	12

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, die is gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten. Hierin staan de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen beschreven. De profielschetsen staan op de website van KleurrijkWonen. Per 31 december 2020 is de heer Hol aftredend vanwege het bereiken van de maximale zittingstermijn. De heer Van der Luijt zal de rol van voorzitter van de Raad van Commissarissen met ingang van 2021 overnemen. Ultimo 2020 is de procedure voor de werving van een nieuw lid afgerond. Aangezien de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties inmiddels is ontvangen, zal de heer Bröring per 1 januari 2021 toetreden tot de Raad van Commissarissen.

Werkgeversrol Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse evaluatie van de RvB. Om de werkgeversrol goed in te vullen, heeft de RvC uit haar midden een Remuneratiecommissie samengesteld.

Ultimo 2020 is het lidmaatschap van de heer Van Dam als lid van de Raad van Bestuur beëindigd vanwege zijn pensionering. De heer Van Dalen zal aanblijven als directeur / bestuurder van KleurrijkWonen.

De Raad van Commissarissen heeft eind 2008 het bezoldigingsbeleid en de arbeidsvoorwaarden van de Raad van bestuur opnieuw vastgesteld. Dit is vastgelegd in de besluitvorming van de Raad van Commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Bestuur is conform de WNT. De bezoldigingstabel is te vinden in de jaarrekening op pagina 167.

De Raad van Bestuur maakt sinds 2017 geen gebruik meer van de WNT- overgangsregeling. Contracten met de Raad van Bestuur zijn aangegaan voor onbepaalde tijd. Voor de huidige leden van de Raad van Bestuur geldt een opzegtermijn van vier (bij opzegging door werkgever) dan wel twee (bij opzegging door werknemer) maanden.

Aan de Raad van Bestuur is een pensioen toegezegd op basis van de CAO regeling. De pensioenkosten worden conform de CAO gefinancierd. De overige arbeidsvoorwaarden zijn gebaseerd op de CAO Woondiensten en de bedrijfseigen regelingen. In 2019 zijn er geen wijzigingen in de arbeidsvoorwaarden van de Raad van Bestuur aangebracht.

De Remuneratiecommissie heeft in de vergadering van november het functioneren van de Raad van Bestuur besproken met de Raad van Bestuur. In maart 2021 zal het functioneren in de Raad van Commissarissen worden besproken evenals de afspraken zoals die voor 2021 worden geformuleerd.

Audit- en remuneratiecommissie

Met ingang van 1 januari 2017 is de instelling van een Auditcommissie verplicht op basis van de Woningwet. De Raad van Commissarissen heeft dan ook besloten om per die datum een Auditcommissie in te stellen. Het reglement van de commissie is te vinden op de website van KleurrijkWonen.

De Auditcommissie bestaat uit de heer Van der Luijt (voorzitter) en de heer Moesbergen (lid). In 2020 is de Auditcommissie vier keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid over de volgende onderwerpen:

- Diverse audits en auditplannen;
- Jaarrekening 2019;
- Financiële aspecten van de tertiaalrapportage;
- Managementletter 2020;
- Treasury- en investeringsstatuut;
- Begroting 2021;
- In control statements van de Raad van Bestuur;
- Frauderisicoanalyse;
- Fiscaliteiten ;
- Selectie ERP systeem



In 2018 en 2019 is ervoor gekozen om de accountantscontrole uit te voeren als ware KleurrijkWonen al een OOB-organisatie. Zo was KleurrijkWonen al voorbereid op de wettelijke OOB controle die vanaf 2020 verplicht is.

Daarnaast heeft de Auditcommissie, in afwezigheid van de Raad van Bestuur, gesproken met de accountant en het team Audit & Control. Hieruit zijn geen bijzondere bevindingen naar voren gekomen.

De Remuneratiecommissie bestaat uit de heer De Leeuw (voorzitter) en de heer Hol (lid) en is in 2020 twee keer in een reguliere vergadering bijeen geweest. In deze vergaderingen is de bespreking binnen de Raad van Commissarissen voorbereid met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- De beoordeling van de Raad van Bestuur over 2020;
- De bezoldiging van de Raad van Bestuur over 2021;
- De beoordeling en declaratie van de bestuurskosten;
- De beoordelingscriteria en de wijze van beoordeling van de Raad van Bestuur over 2020.

Deze bespreking staat gepland voor de 1^e vergadering van de Raad van Commissarissen in 2021

Vooruitblik 2021 Samen voor betaalbaar en prettig wonen

De focus voor 2021 verandert niet: alles is erop gericht om eraan bij te dragen dat huishoudens met een bescheiden inkomen goed kunnen wonen in onze regio's. KleurrijkWonen staat voor forse uitdagingen. De doelgroep van beleid neemt toe en vraagt om een nieuwe blik op betaalbaarheid. Aan duurzaamheid en circulariteit worden steeds hogere eisen gesteld. Het ontwikkelen van nieuwe locaties is een ingewikkelde vaak tijdrovende kwestie. Bouwkosten blijven maar stijgen of vergunningen blijven uit. Ook het politieke landschap ondergaat wijzigingen, de aandacht voor de wooncrisis heeft vorm gekregen in elk partijprogramma. Beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en langer zelfstandig wonen krijgen mede afhankelijk van de formatie nieuwe invalshoeken.

Met het afscheid van de heer Van Dam is de topstructuur van de organisatie gewijzigd en komt het managementteam onder aansturing van de heer Van Dalen in een rol waarbij eindverantwoordelijkheid en zelfsturing de basis vormen. Tegelijkertijd is zorgvuldige aandacht nodig voor de organisatie in Corona tijd die alle bovenstaande ontwikkelingen moet vormgeven en uitvoeren, voor de mensen die dat moeten doen, en voor goede relaties tussen KleurrijkWonen en de omgeving. KleurrijkWonen wil (en moet) een aantrekkelijke werkgever zijn en blijven, investeren in goed contact met de huurders en stakeholders, en gebruik maken van de nieuwe kansen die digitalisering biedt.

Het ondernemingsplan 2019-2022 vormt nog steeds de basis voor ons handelen. Zoals eerder opgemerkt, ziet de raad van commissarissen de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Verklaring jaarrekening 2020

In de vergadering van de raad van commissarissen op 23 april 2021 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van KleurrijkWonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 23 april 2021 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen.

Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag het huurdersplatform (Samenwerkende Huurdersorganisaties KleurrijkWonen), de statutaire directie, de ondernemingsraad en alle medewerkers van KleurrijkWonen bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar, en voor het feit dat ze het de raad mogelijk maken zijn toezichthoudende taak uit te voeren.

Tot slot bedanken we bestuurder Jaap van Dam voor zijn tomeloze inzet de afgelopen jaren. Hij heeft een grote bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van Kleurrijk Wonen. Daarnaast hebben wij zijn bevologenheid, openheid en oprechte aandacht voor bewoners en medewerkers altijd zeer op prijs gesteld. Wij wensen Jaap al t goede toe met de nieuwe (Pensioen) fase in zijn leven.

Tiel, 23 april 2021

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen

Huub Bröring
Jeroen de Leeuw
Kees van der Luijt
Bart Moesbergen
Annerieke van der Vegt



Een door de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening 2020, een gewaarmerkt exemplaar door Deloitte Accountants B.V. van de jaarrekening 2020 en de controleverklaring jaarrekening 2020, die is voorzien van de originele handtekening van de accountant liggen ter inzage op het kantoor van Stichting Kleurrijk wonen te Tiel.



Inhoudsopgave

JAARREKENING	99
1 Balans per 31 december 2020	102
2 Winst- en verliesrekening over 2020	104
3 Kasstroomoverzicht (directe methode).....	106
4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht	108
4.1 Algemeen	108
4.1.1 Activiteiten.....	108
4.1.2 Groepsverhoudingen.....	108
4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.....	109
4.1.4 Impact coronavirus.....	109
4.1.5 Stelselwijzigingen.....	110
4.1.6 Schattingen.....	110
4.1.7 Presentatiewijzigingen.....	111
4.1.8 Financiële instrumenten	111
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	112
1. Vastgoedbeleggingen	112
2. Materiële vaste activa	115
3. Financiële vaste activa.....	115
4. Voorraden.....	116
5. Vorderingen	116
6. Liquide middelen.....	116
7. Eigen vermogen.....	117
8. Voorzieningen.....	117
9. Langlopende schulden.....	120
10. Kortlopende schulden	120
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling	121
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	121
12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	122
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	122
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	122
15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	123
16. Overige organisatiekosten	123
17. Kosten omtrent leefbaarheid	123
18. Totaal van financiële baten en lasten.....	123
19. Belastingen.....	123
20. Resultaat uit deelnemingen.....	124
21. Toerekening baten en lasten.....	124
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	125
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB.....	126
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans.....	128
1. Vastgoedbeleggingen	128
2. Materiële vaste activa	138
3. Financiële vaste activa.....	139
4. Voorraden.....	142
5. Vorderingen	143
6. Liquide middelen.....	144
7. Eigen vermogen.....	145
8. Voorzieningen.....	148
9. Langlopende schulden.....	151
10. Kortlopende schulden	153
4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	157
4.8 Gebeurtenissen na balansdatum	159
4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening	160
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	160

12.	Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	163
13.	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	164
14.	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	165
15.	Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	166
16.	Totaal van overige organisatiekosten.....	166
17.	Totaal van kosten omtrent leefbaarheid	167
18.	Totaal van financiële baten en lasten	167
19.	Belastingen.....	168
20.	Resultaat uit deelnemingen.....	169
	Transacties met verbonden partijen.....	170
21	Toerekening baten en lasten.....	171
	Verantwoording honoraria accountantsorganisatie	172
	Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen	173
	Uikeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen.....	176
	DAEB en niet-DAEB gegevens	177
	Balans DAEB per 31 december 2020.....	177
	Balans Niet-DAEB per 31 december 2020	179
	Winst- en verliesrekening DAEB over 2020	181
	Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2020.....	183
	Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2020	185
	Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2020.....	187
5	Ondertekening van de jaarrekening	189
	OVERIGE GEGEVENS	190
6	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	191
7	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	192

1 Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Activa			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	1.851.818	1.740.566
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	263.127	248.828
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	159.669	149.922
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	8.649	11.965
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.283.263	2.151.281
	2		
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.067	1.239
Totaal materiële vaste activa		1.067	1.239
	3		
Financiële vaste activa			
Andere deelnemingen	3.1	6	6
Latente belastingvorderingen	3.2	6.400	6.382
Leningen u/g	3.3	696	802
Totaal van financiële vaste activa		7.102	7.190
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA		2.291.433	2.159.710
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	3.451	2.009
Overige voorraden	4.2	5.651	3.885
Totaal van voorraden		9.102	5.894
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	633	866
Overige vorderingen	5.2	1.382	3.582
Overlopende activa	5.3	607	273
Totaal van vorderingen		2.622	4.721
Liquide middelen	6	8.950	7.871
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		20.674	18.486
TOTAAL ACTIVA		2.312.106	2.178.196

(na resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Passiva			
EIGEN VERMOGEN	7		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.310.803	1.221.381
Overige reserves	7.2	313.661	283.507
Totaal van eigen vermogen		1.624.464	1.504.888
VOORZIENINGEN	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	5.390	13.231
Overige voorzieningen	8.2	186	274
Totaal van voorzieningen		5.576	13.505
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
Schulden aan overheid	9.1	10.139	10.911
Schulden aan banken	9.2	463.475	461.760
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	153.040	145.184
Overige schulden	9.4	640	654
Totaal van langlopende schulden		627.294	618.509
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
Schulden aan overheid	10.1	772	753
Schulden aan banken	10.2	31.610	19.279
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	5.738	7.349
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	4.598	3.053
Overige schulden	10.5	326	32
Overlopende passiva	10.6	11.728	10.828
Totaal van kortlopende schulden		54.772	41.294
TOTAAL PASSIVA		2.312.106	2.178.196

2 Winst- en verliesrekening over 2020

in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	11		
Huuropbrengsten	11.1	101.602	99.121
Opbrengsten servicecontracten	11.2	2.875	3.064
Lasten servicecontracten	11.3	-3.123	-3.045
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-7.721	-7.670
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-34.946	-31.601
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-19.264	-18.180
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		39.423	41.689
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	12		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	591
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	591
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	13		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		16.150	13.523
Toegerekende organisatiekosten		-782	-829
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-10.551	-9.261
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		4.817	3.433
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	4.161	-10.632
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	91.694	146.995
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	1.999	2.017
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		97.854	138.380
Nettoresultaat overige activiteiten	15		
Opbrengst overige activiteiten	15.1	563	1.026
Kosten overige activiteiten	15.2	-718	-173
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-155	853
Overige organisatiekosten	16	-80	-88
Kosten omtrent leefbaarheid	17	-2.204	-2.256

	<u>Ref.</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Financiële baten en lasten	18		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	18.1	10	9
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.2	78	-23
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.3	-17.321	-18.311
Totaal van financiële baten en lasten		-17.233	-18.325
TOTAAL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		122.422	164.277
Belastingen	19	-3.666	-279
Resultaat uit deelnemingen	20	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		118.756	163.998

3 Kasstroomoverzicht (directe methode)

in euro's x 1.000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	101.737	99.368
Vergoedingen	3.001	2.638
Overige bedrijfsontvangsten	696	1.184
Saldo ingaande kasstromen	105.434	103.190
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-12.193	-12.382
Onderhoudsuitgaven	-28.599	-24.356
Overige bedrijfsuitgaven	-13.837	-13.021
Betaalde interest	-17.155	-18.674
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-13.034	-12.323
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-492	-620
Vennootschapsbelasting	-4.083	0
Saldo uitgaande kasstromen	-89.393	-81.376
TOTAAL VAN KASTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	16.039	21.814

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	20.458	18.478
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.550	3.568
Verkoopontvangsten nieuwbouw		0
Verkoopontvangsten grond		0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	23.008	22.046
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-31.457	-15.931
Verbeteruitgaven	-2.743	-1.491
Aankoop	-11.499	-1.740
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-5.421	-5.065
Investeringen overig	-162	-376
Totaal van verwervingen van MVA	-51.282	-24.603
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.300
Ontvangsten overig	-5	94
Uitgaven overig	0	-4
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-5	1.390
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		
	-28.279	-1.167
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	48.000	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen		0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-34.682	-35.248
Aflossing ongeborgde leningen		
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.318	-25.248
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	13.318	-25.248
TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	1.079	-4.601
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.871	12.472
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>8.950</u>	<u>7.871</u>
	1.079	-4.601

4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

4.1 Algemeen

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

4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40156630, zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 44.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.1.2 Groepsverhoudingen

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg

Stichting KleurrijkWonen oefent overheersende zeggenschap uit over Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg. De stichting is niet in de jaarrekening verwerkt (geconsolideerd) omdat haar betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13-08-1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule.

Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument.

Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt.

Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Stichting KleurrijkWonen deelneemt. In totaal neemt Stichting KleurrijkWonen deel in 41 VvE's. Het percentage deelname ligt tussen de 4% en 77%. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting KleurrijkWonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Stichting KleurrijkWonen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, Titel 9 Boek 2 BW en Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijk verliezen die hun oorsprong hebben voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

4.1.4 Impact coronavirus

In maart 2020 heeft de uitbraak van Covid-19 Nederland bereikt. Sindsdien zijn er diverse maatregelen genomen, zowel binnen als buiten Nederland. Op dit moment is de pandemie nog niet voorbij en is er zelfs sprake van 2 pandemieën door de Britse variant van het Covid-19 virus. De gevolgen van de uitbraak zijn daarmee eveneens nog onzeker. In de troonrede van september 2020 wordt gesproken over een zware economische terugslag waar we ons op moeten voorbereiden. Wat de effecten exact zullen zijn, is niet duidelijk.

Ook bij Stichting KleurrijkWonen is een andere manier van werken noodzakelijk om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en partners te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. Onze bedrijfsprocessen zijn aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Alle bedrijfsprocessen worden uitgevoerd.

Naar onze inschatting zijn de economische gevolgen voor woningcorporaties voor zover het zich nu laat aanzien beperkt van omvang. We achten de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening passend. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand. De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en de financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwarende van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het best passend zijn. Op basis van onze inschatting van de mogelijke gevolgen en de flexibiliteit die Stichting KleurrijkWonen heeft, concluderen we dat van discontinuïteit geen sprake is.

4.1.5 Stelselwijzigingen

Investerings in vastgoed in exploitatie

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Stichting KleurrijkWonen een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen dan nu. Strategische onderhoudsprojecten werden altijd volledig als investering verantwoord. Bij dergelijke projecten worden naast aanpassingen aan het interieur en energieverbeterende maatregelen ook bijvoorbeeld veranderingen van plattgrond, en aanpassingen aan het exterieur van een gebouw gerealiseerd. Vanaf 2020 worden strategische onderhoudsprojecten beoordeeld volgens de in de vorige alinea genoemde regeling. Als er geen sprake is van een 'ingrijpende verbouwing' wordt per maatregel bekeken of er sprake is van onderhoud of verbetering. Ook het planmatig onderhoud en de energieverbeterende maatregelen worden beoordeeld en verantwoord volgens de nieuwe richtlijn.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepaling om in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De nieuwe definities zijn opgesteld door BZK, AW en WSW.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

4.1.6 Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

4.1.7 Presentatiewijzigingen

Woongoudpunten

De verplichting aan Woongoudpunten (2020: € 486.000) zijn in de vergelijkende cijfers 2019 (€ 2019: 498.000) geherrubriceerd van de Overige Voorzieningen naar de Overige (Langlopende) Schulden. De reden hiervoor is dat er een verplichting ontstaat zodra de huurder een Woongoudpunt ontvangt. Dit wordt als een schuld beschouwd en niet als een voorziening.

4.1.8 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Financiële instrumenten' in de toelichting op de balans.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, tenzij er sprake is van verlieslatende contracten.

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens bij aanvang van het huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14 per maand (2019: € 720,42).

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

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de RTIV plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor de woon- en de parkeergelegenheden' en de fullversie voor de woonwagens, sloopcomplexen, het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeulleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van de onroerende zaken in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting KleurrijkWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting KleurrijkWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen 73,85% van de maximaal redelijke huur;
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting KleurrijkWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed in plaats van onderhoudsnormen in de markt. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:

- De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding;
 - De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst-en-verliesrekening;
 - De meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt;
 - De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer;
4. Er worden toekomstige verhuur- en beheerslasten conform het beleid van KleurrijkWonen ingerekend in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting KleurrijkWonen. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
- Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' exclusief de verhuurderheffing.
 - De beheernorm is bepaald met inachtneming van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen.
 - In de langjarige, toekomstige beheernorm zijn geen incidentele lasten opgenomen;
 - De beleidsnorm voor beheer bevat kosten voor administratief beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting KleurrijkWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur van ..% van de maximaal redelijke huur	73,85%	73,72%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 2.219	€ 2.259
Beheerlasten per kostenfactor	€ 918	€ 923
Disconteringsvoet	6,21%	6,55%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren 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'.

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten

behoefte van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

2. Materiële vaste activa

2.1 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 gebruiksduur 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.

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting KleurrijkWonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting KleurrijkWonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

3.2 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,63% (2019: 2,81%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting KleurrijkWonen geldende rente op langlopende leningen (2020: 3,51%, 2019: 3,59%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2020: 25%, 2019: 21,7%).

3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van

individuele beoordeling van de vorderingen.

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. 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.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de grondposities.

5. Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. 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.

6. Liquide middelen

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

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserves

Stichting KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd voor complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

7.2 Overige reserves

In het boekjaar 2020 (en 2019) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen. De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door de Raad van Commissarissen van Stichting KleurrijkWonen reeds in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onredabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

'Verzilverd wonen'

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt.

Jubilea

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

Vertrekregelingen

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de overeengekomen (vrijwillige) uitdiensttredingen. De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde.

Pensioenverplichting

Stichting KleurrijkWonen heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Stichting KleurrijkWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste resp. ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Stichting KleurrijkWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stichting KleurrijkWonen, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2020 (en 2019) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

9. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting KleurrijkWonen heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

9.4 Overige schulden

Woongoudpunten

De gespaarde Woongoudpunten kunnen op ieder moment worden opgenomen. Van de gespaarde woongoudpunten wordt naar verwachting 75% (2019: 75%) opgenomen. De opbouw van de verplichting is hierop gebaseerd. De verplichting heeft een langlopend karakter.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

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 jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6%. De opbrengsten uit hoofde van de huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze debiteuren zijn onder deze post verantwoord.

11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en bewoners 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 de 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 gedacht worden aan:

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klant Advies Centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvestingskosten, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen lasten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als 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 rechten en verplichtingen’.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de RTIV (Handboek marktwaardering).

Bij de werkzaamheden die corporaties verrichten aan het vastgoed in exploitatie wordt onderscheid gemaakt tussen onderhoud en verbeteringen. De categorie ‘verbetering’ wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud. Onderhoudsuitgaven zijn uitgaven om een verhuurbare eenheid of complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als waarin het zich bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli en na het verhelpen van eventueel achterstallig

onderhoud. Verbeteringen zijn werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan. De verbetering wordt als investering aangemerkt. Van een ingrijpende verbouwing (of 'renovatie') is sprake als wordt voldaan aan bepaalde criteria.

11.6 Overige direct operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille

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. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder "21 Toerekening baten en lasten".

12. Totaal van 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 nieuwbouwoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop 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 overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten / marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde 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 vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde 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 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of het verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, het resultaat op verkoop van Activa Ten Dienste Van, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

16. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals is toegelicht onder "21 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

17. Kosten omtrent 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. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in eigendom van de corporatie zijn de gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

18. Totaal van financiële baten en lasten

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

19. Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare 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 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting KleurrijkWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten VSO af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

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

20. Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan Stichting KleurrijkWonen toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting KleurrijkWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

21. Toerekening baten en lasten

Voor de winst- en verliesrekening is bij woningcorporaties de functionele indeling voorgeschreven. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead.

Om tot de functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen 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 door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

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 door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf “8.2 Overige voorzieningen - voorziening pensioenen”. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

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

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasingcontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Stichting KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2020
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2020
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2020
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2020
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2020

Balans

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld, worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Voorraden"
- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2020 vastgestelde verdeelsleutel. Dit zijn de posten:

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
- Latente belastingvorderingen
- Overlopende activa
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2020 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2019: 89% DAEB, 11% niet-DAEB). Voor 2021 is de verdeling bepaald op 89% voor DAEB en 11% voor niet-DAEB.

De liquide middelen van beide takken zijn resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over beide takken.

Het eigen vermogen van beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserves en de overige reserves.

Winst- en verliesrekening

Voor de posten in de winst- en verliesrekening geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten en kosten verdeeld naar de juiste tak.

Voor de winst- en verliesrekening worden de volgende posten direct toegerekend:

- Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Netto resultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Financiële baten en lasten
- Resultaat uit deelnemingen

De overige bedrijfsuitgaven, personeelsuitgaven (beiden in de toegerekende baten en lasten) en belastingen worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

Kasstroomoverzicht

Ook voor het kasstroomoverzicht is het uitgangspunt dat daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de inkomsten en uitgaven verdeeld naar de juiste tak.

De volgende posten worden in het kasstroomoverzicht direct toegerekend:

- Alle posten onder de "ontvangsten"
- Onderhoudsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat
- Verhuurderheffing
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Alle posten onder "Investeringsactiviteiten"
- Alle posten onder "Financieringsactiviteiten"

De betalingen aan werknemers en overige bedrijfsuitgaven worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord in het kasstroomoverzicht.

4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2020</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	713.941	130.564
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.026.625</u>	<u>118.265</u>
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>	<u>1.740.566</u>	<u>248.828</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings – initiële verkrijgingen	6.701	2.067
Investerings - oplevering nieuwbouw	33.962	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	1.988	271
Overboekingen van / naar voorraden	-6.760	-1.016
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	-2.314	-978
Overboekingen van/naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	-103	103
Desinvesteringen verkopen	-804	-495
Desinvesteringen sloop	-722	0
Aanpassing marktwaarde	<u>79.304</u>	<u>12.390</u>
<i>Totaal mutaties 2020</i>	<u>111.252</u>	<u>14.299</u>
<i>Stand per 31-12-2020</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	778.515	134.016
Cumulatieve herwaarderingen	1.073.303	129.111
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>	<u>1.851.818</u>	<u>263.127</u>

Per 31 december 2020 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.202.414.107 (31 december 2019: € 1.144.889.915). Deze heeft voor € 1.073.303.435 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 129.110.672 op het niet-DAEB-vastgoed. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 € 1.310.803.000 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingen ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingen en bij de herwaarderingsreserve niet.

Marktwaaarde

Onroerende zaken in exploitatie, zowel DAEB en niet-DAEB, zijn gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd voor de waarden van de woon- en parkeergelegenheden. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de sloopcomplexen en woonwagenlocaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, coropgebied en scenario. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarden 2020.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,34%	7,10%

Onderstaande disconteringsvoet is gehanteerd voor de verschillende categorieën onroerende zaken. De disconteringsvoet wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden. Onderstaande disconteringsvoet geeft slechts de disconteringsvoet weer gehanteerd in de basisversie.

	Risicovrije rentevoet	Vastgoed sector specifieke opslag
Parkeergelegenheden	-0,18%	6,14%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

Leegwaardestijging

	2020	2021	2022	2024 en verder
Gelderland	7,50%	4,80%	2,00%	2,00%
Utrecht (provincie)	7,40%	4,70%	2,00%	2,00%
Zuid Holland	8,20%	5,10%	2,00%	2,00%

Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2020	2021	2022	2024 en verder
Buren	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%
Culemborg	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Molenlanden	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Tiel	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Vijfheerenlanden	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
West Betuwe	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Zaltbommel	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagen locaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	10,01% - 12,00%	202050
	12,01% - 14,00%	100800, 105060, 304838
	4,01% - 6,00%	100880, 100900, 100920, 100930, 101140, 103012, 103015, 201962, 201972, 201990, 202141, 204321, 204331, 300070, 2010301
	6,01% - 8,00%	100320, 100600, 100690, 100990, 101000, 101070, 101145, 101146, 102730, 105050, 201962, 201973, 204019, 300602, 305730, 2010302
	8,01% - 10,00%	100340, 100660, 100870, 101070, 201990, 300580, 304835, 3001402
Exit Yield	> 16,01%	105060, 201990, 202141, 304835, 304838, 305730
	10,01% - 12,00%	100930, 101070, 101146, 103012, 103015, 201962, 201972 201990, 204019, 2010302, 3001402
	12,01% - 14,00%	100340, 100690, 100870, 100900, 100920, 100990, 101070, 105050, 204321, 300580
	14,01% - 16,00%	100660, 100800, 100880
	6,01% - 8,00%	100600, 101000, 201973, 300070
	8,01% - 10,00%	100320, 101000, 101140, 101145, 102730, 202050, 204331, 300602, 2010301
Onderhoud	0,00 - 2,00	101146, 201962, 2010301, 2010302
	12,01 - 14,00	105050

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
	2,01 - 4,00	101000, 101070, 101145, 201990, 204019, 300580, 300602
	4,01 - 6,00	100320, 100340, 100690, 100870, 202050, 3001402
	6,01 - 8,00	100800
	8,01 - 10,00	100600, 100660, 100880, 100900, 100920, 100930, 100990, 101000, 101070, 101140, 102730, 103012, 103015, 105060, 201962, 201972, 201973, 201990, 202141, 204321, 204331, 300070, 304835, 304838, 305730
Markthuur	62	204331
	70	100660
	85	105060
	86	100600
	95	100340, 100690, 202050, 201962
	105	100320, 3001402, 201973
	110	100990, 101146, 2010301, 2010302
	111	101070, 201972
	115	100800, 101145, 201962, 204019, 300580
	116	101000
	118	204321
	119	101140
	120	305730, 100870, 101000, 101070
	122	304835
	128	201990
	130	100930
	135	300602
	136	105050
	138	103015
	141	100880
	144	100920
	146	300070
	149	103012
	153	304838
	155	102730
	175	201990
	185	202141
	197	100900
Leegwaarde (stijging)	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Ja	Zie onderstaand
	Nee	Overige complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwagen en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% - 6,00%	203002, 300080, 300090
	6,01% - 8,00%	204016, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660, 1028701
Exit Yield	4,01% - 6,00%	204016
	6,01% - 8,00%	203002, 300080, 300090, 300095, 300630
	8,01% - 10,00%	300640, 300650, 300660
	> 16,01%	1028701
Onderhoud	200	203002, 204016, 300080, 300090, 300095, 300630, 300640, 300650, 300660
	Geen aanpassing	1028701
Leegwaarde	49.361	203002
	63.204	204016
	53.821	300080
	45.011	300090
	26.453	300095
	29.299	300630
	40.683	300640
	43.529	300650
	31.604	300660
	Geen aanpassing	1028701
Markthuur per maand	338	203002
	257	204016
	390	300080
	345	300090
	306	300095
	290	300630
	325	300640
	325	300650
	288	300660
	Niet van toepassing	1028701
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid kosten	Ja	1028701
Schematische vrijheid opbrengsten	Ja	1028701

Inschakeling taxateur

In 2020 is het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en zijn de woonwagenlocaties bijna allemaal volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Enkele complexen die of in 2018 of in 2019 volledig zijn getaxeerd zijn in 2020 middels een hertaxatie gewaardeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) stijgt in 2020 met € 126 miljoen naar € 2.115 miljoen per 31 december 2020 (31 december 2019: € 1.989 miljoen). Deze stijging wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn de stijging van de WOZ waarde en contracthuur, de aanpassing van de disconteringsvoet en uiteraard de oplevering van woningen die worden toegevoegd aan de voorraad van KleurrijkWonen.

Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

Parameter of factor	Effect op de marktwaarde
WOZ waarde	53
Disconteringsvoet	41
Voorraad mutaties	28
Contracthuur en leegstand objectgegevens	24
Mutatie overige parameters	14
Verhuurderheffing	10
Mutatie overige objectgegevens	4
Parameteraanpassingen a.g.v. validatie handboek	4
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-18
Macro-economische parameters	-12
Leegwaardestijging	-9
Methodische wijzigingen handboek en software	-7
Mutatiekans	-5
Totaal	126

*Bedragen * € 1.000.000*

Herclassificatie

In 2020 is 1 woning geherclassificeerd van de niet-DAEB tak naar DAEB tak om in te zetten voor de maatschappelijke opgave. Er is tevens 1 woning overgeheveld van de DAEB naar de Niet-DAEB tak. Deze woning is teruggekocht in DAEB vanuit Koopgarant. Gezien de grootte van de woning is besloten om deze in de vrije sector aan te bieden.

Deze herclassificaties hebben een effect op het vermogen en resultaat.

Vastgoed met bestemming verkoop

In de huidige huurvoorraad van KleurrijkWonen zijn ruim 1260 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2021 ongeveer 75 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 13 miljoen, de verwachte boekwaarde € 10 miljoen.

Bezwaaring

Het vastgoed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor tegenover Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die 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.

Verzekering

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. Het bezit van KleurrijkWonen is verzekerd voor de herbouwwaarde.

WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 13.810 (2019: 13.669) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.355 (2019: 2.343) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.567 miljoen (2019: € 2.498 miljoen).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa € 44.000, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 786.015.000 (2019: € 727.169.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 188.921.000 (2019: € 169.913.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1.000,-):

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2020	1.851.818	263.127
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.644	1.211
Betaalbaarheid (huren)	-706.959	-47.634
Kwaliteit (onderhoud)	-251.337	-23.295
Beheer (beheerskosten)	-56.863	-4.488
Beleidswaarde per 31 december 2020	<u>786.015</u>	<u>188.921</u>

Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor woningen is per 1 januari 2021 gewijzigd van 2% naar 8%. Dit verlaagt de eindwaarde in de marktwaarde. Voor de beleidswaarde wordt de overdrachtskosten gecorrigeerd. Het effect van geen overdrachtskosten komt tot uitdrukking in de afslag beschikbaarheid. Door het gewijzigde tarief is het effect op de beleidswaarde aanzienlijk groter dan in 2019, hetgeen leidt tot een kleinere afslag in 2020.

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaaarde verhuurde staat per 31 december 2019	1.740.566	248.828
Beschikbaarheid (doorexpluiteren)	-177.256	-17.495
Betaalbaarheid (huren)	-578.296	-36.308
Kwaliteit (onderhoud)	-276.644	-27.418
Beheer (beheerskosten)	-57.109	-4.681
Beleidswaarde per 31 december 2019	<u>651.261</u>	<u>162.926</u>

De afslag op de marktwaaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de langjarige, toekomstige onderhoudsnorm van KleurrijkWonen. Bij het bepalen van onze meerjarenonderhoudsnormen zijn de definities voor onderhoud en beheer toegepast zoals opgenomen in de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 84.330.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger*	€ 57.392.000 hoger
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar	€ 100 hoger / kostenfactor	€ 81.264.000 lager

*Ons huurbeleid laat het niet in alle gevallen toe om € 25 hogere huur te realiseren bij mutatie.

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	126.285	124.029
Cumulatieve herwaarderingen	23.636	14.431
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>149.922</u>	<u>138.460</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.082	8.476
Desinvesterings	-8.018	-6.220
Herwaarderingen	10.683	9.205
<i>Totaal mutaties</i>	<u>9.747</u>	<u>11.461</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	125.350	126.285
Cumulatieve herwaarderingen	34.319	23.636
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>159.669</u>	<u>149.922</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aantal eenheden 1 januari	1.011	999
Verkopen boekjaar	46	57
Terugkopen boekjaar	-56	-45
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	<u>1.001</u>	<u>1.011</u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2020 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2020 voor de woningen in Zuid-Holland 8,2% (2019: 7,0%), voor woningen in Gelderland 7,5% (2019: 7,0%) en voor woningen in Utrecht 7,4% (2019: 6,8%).

1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	11.758	495
Cumulatieve herwaarderingen	207	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	11.965	495
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	28.052	10.332
Subsidies	-110	-203
Overboekingen van/naar in exploitatie	-32.991	1.134
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	0
Terugnemingen van voorzieningen	1.733	0
Herwaarderingen	0	207
<i>Totaal mutaties</i>	-3.316	11.470
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.442	11.758
Cumulatieve herwaarderingen	207	207
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	8.649	11.965

In totaal bedraagt de investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 35.858.000 (2019: € 18.219.000). Hiervan is € 5.639.000 (2019: € 7.887.000) onttrokken aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1 januari 2020</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	770	2.402	11	4.785
Cumulatieve afschrijvingen	-520	-297	-484	-2.235	-10	-3.546
<i>Boekwaarde per 1 januari 2020</i>	785	0	286	167	1	1.239
<i>Mutaties</i>						
Investeringen	0	0	138	24	0	162
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-88	-1.247	0	-1.335
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	74	1.233	0	1.307
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-132	0	-70	-103	-1	-306
<i>Totaal mutaties 2020</i>	-132	0	54	-93	-1	-172
<i>Stand per 31 december 2020</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	820	1.179	11	3.612
Cumulatieve afschrijvingen	-652	-297	-480	-1.105	-11	-2.545
<i>Boekwaarde per 31 december 2020</i>	653	0	340	74	0	1.067
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

3. Financiële vaste activa

3.1 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Uithof III C.V.	0	0
Woningnet N.V.	<u>6</u>	<u>6</u>
Waarde deelnemingen	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

Uithof III C.V. te Utrecht

Op 4 november 2004 is de commanditaire vennootschap onder de naam Uithof III te Utrecht opgericht. Het doel van de vennootschap is om zonder winsttoogmerk binnen de wettelijke kaders van het destijds geldende Besluit Beheer Sociale Huursector het voor rekening van de vennoten ontwikkelen, financieren en exploiteren van het studentenhuusvestingscomplex genaamd de Uithof III en gelegen in de Uithof te Utrecht.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 1 april 2019 haar belang verkocht tegen de nominale waarde. Ultimo 2018 was het belang 5,27% en de nominale waarde van € 1.300.000.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	0	1.300
Verkopen	<u>0</u>	<u>-1.300</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 31 december 2020 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2019: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is er sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>6</u></u>	<u><u>6</u></u>

3.2 Latente belastingvorderingen

De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Fiscale afschrijvingspotentieel	5.281	5.414
Agio/disagio van de leningenportefeuille	1.119	968
Waarde latente belastingvorderingen	<u><u>6.400</u></u>	<u><u>6.382</u></u>

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

* € 1	Vershil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Gemiddelde looptijd
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	€ 114.257.000	€ 28.564.000	nihil	nvt
Vastgoed bestemd voor verkoop	€ -13.017.000	€ -3.254.000	nihil	nvt
Fiscale afschrijvingspotentieel	€ 30.459.000	€ 7.615.000	€ 5.281.000	4 jaar
Agio/disagio leningportefeuille	€ 5.429.000	€ 1.253.000	€ 1.119.000	36 jaar

Algemeen

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2020 € 1.592.000 (31 december 2019: € 1.833.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2020 € 9.040.000 (31 december 2019: € 7.127.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 10 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijk verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 137.059.000. Hiervan is € 101.172.000 niet in de waardering van de latente belastingvordering opgenomen.

Vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het verloop van de latentie belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	6.382	6.785
Effect stelselwijziging latentie verkopen	<u>0</u>	<u>-969</u>
Boekwaarde per 1 januari	6.382	5.816
Afname latentie afschrijvingspotentieel	-133	614
Toename latentie agio/disagio leningenportefeuille	<u>152</u>	<u>-48</u>
Waarde latente belastingvordering(en) 31 december	<u>6.400</u>	<u>6.382</u>

3.3 Leningen u/g

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Startersrenteregelingen	<u>696</u>	<u>802</u>
Boekwaarde leningen u/g	<u>696</u>	<u>802</u>

Startersrenteregelingen

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstrekke deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	802	901
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-116	-108
Overige mutaties	<u>10</u>	<u>9</u>
Saldo per 31 december	<u>696</u>	<u>802</u>

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vervaardigingsprijs	3.451	2.009
Af: voorziening voor verwachte verliezen	<u>0</u>	<u>0</u>
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u>3.451</u>	<u>2.009</u>

In totaal zijn er per ultimo 2020 26 eenheden (2019: 16) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	<u>2020 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2019 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	2.009	16	5.129	40
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	5.181	37	4.595	35
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	7.933	62	5.752	46
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-12.340	-88	-13.970	-105
Af: Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-157	-1	0	0
Waardeveranderingen	<u>825</u>		<u>503</u>	
Stand per 31 december	<u>3.451</u>	<u>26</u>	<u>2.009</u>	<u>16</u>

4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Voorraad grond	5.651	3.885
Saldo overige voorraden	<u>5.651</u>	<u>3.885</u>

Voorraad grond

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	6.047	6.929
Cumulatieve waardevermindering	<u>-396</u>	<u>-3.044</u>
Waarde voorraad gronden	<u>5.651</u>	<u>3.885</u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 6.047.000. Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 2.016.233 van een eerdere afwaardering van voorraden teruggenomen doordat het vastgoed is getaxeerd tegen een bedrag hoger dan de eerder geschatte netto-opbrengstwaarde. Dit bedrag is als opbrengst verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

5. Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Nominale waarde	1.251	1.535
Af: voorziening oninbaarheid	-618	-669
Waarde huurdebiteuren	<u>633</u>	<u>866</u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2020 is 1,1% van de nettojaarhuur (2019:1,6%).

Voorziening oninbaarheid

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	-669	-410
Dotaties	-180	-466
Onttrekkingen	231	207
Boekwaarde per 31 december	<u>-618</u>	<u>-669</u>

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 180.000 een voorziening wegens oninbaarheid gevormd. In het boekjaar is een bedrag van € 28.500 (2019: € 27.000) ontvangen op vanwege oninbaarheid in eerdere jaren afgeboekte vorderingen.

5.2 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Te vorderen bedragen	1.382	3.582
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	0
Totaal overige vorderingen	<u>1.382</u>	<u>3.582</u>

5.3 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Vooruitbetaalde lasten	262	166
Te ontvangen baten	0	0
Overige overlopende activa	345	107
Totaal overlopende activa	<u>607</u>	<u>273</u>

6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Spaarrekeningen en deposito's	0	2.400
Betaalrekeningen	8.866	5.382
Kas	0	0
Overige liquide middelen	<u>84</u>	<u>89</u>
Saldo liquide middelen	<u>8.950</u>	<u>7.871</u>

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 3.750.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

7. Eigen vermogen

Resultaat boekjaar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	118.756	163.998
Resultaatverdeling	<u>-118.756</u>	<u>-163.998</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De resultaatverdeling is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ten gunste van overige reserves	18.412	20.649
Ten gunste van herwaarderingsreserve	100.344	143.349
Resultaatverdeling	<u><u>118.756</u></u>	<u><u>163.998</u></u>

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat voor een deel toe te voegen aan de overige reserves en voor een deel toe te voegen aan de herwaarderingsreserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 24 april 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.1 Herwaarderingsreserves

De opbouw van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	1.133.763	1.063.160
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	144.621	134.976
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.419	23.245
Saldo herwaarderingsreserve	<u><u>1.310.803</u></u>	<u><u>1.221.381</u></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2020 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.063.160	134.976	23.245	1.221.381
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	78.668	11.160	10.516	100.344
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.815	-1.357	-1.339	-10.511
Realisatie uit hoofde van sloop	-438	0	0	-438
Herclassificatie / herkwalificatie	188	-158	0	30
Overige mutaties	0	0	-3	-3
Stand per 31 december	1.133.763	144.621	32.419	1.310.803

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2019 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	949.112	120.921	15.239	1.085.272
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	119.799	14.905	8.645	143.349
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.445	-1.067	-639	-7.151
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Herclassificatie / herkwalificatie	-217	217	0	0
Overige mutaties	-89	0	0	-89
Stand per 31 december	1.063.160	134.976	23.245	1.221.381

Per 31 december 2020 is in totaal € 1.278 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen opgenomen (per 31 december 2019: € 1.198 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Eigen vermogen op basis van beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 484 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting KleurrijkWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen 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.

7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Stand per 1 januari volgens jaarrekening vorig boekjaar	283.507	256.587
Effect stelselwijziging verkooplatentie	0	-969
Effect stelselwijziging onderhoud en verbetering	<u>820</u>	<u>0</u>
Stand per 1 januari	284.327	255.618
Resultaatverdeling	18.412	20.649
Mutatie t.l.v herwaarderingsreserve	10.922	7.240
Stand per 31 december	<u>313.661</u>	<u>283.507</u>

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 31 december vorig boekjaar	13.231	10.642
Stelselwijziging onderhoud en verbetering	-742	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>12.489</u>	<u>10.642</u>
Dotaties	1.354	13.091
Terugnemingen ORT	-4.028	-2.604
Onttrekkingen	-3.984	-7.886
Vrijval	-441	-12
Boekwaarde per 31 december	<u><u>5.390</u></u>	<u><u>13.231</u></u>

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Laan van Crayestein en Rodenburg nieuwbouw	2.963	3.169
Leerdam, Lingeplein / Ruijterstraat	773	2.546
Plantage 2, Meteren	0	1.738
Lingedijk, Tiel	0	1.088
Elisabethhof,	0	877
Palissadeflats, Leerdam	0	742
Nieuwe Steeg, Herwijnen	0	709
Culemborg, Gelddijk	0	707
Tiel, De Ark	0	626
Culemborg, CV Parijsch	671	552
Allardhof fase 2, Buren	173	477
Broekgraaf, Leerdam	810	0
Saldo voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u><u>5.390</u></u>	<u><u>13.231</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 946.000 (2019: € 2.077.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen vijf jaar.

8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
'Verzilverd wonen'	52	58
Jubilea	95	93
Vertrekregelingen	39	123
Saldo overige voorzieningen	<u><u>186</u></u>	<u><u>274</u></u>

'Verzilverd wonen'

Het verloop van de voorziening 'Verzilverd wonen' is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	57	63
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	-5
Vrijval	-5	0
Boekwaarde per 31 december	<u>52</u>	<u>58</u>

De voorziening 'Verzilverd wonen' is getroffen voor 1 woning (2019: 1 woning). De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 5.000 (2019: € 5.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van circa € 25.000 (2019: € 25.000) binnen vijf jaar.

Jubilea

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	95	90
Dotaties	27	18
Onttrekkingen	-27	-15
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>95</u>	<u>93</u>

De voorziening jubileaverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 11.000 (2019: € 26.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

Vertrekregelingen

Het verloop van de voorziening vertrekregelingen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Boekwaarde per 1 januari	123	190
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	-52	-67
Vrijval	-32	0
Boekwaarde per 31 december	<u>39</u>	<u>123</u>

De voorziening voor vertrekregelingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 22.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd (2019: € 51.000) en een bedrag van circa € 39.000 binnen vijf jaar (2019: € 118.000).

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2020 zijn evenals ultimo 2019 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2020 € 1.435.700 (2019: € 1.336.800).

De pensioenregeling van Stichting KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus franchise van € 15.178. Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 110.111.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 18,56% en maximaal 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2020 volgens opgave van het fonds 103,1% (2019: 110,7%). Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,0%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	11.664	12.399
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	<u>-753</u>	<u>-735</u>
Saldo per 31 december	10.911	11.664
Kortlopend deel	<u>-772</u>	<u>-753</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u>10.139</u>	<u>10.911</u>

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de van banken ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	481.039	505.512
Nieuw aangetrokken leningen	48.000	10.000
Aflossingen	<u>-33.954</u>	<u>-34.473</u>
Saldo per 31 december	495.085	481.039
Kortlopend deel	<u>-31.610</u>	<u>-19.279</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u>463.475</u>	<u>461.760</u>

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2020 € 837 miljoen, incl. opgelopen rente € 845 miljoen (31 december 2019: € 761 miljoen incl. opgelopen rente € 769 miljoen). De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2020 is er in totaal voor een schuldrestant van € 495 miljoen (2019: € 481 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor een schuldrestant van € 11 miljoen (2019: € 12 miljoen) zijn er garanties door overheden verstrekt.

WSW-obligoverplichting

Per 31 december 2020 heeft Stichting KleurrijkWonen een obligoverplichting tegenover WSW ten bedrage van € 19.750 (2019: € 18.892) uit hoofde van de door WSW verstrekte borgstelling.

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	8,0	van 1 tot 3 maanden	8,0	< 1 jaar (kortlopend)	25,5
0% - 1%	36,5	van 6 maanden tot 1 jaar	55,6	van 1 tot 5 jaar	55,7
1% - 2%	74,2	van 1 tot 5 jaar	91,0	van 5 tot 10 jaar	38
2% - 3%	55	van 5 tot 10 jaar	55,5	van 10 tot 15 jaar	108,4
3% - 4%	131,3	> 10 jaar	295,9	van 15 tot 20 jaar	53,5
4% - 5%	190,8			> 20 jaar	224,9
> 5%	10,2				

De uitsplitsing van de derivatenportefeuille is opgenomen onder de financiële instrumenten. Evenals de financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV 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 vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	145.184	135.508
Verkopen	7.082	8.475
Terugkopen	-7.728	-6.099
Waardeveranderingen	8.502	7.300
Boekwaarde per 31 december	153.040	145.184

Gedurende 2020 zijn er geen woningen (2019: geen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden.

9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Woongoudpunten	486	499
Waarborgsommen	154	155
Saldo overige schulden	640	654

10. Kortlopende schulden

10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>772</u>	<u>753</u>

10.2 Schulden aan banken

De opbouw van de kortlopende schulden aan banken is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>31.610</u>	<u>19.279</u>

10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>5.738</u>	<u>7.349</u>

10.4 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Omzetbelasting	3.244	1.313
Vennootschapsbelasting	749	1.148
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	605	592
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>4.598</u>	<u>3.053</u>

Met ingang van juli 2020 wordt de aangifte omzetbelasting per kwartaal ingediend. Daarvoor gebeurde dit maandelijks.

Alle pensioenpremies 2020 zijn in 2020 betaald.

10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Nog te ontvangen facturen opgeleverde projecten	314	30
Af te rekenen stook- en servicekosten	12	0
Nog te betalen lasten	0	0
Overige kortlopende schulden	0	2
Totaal overige kortlopende schulden	<u>326</u>	<u>32</u>

10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Niet-vervallen rente	8.686	9.089
Vooruit ontvangen posten	949	905
Nog op te nemen verlofuren	391	353
Nog te betalen kosten	<u>1.702</u>	<u>481</u>
Totaal overlopende passiva	<u><u>11.728</u></u>	<u><u>10.828</u></u>

De overlopende passiva zijn € 0,9 mln hoger dan per ultimo 2019, met name door een andere systematiek bij het bepalen van de Nog te betalen kosten.

Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2020: € 30.984.305 negatief (31 december 2019: € 25.452.272 negatief).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasurystatuut.

Binnen het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Afgedekte positie

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

Hedge-instrumenten

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: Stichting KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Renterisico: Stichting KleurrijkWonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting KleurrijkWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting KleurrijkWonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

Marktwaares

De marktwaares zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 2020 11:53 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

1° Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2020 € 15.005.588 negatief (31 december 2019: € 12.361.446 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters +16bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

2° Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2020 € 15.978.717 negatief (31 december 2019 € 13.090.826 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters +2,5bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
IRS0000552	-15.005	-12.361
IRS0000553	-15.979	-13.091
Marktwaarde derivaten	<u>-30.984</u>	<u>-25.452</u>

4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bezwarend

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2014 beschikt WSW over een volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

Investeringen en onderhoud

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2020 € 28.278.000 (31 december 2019: € 29.749.000).

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2020 bedraagt het toegekende budget € 466.000 (ultimo 2019: € 476.000).

Datahousing en -hosting

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Unified Solutions gesloten op het gebied van de housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 en heeft een looptijd van 4 jaar. In 2018 is het contract met 1 jaar verlengd voor € 152.500 inclusief BTW. In 2019 is het contract nogmaals verlengd met 1 jaar voor € 145.000. In 2020 is het contract nogmaals verlengd met 3 maanden voor € 63.525 incl. BTW.

Bedrijfsinformatiesysteem Itris ViewPoint

In 2015 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten op het gebied van de Application Service Provider (ASP) van Itris ViewPoint. Dit contract is ingegaan op 1 maart 2015 en heeft een looptijd van 6 jaar. De licentielasten bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De lasten van bedroegen in 2020 € 590.000 (2019: € 583.000) inclusief BTW. De lasten voor 2021 bedragen € 615.000 inclusief BTW. Het contract is middels een addendum verlengd en eindigt op 31 december 2021.

Onderhoud klimaatinstallaties

In december 2020 is er een nieuw jaarcontract afgesloten met ingang van 1 januari 2021 met Breman Service Zeist B.V. en Kemkens Gasservice B.V voor het onderhoud en beheer van klimaatinstallaties. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

Meerjarige financiële verplichtingen

Planmatig onderhoud

Voor (planmatig) onderhoud en energieverbeterende maatregelen heeft KleurrijkWonen een overeenkomst getekend met RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners dat zij gedurende 6 jaar (2020-2025) het planmatig onderhoud exterieur voor ons uitvoeren en de vraaggestuurde interieurvervangingen.

Daarbij gaan we uit van een gemiddelde van 1/7^e van ons woningbezit per jaar (circa 2.200 woningen per jaar, verdeeld over drie partners). KleurrijkWonen heeft geen afspraken gemaakt over een financiële verplichting.

Huur Laan van Westroijen 6

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2020 bedroeg € 164.900 (2019: € 161.500). De huur over 2021 bedraagt € 166.000 excl. de indexering per 1 juli 2021.

Leasecontract kopieerapparaat

Met BNP Paribas Leasing Solutions heeft KleurrijkWonen met ingang van 1 januari 2020 een overeenkomst gesloten t/m 31 december 2025. De lasten bedroegen voor 2020 € 3.885. De lasten voor 2021 bedragen € 4.120 inclusief BTW.

Beheer WKO installaties

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten op het gebied van beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. In 2019 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is het contract verlengd met een periode van 5 jaar tot 1 januari 2025. De lasten van het beheer waren in 2020 € 65.600 (2019: € 64.000) inclusief BTW.

4.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Geen gebeurtenissen na balansdatum

4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in euro's x 1.000

11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	89.082	87.354
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	318	854
	<u>89.400</u>	<u>88.208</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-544	-730
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-169	-407
Saldo huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>88.687</u>	<u>87.071</u>
	2020	2019
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.596	11.362
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.493	871
	<u>13.088</u>	<u>12.233</u>
Huurderiving wegens leegstand	-162	-124
Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-11	-59
Saldo huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>12.915</u>	<u>12.050</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>101.602</u>	<u>99.121</u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,3%.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	2.911	2.904
Bij/af: te verrekenen met huurders	-12	196
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-24	-36
Saldo opbrengsten servicecontracten	<u>2.875</u>	<u>3.064</u>

11.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-3.122	-3.044
Toegerekende afschrijving	-1	-1
Saldo servicecontracten	<u>-3.123</u>	<u>-3.045</u>

11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-614	-1.124
Toegerekende personeelskosten	-5.534	-5.027
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.437	-1.367
Toegerekende afschrijvingen	-136	-152
Saldo verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-7.721</u>	<u>-7.670</u>

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-9.313	-7.370
Onderhoudslasten (cyclisch)	-20.751	-18.424
Saldo onderhoudslasten	-30.064	-25.794
Toegerekende personeelslasten	-3.615	-4.275
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.157	-1.381
Toegerekende afschrijvingslasten	-110	-153
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u>-34.946</u>	<u>-31.603</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-31.242	-28.213
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.704	-3.390
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u>-34.946</u>	<u>-31.603</u>

Onderhoudslasten

De totale onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Planmatig onderhoud	-20.751	-18.424
Mutatieonderhoud	-4.543	-3.392
Klachtenonderhoud	-4.908	-4.162
Overig onderhoud	0	0
Doorberekend onderhoud	138	184
Saldo onderhoudslasten	<u>-30.064</u>	<u>-25.794</u>

De onderhoudslasten zijn ca € 4,3 mln hoger dan in 2019 door het verschuiven van kosten van de investeringsrekening naar het planmatig onderhoud, hogere mutatiekosten per woning (meer mutaties na een lange woonduur waarbij meer onderhoud nodig is voordat woning weer kan worden verhuurd, en inhaalslag interieuronderhoud) en hogere gemiddelde kosten bij reparatie-onderhoud (mede door uitstel van reparaties als gevolg van het coronavirus).

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Planmatig onderhoud	-18.589	-16.371
Mutatieonderhoud	-4.097	-3.108
Klachtenonderhoud	-4.350	-3.735
Overig onderhoud	0	0
Doorberekend onderhoud	121	164
Saldo onderhoudslasten	<u><u>-26.915</u></u>	<u><u>-23.050</u></u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdeling in:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Planmatig onderhoud	-2.162	-2.053
Mutatieonderhoud	-447	-284
Klachtenonderhoud	-558	-427
Doorberekend onderhoud	17	20
Saldo onderhoudslasten	<u><u>-3.150</u></u>	<u><u>-2.744</u></u>

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Verhuurderheffing	-13.034	-12.322
Onroerendzaakbelasting	-5.354	-5.189
Verzekeringen	-532	-392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-344	-277
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Saldo overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-19.264</u></u>	<u><u>-18.180</u></u>

12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	0
Bij/Af: resultaatneming op projecten	0	0
Saldo opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>591</u></u>

12.3 Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Saldo toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	13.679	10.200
Af: direct toerekenbare kosten	-82	-112
Af: boekwaarde	-8.771	-6.653
Af: toegerekende organisatiekosten	<u>-696</u>	<u>-738</u>
Saldo opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.130</u>	<u>2.697</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.471	3.323
Af: direct toerekenbare kosten	-14	-29
Af: boekwaarde	-1.684	-2.467
Af: toegerekende organisatiekosten	<u>-86</u>	<u>-91</u>
Saldo opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u>687</u>	<u>736</u>

14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-1.354	-13.091
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.026	2.616
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	2.437	0
Terugname afwaardering grondposities	1.012	14
Afgeboekte projectlasten	<u>40</u>	<u>-171</u>
Saldo overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>4.161</u>	<u>-10.632</u>

14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toename marktwaarde	79.204	129.370
Afname marktwaarde	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>79.204</u>	<u>129.370</u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toename marktwaarde	12.360	17.625
Afname marktwaarde	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>12.360</u>	<u>17.625</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toename marktwaarde	10.683	9.207
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-182	112
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	<u>-8.502</u>	<u>-7.300</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>1.999</u>	<u>2.019</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waardevermindering	0	0
Terugname waardevermindering	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden.

15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

15.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Beheerdiensten	401	763
Overige bedrijfsopbrengsten	<u>292</u>	<u>263</u>
Saldo opbrengst overige activiteiten	<u><u>693</u></u>	<u><u>1.026</u></u>

15.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Toegerekende personeelskosten	-567	-136
Toegerekende overige organisatiekosten	-138	-34
Toegerekende afschrijvingen	-13	-3
Diverse bedrijfskosten	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo kosten overige activiteiten	<u><u>-718</u></u>	<u><u>-173</u></u>

Stichting KleurrijkWonen heeft gedurende het boekjaar geen exploitatiesubsidies ontvangen (2019: geen).

16. Totaal van overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat	0	0
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	<u>-80</u>	<u>-88</u>
Saldo opbrengst overige activiteiten	<u><u>-80</u></u>	<u><u>-88</u></u>

De sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van het resultaat (saneringsheffing) is in 2020 niet geheven.

17. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-538	-593
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Saldo leefbaarheid	<u>-538</u>	<u>-593</u>
Toegerekende personeelslasten	-1.316	-1.299
Toegerekende overige organisatielasten	-320	-328
Toegerekende afschrijvingslasten	<u>-30</u>	<u>-36</u>
Saldo leefbaarheid	<u><u>-2.204</u></u>	<u><u>-2.256</u></u>

18. Totaal van financiële baten en lasten

18.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u><u>10</u></u>	<u><u>9</u></u>

18.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	<u>78</u>	<u>-23</u>
Saldo rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><u>78</u></u>	<u><u>-23</u></u>

18.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Rentelasten leningen o/g	-17.140	-18.139
Rentelasten rekening-courant	-77	-72
Overige rentelasten	<u>-104</u>	<u>-100</u>
Saldo rentelasten en soortgelijke lasten	<u><u>-17.321</u></u>	<u><u>-18.311</u></u>

19. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Vennootschapsbelasting 2018	0	303
Vennootschapsbelasting 2019	-348	-1.148
Vennootschapsbelasting 2020	-3.336	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	<u>18</u>	<u>566</u>
Saldo	<u>3.666</u>	<u>-279</u>

In het boekjaar 2020 is de aangifte 2018 ingediend bij de belastingdienst en is de aangifte 2019 voorbereid. Uit de voorbereide aangifte 2019 komt een hoger belastbaar bedrag (winst) dan aanvankelijk in de fiscale positie bij de jaarrekening 2019 is berekend. Dit wordt vooral veroorzaakt door een hogere terugname van de afwaardering naar lagere WOZ-waarde in 2013 dan verwacht.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk is 3,0% (2019: 0,2%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	122.422	164.277
Af:		
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-94.585	-149.023
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	-5.962	8.590
Correctie opbrengst verkopen	-5.716	-4.478
Correctie afschrijvingen	-2.182	-3.536
Correctie rentelasten (dis)agio	-300	-304
Bij:		
Renteaftrekbeperring (ATAD)	6.440	6.131
Correctie terugname afwaardering lagere WOZ	1.188	846
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	150	190
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	492	948
Correctie niet aftrekbare saneringsheffing	0	0
Resultaat deelnemingen	0	0
Mutatie compensabel verlies	-8.534	-19.002
Belastbaar bedrag	<u>13.413</u>	<u>4.639</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Belastingbedrag 16,5% resp. 19% (over € 200.000)	33	38
Belastingbedrag 25% (over € 13.212.697 resp. € 4.438.778)	3.303	1.110
Saldo vennootschapsbelasting verslagjaar	<u>3.336</u>	<u>1.148</u>

Bezwaar opgelegde aanslagen vennootschapsbelasting

Met de belastingdienst is er een verschil van inzicht ontstaan over de waardering van woningen voorafgaande aan sloop. De belastingdienst is afgeweken van de aangiften 2012 tot en met 2016 en Stichting KleurrijkWonen heeft vervolgens bezwaar ingediend op de opgelegde aanslagen. De totale impact op de te betalen vennootschapsbelasting is maximaal € 5 miljoen. Op dit moment zijn er gesprekken met de belastingdienst over dit onderwerp.

20. Resultaat uit deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Uithof III C.V.	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo resultaat uit deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

Transacties met verbonden partijen

In 2020 zijn er geen transacties geweest met de verbonden partijen.

21 Toerekening baten en lasten

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Gebouwen en huisvesting	130	130
Inventaris	1	2
Vervoermiddelen	70	67
Automatisering	103	162
Leveringen en diensten	<u>0</u>	<u>2</u>
Saldo afschrijvingen	<u>304</u>	<u>363</u>

Personeelsbeloningen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lonen en salarissen	8.800	8.736
Sociale lasten	1.356	1.440
Pensioenlasten	1.436	1.337
Overige personeelskosten	<u>60</u>	<u>-128</u>
Saldo personeelsbeloningen	<u>11.652</u>	<u>11.385</u>

Het gemiddeld aantal bij Stichting KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Directie en Audit & Control	3,8	3,8
Strategie & Ontwikkeling	19,8	17,4
Bedrijf	30,4	32,8
Wonen	<u>94,5</u>	<u>96,7</u>
Totaal aantal FTE's	<u>148,5</u>	<u>150,8</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Overige organisatiekosten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Huisvestingskosten	392	354
Bestuurskosten	120	155
Vervoerskosten	122	139
Inventaris	19	18
Automatiseringskosten	1.596	1.634
Advieskosten	431	422
Kantoorkosten	168	219
Administratiekosten	304	343
Overige organisatiekosten	<u>49</u>	<u>-11</u>
Saldo organisatiekosten	<u>3.201</u>	<u>3.273</u>

Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant (Deloitte) en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de in 2020 ontvangen facturen en zijn als volgt:

Deloitte Accountants B.V.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Controle van de jaarrekening	142	106
Andere controleopdrachten	20	12
Fiscale adviesdiensten	0	85
Andere niet-controlediensten	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo honoraria accountantsorganisaties	<u>162</u>	<u>203</u>

Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

T.J. van Dalen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	164.645	156.714
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>23.891</u>	<u>21.921</u>
Totaal bezoldiging	<u>188.536</u>	<u>178.635</u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	189.000	183.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

J. van Dam

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	0,8889	0,8889
Gewezen topfunctionaris?	Nee	Nee
(Fictieve) dienstbetrekking?	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning	145.682	137.826
Belastbare onkostenvergoeding	0	0
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>21.218</u>	<u>19.463</u>
Totaal bezoldiging	<u>166.900</u>	<u>157.289</u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	168.002	162.669
Motivering overschrijding	nvt	nvt

Toezichthoudende topfunctionarissen

D.J. Hol

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>21.800</u>	<u>21.100</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	21.800	21.100
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	28.350	27.450

J. de Leeuw

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.550</u>	<u>14.050</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.550	14.050
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.900	18.300

C.H.J. van der Luijt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>14.550</u>	<u>14.050</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	14.550	14.050
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	18.900	18.300

B.G.M. Moesbergen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	nvt
Duur	1/3 – 31/12	
<i>Bezoldiging</i>	<u>12.165</u>	<u> </u>
VTW bindende beroepsregels matiging	12.165	
Klasse WNT	G	
Toepasselijk WNT-maximum	15.801	

A.H. van der Vegt

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	nvt
Duur	1/3 – 31/12	
<i>Bezoldiging</i>	<u>12.165</u>	
VTW bindende beroepsregels matiging	12.165	
Klasse WNT	G	
Toepasselijk WNT-maximum	15.801	

I.M.P.H.M. Vermeulen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	nvt	Lid RvC
Duur		1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>		<u>14.050</u>
VTW bindende beroepsregels matiging		14.050
Klasse WNT		G
Toepasselijk WNT-maximum		18.300

H.F. Vos

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 28/02	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>2.385</u>	<u>14.050</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	2.385	14.050
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	3.047	18.300

Uikeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

J. van Dam

	<u>2020</u>
<i>Dienstverband</i>	
Functie(s)	directeur- bestuurder
Omvang	0,8889
Jaar waarin het dienstverband is beëindigd	2020
Overeengekomen uitkering wegens beëindiging dienstverband	10.822
	<hr/> <hr/>
Toepasselijk WNT-maximum	66.750
Motivering overschrijding	Nvt

DAEB en niet-DAEB gegevens

Balans DAEB per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.851.818	1.740.566
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	107.443	100.819
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.649	11.965
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>1.967.910</u>	<u>1.853.350</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	950	1.102
Totaal van materiële vaste activa	<u>950</u>	<u>1.102</u>
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	195.723	178.082
Vorderingen op groepsmaatschappijen	73.761	77.288
Andere deelnemingen	0	0
Latente belastingvorderingen	5.696	5.680
Lening u/g	614	705
Totaal van financiële vaste activa	<u>275.794</u>	<u>261.755</u>
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	2.244.654	2.116.207
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.451	1.459
Overige voorraden	0	250
Totaal voorraden	<u>3.451</u>	<u>1.709</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	591	796
Vorderingen op groepsmaatschappijen	6.584	7.149
Overige vorderingen	21	1.238
Overlopende activa	572	243
Totaal vorderingen	<u>7.768</u>	<u>9.426</u>
Liquide middelen	4.311	1.632
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	15.530	12.767
TOTAAL ACTIVA	<u>2.260.184</u>	<u>2.128.974</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	1.310.803	1.221.381
Overige reserves	313.661	283.507
Totaal eigen vermogen	1.624.464	1.504.888
VOORZIENINGEN		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	5.390	13.231
Overige voorzieningen	171	694
Totaal voorzieningen	5.561	13.925
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	10.139	10.911
Schulden aan banken	463.475	461.760
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	102.539	97.292
Overige schulden	547	117
Totaal langlopende schulden	576.700	570.080
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	772	753
Schulden aan banken	31.610	19.279
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.143	6.684
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	4.092	2.717
Overige schulden	323	32
Overlopende passiva	11.519	10.616
Totaal kortlopende schulden	53.459	40.081
TOTAAL PASSIVA	2.260.184	2.128.974

Balans Niet-DAEB per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Activa		
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	263.127	248.828
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.226	49.103
Totaal vastgoedbeleggingen	<u>315.353</u>	<u>297.931</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	117	136
Totaal materiële vaste activa	<u>117</u>	<u>136</u>
Financiële vaste activa		
Andere deelnemingen	7	7
Latente belastingvorderingen	704	702
Leningen u/g	82	97
Totaal financiële vaste activa	<u>793</u>	<u>806</u>
TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA	316.263	298.873
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	550
Overige voorraden	5.651	3.635
Totaal voorraden	<u>5.651</u>	<u>4.185</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	42	70
Overige vorderingen	1.361	2.344
Overlopende activa	35	30
Totaal vorderingen	<u>1.438</u>	<u>2.444</u>
Liquide middelen	4.639	6.239
TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA	11.728	12.981
TOTAAL ACTIVA	<u>327.991</u>	<u>311.741</u>

(na voorgestelde resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Passiva		
EIGEN VERMOGEN		
Herwaarderingsreserves	155.494	142.871
Overige reserves	40.228	35.215
Totaal eigen vermogen	<u>195.722</u>	<u>178.086</u>
VOORZIENINGEN		
Overige voorzieningen	15	79
Totaal voorzieningen	<u>15</u>	<u>79</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	50.501	47.892
Schulden aan groepsmaatschappijen	73.761	77.288
Overige schulden	93	38
Totaal langlopende schulden	<u>124.355</u>	<u>125.218</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	595	665
Schulden aan groepsmaatschappijen	6.584	7.149
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	506	336
Overige schulden	3	0
Overlopende passiva	211	208
Totaal kortlopende schulden	<u>7.899</u>	<u>8.358</u>
TOTAAL PASSIVA	<u>327.991</u>	<u>311.741</u>

Winst- en verliesrekening DAEB over 2020

in euro's x 1.000

	2020	2019
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	88.687	87.071
Opbrengsten servicecontracten	2.638	2.796
Lasten servicecontracten	-2.856	-2.784
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.818	-6.627
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.242	-28.212
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-17.481	-16.513
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.928	35.731
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	13.679	10.200
Toegerekende organisatiekosten	-696	-738
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.853	-6.765
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.130	2.697
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.148	-10.646
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	79.204	129.370
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.412	1.611
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	83.764	120.335
Netto resultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	620	964
Kosten overige activiteiten	-639	-154
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-19	810
Overige organisatiekosten	-71	-78
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.968	-2.024
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	9	-3
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.926	3.047
Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.321	-18.311
Totaal van financiële baten en lasten	-14.386	-15.267

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	104.378	142.205
Belastingen	-3.263	-248
Resultaat uit deelnemingen	<u>17.641</u>	<u>22.042</u>
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	<u>118.756</u>	<u>163.998</u>

Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2020

in euro's x 1.000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	12.915	12.050
Opbrengsten servicecontracten	237	268
Lasten servicecontracten	-267	-261
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-903	-1.043
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.704	-3.389
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.783	-1.667
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.495	5.958
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	591
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	591
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.435	3.323
Toegerekende organisatiekosten	-86	-91
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.662	-2.496
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	687	736
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.013	14
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.360	17.625
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	587	406
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.960	18.045
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengst overige activiteiten	73	62
Kosten overige activiteiten	-79	-19
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	-6	43
Overige organisatiekosten	-9	-10
Kosten omtrent leefbaarheid	-236	-232

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Financiële baten en lasten		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	1	12
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	65	-23
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.913	-3.047
Totaal van financiële baten en lasten	-2.847	-3.058
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING	18.045	22.073
Belastingen	-403	-31
Resultaat uit deelnemingen	0	0
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING	17.642	22.042

Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2020

in euro's x 1.000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	88.855	87.100
Vergoedingen	2.746	2.441
Overige bedrijfsontvangsten	655	1.169
Ontvangen interest	2.913	3.047
Saldo ingaande kasstroom	95.169	93.757
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-10.852	-11.020
Onderhoudsuitgaven	-25.978	-21.677
Overige bedrijfsuitgaven	-11.677	-11.326
Betaalde interest	-17.155	-18.674
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-11.989	-11.317
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-452	-571
Vennootschapsbelasting	-3.634	0
Saldo uitgaande kasstroom	-81.737	-74.585
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	13.433	19.172
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.436	21.904
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	4.565	2.006
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	19.001	23.910
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-31.457	-15.931
Verbeteruitgaven	-2.304	-1.457
Aankoop	-8.378	-1.333
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-4.294	-2.898
Investeringen overig	-163	-376
Totaal van verwervingen van MVA	-46.596	-21.995

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	-5	51
Verstreken interne lening	3.527	3.527
Uitgaven overig	0	-4
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	<u>3.522</u>	<u>3.574</u>
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-24.073	5.488
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	48.000	10.000
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-34.682	-35.248
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	13.318	-25.248
TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN	<u>2.679</u>	<u>-588</u>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.632	2.220
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.311	1.632
	<u>2.679</u>	<u>-588</u>

Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2020

in euro's x 1.000

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	12.881	12.268
Vergoedingen	255	196
Overige bedrijfsontvangsten	24	14
Ontvangen interest	17	0
Saldo ingaande kasstroom	13.177	12.478
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-1.341	-1.362
Onderhoudsuitgaven	-2.621	-2.679
Overige bedrijfsuitgaven	-2.160	-1.692
Betaalde interest	-2.913	-3.047
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	0
Verhuurderheffing	-1.045	-1.005
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-40	-50
Vennootschapsbelasting	-449	0
Saldo uitgaande kasstroom	-10.569	-9.835
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	2.608	2.643
INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.896	6.055
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	948	1.562
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	7.844	7.617
Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom		
Verbeteruitgaven	-440	-34
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop	-6.958	-9.888
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.126	-2.167
Totaal van verwervingen van MVA	-8.524	-12.089
	2020	2019
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	1.300
Ontvangsten overig	0	43
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	1.343

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-680	-3.129
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	-3.527	-3.527
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-3.527	-3.527
AFNAME LIQUIDE MIDDELEN	-1.600	-4.013
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.239	10.252
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.639	6.239
	<u>-1.600</u>	<u>-4.013</u>

5 Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:
Tiel, 23 april 2021

Was getekend:

T.J. van Dalen

Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:
Tiel, 23 april 2021

Was getekend:

C.H.J. van der Luijt
Voorzitter

Was getekend:

H.H. Bröring
Lid

Was getekend:

J.B.J.M. de Leeuw
Lid

Was getekend:

B.G.M. Moesbergen
Lid

Was getekend:

A.H. van der Vegt
Lid



6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

7 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant



Deloitte Accountants B.V.
Meander 551
6825 MD Arnhem
Postbus 30265
6803 AG Arnhem
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9777
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting KleurrijkWonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting KleurrijkWonen 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:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- 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 KleurrijkWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViD) en volgens andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 48,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,98 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huurobrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde niet-gecorrigeerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting KleurrijkWonen en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van Stichting KleurrijkWonen beoordeeld en het management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting KleurrijkWonen, waaronder teamleider en adviseur Planning en Control en adviseur Audit en Control, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor een tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting KleurrijkWonen.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kampunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting KleurrijkWonen door inlichtingen in te winnen bij de teamleider en adviseur Planning en Control en adviseur Audit en Control, alsmede door het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door Audit & Control uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en ermee rekening houdend dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet- en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van de wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting KleurrijkWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleven een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect heeft op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom een van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhullen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien, en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 2,1 miljard, wat neerkomt op 91% van het balanstotaal van Stichting KleurrijkWonen. Stichting KleurrijkWonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 123 en 124 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting KleurrijkWonen. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat er een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaankpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaankpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting KleurrijkWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 123 en 124 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waardering uitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuilleanalyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting KleurrijkWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 128 en 129 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting KleurrijkWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen aan het feitelijke beleid van Stichting KleurrijkWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 128 en 129 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten, zoals de streefhuur, de onderhouds- en beheersnorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

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

Kernpunt 3: de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 112 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo € 5,4 miljoen (2019: € 13,2 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij een aansluiting gemaakt met de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en de hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons gevalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten, alsmede de gesloten overeenkomsten met derden. Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben wij vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij gevalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting KleurrijkWonen te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van Stichting KleurrijkWonen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling 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.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en het verslag van de raad van commissarissen.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 35 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting KleurrijkWonen vanaf de controle van het boekjaar 2008, en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als 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, 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 in onze controleverklaring de aandacht 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.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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



In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 23 april 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.C. van de Lagemaat-van Roekel RA

