

# Jaarverslag 2020



Statutaire vestigingsplaats: Edam-Volendam  
Adres: Julianaweg 190 te Volendam

  
**de vooruitgang**  
stichting woningbeheer

<b>Kerncijfers:</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Aantal actieve geregistreerde woningzoekenden	1188	1064	850	697
Aantal ingeschreven urgent woningzoekenden	1	2	3	3
Aantal woningen in bezit	1211	1184	1188	1161
Aantal verhuurde woningen in boekjaar	90	60	84	78
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	146	106	124	180
Aantal woningen (gemiddeld) per fulltime medewerker	167	166	164	164
Aantal ontruiming	0	0	1	1
Aantal opgeleverde nieuwe woningen	27	0	30	17
Aantal verkochte woningen	0	4	3	2
Gemiddelde huurprijs per woning	576	561	551	540
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur	68%	68%	69%	69%
% organisatiekosten van huur	13%	13%	14%	14%
% passende toewijzing	97%	96%	96%	92%
% Woningen met een groen energielabel (A,B,C)	91%	90%	90%	87%
Gemiddelde EI-waarde	1,26	1,28	1,33	1,37
% woningen voor ouderen/gehandicapten	43%	42%	42%	43%
Woningvoorraad in %:				
Goedkoop	13%	14%	15%	17%
Betaalbaar	68%	66%	64%	63%
Duur < huurtoeslaggrens	17%	18%	19%	18%
Duur > huurtoeslaggrens	2%	2%	2%	2%
Type woningen:				
Eengezinswoningen	362	362	366	368
Appartement jongeren	300	300	300	273
Appartement senioren	379	352	352	352
Aanleunwoningen	96	96	96	96
Aangepast/Odion	46	46	46	45
Vrije sector (senioren app.)	28	28	28	28

# Inhoud

	pagina
<b>1. Algemene gegevens</b>	<b>5</b>
<b>2. Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>3. Organisatie</b>	<b>9</b>
3.1 <i>Organisatieschema</i>	10
3.2 <i>Werkorganisatie</i>	10
3.3 <i>Bestuur</i>	12
3.4 <i>Verslag Bestuur</i>	13
3.5 <i>Verslag Raad van Commissarissen</i>	20
<b>4. Volkshuisvestingsverslag 2020</b>	<b>45</b>
4.1 <i>Het bouwen, verwerven, beheren, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden</i>	46
4.2 <i>Leefbaarheid</i>	52
4.3 <i>Wonen en zorg</i>	55
4.4 <i>Het verhuren van woningen</i>	57
4.5 <i>Betrekken van huurders bij beleid en beheer</i>	67
4.6 <i>Financiën</i>	75
4.7 <i>Overige activiteiten</i>	79
4.8 <i>Risicobeschrijving</i>	80
<b>5. Jaarrekening 2020</b>	<b>83</b>
5.1 <i>Balans per 31-12-2020</i>	84
5.2 <i>Functionele winst- en verliesrekening over 2020</i>	86
5.3 <i>Categoriale winst- en verliesrekening over 2020</i>	87
5.4 <i>Kasstroomoverzicht volgens directe methode</i>	88
5.5 <i>Grondslagen van waardering in de jaarrekening</i>	90
5.6 <i>Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening</i>	91
5.7 <i>Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening</i>	99
5.8 <i>Grondslagen voor kasstroomoverzicht</i>	101
5.9 <i>Toelichting op de balans</i>	102
5.10 <i>Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen</i>	121
5.11 <i>Toelichting op de winst- en verliesrekening</i>	122
5.12 <i>Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2020</i>	133
5.13 <i>Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2020</i>	134
5.14 <i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	135
5.15 <i>Ondertekening van de jaarrekening</i>	135
<b>6. Overige gegevens</b>	<b>137</b>
6.1 <i>Resultaatbestemming</i>	138
6.2 <i>Controleverklaring van de onafhankelijke accountant</i>	139
<b>7. Bijlagen</b>	<b>143</b>
7.1 <i>Kengetallen over de afgelopen vijf jaren</i>	144
7.2 <i>Begroting versus realisatie 2020</i>	146



Plattegrond Volendam



Boelenspark

# 1. Algemene gegevens

**Naam:**

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

**Adres:**

Julianaweg 190, 1131 DL Volendam

**Postadres:**

Postbus 30, 1130 AA Volendam

**E-mailadres:**

info@devooruitgang.com

**Internet:**

www.devooruitgang.com

**Datum van oprichting:**

6 maart 1946

**Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de toenmalige vereniging is toegelaten:**

29 maart 1946, nummer 40

**Door de Raad van Afgevaardigden goedgekeurde stichtingsstatuten:**

18 september 2003

**Door de Raad van Commissarissen goedgekeurde gewijzigde stichtingsstatuten:**

2 oktober 2008, 25 november 2010, 14 juli 2016 en 27 september 2018

**Datum en nummer van het Rijksbesluit waarbij de stichtingsstatuten zijn goedgekeurd:**

27 juni 2003, nummer 2003054072

20 februari 2009, nummer 2009003699 (statutenwijziging)

4 januari 2011, nummer 20100034761 (statutenwijziging)

24 augustus 2016, nummer ILT-2016/62613 (statutenwijziging)

1 november 2018, nummer ILT 2018AW158 (statutenwijziging)

**Datum passeren notariële akte stichting:**

6 februari 2004

20 maart 2009 (statutenwijziging)

1 maart 2011 (statutenwijziging)

26 oktober 2016 (statutenwijziging)

7 december 2018 (statutenwijziging)

**Nummer en inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Alkmaar:**

3600.5091

**LEI (Legal Entity Identifier)**

724500ZE79173UG5GG17

**L-nummer**

L1525

**NRV-nummer (Bedrijfstakcode)**

1001

## 2. Inleiding

Voor u liggen het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening over 2020. Deze geven in samenhang met de cijfermatige kerngegevens volledig inzicht in het gevoerde beleid en de verrichte activiteiten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. Conform de voorschriften van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) leggen corporaties op deze wijze publiekelijk verantwoording af. De in het BTIV genoemde prestatievelden worden in het volkshuisvestingsverslag nader toegelicht. De financiële resultaten zijn in de jaarrekening opgenomen. Ook worden in dit verslag enkele ontwikkelingen die van belang zijn voor de organisatie en de volkshuisvesting in de gemeente Edam-Volendam belicht.

De Vooruitgang bezit en beheert per ultimo 2020 1.211 woningen in Volendam. Dit komt overeen met circa 13% van het totaal aantal woningen in Volendam. Het jaarverslag is opgesteld in januari 2021 tot en met halverwege maart 2021.

Er is een spanningsveld tussen de maatschappelijke uitdagingen van corporaties en hun beperkte financiële ruimte. Dat schrijft toezichthouder Autoriteit woningcorporaties (Aw) in de jaarlijkse Staat van de Corporatiesector en het rapport 'Realisatiekracht nieuwbouw woningcorporaties'. De rapporten werden op 5 februari 2021 door de minister van BZK aan de Kamer aangeboden.

De Aw signaleert al enkele jaren dat de plannen voor investeringen op korte termijn niet allemaal gerealiseerd worden. De lasten van corporaties stijgen sneller dan de huren, zo staat geschreven. Een meerderheid van de Tweede Kamer leek vorig jaar voor afschaffing van de verhuurdersheffing om woningcorporaties meer financiële armslag te geven voor investeringen in woningbouw en andere maatschappelijke opgaven. De miljarden belasting kunnen beter worden ingezet voor de bouw van sociale huurwoningen en het verduurzamen van de woningvoorraad.

De Vooruitgang gaat ondertussen onverdroten door met de ontwikkeling en realisatie van nieuwbouw en de uitvoering van de verduurzamingsopgave.

Het jaar 2020 stond wat dat betreft in het teken van de bouw van 'De Friese Vlaak'.

Een toekomstbestendige woonvorm van 40 tweekamerwoningen (Beschermd wonen) en een 62-tal driekamer- appartementen (Wonen met een Plus), gerealiseerd in samenwerking met Wooncompagnie en zorgorganisatie De Zorgcirkel. De toevoeging van deze 102 appartementen geeft weer wat lucht in de nog altijd oplopende wachtlijst. Op 31 december 2020 staan circa 1.200 woningzoekenden geregistreerd. Het nieuwbouwproject 'De Friese Vlaak' voldoet volledig aan de duurzaamheidseisen die per 1 januari 2021 verplicht zijn gesteld.

Op 23 september 2020 zijn de eerste heipalen de grond in gegaan voor het project Val van Urk in Volendam. In samenwerking met aannemer Fijn Wonen heeft De Vooruitgang hier 12 energiezuinige eengezinswoningen gerealiseerd. De woningen zijn in februari 2021 opgeleverd. In de 2<sup>e</sup> fase van dit project worden nog 18 appartementen voor senioren gerealiseerd.

Voorts heeft De Vooruitgang in 2020 in nauwe samenwerking met de gemeente Edam-Volendam hard gewerkt aan de planontwikkeling voor de locaties Seinpaal (54 eenheden), Val van Urk (18 appartementen), Maria Goretti (71 eenheden) en het Kindcentrum Broeckgouw (18 appartementen).

De Vooruitgang volgt met grote belangstelling de ontwikkeling van het plangebied 'De Lange Weeren'. De Vooruitgang zet in op minimaal 30% sociale huur bij dit grote nieuwbouwproject om aan de behoefte te voldoen en de wachtlijsten enigszins terug te dringen.

De urgentie van de verduurzaming wordt steeds groter mede in het licht gezien van gemaakte afspraken en convenanten. De Vooruitgang is in 2020 gestart met plan van aanpak voor alle ééngesinswoningen met een B t/m G label. In het plan is aangegeven wat er moet gebeuren om op minimaal een A-label te komen en wat dat voor financiële gevolgen hiervan zijn. Alle eengezinswoningen die bij mutatie vrijkomen worden naar een A-label gebracht.

De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar woningvoorraad. 31 december 2020 is de gemiddelde EI van het woningbezit van De Vooruitgang 1,26 = label B.

Bij de verduurzaming wordt zoveel mogelijk gekozen voor no-regret investeringen die in ieder geval nodig zijn om uiteindelijk een energie neutrale woning te krijgen.

WormerWonen, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en De Vooruitgang zijn drie relatief kleine woningcorporaties onder de rook van Amsterdam. Ieder ziet de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. De corporaties werken sinds enkele jaren samen maar zelfstandigheid is hen dierbaar. Inmiddels is een aantal deelprojecten waaronder automatisering, risicomangement en human resource management met veel enthousiasme aangepakt. Binnenkort zal worden geëvalueerd of de samenwerking aan het beoogde resultaat voldoet.

Een nauwe en natuurlijke samenwerking is er ook met Wooncompagnie uit Purmerend. Naast de samenwerking in het project 'De Friese Vlaak' is Wooncompagnie onze partner bij de uitvoering van de Prestatieafspraken met de gemeente Edam-Volendam. De Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Edam-Volendam die momenteel wordt behandeld zal sturing geven aan de verdere samenwerking en de nieuwe Prestatieafspraken voor de komende jaren.

Om duidelijkheid te krijgen over waar we als organisatie naartoe willen in een om ons heen steeds veranderende wereld is De Vooruitgang in november 2020 met de totale organisatie een Next Level Traject gestart om toe te werken naar een gedeelde visie en ambitie.

In dit kader zijn de relevante stukken van de afgelopen vijf jaar geanalyseerd en zijn interviews afgenomen met medewerkers, management en de raad van commissarissen om beelden op te halen over de organisatie.

In de interviews zijn de beelden opgehaald die bestaan ten aanzien van een ultiem succesvolle corporatie De Vooruitgang en factoren die succes of falen hierbij bepalen.

Daarnaast zijn de transities die nodig zijn om tot het gewenste resultaat te komen opgehaald en de factoren die succes of falen hiervan bepalen. Tot slot zijn de punten van zorg, mogelijke beren op de weg en de spelregels vastgesteld.

Het uiteindelijke doel is om de organisatie richting de toekomst naar een 'next level' te brengen.

Het bestuur dankt de wethouder Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening en de wethouder Zorg van de gemeente Edam-Volendam voor de prettige samenwerking in 2020.

Het Bestuur spreekt waardering uit over de inzet van de medewerkers.

Volendam, maart 2021

Het Bestuur,

Origineel getekend door:

A.F.C. de Boer

Directeur-bestuurder



Val van Urk/Kamperzand

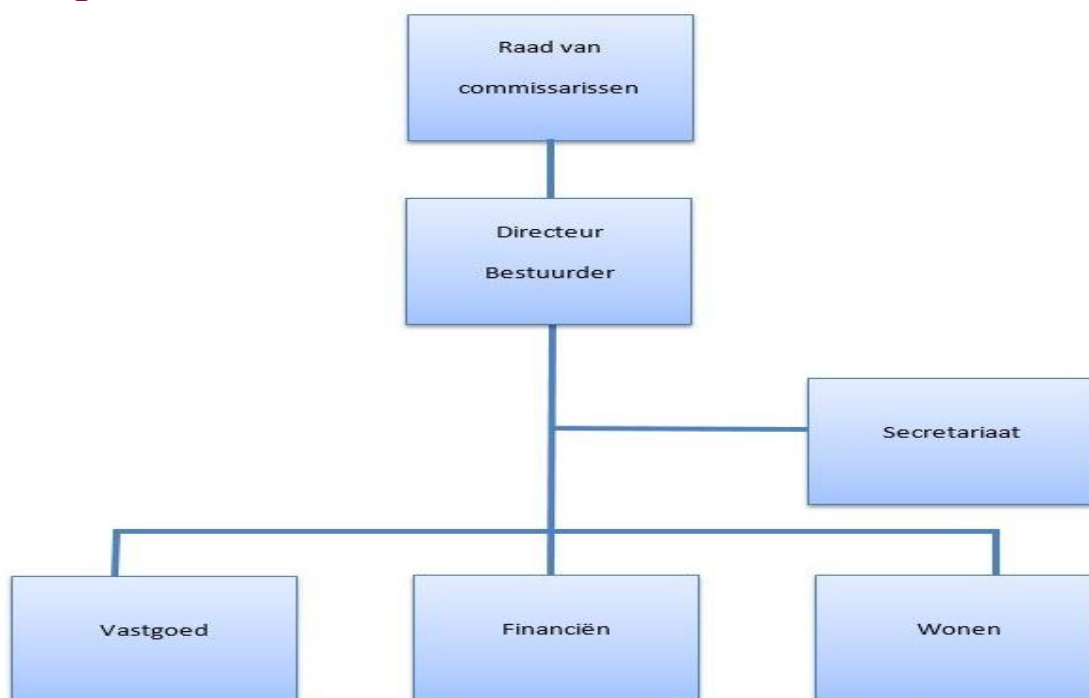


Friese Vlaak



### **3. ORGANISATIE**

### 3.1 Organisatieschema



Er is geen sprake van nevenstructuren.

### 3.2 Werkorganisatie

In de organisatie waren op 31 december 2020 11 personen werkzaam, op basis van 7,27 formatie-plaatsen.

Het betrof de volgende functies:

	Fte	Uren per week
- directeur-bestuurder	1,00	36,00
- coördinator Financiën	1,00	36,00
- coördinator Wonen	0,67	24,00
- coördinator Vastgoed	1,00	36,00
- medewerker verhuuradministratie	0,44	16,00
- medewerker financiën & control	1,00	36,00
- woonconsulente	0,44	16,00
- all round opzichter	1,00	36,00
- secretaresse	0,44	16,00
- schoonmaakster	0,17	6,00
- schoonmaakster	0,11	4,00
<b>Totaal</b>	<b>7,27</b>	<b>262,00</b>

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Gemiddelde leeftijd ultimo jaar	51,5	50,5	49,5	50,0	49,4	50,6	49,6	48,6

De werknemers vallen onder de bepalingen van de CAO Woondiensten voor Woningcorporaties.

De pensioenvoorzieningen zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties. De Vooruitgang is aangesloten bij de belangenorganisatie Aedes.

De administratie is in 2020 gevoerd op basis van modules van BIS van het NCCW te Almere. In 2020 is naast de modules voor de bedrijfsadministratie gebruik gemaakt van diverse submodules, zoals huur, dagelijks onderhoud, medewerkersportaal, inspectieapp en salaris online.

Ook wordt gebruik gemaakt van het programma WALs. WALs is een integraal prognosemodel. Met WALs worden onder andere scenario's in de meerjarenprognose, de beleidswaarde en de marktwaarde uitgewerkt. Voor de woonruimteverdeling wordt Rentir gebruikt. Rentir is een web-based woonruimteverdeelsysteem dat op maat is ontwikkeld in opdracht van woningcorporaties in Nederland.

Share Impact Accountants B.V. is vanaf het boekjaar 2019 belast met de controle van de jaarrekening van De Vooruitgang.

### **Ziekteverzuim**

De Vooruitgang heeft het eigen risico van loonbetaling bij ziekte van de werknemers verzekerd. Het verzuimpercentage over 2020 bedroeg 0,87% (2019: 0,8%).

### **Opleiding en scholing**

De medewerkers worden gestimuleerd en gesteund bij het volgen van opleidingen. Dit om bij te blijven in de sterk aan verandering onderhevige regelgeving van de volkshuisvesting, de digitalisering van de samenleving, om huurders steeds beter van dienst te kunnen zijn en voor een gezonde ontwikkeling van de loopbaan van medewerkers. Hiertoe volgden de medewerkers in 2020 cursussen en woonden zij (studie)bijeenkomsten bij. In de beoordelingsgesprekken is de ontwikkeling van de medewerkers een terugkerend onderwerp.

### **Permanente educatie (PE) bestuurder**

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Over de jaren 2018, 2019 en 2020 moesten in totaal 108 PE punten worden behaald.

Over deze periode heeft de directeur-bestuurder 75 van de te behalen 108 punten behaald. Na de afronding van de leergang Verandermanagement in februari 2021 zijn 105 punten bijgeschreven. In totaal zijn derhalve 180 PE punten behaald.

### **Arbeidsomstandigheden**

Conform de wettelijke bepalingen is De Vooruitgang aangesloten bij een gecertificeerde Arbo-dienst. Periodiek worden de werkplaatsen beoordeeld door een ergo adviseur en indien nodig worden verbeteringen doorgevoerd.

Om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zijn twee medewerkers opgeleid tot bedrijfshulpverlener.

De risico-inventarisatie & -evaluatie (RI&E) is op 15 juni 2020 vastgesteld. De openstaande actiepunten zijn inmiddels opgepakt.

### **Medezeggenschap**

Omdat bij De Vooruitgang elf medewerkers werkzaam zijn, is er geen verplichting tot het hebben van een ondernemingsraad. Eén keer in de twee maanden wordt werkoverleg gevoerd.

### 3.3 Bestuur

#### Bestuursamenstelling

Het Bestuur bestond per 31 december 2020 uit A.F.C. de Boer (1966), vanaf 1 januari 2005 werkzaam bij Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De heer De Boer is benoemd tot directeur-bestuurder op 1 juli 2010. De herbenoeming van de heer De Boer heeft per 1 juli 2018 tot 1 juli 2022 na een positieve zienswijze van de minister als bedoeld in artikel 30 lid 3 van de Woningwet plaatsgevonden.

#### Bestuursbesluiten

De belangrijkste besluiten waren:

- Besloten is de huurverhoging per 1 juli 2020 als volgt vast te stellen:
  - o De jaarlijkse huuraanpassing is niet inkomensafhankelijk (conform prestatieafspraken).
  - o Huren die boven de streefhuur liggen, worden verlaagd met maximaal 0,5%.
  - o Huurprijzen onder de streefhuur worden verhoogd volgens onderstaande staffel:
    - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur => € 200,- maximaal 3,70%
    - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur => € 150,- en < € 200,- maximaal 3,50%
    - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur => € 100,- en < € 150,- maximaal 3,20%
    - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur => € 50,- en < € 100,- maximaal 2,90%
    - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur => € 0,- en < € 50,- maximaal 2,60%
  - o Afwijking netto huur t.o.v. streefhuur < € 0,- verlaging van maximaal 0,50%
  - o De sociale huren worden verhoogd met maximaal € 13,50 per maand.
  - o De huurprijs wordt afgetopt op de streefhuur en/of de maximale huurgrens (2020 = € 737,14) excl. servicekosten.
  - o De huurprijzen van de niet-DAEB woningen (vrije sector) worden verhoogd conform de huurovereenkomst met het prijsindexcijfer volgens de CPI (2020 = 2,6 procent).
- Besloten is Fijn Wonen opdracht te geven voor de bouw van 12 eengezinswoningen binnen het project Blokwhere, Val van Urk.
- Besloten is tot het nemen van het Programmabesluit voor het project Kindcentrum/Broeckgouw en verder akkoord te gaan met het uitwerken tot een Realisatiebesluit (VO-Fase).
- Besloten is tot het nemen van het Programmabesluit voor het project Seinpaal dat bestaat uit 55 appartementen en dat het besluit kan worden uitgewerkt tot een Realisatiebesluit (VO-Fase).
- Besloten is om bij aanvraag van een keukenrenovatie vanaf 1 januari 2020 niet meer te kiezen voor koken op gas, maar voor koken op elektra.
- De herziene functiebeschrijvingen en functiewaarderingen binnen de organisatie zijn vastgesteld en schriftelijk bevestigd aan de medewerkers.
- Het Duurzaamheidsbeleidsplan 2020-2025 is vastgesteld.
- De evaluatie van project recreatieruimte St. Gerardusstraat is vastgesteld.
- Besloten is voor de realisatie van 18 appartementen op de locatie Blokwhere, Val van Urk een bouwteamsamenwerking op te starten.
- Besloten is om af te wijken van de begroting 2020 om de investering (€ 139.436 inclusief omzetbelasting) voor het brandwerend maken van de binnen gevel van de appartementen Sint Nicolaashof in het kader van de veiligheid.
- Het Reglement Financieel Beheer en Beleid (RFBB) d.d. 6 november 2020 is vastgesteld.
- Het Treasurystatuut d.d. 6 november 2020 is vastgesteld.
- Het Treasuryjaarplan 2021 d.d. 6 november 2020 is vastgesteld.
- Het Jaarplan 2021 d.d. 9 november 2020 is vastgesteld.
- De jaarbegroting 2021 is vastgesteld.
- De financiële meerjarenraming 2020 - 2030 is vastgesteld.
- De offerte van Allign-MKB voor het Next-level professionaliseringstraject in 2021 onder leiding van Fons Bonekamp is goedgekeurd. De offerte is niet opgenomen in de begroting 2021.

## 3.4 Verslag Bestuur

### Visie, Missie en Strategie

In het Ondernemingsplan 2017-2021 'Op weg naar de kanteling' is de koers beschreven tot 2021. De Vooruitgang richt zich in deze periode op drie speerpunten:

1. Betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroep;
2. Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid;
3. De Vooruitgang: partner in een netwerksamenleving.

In het derde kwartaal van 2021 zal een start worden gemaakt met de herijking van het Ondernemingsplan en het strategisch voorraadbeleid.

### Visie

*'De Vooruitgang: Voor betaalbaar, op maat en prettig wonen!'*

De Vooruitgang is een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven. De Vooruitgang is gedreven, vastberaden en voor het realiseren van haar ambities werkt De Vooruitgang samen met haar belanghouders. De Vooruitgang is sober, doelmatig, energiek en blijft ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

### Missie en Strategie

De koers en speerpunten voor de komende periode hebben geleid tot de volgende missie.

*'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen'.*

### Manifest

De Vooruitgang werkt proactief aan de samenwerking met de gemeente Edam-Volendam en andere betrokken instanties. De oplopende wachtlijsten, veranderende samenwerkingsvormen en belangen, duurzaamheidsambities en toenemende zorgbehoefte dwingen partijen om dichter bij elkaar te staan dan voorheen. De Vooruitgang vindt het van belang dat met alle betrokken partijen wordt samen gewerkt aan een zo goed mogelijk beeld van de woningmarkt in Volendam. Dit zodat de ondernemingsstrategie(en) van De Vooruitgang (en Wooncompagnie) en het gemeentelijk woonbeleid, etc. zo goed mogelijk op elkaar zijn afgestemd. Het is dan ook de wens dat deze samenwerking een positieve bijdrage levert aan de jaarlijkse cyclus van prestatieafspraken die gekenmerkt wordt door wederkerigheid.

De urgentie voor een goede samenwerking is essentieel om woningzoekenden in de komende jaren goed te kunnen (blijven) bedienen. Op basis van een analyse van de woningmarkt in Volendam, zijn de huidige en te verwachten trends en ontwikkelingen op de woningmarkt verkend en is nagedacht over wenselijke en kansrijke strategische ontwikkelrichtingen voor De Vooruitgang. Deze verkenning heeft geresulteerd in het document genaamd 'Manifest'. De Vooruitgang wil met dit document haar eigen verhaal in de gemeente en in de regio voor het voetlicht brengen.

Het 'Manifest' bestaat uit een verkenning van de woningmarkt, de lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de positie van De Vooruitgang op de woningmarkt.

De Vooruitgang betreft de gemeente Edam-Volendam en andere betrokken samenwerkingspartners in het Next Level Traject van De Vooruitgang. Het Next Level Traject is gestart in januari 2021.

### Next Level Traject

Om duidelijkheid te krijgen over waar we naartoe willen in de om ons heen steeds veranderende wereld is De Vooruitgang in november 2020 met de totale organisatie een Next Level Traject gestart om toe te werken naar een gedeelde visie en ambitie. In dit kader zijn de relevante stukken van de afgelopen vijf jaar geanalyseerd en zijn interviews afgenomen met medewerkers, management en de raad van commissarissen om beelden op te halen over de organisatie.

In de interviews zijn de beelden opgehaald die bestaan ten aanzien van een ultiem succesvolle corporatie De Vooruitgang en factoren die succes of falen hierbij bepalen.

Daarnaast zijn de transities die nodig zijn om tot het gewenste resultaat te komen opgehaald en de factoren die succes of falen hiervan bepalen. Tot slot zijn de punten van zorg, mogelijke beren op de weg en de spelregels vastgesteld.

Vervolgens zijn uit de strategiedocumenten, de beleidstukken, de plannen en overige documentatie op chirurgische wijze de vergelijkbare ‘puzzelstukjes’ opgehaald, over dezelfde zaken als die in de interviews aan de orde kwamen. De uit de interviews verkregen uitspraken en de uit de geschreven documentatie gehaalde ‘puzzelstukjes’ zijn in een database uitgezet onder de totale populatie van De Vooruitgang om ze zo te kunnen consolideren (= bepalen van de mate van consensus op inhoud en prioriteit over de aldus opgehaalde beelden).

Voor de verdere aanpak in 2021 is een fundament vereist met drie pijlers:

1. Gedeelde visie (in plaats van meegedeelde visie) en een gedeeld beeld van de hieronder genoemde twee pijlers.
2. Expliciet uitgewerkte en met elkaar overeengekomen werkprocessen, rollen en rolverdelingen (met eenduidige en overeengekomen allocatie van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden).
3. Een gedegen infrastructuur voor (interne en externe) communicatie en communicatiemanagement.

Met name de volgende domeinen krijgen prioriteit:

- Verticale alignment:
  - Eenduidige en overeengekomen formulering van visie en strategie en getrapte vertaling daarvan naar de voor implementatie benodigde activiteiten en projecten in de verschillende onderdelen van De Vooruitgang (Wonen, Vastgoed, Financiën & Control).
- Horizontale alignment:
  - (her)ontwerp van werkprocessen, rollen en rolverdelingen
  - Eenduidige en onderling overeengekomen allocatie van taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden
  - (her)ontwerp van van bovenstaande afgeleide functionerings- en beoordelingssystematiek.
- Communicatie en communicatiemanagement:
  - Inventarisatie van doelgroepen, communicatiemiddelen en mogelijke content.
  - Introductie van een eenduidige rolverdeling (communicatiemanagement, communicator, linking-pin etc.)
  - Ontwikkelen van een gedegen communicatieplan als afgeleide van het overall organisatieontwikkelingsplan.
- Borging / verankering binnen de organisatie:
  - Introductie van de benodigde organisatiecompetenties (Werken in de Lijn, Werken in Projecten en Werken in de Ketten)
  - Consultancy, coaching en training
  - Functionerings- beoordelings- en loopbaangesprekken.

De Vooruitgang werkt hierbij volgens de theorie De Kracht van Samenhang van Fons Bonekamp en krijgt hierbij ondersteuning van Allign-MKB.

## **Voorraad sociale huurwoningen**

Om de autonome groei van Volendam op te vangen zijn in de periode tot 2028 circa 220 tot 280 extra huurwoningen nodig. Op korte termijn (2024) gaat het om een gewenste toevoeging van circa 150 sociale huurwoningen. De ruimte voor ontwikkellocaties in Volendam is zeer schaars, terwijl koop, middenhuur en sociale huur strijden om voorrang op de grondposities.

Het is steeds lastiger om in Volendam een sociale huurwoning te vinden. De druk op de huurmarkt is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal woningzoekenden is gestegen van 434 eind 2015 naar 1.191 per 31 december 2020.

Met name steeds meer oudere huishoudens schrijven zich in bij De Vooruitgang.

Er is sprake van een toename van de één- en tweepersoonshuishoudens en kwetsbare huishoudens in de sociale huursector.

De positie van starters op de woningmarkt komt steeds verder onder druk te staan. Door de sterke stijging van de prijzen op de koopmarkt is het steeds lastiger om door- of in te stromen naar een koopwoning. Dit vergroot de druk op de sociale huurmarkt; door lagere doorstroming komen er minder woningen beschikbaar voor huisvesting van de doelgroep. Daarnaast constateren we dat (particuliere) beleggers zich storten op de aankoop van woningen ten behoeve van het exploiteren in het middenhuursegment en dit heeft een prijsopdrijvend effect.

Het ontbreken van voldoende seniorenappartementen met daarbij behorende voorzieningen in de overige kernen van de gemeente alsmede het uitblijven van nieuwbouw van appartementen in de overige kernen van de gemeente heeft als gevolg dat de woningzoekenden uit deze kernen zijn aangewezen op de appartementen in Volendam. Daarnaast is de verbondenheid met de eigen woonplaats in Volendam groot.

Aan de hand van markt- en omgevingsanalyse en door middel van het onderscheiden van passende product-markt combinaties heeft De Vooruitgang in beeld gebracht hoe de wensportefeuille eruit moet zien en welke stappen De Vooruitgang moet maken om de wensportefeuille te realiseren.

De Vooruitgang is voornemens om de volgende nieuwbouwplannen te realiseren:

- Locatie 'oude Blokwhere': 12 eengezinswoningen (oplevering februari 2021)
- Locatie 'oude Blokwhere': 18 seniorenappartementen
- Locatie 'Kindcentrum Broeckgouw': 18 appartementen
- Locatie 'Seinpaal': 54 appartementen
- Locatie 'Maria Goretti': 9 eengezinswoningen en 62 appartementen
- Complex Zonnesingel: 20 appartementen (ideefase)
- Complex Klein Oostinje: 20 flexwoningen (ideefase)

In totaal zou dit een toevoeging zijn van 213 woningen. Zoals eerder vermeld is in de periode tot 2028 een toevoeging gewenst van 220 tot 280 woningen. Met bovengenoemde projecten realiseert De Vooruitgang een groot deel van de ambities.

### **Doelgroepenafhankelijke woningen**

De Vooruitgang kiest ervoor om haar toekomstige woningvoorraad zoveel mogelijk toegankelijk te maken voor alle huishoudentypen: alleenstaanden, starters, gezinnen met kinderen, senioren. Dat betekent voor de nieuwbouw dat alle woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd. Omwille van de vraag naar betaalbare huureenheden richt De Vooruitgang zich relatief meer op tweekamerappartementen voor starters en alleenstaanden.

### **Betaalbare en passende huisvesting voor de doelgroep**

Jaarlijks monitort De Vooruitgang haar toewijzingsbeleid. Daarbij wordt het woningzoekendenbestand geanalyseerd in relatie tot het woningbezit van De Vooruitgang. Dit om te voorkomen dat de wachttijden teveel oplopen en de slaagkans van de doelgroep gezien het inkomen in het geding komt. Hierbij bekijkt De Vooruitgang in hoeverre de verdeling van haar woningbezit naar huurklassen nog aansluit bij de actuele en toekomstige vraag en of eventuele aanpassing van het beleid noodzakelijk is.

In oktober 2020 heeft de evaluatie van het passend toewijzen plaatsgevonden. De conclusie is dat de labeling van de woningen relatief in overeenstemming is met de vraag van woningzoekenden. De vraag naar sociale huurwoningen blijft echter toenemen. De noodzaak tot nieuwbouw blijft nog altijd urgent. In het tweede halfjaar van 2021 zal opnieuw een evaluatie plaatsvinden van het toewijzingsbeleid.

## Verkopen woningen

De Vooruitgang is een financieel gezonde en robuuste organisatie en niet afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren.

In de prestatieafspraken 2017-2021 is vermeld dat maximaal 20 woningen mogen worden verkocht, met een maximum van vijf woningen per jaar gedurende 2017-2021.

Strategie:

- verkoop van woningen vindt bij voorkeur plaats aan zittende huurders;
- vanuit maatschappelijk belang verhuurt De Vooruitgang als sociaal verhuurder haar woningen op dusdanige wijze dat deze betaalbaar en toegankelijk zijn voor haar sociale doelgroep. De Vooruitgang wil voorkomen dat kopers de te leveren woning als investeringsobject gebruikt door deze niet zelf te bewonen maar te verhuren – of op andere wijze ter beschikking te stellen – aan derden. Om deze reden geldt gedurende tien jaar na levering een zelfbewoningsplicht;
- bestaande appartementen complexen en etagewoningen worden niet verkocht en ook niet gesplitst voor verkoop. Bij nieuwbouw wordt om administratieve redenen gekozen om te splitsen op papier waarbij de VvE alleen bestaat uit De Vooruitgang;
- De Vooruitgang hanteert het beleid dat bij nieuw te bouwen eengezinswoningen (zodra nieuwbouw in de meerjarenbegroting is opgenomen), maximaal vijf bestaande eengezinswoningen vooruit kunnen worden verkocht;
- de woningvoorraad voor de doelgroep wordt in verband met het passend toewijzen zoveel mogelijk behouden.

## Commercieel en maatschappelijk vastgoed

De Vooruitgang bouwt en beheert in principe geen commercieel vastgoed. Uitzondering hierop zijn de 28 markthuurlwoningen en de parkeergarage in het complex Julianaweg/Kielstraat.

De Vooruitgang bouwt en beheert geen scholen, kinderopvang- en peuterspeelzalen, ruimten voor jongerenwerk, seniorenwerk, buurtwerk en kunst en cultuur, omdat dit in Volendam door andere partijen wordt geregeld. De Stichting Katholiek Onderwijs Volendam verzorgt in samenwerking met de gemeente Edam-Volendam het basis- en voortgezet onderwijs. De Stichting Club en Buurthuiswerk Edam-Volendam verzorgt samen met de gemeente Edam-Volendam het sociaal en cultureel werk binnen de Gemeente.

## Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid

De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar woningvoorraad. Per 31 december 2020 is de gemiddelde EI van het woningbezit van De Vooruitgang 1,26 = label B.

De Vooruitgang wil in eerste instantie voor zoveel mogelijk eengezinswoningen een A-label realiseren, te beginnen bij mutatiewoningen. Dit kan grotendeels worden bereikt door bijvoorbeeld isolatie van glas, vloer, gevels en daken. Dit zijn zogenaamd no-regret keuzes investeringen die in ieder geval nodig zijn om uiteindelijk een energie neutrale woning te krijgen.

In het klimaatakkoord is de uitfasering van aardgas in bestaande woningen als doel opgenomen. Als eerste stap worden gemeenten geacht een transitievisie warmte op te stellen. Daarom heeft gemeente Edam-Volendam opdracht gegeven om te starten met het in kaart brengen van de huidige situatie, de alternatieven voor aardgas per wijk en wat de meest kansrijke gebieden zijn om te starten. De Vooruitgang is daarbij aangeschoven als gesprekspartner. Het resultaat biedt voor De Vooruitgang duidelijkheid over waar het naar toe gaat in de gemeente, zodat daar met investeringen in alternatieven voor aardgas rekening gehouden kan worden. Dit heeft geresulteerd in een Transitievisie warmte die door de gemeenteraad op 17 september 2020 is vastgesteld.

De nieuwbouw is aardgasvrij (indien vergund na 1 februari 2018). Voor wat betreft de duurzaamheidseisen van nieuwbouw houdt De Vooruitgang zich uiteraard aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit en (waar



mogelijk en noodzakelijk) aan de aanvullende eisen gesteld door de Gemeente Edam-Volendam. De Friese Vlaak voldoet aan de duurzaamheidseisen die verplicht zijn gesteld per 1 januari 2021. De Vooruitgang blijft onderzoek doen naar de mogelijkheden voor de toepassing van alternatieve bouwwijzen, circulariteit, efficiënte en slimme bouwvormen en gebruik van bouwmaterialen met het oog op duurzaam bouwen.

## **Maatschappelijke inbedding**

### **Belanghebbenden**

De Vooruitgang onderscheidt drie soorten belanghebbenden:

#### Primaire belanghebbenden

- Huurders: dit betreffen de individuele huurders.
- Huurdersorganisatie: Vereniging Huurders Volendam.
- Medewerkers van De Vooruitgang.
- Gemeente Edam-Volendam: college B&W, gemeenteraad en ambtenaren.
- Eevan: zorgorganisatie in Noord-Holland.
- Stichting De Zorgcirkel Waterland.
- Stichting Odion: Boelenspark, G.A. Brederodestraat, Henegouwen en Jan Platstraat.
- Seniorenraad Edam-Volendam.

Met deze partijen wordt naast het regulier overleg jaarlijks een evaluerend gesprek gevoerd over de samenwerking en de gezamenlijke opgave en wensen voor de toekomst.

#### Secundaire belanghebbenden

- Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).
- Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
- Aedes: Brancheorganisatie en werkgeversvereniging voor woningcorporaties.
- Beter Buren.
- WonenPlus Edam-Volendam.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

#### Tertiaire belanghebbenden:

- Stichting Maatschappelijke Dienstverlening Zaanstreek Waterland (SMD)
- MEE Amstel en Zaan
- GGD Zaanstreek Waterland
- Centrum voor Jeugd en Gezin
- Zorgkantoor Zaanstreek Waterland
- Stichting Katholiek Onderwijs Volendam
- Club- en Buurthuiswerk Edam-Volendam
- Politie Zaanstreek-Waterland
- Brandweer
- Vluchtelingenwerk Edam-Volendam
- Collega-corporaties als Wormer Wonen, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Wooncompagnie etc.

Met deze partijen is De Vooruitgang regelmatig in overleg/contact als de actualiteit daarom vraagt.

## **Belanghebbendenbijeenkoms**

De Vooruitgang heeft ervoor gekozen om in 2020 de belanghebbenden individueel te informeren over de werkzaamheden, dilemma's en beleidsvoornemens van de corporatie. De speerpunten van de belanghebbenden zijn hierbij geïnventariseerd. De concrete input van belanghebbenden is verzameld ten behoeve van de beleidsvoornemens. Minimaal één maal per jaar bespreekt het Bestuur met de Raad van Commissarissen de omgang met en de participatie en invloed van belanghebbenden.

Er is een agendaplanning met de belangrijkste belanghebbenden van De Vooruitgang. In structurele gesprekken met de belanghebbenden zal het proces van samenwerken en verbeteringen hierin en onze taakopvatting worden behandeld. Tevens worden deze gesprekken in gespreksverslagen vastgelegd.

## **Samenwerking**

WormerWonen, Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zijn drie relatief kleine woningcorporaties onder de rook van Amsterdam. Ze functioneren naar behoren en zelfstandigheid is hen dierbaar. Ieder ziet echter ook de kwetsbaarheid van een kleine organisatie.

De corporaties hebben besloten om kennis te delen en samen te gaan werken. Gedrieën verkennen de corporaties de mogelijkheden om kennis en ervaring uit te wisselen en samen te werken. Partijen kiezen voor een structurele vorm van samenwerking waarbij de deelnemers kennis en capaciteit delen met als doel efficiencyvoordelen te behalen, waar mogelijk operationele bezettingsproblemen op te lossen, minder afhankelijk te zijn van inhuur, gezamenlijk optrekken in lokale en regionale belangenbehartiging.

Deze vorm biedt alle mogelijkheid om de eigen organisatie op eigen wijze en bestuurlijk onafhankelijk te leiden, om in verregaande mate eigen beleidskeuzes te maken en ondertussen te profiteren van elkaars kennis en specialismen. Het maakt het daarnaast mogelijk om gezamenlijk in te kopen en afspraken te maken met kernleveranciers als bijvoorbeeld automatisering.

De Vooruitgang heeft in nauwe samenwerking met woningcorporatie Wooncompagnie en zorgorganisatie De Zorgcirkel, een toekomstbestendige woonvorm van 40 tweekamerwoningen (Beschermd wonen) en een 62-tal driekamer- appartementen (Wonen met een Plus) ontwikkeld op de locatie Broeckgouw.

## **Visitatierapport**

In 2018 heeft De Vooruitgang zich laten visiteren door Raeflex. Het visitatierapport is openbaar en gewaardeerd met zeer goede eindcijfers. De Vooruitgang is enorm trots op het resultaat. De Vooruitgang blijft haar dienstverlening monitoren en wil deze continu verbeteren. Het hele rapport is te lezen op de website van De Vooruitgang ([www.devooruitgang.com](http://www.devooruitgang.com)).

Met een visitatie legt een woningcorporatie verantwoording af over de prestaties van de afgelopen vier jaar. Ook is het een instrument voor zelfreflectie. Een externe commissie beoordeelt de prestaties, het vermogensbeheer en de governance en geeft verbeterpunten mee. De commissie bestaat uit professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die niet bij Raeflex in dienst zijn. Tevens krijgen belanghebbenden ruimte om tijdens de visitatiegesprekken adviezen mee te geven. Zo krijgen visitatierapporten een duidelijk toekomstgerichte functie.

## **Prestatieafspraken Gemeente**

Op 15 december 2017 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de prestatieafspraken 2017-2021 tussen de Gemeente, de corporaties De Vooruitgang en Wooncompagnie en de huurdersorganisaties Vereniging Huurders Volendam (VHV) en De Vijfhoek (huurdersvereniging Wooncompagnie).

In de prestatieafspraken zijn de onderlinge verwachtingen en doelstellingen vastgelegd van alle partijen. Jaarlijks wordt een jaarschijf opgemaakt, waarin concrete activiteiten en werkzaamheden, worden opgenomen. Op 2 december 2020 is de jaarschijf voor 2021 ondertekend. Tijdens de bijeenkomst op 2 december 2020 is tevens de jaarschijf 2020 geëvalueerd. De conclusie van partijen was dat veel zaken uit de jaarschijf in samenwerking gerealiseerd zijn.

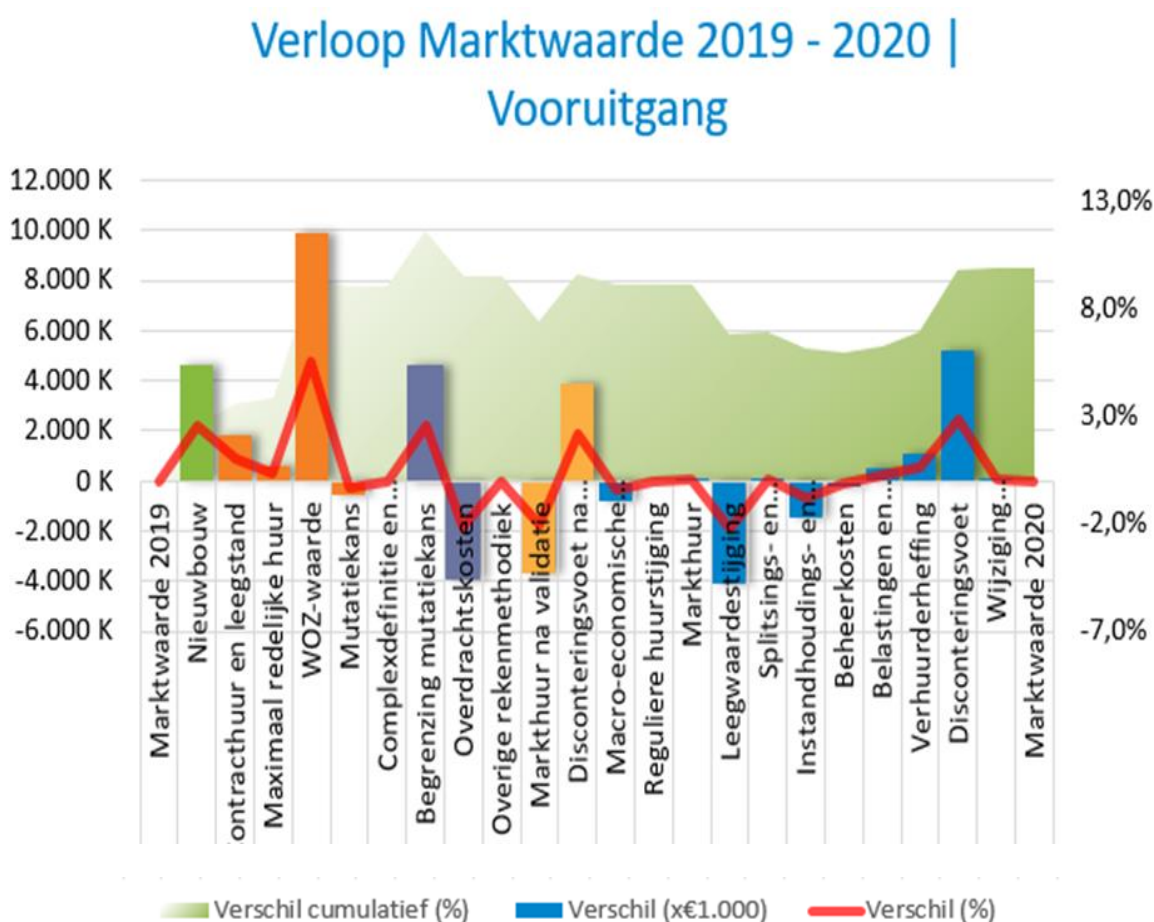
Afgesproken is om tweemaal per jaar tussen partijen een bestuurlijk overleg te houden over de uitvoering en monitoring van de prestatieafspraken. Er wordt stil gestaan bij de uitvoering van de afspraken en er wordt, indien nodig, bijgestuurd. Het bestuurlijk overleg is hierbij besluitvormend.

Uiterlijk drie maanden voor het eindigen van de looptijd van de prestatieafspraken treden gemeente, huurdersorganisaties en corporaties in overleg over de formulering van nieuwe afspraken. Bij de jaarlijkse bespreking over de jaarschijf, komt ook aan de orde of de prestatieafspraken nog voldoen.

### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft dit voor een stijging van de marktwaarde gezorgd.

De totale omvang van de marktwaarde van de woningportefeuille is met € 17,6 miljoen gestegen. Hiervan heeft € 4,6 miljoen betrekking op mutaties (nieuwbouw) en € 13 miljoen op waardeinstijgingen. Dit betreft een waardegroei van 7,27%. (2019: 1,1%).



### Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

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

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

het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

### **Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.**

Het Bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 92 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 van het totale bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat:		€ 196.752
1. Beschikbaarheid (doorexploiteren)	+/+ € 12.546	
2a. Betaalbaarheid (lagere huren)	-/- € 74.516	
2b. Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-/- € 20.347	
3. Kwaliteit (onderhoud)	+/+ € 4.858	
4. Beheer (beheerskosten)	-/- € 15.875	
Subtotaal		€ 93.334
Beleidswaarde		€ 103.418

Dit impliceert dat circa 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

w.g. A.F.C. de Boer  
Directeur-bestuurder

## 3.5 Verslag 2020 raad van commissarissen

### Hoofdstuk 1: Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen (hierna: de raad of rvc) van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang (hierna: De Vooruitgang) publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in het afgelopen verslagjaar 2020 door De Vooruitgang invulling is gegeven aan de uitvoering van taken en bevoegdheden.

In 2020 werden we wereldwijd geconfronteerd met de corona pandemie en vanaf medio maart 2020 met opvolgende lockdowns. Hierdoor waren er wat frequenter contacten tussen de directeur-bestuurder en met name de voorzitter van de rvc over de impact van de pandemie op de gezondheid van de medewerkers, de bedrijfsvoering en de contacten met de huurders en andere stakeholders.

Met inachtneming van de geldende veiligheidsrichtlijnen van de RIVM zijn er na het uitbreken van de coronacrisis een beperkt aantal fysieke bijeenkomsten van de rvc geweest, maar al snel is besloten gebruik te maken van de mogelijkheden om via videobellen te overleggen en te vergaderen. Ook de zelfevaluatie en het gesprek met de accountant heeft op afstand plaatsgevonden.

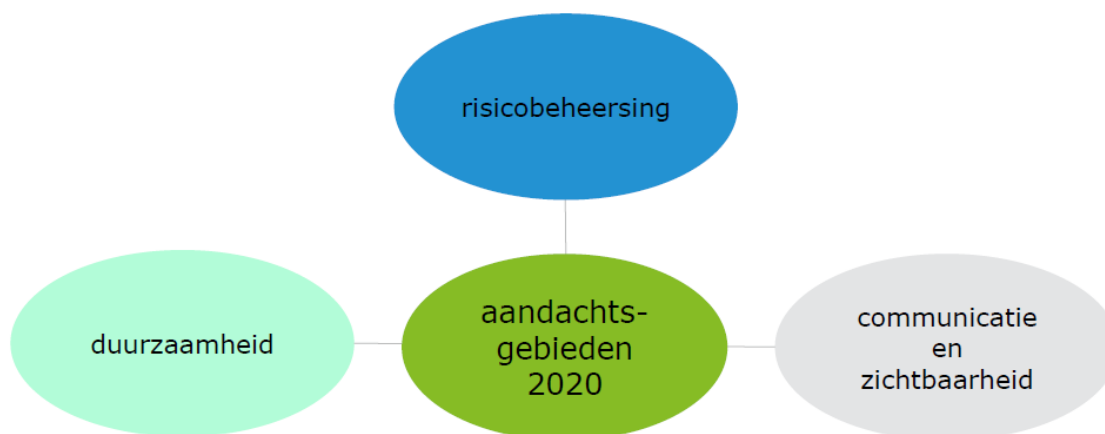
Ook zijn er door de werkorganisatie een aantal praktische maatregelen genomen op het gebied van in- en extern overleg en de baliefunctie.

Na een jaar coronabeperkingen mag worden gesteld dat dit voor De Vooruitgang vooralsnog geen verstrekende gevolgen heeft gehad. De bedrijfsvoering en dienstverlening is nagenoeg ongestoord voortgezet.

Vorig jaar schreef de raad onder meer in zijn verslag dat - voor De Vooruitgang - 2020 weer in het teken zou staan van het verder toewerken naar de geformuleerde missie:

'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook in investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en de samenwerking met lokale partijen'.

Daarnaast heeft de raad voor 2020 voor zichzelf een aantal aandachtsgebieden gedefinieerd, die waar wenselijk via (thema)bijeenkomsten verder zouden worden uitgediept:



Terugblikkend en kijkend naar de realisatie van het Ondernemingsplan via de 'Jaarschijf 2020' mag worden gesteld dat De Vooruitgang qua invulling van het beleid en acties grote stappen heeft gezet, maar dat nog niet overal het gewenste resultaat is bereikt.

In het oog springende ontwikkelingen in 2020 waren:



**Realisatie 12 eengezinswoningen en ontwikkeling 18 appartementen Val van Urk/Kamperzand**



**Realisatie en oplevering van woonzorgcentrum De Friese Vlaak, 102 woningen voor senioren in samenwerking met Wooncompagnie en De Zorgcirkel.**



**Nadere uitwerking woningbouwprogramma's voor de locaties Seinpaal en Maria Goretti.**



**Gesloten overeenkomst met gemeente Edam-Volendam voor de realisatie van 18 appartementen boven Kindcentrum Broeckgouw**

In 2020 is er flinke vooruitgang geboekt in de diverse woningbouwprojecten. Dit is ook van groot belang vanwege de grote druk op de beperkte woningvoorraad. Inmiddels is de wachtlijst gegroeid tot circa 1.200 woningzoekenden. Derhalve vragen de woningbouwprojecten om continue monitoring en aandacht. In het in 2019 opgestelde Manifest is duidelijk naar voren gekomen dat er meer nieuwbouwprojecten met sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden om de groeiende wachtlijst zo goed mogelijk te kunnen

bedienen. Daarnaast vraagt de verdere verduurzaming van de woningvoorraad aandacht. De Vooruitgang heeft dus de nodige uitdagingen zowel ten aanzien van de doorontwikkeling en uitbreiding van de woningvoorraad als de verdere organisatieontwikkeling en samenwerking met externe partijen.

Het is taak van de raad om vanuit zijn rol een bijdrage te leveren aan deze ontwikkelingen en deze ontwikkelingen te bewaken/monitoren.

Dit verslag is in eerste instantie een verantwoording langs de meetlat van de Woningwet en de Governancecode. Politieke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen veranderen het speelveld, de omgeving en de mogelijkheden van een woningcorporatie. Ook de (toekomstige) doelgroep van De Vooruitgang is sterk in beweging (vergrijzing maar tegelijkertijd een toenemende vraag onder jongeren). Deze veranderingen vereisen een herbezinning op taken en de wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven. In het verlengde hiervan veranderen de taken van raden van commissarissen ook onder invloed van de roep om transparantie en waarden gedreven toezicht.

Mede om de zich steeds scherper aftekenende uitdagingen van De Vooruitgang het hoofd te bieden kiest de raad er dan ook voor om naast deze vorm van verantwoording afleggen, samen met het bestuur, vanuit de eigen rol, verantwoordelijkheid en betrokkenheid verder in dialoog te gaan met de stakeholders, waaronder de gemeente, huurders en alle partijen voor wie zij relevante betekenis hebben.

## Hoofdstuk 2: Over besturen en toezicht houden

### 2.1 Taakstelling en rolneming rvc

#### **Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord en netwerker**

De rvc heeft de wettelijke en statutaire verplichting om integraal toezicht te houden op de algemene bedrijfsvoering, het beleid en het presteren van De Vooruitgang. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de directeur-bestuurder. De raad is zich bewust van haar taken en verantwoordelijkheden en kan en wil daarover actief verantwoording afleggen. Er wordt toezicht gehouden op de maatschappelijke doelstelling van De Vooruitgang.

Naast sec de toezichts- en werkgeversrol fungeert de raad als klankbord en adviseur bij het opstellen en realiseren van de ambities die De Vooruitgang formuleert. Daarbij toetst de raad onder meer of en hoe De Vooruitgang de belangen van de belangrijkste betrokkenen en stakeholders heeft meegewogen. De raad bewaakt in deze netwerkende rol de verbinding van De Vooruitgang met haar maatschappelijke omgeving. Door haar functioneren levert de raad een belangrijke bijdrage aan het maatschappelijk vertrouwen in De Vooruitgang als organisatie alsmede in de sector als geheel. In het bovenstaande komen de vier rollen van de raad naar voren, namelijk die van werkgever, toezichthouder, adviseur/klankbord en netwerker. Deze rollen zijn sterk met elkaar verweven en overlappen elkaar. De rolvulling kent twee grondpatronen: één van distantie en één van betrokkenheid. Naast de formele rollen functioneert de raad als het geweten en de pleitbezorger van de kernwaarden, de verbinder van belangen en als brainstormer.

#### **Legitimatie**

De raad handelt op basis van de bevoegdheden die in de Statuten, die per 1 januari 2019 zijn geactualiseerd, zijn omschreven. De werkwijze, taken en bevoegdheden van de raad zijn beschreven in het Reglement raad van commissarissen, dat per 23 augustus 2018 is geactualiseerd. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selectie en (her)benoemingen, remuneratie, strategie, audit van financiële verslaggeving en governance.

De raad heeft in 2017 een Toezichtsvisie, met een daarbij behorend toezichtskader en toetsingskader, opgesteld. Hierin wordt onder meer aangegeven dat ook betrokkenheid en nabijheid belangrijke componenten van het toezicht door de raad zijn, evenals de manier waarop de raad hieraan invulling wil geven. De buitenkant, de opgaven en de positionering van De Vooruitgang in de gemeente Edam-Volendam (kern Volendam) is hierbij minstens zo belangrijk als de binnenkant, de continuïteit van De Vooruitgang.

Verder worden hierin de gewenste samenstelling en functioneren van de raad omschreven, verder uitgewerkt in zogenoemde kwaliteitsprofielen voor de verschillende leden van de raad en hun aandachtsgebieden.

Eén van de belangrijkste taken van de raad is het 'in control' zijn en blijven van De Vooruitgang en het goed zicht hebben op de opgaven en vraagstukken en die doorvertalen naar het Ondernemingsplan. In 2020 is voorgesorteerd op het nieuwe Ondernemingsplan voor de periode 2021-2025. Vanzelfsprekend moet de continuïteit van De Vooruitgang hierbij bewaakt worden. Toetsing en het voldoen aan externe normeringen, het monitoren van risico's en het zorgdragen voor risico beheersende maatregelen zijn hierbij leidend.

Afgestemd op de Toezichtsvisie is het als onderdeel van 'good governance' belangrijk dat de interne beheersing goed op orde is en de verantwoording goed is georganiseerd. Daarom hanteert de raad een vastgelegd toezichtskader, waarin het geheel van spelregels ten aanzien van de te bereiken resultaten, het beleid, de bedrijfsvoering, de kwaliteit van de besluitvorming en de (financiële) kwaliteit als zodanig van De Vooruitgang is vastgelegd.

Eenzijds wordt het geheel aan spelregels ingegeven door de wet- en regelgeving en anderzijds door de eigen kaders die de raad en het bestuur van De Vooruitgang hanteren. Deze spelregels zijn vastgelegd in de volgende documenten:

#### **Extern:**

- Woningwet 2015
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
- Overlegwet
- Huisvestingswet
- Wet Normering Topinkomens
- Governancecode Woningcorporaties 2020
- Toezichtskader Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- Prestatieafspraken met gemeente Edam-Volendam en VHV d.d. 11 december 2017
- Samenwerkingsovereenkomst met VHV d.d. 9 oktober 2017

#### **Intern:**

- Statuten, geactualiseerd per 1 januari 2019
- Reglement raad van commissarissen, geactualiseerd per 23 augustus 2018
- Profielschets van de omvang en samenstelling van de rvc en zijn leden, als Bijlage A van het Reglement rvc
- Reglement bestuur, goedgekeurd en vastgesteld op 23 augustus 2018
- Integriteitscode d.d. 18 april 2018
- Klokkenluiderregeling d.d. 24 april 2018
- Procuratieregeling, goedgekeurd en vastgesteld op 23 november 2017
- Reglement Financieel Beleid en Beheer d.d. 13 september 2017 (RFBB), op basis van de Veegwet aangepast en opnieuw door de rvc respectievelijk de Aw goedgekeurd op 6 november 2020 respectievelijk 7 november 2017, met verwijzing naar onderliggende documenten zoals:
  - Treasurystatuut, vastgesteld 24 november 2016 aangepast op basis van RFBB en Veegwet en opnieuw vastgesteld als Treasurystatuut 2020 op 6 november 2020
  - Investeringsstatuut, goedgekeurd op 13 juni 2017, herijkt op 26 september 2019
- Ondernemingsplan 2017-2021 & Begroting en onderliggende documenten zoals:
  - Missie en kernwaarden
  - Manifest d.d. 26 september 2019
  - Vastgoedstrategie d.d. 22 december 2016
  - Aanbestedingsbeleid d.d. 9 maart 2017
  - Verkoopbeleid d.d. 3 december 2019
  - Huurbeleid d.d. 17 september 2019
  - Duurzaamheidsbeleidsplan De Vooruitgang 2021-2025

In bovenstaande documenten zijn de toetsingskaders opgenomen waaraan de maatschappelijke, bedrijfsmatige en financiële prestaties worden getoetst. Verder toetst de raad het functioneren van de



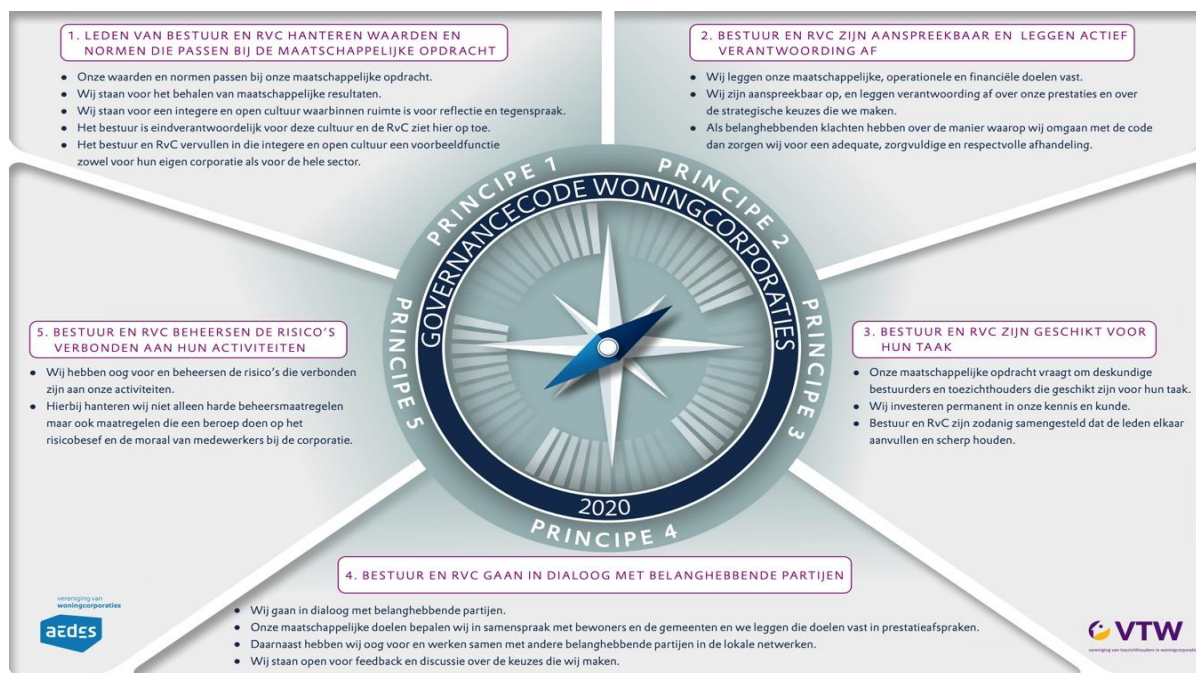
organisatie op basis van externe onderzoeken en benchmarks (zoals de Aedes Benchmark), externe metingen (zoals enquêtes onder de huurders en visitatie), oordelen van derden (zoals de Managementletter en oordeelsbrieven van externe toezichhouders).

## 2.2 Governance & Governancecode Woningcorporaties 2020

### 2.2.1 Verantwoording van 'leg uit' -bepalingen

De Governancecode is in 2019 herzien en dit heeft geresulteerd in een nieuwe Governancecode woningcorporaties 2020. Het is nieuw dat er een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden van het bestuur en rvc moet zijn. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop (principe 1.1). In 2020 is hiertoe door de raad een aanzet gegeven, die in 2021 verder zal worden geconcretiseerd. Verder schrijft de Governancecode 2020 nu voor dat er een aanbestedingsbeleid wordt opgesteld. De uit 2017 daterende Nota Aanbestedingsbeleid zal in dit verband in 2021 worden herijkt. Ook moeten corporaties een Beleggingsstatuut, dat bij de Vooruitgang is geïncorporeerd in het Treasurystatuut, en een Verbindingsstatuut hebben (principe 5.2). Ondanks het feit dat er bij De Vooruitgang geen sprake is van verbindingen in de zin van de wettelijke bepalingen zoals opgenomen in de Woningwet en in het deelnemersreglement van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw zal in 2021 een eenvoudig model worden opgesteld dat in voorkomende gevallen als leidraad kan dienen.

De Governancecode 2020 gaat uit vijf principes die elkaar aanvullen en in samenhang dienen te worden gezien:



In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en raad te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven. Voor de overige bepalingen geldt dat woningcorporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende woningcorporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de woningcorporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code.

De Vooruitgang voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties en wijkt af met 'leg uit' bij de volgende bepalingen:

### **Bepaling 1.2**

*Voor een goede borging van de kernwaarden en Governancecode spreekt de RvC jaarlijks met een medewerkersvertegenwoordiging.*

'Leg uit':

Waar qua te behandelen onderwerpen relevant nemen medewerkers uit de werkorganisatie deel aan het periodiek overleg tussen bestuur en de rvc. Dit geldt ook voor de door de raad geïnitieerde themasessies en uiteraard is de raad voor de medewerkers goed aanspreekbaar. Mede in het kader van een in overleg tussen het bestuur en de raad in 2020 ingezet Next Level Traject rondom verdere professionalisering van de organisatie, waaraan medewerkers, bestuur en rvc deelnemen, en het feit dat kernwaarden en relevante onderdelen uit de Governancecode hierbij regelmatig aan bod komen vond de raad het niet opportuun in 2020 alsnog een separate bespreking met een medewerkersvertegenwoordiging te organiseren.

### **Bepaling 3.30**

*De rvc kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht.*

'Leg uit':

De bepaling dat de raad (sub)commissies aan kan stellen ter ondersteuning van het toezicht wordt niet gevolgd. De gehele raad is verantwoordelijk en er worden collectief besluiten genomen over zaken als werving, selecties en (her)benoemingen, remuneratie, strategie, audit van de financiële verslaggeving en governance. De Vooruitgang is van een zodanige omvang dat bedoelde commissies niet opportuun worden geacht. De in eerdere verslagen en documentatie genoemde remuneratiecommissie houdt zich feitelijk alleen bezig met de beoordeling van de kwaliteit van het functioneren van de directeur-bestuurder en het houden van het jaarlijkse beoordelingsgesprek. Dit heeft ook in 2020 na plenair overleg van de raad hierover plaatsgevonden door een delegatie van de raad.

### **2.2.2 Meldingen**

Vanuit de wetgeving heeft een woningcorporatie een brede meldingsplicht en dient bepaalde zaken te melden bij de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het betreft hier zaken als financiële problemen, dreigende sanering, twijfel over integriteit bij beleid of beheer bij de woningcorporatie of rechtmatigheidskwesties. In het verslagjaar 2020 hebben zich dergelijke zaken bij De Vooruitgang niet voorgedaan.

### **2.3 Implementatie governance in verslagjaar**

In het verslagjaar 2020 is weer een aantal documenten (verplicht) gewijzigd en aangepast aan de Woningwet en aanvullende wet- en regelgeving.

Samenvattend is op het gebied van governance uitgebreid gesproken over de hierna volgende documenten die in de verschillende vergaderingen zijn goedgekeurd respectievelijk zijn vastgesteld:

- ✓ Jaarrekening en het verslag op 14 mei 2020
- ✓ Bod 2020 op de Woonvisie 2017-2021 op 25 juni 2020
- ✓ Jaarplan 2021 op 19 november 2020
- ✓ Begroting 2021 op 19 november 2020
- ✓ Meerjarenbegroting 2019-2029 op 19 november 2020
- ✓ Wijzigingen Treasurystatuut en Reglement Financieel Beheer en Beleid op 19 november 2020

Daarnaast zijn in het verslagjaar tal van andere praktische zaken, vaak met raakvlakken op het gebied van governance besproken, in gang gezet en waar relevant goedgekeurd. We noemen hier onder meer (niet limitatief en niet chronologisch):

<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Opvolging Management letter accountant 2019</li> <li>✓ Accountantsverslag 2019 op 14 mei 2020</li> <li>✓ Personele bezetting van de werkorganisatie</li> <li>✓ Opstart Next Level Traject met medewerkers, bestuur en rvc</li> <li>✓ Ontwikkelingen op het gebied van IT</li> <li>✓ Maandrapportages</li> <li>✓ Managementrapportages januari t/m december 2019, t/m april 2020, t/m augustus 2020 (tertiaalrapportages)</li> <li>✓ Fasedocumenten voor locaties Blokwhere, Seinpaal, Kindcentrum en Maria Goretti</li> <li>✓ Ondernemingsplan realisatie 2019 op 6 februari 2020</li> <li>✓ Themabijeenkomst 12 maart 2020: 'Duurzaamheidsbeleid' en 'Risicobeheersing'</li> <li>✓ Themabijeenkomst 13 oktober 2020: Communicatie 'Spijkers met koppen'</li> <li>✓ Notitie fictieve afschrijvingslijn op 25 juni 2020</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stand van zaken projecten, contacten VHV, Prestatieafspraken, Ondernemings- en Vastgoedstrategie</li> <li>✓ Borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw op 6 februari 2020</li> <li>✓ Huurverhoging 2020 op 6 februari 2020</li> <li>✓ Zelfevaluatie 2020 rvc op 29 september 2020</li> <li>✓ Permanente Educatie rvc</li> <li>✓ Samenwerking WormerWonen en Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Stadsrand samenwerking</li> <li>✓ Mogelijke transacties met tegengestelde belangen</li> <li>✓ Binnengekomen klachten en geschillen</li> <li>✓ Verkoop woningen</li> <li>✓ Bezoldiging directeur-bestuurder</li> <li>✓ Bezoldiging rvc</li> <li>✓ Verkoopbeleid</li> <li>✓ Bod op de woonvisie op 25 juni 2020</li> <li>✓ Reactie van gemeente op bod op 24 september 2020</li> </ul>
--	--

### Hoofdstuk 3: Verslag vanuit toezichthoudende rol

#### 3.1 Toezicht op strategie en implementatie

De raad heeft de verantwoordelijkheid om toezicht te houden op het functioneren van De Vooruitgang, zowel op maatschappelijk (volkshuisvestelijk) als financieel vlak. Het toezicht houden vindt vooraf en achteraf plaats. Toezicht vooraf gebeurt door het goedkeuren van beleid en plannen en het toetsen met behulp van benchmarks en andere beoordelingsmaatstaven. Toezicht achteraf gebeurt door het volgen en waar nodig interveniëren bij het functioneren van de directeur-bestuurder en de organisatie.

De raad wil zich niet uitsluitend laten leiden door de papieren werkelijkheden maar wil in verbinding blijven met de werkorganisatie en de stakeholders. De raad doet dit onder andere door het bijwonen van stakeholdersbijeenkomsten en het ontmoeten van bijvoorbeeld vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie VHV, maar ook door het bevragen van professionals uit de werkorganisatie. De raad is actief betrokken bij de toezichthoudende rol met name door toe te zien op het financiële presteren van De Vooruitgang.

## Visie, missie en strategie

In het Ondernemingsplan 2017-2021 'Op weg naar de kanteling' is de koers beschreven tot en met 2021.

De Vooruitgang richt zich in deze periode op drie speerpunten:

- 1 Betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroep
- 2 Investeren in nieuwbouw en duurzaamheid
- 3 Partner in een netwerksamenleving

Visie: 'De Vooruitgang: Voor betaalbaar, op maat en prettig wonen!'

De Vooruitgang is een organisatie die gaat voor haar volkshuisvestelijke opgaven. De Vooruitgang is gedreven, vastberaden en voor het realiseren van haar ambities werkt De Vooruitgang samen met haar stakeholders. De Vooruitgang is sober, doelmatig, energiek en blijft ook onder druk doelgericht en doeltreffend.

### Missie en Strategie:

De koers en speerpunten voor de komende periode hebben geleid tot de volgende missie: 'De Vooruitgang biedt betaalbare en passende huurwoningen aan haar doelgroep in Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook op investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid, betrokkenheid van huurders en samenwerking met lokale partijen.

Vanuit de demografische ontwikkelingen en raming van de sociale doelgroep is de kwantitatieve omvang van de veranderopgave eerder globaal in beeld gebracht. Zoals beschreven in de Vastgoedstrategie zal de theoretische wensvoorraad voor De Vooruitgang uitkomen tussen circa 1.200 en 1.400 woningen in 2030. Hoe zich dit precies gaat ontwikkelen, is afhankelijk van veel factoren, maar met name hoe ouderen en jongeren zich bewegen op de lokale woningmarkt en bijvoorbeeld ook de ontwikkeling van het aantal te huisvesten statushouders.

### Ontwikkelingen 2019-2020

De woningzoekendenlijst van De Vooruitgang is in de achterliggende periode explosief gestegen. De rvc heeft in dat verband eerder zijn zorgen uitgesproken over het niet van de grond komen van nieuwbouwprojecten. Vanuit de toezichtsrol op de implementatie van de strategie is vanuit de rvc een aanzet gegeven tot een gedetailleerd onderzoek naar deze stijging en de (wijzigende) behoefte. Een en ander is in 2019 uitgewerkt in het Manifest.

### Manifest

Vanwege de gesignaleerde veranderende woonvraag zijn er door de raad over dit onderwerp in 2019 enkele bijeenkomsten georganiseerd. Om een goed beeld te krijgen van de woningbehoefte op lange/middellange termijn is aan Companen gevraagd – op basis van de eigen kennis/data – een diepgaander woningmarktonderzoek met betrekking tot de kern Volendam uit te voeren. Daaruit is concreet naar voren gekomen dat de behoefte groter is dan aanvankelijk werd aangenomen.

Op basis van deze inzichten is in 2019 het zogenaamde Manifest tot stand gekomen. Hiermee heeft De Vooruitgang het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad geïnformeerd over de veranderende en groeiende vraag naar (sociale) woningen in Volendam. Een belangrijke conclusie hierin was: Prijzen van koopwoningen in de kern Volendam zijn in zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw, fors gestegen in de afgelopen jaren. Dit maakt het voor starters op de woningmarkt moeilijk om een betaalbare woning te bemachtigen. Dit heeft ertoe geleid dat de woningzoekendenlijst van De Vooruitgang flink is gegroeid, met name in het starterssegment.

Samenvatting uit het Manifest uit 2019:

De Vooruitgang is voornemens om de volgende nieuwbouwplannen te realiseren.

- |                   |   |                 |
|-------------------|---|-----------------|
| • Project WoZoCo: | 13 (zorg)appartementen en 14 seniorenappartementen                          | Oplevering 2020 |
| • Blokwhere:      | 14 eengezinswoningen  | Oplevering 2020 |
| • Blokwhere:      | 15 seniorenappartementen  |                 |
| • Seinpaal:       | 50 appartementen  |                 |
| • Maria Goretti:  | 9 eengezinswoningen en 62 appartementen (incl. 14 appartementen voor Odion) |                 |

In totaal zou dit een toevoeging zijn van 177 woningen. Zoals eerder vermeld is in de periode tot 2028 een toevoeging gewenst van 220 tot 280 woningen. Met bovengenoemde projecten realiseert De Vooruitgang zo'n 65 tot 73% van het totaal gewenste aantal. Daarmee wordt de gewenste doelstelling niet behaald.

Het is onze plicht naar woningzoekenden, samen de handen ineen te slaan, om de gewenste toevoeging wel te realiseren.

### Status ultimo 2020

Thans wordt met man en macht gewerkt aan het realiseren van nieuwe wooneenheden waarbij in de Meerjarenbegroting 2020 t/m 2030 voorlopig wordt uitgegaan van een basisscenario met de volgende nieuwbouwprojecten:

- 12 woningen locatie Val van Urk/Kamperzand (Blokwhere), opgeleverd en verhuurd in 2021;
- 18 woningen locatie Val van Urk/Kamperzand (Blokwhere), opgeleverd en verhuurd in 2021;
- 18 woningen locatie Kindcentrum Broeckgouw, opgeleverd en verhuurd in 2022;
- 54 woningen locatie Seinpaal, opgeleverd en verhuurd in 2022;
- 62 woningen locaties Maria Goretti, opgeleverd en verhuurd in 2023;
- 9 woningen locaties Maria Goretti, opgeleverd en verhuurd in 2023.

De Vooruitgang is in nauw overleg met de gemeente ook zelfstandig ontwikkelingsmogelijkheden aan het verkennen. Deze zijn intussen in kaart gebracht zullen in de komende periode verder worden uitgewerkt.

De Vooruitgang is door financiële en organisatorische factoren enigszins beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden, maar is graag bereid hier de nodige stappen te nemen.

#### 3.1.1 Stakeholdersdialoog

De dialoog met stakeholders is primair een taak van het bestuur. Door het bestuur zijn drie niveaus van stakeholders gedefinieerd, te weten primaire, secundaire en overige, en alle relevante partijen zijn als zodanig benoemd. Door het bestuur respectievelijk de werkorganisatie wordt periodiek contact met hen onderhouden en als de actualiteit daarom vraagt. Procesmatig overleg vindt plaats indien gewenst. Publicaties van deze partijen worden gevolgd.

Bij reguliere rvc-vergaderingen zijn de voortgang van de samenwerking met de huurdersorganisatie VHV, de gemeente Edam-Volendam (stand van zaken projecten en voortgang Prestatieafspraken en Jaarschijf) en de samenwerking met WormerWonen en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) en overige stakeholders vaste agendapunten.

Vanuit de wijzigende rol en verantwoordelijkheid van de raad is er vanuit stakeholders management in nauw overleg met het bestuur vanuit de raad direct contact met de huurdersorganisatie VHV. De relatie van de raad met de huurdersorganisatie VHV is uitstekend en in het verslagjaar weer verder aangehaald. Er zijn gezamenlijke sessies geweest, een afvaardiging van de raad is in de regel ook aanwezig op de door de VHV voor haar leden en huurders georganiseerde algemene ledenvergadering en een delegatie van de VHV heeft delen van reguliere rvc-vergaderingen bijgewoond. De contacten lopen via de twee huurdercommissarissen en kunnen als constructief en positief worden gekwalificeerd.

Vanuit de eigen rol en de verantwoordelijkheid wil de raad samen met het bestuur naast deze verslaglegging een verdere stap zetten in de dialoog met de belangrijkste stakeholders met als belangrijkste in plaats van veranderende en groeiende woonbehoefte. Relevante stakeholders zullen hiervoor worden bezocht of uitgenodigd. Door de veranderende rol van de gemeente Edam-Volendam, vanwege een wijziging in het grondbeleid van actief grondbeleid naar faciliterend grondbeleid, blijft de raad erop hameren dat De Vooruitgang en de gemeente afspraken dienen te maken om de sociale woningbouwopgave te kunnen realiseren. In 2020 zijn er door de werkorganisatie van de Vooruitgang met de gemeente op ambtelijk en bestuurlijk niveau diverse gesprekken gevoerd. Dit heeft de projecten verder op gang gebracht, maar het tempo en de efficiency van de overleggen kan wat de raad betreft altijd nog beter.

### **3.1.2 Samenwerkingsverbanden**

Op tal van gebieden vindt er collegiaal overleg met andere woningcorporaties plaats. Met collega-woningcorporaties WormerWonen en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) zijn op het gebied van samenwerking eerder gesprekken gevoerd om de mogelijkheden te verkennen om de kwetsbaarheid als relatief kleine woningcorporaties te verminderen gezien de gewenste verdergaande professionalisering in de sector en de afbreukrisico's alsmede de voor kleine woningcorporaties relatief hoge bedrijfslasten.

In 2019 was het document 'Samenwerken om zelfstandig te blijven' een beoogd voornemen.

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Woningstichting De Vooruitgang en Stichting WormerWonen zijn drie relatief kleine woningcorporaties. Ze functioneren naar behoren en zelfstandigheid is hen dierbaar. Ieder ziet echter ook de kwetsbaarheid van een kleine organisatie. Daarom verkenden zij de mogelijkheden om kennis en ervaring uit te wisselen en samen te werken op interne bedrijfsvoeringsthema's. De resultaten van die verkenning zijn weergegeven in de notitie 'Federatief samenwerken rond Amsterdam' van 1 oktober 2019. In het 'Samenwerken om zelfstandig te blijven', hebben partijen afspraken gemaakt over hoe ze daadwerkelijk samenwerken.

De besturen zien deze notitie niet als 'overeenkomst', maar als 'intentie'. Partijen zien deze samenwerking als 'collegiaal'. Een formele samenwerkingsovereenkomst is daarmee niet nodig. De gekozen vorm is een informele samenwerking, gericht op specifieke bedrijfsvoerings-thema's en werkafspraken. De woningcorporaties vinden het wel belangrijk dat een paar zakelijke aspecten helder zijn afgesproken en dat deze afspraken, onafhankelijk van de huidige bestuurders, bestendig zijn. In het hiernavolgende schema zijn de afspraken opgenomen.

Afspraak	WOV, De Vooruitgang, WormerWonen
1.	Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting, Woningstichting De Vooruitgang en WormerWonen (hierna: partijen) gaan met elkaar een informele samenwerking aan. Deze samenwerking heeft nadrukkelijk niet een duurzaam en ingrijpend karakter.
2.	De samenwerking richt zich op thema's uit de interne bedrijfsvoering. Partijen beschrijven gezamenlijk, in beginsel jaarlijks vóór het tot stand komen van de afzonderlijke begrotingen en jaarplannen op welke thema's ze samenwerken, wat zij hiermee beogen en welke bemensing en sturing ze inzetten.
3.	De belangrijkste basis van de samenwerking is vertrouwen. Partijen mogen daarom van elkaar verwachten dat zij naar beste vermogen bijdragen aan de samenwerking en dat resultaatafspraken gemaakt door en met (medewerkers van) partijen worden nagekomen en/of er zorgvuldig en tijdig gecommuniceerd wordt over veranderingen ten opzichte van de gemaakte afspraken. Partijen mogen ook van elkaar verwachten dat zij het tijdig ter sprake brengen als de samenwerking niet aan de verwachtingen voldoet en/of als zij deze willen verbreken.
4.	De samenwerking is en wordt geen zelfstandige entiteit, rechtspersoon of merk. De samenwerking kan geen verplichtingen aangaan, partijen representeren en/of standpunten innemen.
5.	Partijen vormen een Stuurgroep bestaande uit bestuurders van partijen. Deze Stuurgroep komt minimaal vier maal per jaar bij elkaar. De leden houden elkaar structureel op de hoogte van relevante ontwikkelingen in de organisaties en hun werkgebieden.
6.	Partijen streven, over het jaarlijks afgesproken geheel gezien, naar evenwicht in de inbreng door en de opbrengst voor elk van de organisaties. Per samenwerkthema maken partijen daar concrete afspraken over.
7.	Partijen werken samen met gesloten beurzen. De inzet van eigen medewerkers in de projecten is in beginsel evenwichtig verdeeld en dient de eigen organisatie, en wordt daarom niet verrekend.
8.	De startkosten voor de samenwerking dragen partijen op basis van drie gelijke delen. Partijen verdelen eventuele kosten die worden gemaakt voor de inzet van externe deskundigheid en/of ondersteuning bij een thema evenwichtig.

Alhoewel het uitgangspunt was dat een en ander in 2020 nader gestalte zou krijgen ziet de raad hier beperkte progressie. Voor wat betreft IT is WormerWonen in de lead en er zijn pogingen om met externe hulp gezamenlijk een risicobeheersingsmodel op te zetten. De raad volgt deze ontwikkelingen en heeft voorgesteld de resultaten van de voor ogen staande samenwerking in 2021 te evalueren.

### 3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De Vooruitgang heeft integrale financiële sturing geïmplementeerd door het vaststellen van en het sturen op onder meer het minimaal gewenst direct rendement en minimaal vereiste interest dekkingsratio. De Vooruitgang heeft in haar financieel beleid tevens de relatie tussen exploitatie-, portfolio- en treasurykasstromen verder geconcretiseerd. Hierbij valt te denken aan minimale rendementseisen per investeringscategorie en gewenste investering- en financieringsverhouding. Belangrijk zijn daarnaast de (te verwachten) ontwikkelingen binnen de meer algemene kaders, ontleend aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit wonen. Jaarlijks wordt in overleg tussen de raad en het bestuur beoordeeld in hoeverre het beleid dient te worden bijgesteld.

#### 3.2.1 Waardering op marktwaarde en beleidswaarde

In de Woningwet is bepaald dat alle woningcorporaties het vastgoed in exploitatie moeten waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Een nadere uitwerking staat in het Waarderingshandboek Marktwaarde, dat door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is voorgeschreven. In de jaarrekening is vanaf verslagjaar 2016 de marktwaarde de verplichte waarderingsgrondslag. Waardering op marktwaarde heeft bij De Vooruitgang voor het eerst plaatsgevonden over het jaar 2016, met (aangepaste) vergelijkende cijfers over 2015, en dit is in de daaropvolgende jaren tot en met 2019, voortgezet. Voor wat betreft de 2020 waardering publiceerde het ministerie van BZK op 30 oktober 2020 het Handboek Marktwaardering 2020 en een nieuw accountantsprotocol.

Vanaf 1 januari 2019 vindt beoordeling plaats op beleidswaarde. De beleidswaarde is bedoeld om een indicatie te geven van de door de woningcorporatie binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten (beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die

ontstaat is de 'beleidswaarde'. De beleidswaarde moet worden bepaald voor het DAEB en het niet-DAEB vastgoed. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming'. Vooral nog houdt dit in dat doordat bij de beleidswaardebepaling moet worden uitgegaan van een horizon van 15 jaar, de eindwaarde van de objecten en een marktconforme disconteringsvoet dat de financiële ruimte wordt bepaald door de aan te houden (risico)buffers en het aan te trekken vreemd vermogen.

### **3.2.2 Jaarverslag, jaarrekening, accountantsverslag**

In de vergadering van de raad op 14 mei 2020 is het door het bestuur opgestelde Verslag 2019 (bestaande uit onder meer het Verslag bestuur, de Jaarrekening 2019 en het Volkshuisvestingsverslag 2019) en het Accountantsverslag 2019 besproken met het bestuur en de externe accountant, Share Impact Accountants B.V.

De raad stelde vervolgens de door het bestuur opgestelde Jaarrekening 2019, voorzien van de door de externe accountant afgegeven goedkeurende verklaring, vast.

De raad verleende het bestuur op grond van artikel 25, zevende lid van de Statuten décharge voor het gevoerde beleid. Het Verslag 2019 is aansluitend gepubliceerd en aan stakeholders verstrekt.

### **3.2.3 Managementletter**

De Managementletter Interimcontrole 2020 van Share Impact gedateerd 10 november 2020 is in de vergadering van de raad van 19 november 2020 aan de orde geweest.

## **3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties**

### **3.3.1 Volkshuisvestelijk verslag, prestatieafspraken en jaarlijks bod**

Met betrekking tot het toezichthouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn in de loop van het verslagjaar ten aanzien van het woningbezit de nodige zaken de revue gepasseerd vanuit de in de Vastgoedstrategie geformuleerde portefeuillestrategie en wensportefeuille en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve veranderopgave. In praktische zin varieerde dit van gespreksonderwerpen als planmatig-, klachten- en mutatieonderhoud, verkoop van objecten, nieuwbouwprojecten en duurzaamheid. Maar ook zaken als vergrijzing, regionalisering, betaalbaarheid, toenemende zorgvraag, etc. zijn regelmatig terugkerende thema's. Dit moet vertaald worden in passend toewijzen via verantwoord huurbeleid.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Edam-Volendam staat verwoord in de Woonvisie Edam-Volendam 2017-2021, die is vastgesteld op 13 april 2017. De hieruit afgeleide en eerst op 11 december 2017 geformaliseerde 'Prestatieafspraken Wonen Edam-Volendam 2017-2021' hadden zoals eerder aangegeven naar de mening van de raad best wat concreter mogen zijn. In de Woonvisie is opgenomen dat de visie na een periode van twee jaar wordt herijkt. Deze herijking heeft nog niet plaatsgevonden. Als input voor de herijking van de Woonvisie heeft De Vooruitgang in september 2019 het Manifest aan het college van burgemeester en wethouders aangeboden. De Vooruitgang vertrouwt erop hiermee een belangrijke bijdrage te hebben geleverd voor de herijking van de Woonvisie en de vervolgens te actualiseren Prestatieafspraken.

Conform de hiervoor geldende regelgeving is een en ander door De Vooruitgang weer zo concreet als mogelijk uitgewerkt in het jaarlijkse, met de VHV besproken en bij de gemeente neergelegde 'Bod 2021 van De Vooruitgang op de Woonvisie 2017-2021', gedateerd 28 juni 2020. Ook voor De Vooruitgang zijn steekwoorden hierbij: liberalisatie en verkoop, nieuwbouw en aankoop van woningen, betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, huisvesting van specifieke groepen, kwaliteit en duurzaamheid van woningen en leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed. De Vooruitgang mocht hier vanuit de gemeente Edam-Volendam een reactie gedateerd 6 augustus 2020 op ontvangen die mede verwijst naar nieuwe door de gemeente op te stellen Prestatieafspraken en een nieuwe Woonvisie 2021-2024. De Vooruitgang blijft vanuit haar verantwoordelijkheid de uitwerking van de in de Prestatieafspraken verwoorde en te



verwoorden ambities nauwgezet volgen en probeert waar mogelijk de voortgang en invulling positief te beïnvloeden.

Naar de mening van de raad voldoet De Vooruitgang binnen haar mogelijkheden op het gebied van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties aan de vereisten. Voor de ook in dit verband door de raad besproken en goedgekeurde onderwerpen verwijst de raad gemakshalve naar de opsomming in artikel 2.3. Het Volkshuisvestelijk verslag geeft aan dat De Vooruitgang zich houdt aan de wettelijke begrenzing van haar taken en op welke manier hier uitvoering aan wordt gegeven.

### **3.3.2 Klachtenbehandeling**

De raad vindt de wijze waarop De Vooruitgang klachten en geschillen afhandelt een belangrijk onderwerp. In de tertiaal managementrapportages krijgen deze onderwerpen altijd expliciet de aandacht, ook op basis van vragen van de leden van de raad. De raad is tevreden over hoe de Vooruitgang omgaat met klachten- en geschillenbehandeling.

### **3.3.3 Visitatie**

In 2018 heeft de raad samen met het bestuur opdracht gegeven aan Raeflex voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. In dat kader heeft de voltallige raad een afzonderlijk inhoudelijk gesprek en een afrondings-/evaluatiesgesprek samen met het bestuur gevoerd met de visitatiecommissie. Er is een bestuurlijke reactie gegeven op de uitkomsten van De Vooruitgang. Het Visitatierapport 2014-2017 gedateerd 4 september 2018 is gepubliceerd. De eerstvolgende visitatie zal in 2022 plaatsvinden.

### **3.4 Toezicht op risicobeheersing**

De raad heeft ook een rol in de risicobeheersing van De Vooruitgang en dit is een regelmatig terugkerend thema op de agenda. Er wordt periodiek gesproken over de belangrijkste en nieuwe risico's en hun beheersmogelijkheden.

Bij een goede risicobeheersing gaat het niet alleen om de harde beheersingsmaatregelen, maar ook de risicocultuur en de soft controls, de maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen een corporatie én de risicobereidheid in relatie tot de visie en de strategie.

Na een zoektocht over de wijze van rapportage zijn de risicogebieden in kaart gebracht vanuit de volgende invalshoeken:

- Te voorkomen risico's (kernprocessen) met betrekking tot:
  - de organisatie
  - wonen
  - vastgoed
  - financiën
- Strategische risico's
- Externe risico's (toeleveranciers, stakeholders, (nieuwe) technologische ontwikkelingen)

Per risicogebied is de kans en de impact volgens het zogenoemde stoplichtmodel gedefinieerd.

Vervolgens wordt drie keer per jaar beoordeeld of deze risico's (nog) 'in control' zijn en/of de risico's verder kunnen worden gemitigeerd.

Ten behoeve van de raad, maar ook het bestuur, het beleidsteam en de Aw wordt in het Jaarplan omschreven hoe De Vooruitgang specifieke risico's ziet en hoe deze worden gemonitord. Jaarlijks worden de daaruit voortvloeiende periodieke managementrapportages besproken, die in verschillende vergaderingen op de agenda stonden.

In het verslagjaar 2020 is het Jaarplan 2021 d.d. 9 november 2020 besproken in de vergadering d.d. 19 november 2020. De organisatie blijft op zoek naar een verdere vervolmaking van de rapportagevorm.

Samenvattend kan worden gesteld dat het risicobesef van de organisatie op voldoende niveau is en de raad bevreemt het bestuur en de externe accountant regelmatig op dit gebied.

### **3.5 Opdrachtgeverschap accountant**

De raad had op 14 mei 2020 vooruitlopend op de vaststelling van de Jaarrekening 2019 afzonderlijk overleg met de verantwoordelijke partner van Share Impact Accountants, waarbij een aantal zaken op het gebied van het accountantsverslag en de managementletter zijn besproken.

De raad is overeenkomstig de Governancecode Woningcorporaties verantwoordelijk voor de benoeming van de externe accountant. Voorts ziet de raad toe op de controle werkzaamheden van de accountant waarbij het vigerende accountantsprotocol (Accountantsprotocol verslagjaar 2020 ) wordt gehanteerd en de externe accountant rapporteert aan de raad en het bestuur over zijn bevindingen.

Op 5 juli 2020 heeft de raad de opdracht gegeven voor:

- de controle van de jaarrekening 2020;
- het onderzoek naar de naleving van de specifieke regelgeving inzake de melding respectievelijk de goedkeuring van de vervreemding van bezit, de aanbestedingsplicht voor maatschappelijk vastgoed, de naleving van de voorwaarden inzake het gebruik van financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting bij nieuwe derivatentransacties, de naleving van de voorwaarden inzake beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting en enkele overige onderwerpen inzake de naleving van specifieke wet- en regelgeving;
- het onderzoek naar de juiste en volledige weergave van een specifiek aantal onderdelen uit het overzicht van de dVi over het verslagjaar, inclusief verantwoording omtrent woningtoewijzingen.

In 2019 is het besluit is genomen om over te stappen naar Share Impact Accountants. Tijdens de vergadering van 24 september 2020 is stilgestaan bij de tot dan opgedane ervaringen, die positief waren en waarbij afgesproken is het functioneren van de externe accountant in het verslagjaar 2021 te evalueren.

## **Hoofdstuk 4: Verslag vanuit werkgeversrol**

De raad beoordeelt en volgt het functioneren van de directeur-bestuurder, stelt hem in staat om competenties te ontwikkelen, en zorgt voor een passend beloningsbeleid.

De te realiseren prestaties van De Vooruitgang worden uiteengezet in het Ondernemingsplan. De totstandkoming van het Ondernemingsplan, dat wordt goedgekeurd door de raad, is een verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder. Het invulling geven aan de strategische koers en het ten uitvoer brengen van het strategisch plan zijn belangrijke opdrachten van de raad aan de directeur-bestuurder en vormen belangrijke instrumenten voor de raad om de directeur-bestuurder te monitoren en te beoordelen.

### **4.1 Invulling werkgeversrol bestuur**

De raad besluit over benoemingen, beoordelingen en beloningen, schorsing en ontslag van het bestuur. Voorts stelt de raad het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van het bestuur vast en draagt zorg voor een schriftelijke arbeidsovereenkomst en een taakomschrijving.

#### **4.1.1 Topstructuur, profiel bestuurder en benoeming**

Sinds de omslag naar een tweelagenstructuur in 2011 bestaat het bestuur uit één directeur-bestuurder, de heer A.F.C. de Boer (1966) werkzaam vanaf 1 januari 2005 bij De Vooruitgang en vanaf 1 juli 2010 als statutair bestuurder. De heer De Boer heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd met De Vooruitgang. In 2020 zijn gesprekken gevoerd om de arbeidsovereenkomst te moderniseren. De verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder zijn vastgelegd in het Reglement bestuur, opnieuw vastgesteld op 23 augustus 2018.

De heer De Boer is per 1 juli 2018 herbenoemd als statutair bestuurder voor een periode van 4 jaar tot 1 juli 2022. Hierbij is de procedure van de Fit en proper toets door de Autoriteit Wonen (Aw) doorlopen, heeft een geschiktheids- en betrouwbaarheidstoets plaatsgevonden en is een positieve zienswijze van de Aw verkregen.

#### **4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling**

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten, de ontwikkelingen en de mate waarin het bestuur daarop adequaat reageert. Bij deze beoordeling hanteert de raad bij aard en omvang van De Vooruitgang passende criteria. Op een vast tijdstip in het jaar bespreekt de raad aan de hand van deze criteria en de beoordeling van het bestuur de kwaliteit van het functioneren van het bestuur. Hierbij komen ook zaken als deskundigheid, opleiding, (werk)ervaring en competenties aan de orde. Op 23 juni 2020 heeft na een plenair vooroverleg een delegatie van de raad bestaande uit de voorzitter, de vicevoorzitter en een lid een evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Hierbij is gesproken over de voortgang met betrekking tot het behalen van de geformuleerde doelstellingen en het wijzigen van resultaten naar prestaties van de organisatie.

Het jaarlijkse beoordelingsgesprek zou oorspronkelijk in december 2020 plaatsvinden, maar is door Corona perikelen en de opstart van het Next Level Traject doorgeschoven naar 2021.

In het kader van het Next Level Traject zal ook worden stilgestaan bij een aanpassing van de beoordelingsmethodiek.

In het beoordelingsgesprek zal het behalen van de gestelde doelen weer woorden geëvalueerd en worden nieuwe targets en aandachtspunten voor de komende periode vastgesteld. De resultaten en afspraken worden vastgelegd. De raad heeft vooruitlopend hierop over het verslagjaar 2020 aangegeven dat de directeur-bestuurder goed functioneert en dat de samenwerking tussen de raad en de directeur-bestuurder ook prima en effectief verloopt.

#### **Permanente educatie**

In de Governancecode Woningcorporaties respectievelijk het PE-Reglement bestuurders woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties over een periode van 3 kalenderjaren, in het verslagjaar 2020 dus van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2020, 108 Permanente Educatie-punten (PE) dienen te behalen. Het aantal behaalde PE-punten van de directeur-bestuurder over deze periode bedraagt 75 punten. Na de afronding van de leergang Verandermanagement in februari 2021 zijn 105 punten bijgeschreven. In totaal zijn derhalve 180 PE punten behaald.

#### **4.1.3 Beloningskader en beloning**

De raad heeft in 2014 in overleg met een onafhankelijke externe adviseur de bezoldiging van de directeur-bestuurder bij De Vooruitgang beoordeeld en getoetst aan de gemaakte afspraken, het dienstverband, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2014 en de nieuwe Uitvoeringsregeling Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden per 1 januari 2013. Vastgesteld is toen dat het overgangsregime WNT vanaf 1 januari 2014 van toepassing was. Met ingang van 1 januari 2015 is de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) in werking getreden. In alle opvolgende jaren na 2014 heeft beoordeling en toetsing plaatsgevonden. Ultimo 2017 heeft de raad, in verband met het aflopen van de termijn van het overgangsrecht per 1 januari 2018, wederom in overleg met een onafhankelijke externe adviseur vastgesteld dat er per 1 januari 2018 geen sprake meer is van een WNT-overschrijding en er heeft derhalve geen afbouw van de beloning plaatsgevonden. Volgens aanvullende WNT-regeling specifiek voor woningcorporaties, Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting worden corporaties ingedeeld in een klasse afhankelijk van het aantal

verhuureenheden. Voor De Vooruitgang betekent dit indeling in klasse B. Het corresponderende maximale WNT-bezoldigingsbedrag voor 2020 bedraagt € 106.000,-. De bruto-bezoldiging van de directeur-bestuurder over 2020 bedroeg € 103.740,00 hetgeen onder de WNT-norm valt.

#### **4.1.4.Aandelen, leningen en garanties**

De Vooruitgang heeft als beleid geen aandelen, (persoonlijke) leningen, financiële garanties of andere voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid te verlenen aan leden van de raad, het bestuur en de medewerkers. Die zijn tot en met het verslagjaar 2020 niet verleend.

## **4.2 Organisatie, cultuur en integriteit**

### **4.2.1 Cultuur**

Vanuit zijn werkgeversrol is de raad momenteel tot op zekere hoogte tevreden over de cultuur in de organisatie van De Vooruitgang. Er is weliswaar sprake van een integere, respectvolle en open cultuur met voldoende ruimte voor reflectie en tegenspraak. Dit is voor een belangrijk deel ook geborgd door de verschillende overlegstructuren en de verslaglegging daarvan. Maar ook De Vooruitgang staat voor een aantal uitdagingen. Daarom heeft de directeur-bestuurder met goedkeuring van de raad in al in 2017 een extern bureau in de arm genomen om op sommige vlakken een cultuuromslag te bewerkstelligen. De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en zijn feitelijk gedrag draagt naar de mening van de raad bij aan de gewenste organisatiecultuur. In 2019 zijn onder begeleiding van een externe deskundige wederom verschillende sessies binnen de werkorganisaties gehouden om discussies op dit gebied tussen de directeur-bestuurder en de werkorganisatie verder te stroomlijnen. In 2020 is de directeur-bestuurder tot de conclusie gekomen dat de verschillende sessies niet geleid hebben tot het gewenste resultaat en de bedoelde cultuuromslag. Om deze reden heeft hij in oktober 2020 besloten een verander- en professionaliseringstraject te starten met ondersteuning van Allign-MKB.

De Vooruitgang kent geen OR vanwege het relatief kleine personeelsbestand. De leden van de raad zijn bekend bij de medewerkers en de medewerkers weten hen te vinden als het personeelsbeleid hen daartoe noopt. De medewerkers zijn vertrouwd met de externe vertrouwenspersoon integriteit en volgens opgave is deze in het verslagjaar door medewerkers niet geconsulteerd.

### **4.2.2 Integriteit**

#### **Tegenstrijdige belangen**

De Integriteitscode van De Vooruitgang, die in 2018 is herzien, verbiedt medewerkers, het bestuur en leden van de raad onder meer geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden aan te nemen, om voordelen te bieden aan derden ten nadele van de onderneming, of om te profiteren van zakelijke opportuniteiten die De Vooruitgang aangaan. De Integriteitscode is te vinden op de website.

Meldingen omtrent mogelijke schendingen van de integriteit worden door de directeur-bestuurder besproken met de raad. In het verslagjaar 2020 hebben zich voor zover de raad bekend geen transacties, activiteiten of ontwikkelingen voorgedaan waarbij sprake is geweest van tegenstrijdige belangen.

#### **Klokkenluidersregeling**

De Vooruitgang heeft een klokkenluidersregeling die in 2018 is herzien. De Klokkenluidersregeling is te vinden op de website. In het verslagjaar zijn er in het kader van deze regeling geen meldingen geweest.

#### **Bevordering van het integer handelen en bewustwording integriteit binnen de organisatie**

Het integriteitsbeleid is in de organisatie verder ingebed aan de hand van casuïstiek op de werkvloer. Dit heeft ertoe geleid dat integriteit niet alleen formeel in beleid is vastgelegd, maar ook continu wordt beleefd in de bedrijfscultuur.

#### **Evaluatie integriteitsbeleid**

In 2020 is integriteit diverse keren aan de orde geweest tijdens vergaderingen waarbij de directeur-

bestuurder en de raad aanwezig waren. In 2020 zijn geen meldingen van integriteitsschending binnengekomen.

### **4.3 Conclusies werkgeversrol**

Alhoewel De Vooruitgang een relatief kleine organisatie is, komen nagenoeg alle facetten in de werkgeversrol aan de raad voorbij. Naast de harde kant van de werkgeversrol in het licht van de Governancecode, Statuten en wettelijke bepalingen, is de informele verhouding, de vertrouwensband tussen de raad en de directeur-bestuurder ook van groot belang, waarbij de rolafbakening in het oog moet worden gehouden. Vanuit de raad wordt gesteld dat er een goede balans is tussen vertrouwen en controle.

## **Hoofdstuk 5: Verslag vanuit klankbordfunctie**

De raad heeft ook een klankbordfunctie, en denkt actief mee over de ontwikkelingen die voor de koers en het functioneren van De Vooruitgang betekenis kunnen hebben. De raad is actief betrokken bij de strategieontwikkeling, bijvoorbeeld bij de totstandkoming van het Ondernemingsplan. Vanuit die klankbordrol is het niet alleen de vraag of voldaan is aan geldende wet- en regelgeving, maar ook of voldaan is aan de bedoeling, namelijk de maatschappelijke opdracht. Reflectie vindt voortdurend plaats op de vraag of De Vooruitgang met haar aanbod en manier van werken nog voldoende aansluit bij de behoeften in de samenleving, én op de wijze waarop De Vooruitgang betekenis heeft voor de maatschappij.

Eén van de taken van de raad is de signaal- en klankbordfunctie voor de directeur-bestuurder. Grotendeels speelt dit proces zich af binnen de reguliere vergaderingen van de raad, waar voldoende ruimte wordt gecreëerd om ook zaken naast de formele agenda te bespreken. Hierbij is het bewerkstelligen van distantie en meer toetsend optreden van de rvc een vast actiepoint.

Ook komt het regelmatig voor dat de directeur-bestuurder tussentijds vragen stelt of een casus voorlegt. Veelal loopt dit contact via de voorzitter die vervolgens waar nodig schakelt met enkele of alle leden van de raad. De raad is zich bewust van het ook in deze functie bewaren van de juiste afstand om op hoofdlijnen overzicht te kunnen houden zonder hierbij de noodzakelijke details uit het oog te verliezen. De raad is zich ook hierbij bewust van het in acht nemen van de nodige distantie met oog voor de kunst van in zoomen en uitzoomen. Waar nodig worden zaken schriftelijk vastgelegd en/of wordt op korte termijn een tussentijdse bijeenkomst ingelast.

## **Hoofdstuk 6: Verslag vanuit netwerkerfunctie**

Tenslotte heeft de raad zoals eerder gesteld ook een rol als netwerker. De raad volgt actief de wijze waarop De Vooruitgang zich weet te verbinden met huurders en de huurdersorganisatie VHV, met openbaar (gemeentelijk) bestuur en met de maatschappelijke partners op het terrein van leefbaarheid, zorg en welzijn. De raad ziet erop toe dat De Vooruitgang haar stakeholders actief betreft, neemt deel aan stakeholdersbijeenkomsten en legt daaromtrent verantwoording af. De netwerkrol wordt goed afgestemd met de directeur-bestuurder. Hierbij wordt ook verwezen naar hetgeen is vermeld onder artikel 3.1.1. Stakeholdersdialoog.

## **Hoofdstuk 7: Samenstelling en functioneren**

### **7.1 Samenstelling**

#### **7.1.1 Profielschetsen**

In het kader van de aanpassing van het Reglement raad van commissarissen in 2016 is er ook een nieuwe Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en zijn leden opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad aan een aantal algemene functie-eisen

dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de raad diverse specifieke deskundigheidseisen aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Het functioneren van de raad is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in de Profielschets criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De in de Statuten en in de Profielschets ten doel gestelde raad bestaat uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen voorgedragen door de huurdersorganisatie VHV. De profielschets is begin 2017 aangepast als gevolg van een herijking.

De raad is van mening dat de huidige profielschetsen en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

De Profielschets van de omvang en samenstelling van de raad en zijn leden is gepubliceerd op de website van De Vooruitgang als Bijlage A van het Reglement raad van commissarissen. In het schema Samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2021), zie artikel 7.1.3, is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen voldoen.

### 7.1.2 Benoeming

Op 21 december 2006 heeft de raad besloten om de periodieke aftredens en eventuele (her)benoemingen in het vervolg per 1 juli van enig jaar te laten plaatsvinden zodat aftredende leden nog betrokken worden bij de vaststelling van de jaarrekening over het afgelopen verslagjaar.

### 7.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden (status per 1 januari 2021)

Lid rvc en functie	m/v	Geboortejaar	Benoemd/herbenoemd	Zittingsperiode	Kwaliteitsprofiel	Hoofdfunctie
P.E.G.C. Schokker Voorzitter	M	1961	01-07-2014/ 01-07-2018	01-07-2022 Niet herbenoembaar	Governance en bedrijfsvoering	DGA RISK Groep
M.A.J. Kes Secretaris	V	1972	01-07-2018	01-07-2022 Herbenoembaar	Juridisch	Deloitte Real Estate
M.M.E. Hassing Lid en Huurderscommissaris	M	1978	01-07-2014/ 01-07-2018	01-07-2022 Niet herbenoembaar	Volkshuisvesting, vastgoed	Smit & Heinen
M.C.P. Tuyp Lid	M	1977	01-07-2018	01-07-2022 Herbenoembaar	Financieel en treasury	BlinkLane Consulting
P.J.S.C. Voorn Vice-voorzitter Lid en Huurderscommissaris	M	1979	22-06-2017	01-07-2021 Herbenoembaar	Volkshuisvesting, zorg & welzijn	Blauwhoed

### 7.1.4 Conclusie samenstelling

De raad bestaat krachtens de huidige Statuten uit maximaal vijf leden die primair voor een periode van vier jaar worden benoemd en die voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. De verhouding vrouw/man in de raad was geruime tijd 100% man, maar is vanaf 1 juli 2018 20/80%. Alle twee huurderszetels in de raad zijn ingevuld. Samenvattend concludeert de raad dat de gewenste deskundigheid en ervaring door de huidige commissarissen is geborgd, waarbij er aandacht is voor diversiteit.

## 7.2 Functioneren

### **7.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid**

Alle leden van de raad zijn onafhankelijk van De Vooruitgang. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van De Vooruitgang, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers van De Vooruitgang.

Geen van de leden van de raad verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de raad of onderhoudt banden met De Vooruitgang, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn toezichtfunctie. Voor wat betreft huurders onder eerste- en tweedegraads familieleden meldt de raad dat om de integriteit en onafhankelijkheid te borgen jaarlijks een overzicht van werknemers, bestuur en rvc wordt gemaakt met familieleden die (willen) huren, dat indien nodig in de rvc-vergadering wordt besproken.

Leden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de raad. In het verslagjaar hebben op dit gebied geen meldingen plaatsgevonden.

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directeur-bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Vooruitgang. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

### **7.2.2 Aanspreekbaarheid**

De raad hecht grote waarde aan aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de raad te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de raad staan op de website van De Vooruitgang. Daarnaast is de raad voornemens vanuit zijn opvatting over stakeholders management samen met het bestuur naast deze verslaglegging een verdere stap te zetten in de dialoog met de belangrijkste stakeholders met als belangrijkste insteek de veranderende en groeiende woonbehoefte. Relevante stakeholders zijn en zullen hiervoor worden uitgenodigd.

### **7.2.3 Meldingsplicht**

Gedurende het verslagjaar 2020 is er voor de raad op geen enkele manier aanleiding geweest om op basis van de brede meldingsplicht een melding te doen aan de Aw.

### **7.2.4 Informatievoorziening**

De raad heeft afspraken met het bestuur gemaakt over de informatievoorziening. De periodieke verslaggeving, de managementrapportage vindt plaats op basis van een cyclus van vier maanden (tertiaalrapportage) en is gebaseerd op het bewaken van de financiële en volkshuisvestelijke koers van De Vooruitgang. In 2020 is wederom gestuurd op waarde en kasstromen. Naast deze sturing stelt De Vooruitgang als toetsingsinstrument voor de financiële slagkracht van De Vooruitgang, drie keer per jaar een kasstroomanalyse op.

De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van dienstverlening aan de klanten van De Vooruitgang.

Om zijn taken goed te kunnen vervullen heeft de raad zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur inhoudelijk laten informeren over de vooraf gedefinieerde agendapunten.

Indien daar behoefte aan is laat de raad zich ook informeren door relevante stakeholders buiten de organisatie. Zo zijn er periodiek gesprekken met de huurdersorganisatie VHV, de gemeente op wethouderniveau en de accountant. De raad ervaart deze contacten als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van De Vooruitgang. Waar specifieke deskundigheid is gewenst, worden adviesbureaus of externe adviseurs door de raad geconsulteerd.

De raad is van oordeel dat de planning- en controlcyclus van De Vooruitgang goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De specifieke doelen die de organisatie zich in een jaar stelt, worden in goed meetbare prestatie indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daar aanleiding toe is. Verandering van de omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van verandering wordt beheerst.

### 7.2.5 Werkbezoeken, excursiedagen

In het verslagjaar hebben mede in verband met corona beperkingen geen excursiedagen, project- of bedrijfsbezoeken plaatsgevonden.

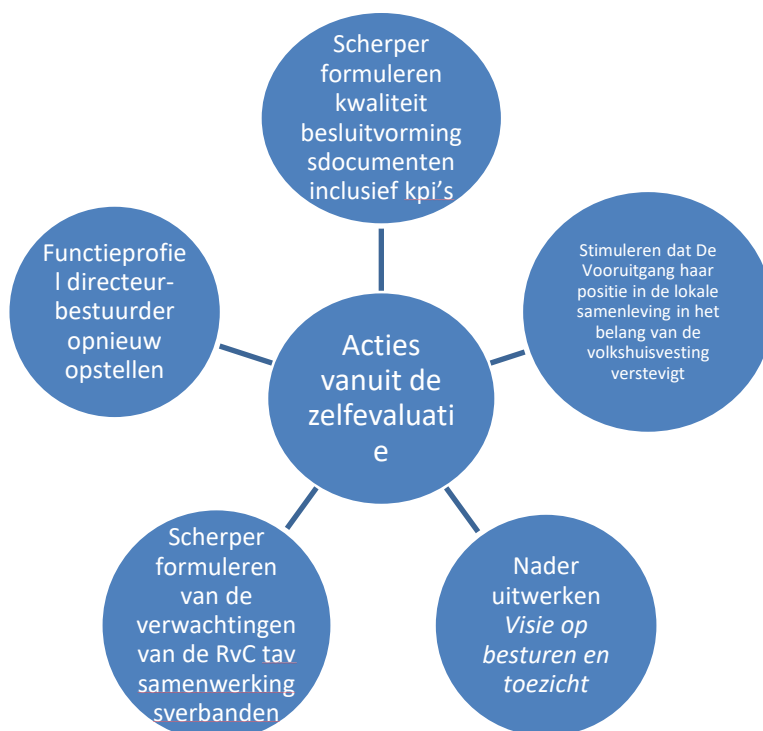
### 7.2.6 Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de VTW, een beroepsvereniging van en voor leden die als commissaris toezicht houden bij woningcorporaties. De VTW behartigt hun belangen en bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties. De leden ontvangen diverse (digitale) vaktijdschriften en brochures. De leden worden daarnaast in de gelegenheid gesteld om relevante opleidingen te volgen.

### 7.2.7 Zelfevaluatie

Jaarlijks wordt uitgebreid aandacht besteed aan de Zelfevaluatie. Vanaf 2015 laat de raad, mede in het kader van de governance bepaling dat de Zelfevaluatie eens per twee jaar onder onafhankelijke, externe begeleiding dient te geschieden, zich hierin bijstaan door Atrivé. De raad heeft in het verslagjaar op 29 september 2020 zonder het bestuur en onder begeleiding van Atrivé het eigen functioneren en dat van de individuele leden van de raad uitvoerig besproken. Door de corona- maatregelen heeft deze vergadering online plaatsgevonden.

Actiepunten die hieruit voortvloeien zijn:



De raad kwam tot de conclusie dat het functioneren voldoet aan de eisen die door de samenleving worden gesteld en dat de samenstelling van de raad evenwichtig is.



### 7.2.8 Permanente educatie

De leden van de raad willen zich verder ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van De Vooruitgang in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren. Volgens het Reglement Permanente Educatie van de VTW moest er voor de leden benoemd voor 1 januari 2015 in de jaren 2015-2016 samen tenminste 10 PE-punten per persoon worden behaald. Vanaf 2017, dus ook voor het verslagjaar 2020 zijn dit 5 PE-punten per kalenderjaar.

Behaalde PE-punten in verslagjaar 2020 (PE-lidmaatschapseis 2020: 5)	
De heer P.E.G.C. Schokker	9 punten
De heer Ing. P.J.S.C. Voorn MBA	8 punten
Mevrouw mr. M.A.J. Kes	6 punten
De heer M.M.E. Hassing	0 punten
De heer drs. M.C.P. Tuijp RA	6 punten

## Hoofdstuk 8: Bezoldiging

In 2015 is Atrivé gevraagd een advies over de bezoldiging van de raad uit te brengen, mede gelet op de toenmalige en maximale bezoldiging, zoals enerzijds de WNT die voorschrijft om toezichthouders substantieel beter te belonen, omdat toezichthouden steeds professioneler wordt en de laatste jaren en de eisen veel strenger zijn geworden. Anderzijds het door de VTW voor bezoldiging van haar leden uitgebrachte bindend advies met soberheid en doelmatigheid als uitgangspunt. Atrivé adviseerde destijds hierover dat de toename van de werkzaamheden en zwaarte van de rol van toezichthouder gezien de veranderende wettelijke context rechtvaardigt om binnen redelijke grenzen de huidige bezoldiging te verhogen.

Ondanks het advies om het VTW-bezoldigingsmaximum als uitgangspunt te nemen heeft de raad gemeend een staffel en een matiging te moeten aanbrengen. Besloten is de vergoeding voor de leden en de voorzitter van de raad te verhogen. Per 1 januari 2016 is de vergoeding op EUR 5.000,- (exclusief eventuele omzetbelasting) per lid gesteld. Deze vergoeding zal jaarlijks worden geëvalueerd. In de evaluatie over 2020 is besloten de vergoeding voor de leden van de raad van commissarissen voor 2020 te handhaven op EUR 5.000,- op jaarbasis, waarbij in 2021 opnieuw een evaluatie van de verrichtte en te verrichten werkzaamheden zal worden gehouden.

De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van De Vooruitgang. Dit is een voorwaarde om het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. Naast de bezoldiging stelt De Vooruitgang middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die het individuele lid uit hoofde van zijn functie bij De Vooruitgang maakt. De Vooruitgang voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheidsverzekering die zij heeft afgesloten voor haar leden van de raad in verband met het uitoefenen van de functie als commissaris.

## Hoofdstuk 9: Vergadering en overleg

### 9.1 Vergaderingen, overig

De raad vergaderde in het verslagjaar 2020 vijf keer met het bestuur incidenteel bijgestaan door medewerkers van de werkorganisatie. Voorafgaand aan de vergaderingen vond binnen de raad vooroverleg plaats. Alle leden van de raad waren bij elke vergadering in 2020 aanwezig, met uitzondering van de vergadering van 19 november 2020 waar een rvc-lid wegens ziekte niet bij aanwezig kon zijn. Een aantal besluiten van het bestuur, zoals vastgelegd in de Statuten, is onderworpen aan de goedkeuring van de raad. In 2020 heeft de raad alle door het bestuur voorgelegde besluiten goedgekeurd.

Verder zijn er (thema-)bijeenkomsten geweest in het kader van de veranderende en groeiende woonbehoefte, duurzaamheid, risicobeheersing, de Zelfevaluatie, communicatie, diverse sessies en workshops in het kader van permanente educatie, voorbereiding en het evaluatiegesprek met de directeur-bestuurder en een aantal gesprekken met externe adviseurs.

### 9.2 Vergader- en besluitenschema

Voorafgaand aan ieder verslagjaar wordt door het bestuur een vergaderschema met daarin te behandelen onderwerpen ter goedkeuring voorgelegd. Op de vergaderingsagenda staan de te nemen besluiten die in de notulen en de daarbij behorende besluitenlijst worden vastgelegd. In het vergaderschema wordt ook de onderwerpen van de governance jaaragenda opgenomen.

### 9.3 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De communicatie tussen de huurdersorganisatie en de huurderscommissarissen wordt gekenmerkt door korte lijnen.

In februari, mei, juni, september en november 2020 is er overleg geweest met de huurdersorganisatie VHV. In februari is met name de huurverhoging 2020 besproken, die door de VHV is goedgekeurd. In 2020 zijn verder de volgende zaken met de VHV besproken: duurzaamheid, huurderstevredenheid, communicatie en passend toewijzen. De algemene ledenvergadering, die gepland stond voor 27 oktober 2020, moest helaas geannuleerd worden in verband met de aangescherpte corona-maatregelen. De jaarlijkse vergadering tussen de VHV en de huurdercommissarissen, die voorafgaand aan de algemene ledenvergadering zou plaatsvinden, is hierdoor ook geannuleerd. Uit telefonisch contact met de voorzitter van de VHV is gebleken dat er geen spoedeisende zaken speelden, waardoor besloten is de vergadering door te schuiven naar 2021.

De Vooruitgang en de VHV hebben het digitale klantenpanel opgezet in samenwerking met MAGIS Marketing & Research B.V. Ook in 2020 hebben er weer een aantal panelonderzoeken plaatsgevonden, o.a. over de informatievoorziening van De Vooruitgang tijdens de coronacrisis. De feedback van het klantenpanel geeft De Vooruitgang meer inzicht in wat er speelt en wat huurders belangrijk vinden.

### 9.4 Overleg met overige stakeholders

Op 29 januari 2020 heeft er een (hernieuwd) kennismaking- en voortgangsgesprek met de wethouder(s) en ambtenaren verantwoordelijk voor de portefeuille(s) met raakvlakken met sociale volkshuisvesting en een afvaardiging van de rvc plaatsgevonden. Hierbij zijn onderwerpen als de ontwikkelingen in corporatieland en rol en verantwoordelijkheid van de raad, samenwerking gemeente en De Vooruitgang, de Woonvisie, Prestatieafspraken en grondbeleid, het Manifest en de lopende en toekomstige projecten aan bod gekomen. Overleg met overige stakeholders, anders dan het hiervoor genoemde voornemen om de dialoog aan te gaan over de veranderende woonbehoefte, lijkt vooralsnog niet opportuun, maar de raad staat hiervoor vanzelfsprekend open en is daarvoor aanspreekbaar.

## Hoofdstuk 10: Tot slot

### 10.1 Vooruitblik

Het komend verslagjaar zal weer in het teken staan van het verder toewerken naar de missie van De Vooruitgang Volendam met focus op de bestaande voorraad, maar ook in investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.

Het Jaarplan 2021 is opgesteld en is voor de raad een uitstekend meetinstrument om de vinger aan de pols te houden.

Daarnaast heeft de raad voor 2021 voor zichzelf een aantal aandachtsgebieden gedefinieerd, die waar wenselijk via (thema)bijeenkomsten verder zullen worden uitgediept:

- het verder doorgronden van de financiën van De Vooruitgang mede in het kader van de nieuwbouwambities;
- Het verder concretiseren van de visie op besturen en toezichthouden;
- Het herijken van het aanbestedingsbeleid;
- Het evalueren van de samenwerking met WormerWonen en WOV;
- Het zichtbaar zijn richting gemeente, politieke partijen, zorgpartijen en huurders.

### 10.2 Dankwoord

De raad wil graag deze gelegenheid te baat nemen om het bestuur en alle medewerkers van De Vooruitgang wederom te bedanken voor hun inzet en passie gedurende het afgelopen verslagjaar.

Het was door de coronacrisis, maar ook door ontwikkelingen die op de werkorganisatie af komen geen gemakkelijk jaar, maar de performance van De Vooruitgang is goed op peil gebleven.

Ook 2021 is en wordt weer een jaar vol uitdagingen, maar wij zijn ervan overtuigd dat we hier samen weer een succesvolle periode van kunnen en zullen maken.

### 10.3 Slotverklaring d.d. 11 mei 2021

Het bestuur heeft het Verslag 2020 opgesteld, waarin onder meer het Volkshuisvestingsverslag en de opgemaakte jaarrekening 2020 zijn opgenomen.

Share Impact Accountants B.V. heeft de jaarrekening 2020 gecontroleerd en voorzien van een controleverklaring de dato 11 mei 2021.

De raad kan zich verenigen met het verslag van het bestuur.

De raad verleent het bestuur op grond van artikel 25, zevende lid van de Statuten décharge voor het gevoerde beleid en beheer en stelt tijdens de raad van commissarissenvergadering op 11 mei 2021 de jaarrekening vast.

Volendam, 15 maart 2021/11 mei 2021

**Raad van commissarissen:**

w.g. P.E.G.C. Schokker,  
Voorzitter

w.g. mr. M.A.J. Kes,  
Secretaris

w.g. ing. P.J.S.C Voorn MBA,  
Vicevoorzitter

w.g. M.M.E. Hassing,  
Lid

w.g. drs. M.C.P.Tuijp RA,  
Lid

## **4. VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 2020**

## 4.1 Het bouwen, verwerven, bezwaren en slopen van woongelegenheden en onroerende aanhorigheden

### Nieuwbouw

#### Ontwikkeling Friese Vlaak (woon-zorgcomplex Broeckgouw)

Aan de Friese Vlaak in de Broeckgouw realiseerden de corporaties Wooncompagnie en De Vooruitgang samen met De Zorgcirkel in 2020 een nieuw woon-zorgcomplex, bestaande uit 102 appartementen, voor ouderen. De appartementen sluiten naadloos aan op de wensen van een nieuwe generatie ouderen.

De 102 appartementen zijn als volgt onderverdeeld:

- *Programma Wooncompagnie:*  
gebouw A – 35 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak  
gebouw A – een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten en ontmoeten “Social Firm”
- gebouw B – 40 woningen BW (beschermd wonen) met 24-uurszorg  
gebouw B – enkele ruimten voor De Zorgcirkel ten behoeve van haar zorginfrastructuur
- *Programma De Vooruitgang:*  
gebouw C – 27 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak

Van de 102 woningen zijn 70 woningen bestemd voor huurders met een indicatie voor zorg en 32 woningen bestemd voor reguliere verhuur.



*Definitief ontwerp Friese Vlaak.  
Op de voorgrond de 27 woningen  
van De Vooruitgang.*

De oplevering van de aannemer aan De Vooruitgang en de sleuteloverdracht naar de bewoners heeft op 13 oktober 2020 plaatsgevonden.

#### Ontwikkeling Blokwhere (Val van Urk / Kamperzand)

Binnen het concept Fijn Wonen is in september 2020 gestart met de bouw van 12 energiezuinige eengezinswoningen. Op deze locatie aan de Val van Urk was eerder basisschool De Blokwhere gesitueerd. De 12 eengezinswoningen zijn de 1<sup>e</sup> fase van het totale project. De sleuteloverdracht naar de huurders vindt plaats op 5 februari 2021.



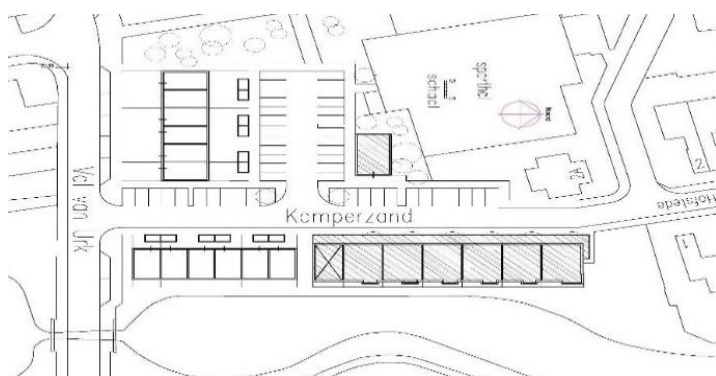
*Een foto van de gerealiseerde fase 1,  
12 energiezuinige eengezinswoningen.*

De 2<sup>e</sup> fase van het project betreft 18 appartementen voor senioren. Voor deze 2<sup>e</sup> fase is de aanvraag omgevingsvergunning op 4 november 2020 ingediend. De verwachting is dat in mei 2021 het plan vergund zal zijn, waarna in oktober 2021 gestart kan worden met de bouw.



Definitief ontwerp van de straat Kamperzand

Definitief ontwerp gezien vanaf het water.



Situering fase 2

### *Ontwikkeling kindcentrum Broeckgouw*

De Gemeente Edam-Volendam is voornemens een kindcentrum te ontwikkelen en te realiseren in de Broeckgouw, op de locatie naast de nieuwe Blokwhere school en het appartementencomplex van De Vooruitgang aan de Kimsterweg. De Gemeente streeft een ruimtelijke en programmatische optimalisatie van de locatie na, middels een combinatie met woningbouw. In dat kader is aan De Vooruitgang gevraagd of die bereid is daar 18 sociale huurwoningen af te nemen.

Dit heeft geresulteerd in een op 16 september 2020 ondertekende turnkey-overeenkomst. Medio 2021 zal worden gestart met de bouw van dit project.



Impressie van twee lagen appartementen boven het kindcentrum in de Broeckgouw

### Ontwikkeling sporthal De Seinpaal

Op 10 december 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning voor deze 54 appartementen ingediend. Parallel loopt de aanpassing van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal in september 2021 de vergunning onherroepelijk zijn. De start van de bouw is gepland begin 2022.



Hoek Grote Ven- Dijkgraaf de Ruiterslaan



Beeld vanaf het parkeerterrein

### Ontwikkeling locatie Maria Goretti

Sinds 2015 zijn betrokken partijen in overleg om te komen tot herontwikkeling van deze locatie. Het plan gaat uit van 62 huurappartementen en negen grondgebonden huurwoningen. Regelmatig vindt overleg plaats met de Gemeente over de condities, ontwikkelvoorwaarden, juridische, fiscale en financiële kaders. De verwachting is dat in het eerste halfjaar van 2021 de koopovereenkomst definitief zal worden, waarna de participatie kan worden gestart als voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure.

Het terrein met opstallen van de locatie Maria Goretti zal op zijn vroegst in het laatste kwartaal van 2022



Huidige locatie Maria Goretti

vrijkomen. In het plan wordt een aantal appartementen gerealiseerd ten behoeve van cliënten van Stichting Odion. Stichting Odion kan een schaalvoordeel realiseren op het gebied van 24-uurszorg met de, nabij de Maria Goretti gelegen, locatie Boelenspark. Door de clustering van zorg voor Odion cliënten komen elders in de complexen van De Vooruitgang appartementen vrij voor regulier woningzoekenden.

### Bezit

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gegevens woningbezit:</b>					
Aantal verhuureenheden 01-01	1184	1188	1161	1146	1150
- Aantal opgeleverd	27	-	30	17	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	4	3	2	4
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal verhuureenheden 31-12	1211	1184	1188	1161	1146

### Bezwaren van onroerende zaken

Er zijn geen wooneenheden met hypotheek bezwaard.



## Verdeling woningbezit naar huurklassen

De verdeling van het woningbezit naar soorten en huurklassen (excl. servicekosten) laat eind 2020 het volgende beeld zien ten opzichte van eind 2019:

Huur- klassen	Goedkoop		Betaalbaar		Duur tot HTG		Duur > HTG		TOTAAL	
	Tot	tot	432,51/	424,44/	663,40 /	651,03 /	>	>		
	€ 432,51	€ 424,44	€ 663,40	€ 651,03	€ 737,14	€ 720,42	€ 737,14	€ 720,42		
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
EGW	5	5	244	238	71	77	0	0	320	320
Appartem.	150	155	450	413	121	126	28	28	749	722
Kl. EGW	3	6	43	40	0	0	0	0	46	46
ALW	1	1	90	90	5	5	0	0	96	96
<b>Totaal</b>	<b>159</b>	<b>167</b>	<b>827</b>	<b>781</b>	<b>197</b>	<b>208</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>1211</b>	<b>1184</b>

EGW=eengezinswoning/Appartem.=appartement/Kl. EGW=kleine eengezinswoning/ALW=aanleunwoning

Voor de kwalificaties goedkoop, betaalbaar en duur wordt uitgegaan van de kwaliteitskortingsgrens en de hoogste aftoppingsgrens, die worden gehanteerd door het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties.

## Leeftijd woningbezit

Verdeling van de woningen naar bouwjaar en woningtypen:

Bouwjaar	Aantal	Percentage	Woningtypen	Aantal
1945 t/m 1959	47	4	Eengezinswoningen	320
1960 t/m 1969	97	8	Flats	749
1970 t/m 1979	272	23	Kl. eengezinswoningen	46
1980 t/m 1989	223	18	Aanleunwoningen	96
1990 t/m 1999	215	18		<u>1211</u>
2000 t/m 2009	171	14		
2010 t/m 2019	159	13		
2020 en later	<u>27</u>	<u>2</u>		
	<u>1211</u>	<u>100</u>		

	2020	2019	2018	2017	2016
Gemiddelde leeftijd in jaren	30,9	30,6	29,7	29,7	29,2

De bestaande voorraad bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

## Conditiemeting volgens NEN 2767

In 2017 is door De Vooruitgang, in samenwerking met een bouwtechnisch bureau de technische conditie van de woningvoorraad in kaart gebracht. Vanaf 2018 wordt jaarlijks van 1/3 deel van het bezit de conditie gemeten. De woningvoorraad is met een geaggregeerde score van 3 in technisch redelijke conditie. De Vooruitgang heeft geen complexen met een slechte of zeer slechte score. De resultaten van de conditiescore vormen input voor de meerjaren onderhoudsbegroting waarbij De Vooruitgang ernaar streeft de complexen naar niveau 2 te brengen. Dit mede gezien de nieuw te bouwen woningen de komende jaren.

Conditie	Aandeel Woningvoorraad
1. uitstekende conditie	14%
2. goed	21%
3. redelijk	65%
4. matig	-
5. slecht	-
6. zeer slecht/sloop	-
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>

## Het in stand houden en verbeteren van woningen

### Algemeen

De Vooruitgang heeft een gedifferentieerd woningbezit. Eén van de belangrijkste taken van De Vooruitgang is de instandhouding van de woningvoorraad door het goed uitvoeren van het onderhoud. Het inspelen op bewonerswensen en het bieden van keuzemogelijkheden zijn belangrijke aspecten van het onderhoudsbeleid. Door het bieden van keuzes krijgen onze huurders meer mogelijkheden om hun woning volgens specifieke woonwensen in te richten. Hierdoor ontstaat een grotere klanttevredenheid.

Het verbeteren van de kwaliteit van het woningbezit gebeurt niet alleen om de veroudering tegen te gaan, maar ook om de woningen woontechnisch aan de eisen van deze tijd aan te passen. Regelmatig vinden deze aanpassingen plaats bij mutaties.

Het onderhoudsbeleid heeft een nauwe relatie met plannen op het terrein van herstructurering, modernisering en groot onderhoud. De labeling van de verschillende delen van het woningbezit is daarom ook bepalend voor de wijze waarop het onderhoud wordt uitgevoerd.

### Klachtenonderhoud/reparatieverzoeken

In het verslagjaar 2020 is een bedrag van € 180.265,- uitgegeven aan klachtenonderhoud.

In 2019 bedroeg dit € 163.797,-.

### Mutatiekosten

Het aantal verhuringen lag in 2020 op 90, waarvan 63 mutaties en 27 nieuw opgeleverde appartementen) (2019: 60, allen mutaties). De mutatiekosten bedroegen in 2020 € 100.509,- (2019: € 44.707,-).

### Planmatig onderhoud

Uitgangspunt van de meerjaren onderhoudsplanning is een complexmatige aanpak van het planmatig onderhoud. Hierdoor is de uitvoering beheersbaar en kan kostenbesparend worden gewerkt.

In 2020 zijn onder meer de volgende planmatige onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd:

- |   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| - complex 1, 8, 9, 17, 24, 27, 31, 33, 44 en 50 | (volledige) schilderbeurt/houtherstel |
| - complex 19, 31 en 35                          | vervangen cv's                        |
| - complex 8, 9, 10, 30, 31, 34, 49 en 53        | herstel goten, gevels, daken          |
| - complex 45, 46, 50 en 51                      | vervangen rookmelders                 |
| - complex 40 en 41                              | ophogen bestrating                    |

In 2020 is in totaal uitgegeven aan planmatig onderhoud € 1.253.122,- (2019: € 1.398.928,-).

### Woningverbeteringprojecten

Als een huurder een bepaalde voorziening wil laten aanbrengen, bijvoorbeeld glas-, bodem of gevelisolatie, dan wordt een kostendeckende huurverhoging doorberekend. Bij mutatie en op aanvraag wordt dit bij eengezinswoningen voor rekening van De Vooruitgang gedaan. Per eind 2025 moeten alle woningen zijn voorzien van isolatieglas.

### Duurzaamheid

In het voorjaar van 2017 heeft Aedes met haar leden de Woonagenda 2017-2021 vastgesteld. Een van de onderwerpen hierin is de verduurzaming van het corporatiebezit. Corporaties spraken af om in 2018 een plan aan te leveren hoe zij een CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad bereiken in 2050. Daarvoor heeft Aedes de Routekaart CO<sub>2</sub>-neutraal 3.0 ontwikkeld. Deze routekaart geeft elke corporatie inzicht in de eigen opgave met het eindstip op de horizon: "CO<sub>2</sub>-neutraal 2050". In april 2018 heeft De Vooruitgang deze routekaart aan Aedes aangeleverd.



In het Convenant Energiebesparing Corporatiesector is afgesproken dat de corporatiewoningen in 2021 een gemiddelde Energie-Index moeten hebben van  $\leq 1,40$  (label B). De afgelopen jaren heeft De Vooruitgang flink geïnvesteerd in de kwaliteit van haar woningvoorraad. In mei 2020 is het duurzaamheidsplan vastgesteld. Omdat toen de gemiddelde EI van eengezinswoningen (1,64) aanzienlijk slechter was dan dat van de appartementen (1,13) wordt voor de komende vijf jaren de focus gelegd op de eengezinswoningen en dan met name op de schil van deze woningen (vloer, dak, gevels).

Hiertoe is een plan van aanpak gemaakt waar voor alle eengezinswoningen met een B t/m G label is aangegeven wat gedaan moet worden om op minimaal een A-label te komen en wat dat per onderdeel en per woning gaat kosten.

Onderstaand overzicht geeft per jaar aan wat de door De Vooruitgang beoogde gemiddelde EI per woning was, met daaronder de werkelijk gerealiseerde gemiddelde Energie-Index.

#### Gemiddelde

Energie-Index (EI)	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Streven	1,30	1,31	1,33	1,35	1,36	1,38	1,39
Streven aangepast	1,20	1,24	1,33	1,35	1,36	1,38	1,39
Gerealiseerd		1,26	1,28	1,33	1,37	1,37	1,39

De gemiddelde EI van het woningbezit van De Vooruitgang is per 31 december 2020 1,26 = label B. Hiermee voldoet De Vooruitgang ruim aan de norm. Uitgaande van de huidige wetgeving, nieuwbouwplannen en geplande energie-investeringen streefde De Vooruitgang naar een gemiddelde EI van 1,30 in 2021. Omdat dit inmiddels is behaald is dit aangescherpt naar een gemiddelde EI van 1,20 in 2021.

In 2020 is van ruim 50 (2019:600) woningen de EI (opnieuw) vastgesteld en afgemeld. In onderstaande grafiek is duidelijk te zien dat 91% van de woningen een groen label heeft. Ruim 75% van het woningbezit heeft een EI < 1,40 (B-label).

#### Energie-label alle woningen in aantallen

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
<b>A+</b>	54	17	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>A</b>	602	603	506	494	483	460	307	285	235	188	146	146
<b>B</b>	258	253	269	243	239	249	285	257	240	217	168	156
<b>C</b>	186	195	287	270	271	281	359	383	345	323	317	273
<b>D</b>	62	66	75	56	54	55	101	124	152	194	254	291
<b>E</b>	32	32	24	64	59	60	55	73	91	93	96	84
<b>F</b>	12	12	17	25	31	34	45	32	43	47	61	80
<b>G</b>	5	6	3	9	9	11	6	5	7	7	43	59
<b>Totaal</b>	1211	1184	1188	1161	1146	1150	1158	1159	1113	1069	1085	1089
<b>EI</b>	1,26	1,28	1,33	1,37	1,37	1,39	1,36	1,39	1,45	1,56	1,61	1,66
<b>Label</b>	B	B	B	B	B	B	B	B	C	C	C	C

## Energie-label per type woning per 31 december 2020

Energie-index	A++	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal	Gem.El	Label
Eéngesinswoningen	0	27	9	77	131	60	32	12	5	353	1,61	C
Appartementen	0	27	593	181	55	2	0	0	0	858	1,12	A
<b>Totaal</b>	0	54	602	258	186	62	32	12	5	1211	1,26	B

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de grootste opgave voor De Vooruitgang ligt bij de ééngesinswoningen. De komende jaren zal in eerste instantie de schil van de woningen worden aangepakt (vloer, dak, gevels).

In 2020 zijn in 74 (2019:14) woningen energie investeringen gedaan.

	Bedrag	Aantal Woningen
Isolatieglas	147.943	84
Gevelisolatie	13.977	11
Dakisolatie	63.639	10
Vloerisolatie	22.461	11
Mechanische ventilatie	26.018	10
Zonnepanelen	33.038	10
<b>Totaal</b>	<b>307.076</b>	

Deze tabel per 31 december 2020 betreft de afgemelde woningen. Niet alle woningen waaraan energetische verbeteringen zijn verricht zijn opnieuw afgemeld. Dit wordt gedaan wanneer alle geplande werkzaamheden aan de schil van de woning zijn uitgevoerd.

### Vervanging cv-installaties

In het kader van de energiebesparing, milieubescherming en ter verlaging van de woonlasten voor de huurder worden na verstrijken van de technische levensduur de conventionele cv-ketels vervangen door combi-HR-ketels. In het jaar 2020 zijn 33 cv-ketels vervangen (2019: 191). De kosten hiervan bedroegen totaal € 63.279,- (2019: € 360.655,-).

## 4.2 Leefbaarheid

Leefbaarheid is een begrip dat gaat over de mate waarin een buurt, wijk of gebied aantrekkelijk en/of geschikt is om te wonen en te werken. Het begrip kent vele omschrijvingen en is dus zeer subjectief. Wat voor de één leefbaar is, is dat voor een ander niet.

Leefbaarheid kan worden onderverdeeld in drie thema's. Ten eerste de fysieke omgeving. Dit is de dichtheid en het type bebouwing, de marktwaarde van de woningen, de aanwezigheid van voorzieningen en de kwaliteit van het groen in de omgeving.

Daarnaast speelt de sociale omgeving een rol. De sociale omgeving gaat niet alleen over de samenstelling van de bevolking, maar wordt ook bepaald door de omgang en interactie tussen bewoners.

Tot slot is veiligheid een zeer belangrijk thema. Veiligheid gaat over vervuiling, criminaliteit, overlast en bedreigende situaties.

Uit bovenstaande kan worden opgemaakt dat leefbaarheid in een stad vaak op sociaal en veiligheidsniveau ligt, terwijl in een dorp de nadruk meer op de fysieke omgeving ligt.

De Vooruitgang geeft, waar nodig, prioriteit aan het investeren in wijken waar De Vooruitgang bezit heeft. Het jaarlijkse onderzoek van weekblad Elsevier en Bureau Louter naar 'Beste gemeenten' is het enige onderzoek naar de kwaliteit en aantrekkelijkheid van woonomgevingen. De resultaten zijn nuttig voor huizenzoekers en voor iedereen die nieuwsgierig is naar kwaliteiten en verbeterpunten van zijn of haar

eigen gemeente. De gemeenten en regio's van Nederland zijn op 97 punten vergeleken. Denk hierbij aan de nabijheid en verscheidenheid aan scholen, winkels en horeca, natuur, mooie gebouwen en ook aan sociale aspecten als betrokken buurtbewoners en overlast. Om vast te stellen wat de ideale woonplek van de gemiddelde Nederlander is, zijn feitelijke gegevens over gemeenten, buurten, steden en regio's met elkaar vergeleken op basis van resultaten van een grootschalige enquête. Gemeente Edam-Volendam eindigde in 2020 van de in totaal 355 gemeenten op de 15<sup>e</sup> plaats (2019: 12).

De Vooruitgang is, als sociaal maatschappelijke speler in de Gemeente, trots dat zij voor een deel heeft mogen bijdragen aan deze hoge score.

Om de sociale leefbaarheid zo goed mogelijk te waarborgen, wordt samengewerkt met de V(ereniging) H(uurders) V(olendam), Gemeente, politie, zorgaanbieders, seniorenraad en andere belanghouders. Ook stimuleert De Vooruitgang het gebruik van gemeenschappelijke ruimten in seniorencomplexen. In deze complexen worden door een bewonerscommissie diverse activiteiten ontplooid om ontmoeting mogelijk te maken en daarmee het welzijn van de bewoners te vergroten. Door de bewoners wordt hier dankbaar gebruik van gemaakt.

Helaas zijn de recreatieruimten in 2020 vroegtijdig gesloten in verband met de door de overheid opgestelde coronamaatregelen. Van bewoners ontvangt De Vooruitgang regelmatig vragen over het openstellen van de ruimten. Het samenkomen wordt enorm gemist. Vooral onder senioren is de eenzaamheid groot.



Wat betreft het laatste thema, de veiligheid is het belangrijk om oog en oor te hebben voor misstanden en dreigende escalatie in een complex of buurt en tussen huurders onderling. Onze medewerkers en met name de woonconsulente en opzichter vervullen deze taak. Een eerste melding komt bij hen binnen. De Vooruitgang heeft een groot netwerk in de maatschappij en kan in zo'n situatie snel contact opnemen met professionals om in actie te komen. In 2020 is veiligheid meerdere malen punt van aandacht geweest voor De Vooruitgang. Voorlichting is verstrekt over het (niet) binnenlaten van onbekende personen. Hiertoe zijn in de complexen flyers opgehangen om bewoners hierop te attenderen.

### Overlast en Buurtbemiddeling

Vanaf 2020 vervult BeterBuren een eerstelijns functie bij burenoverlast. Gelijk bij de eerste melding van overlast wordt de melder doorverwezen naar BeterBuren. Hierdoor wordt de woonconsulente ontzorgd voor het aanhoren en mogelijk betrokken raken van en bij burenoverlastproblematiek.



2020 heeft voor BeterBuren in het teken gestaan van de enorme taak om de groei van het aantal meldingen met 12% over het hele werkgebied op te vangen. Zonder de meldingen in Oostzaan en Waterland (pas gestart), ontving BeterBuren 235 meer meldingen.

Oorzaken voor deze toename zijn:

- burenoverlast neemt toe door gevolgen van de coronamaatregelen, thuiswerken, kinderen thuis en spanningen omtrent corona;
- groei bekendheid buurtbemiddeling onder bewoners en instanties;
- toename aantal huishoudens in een groot aantal gemeenten;

De toename was een grote uitdaging in een periode waar huisbezoeken een groot deel van het jaar niet mogelijk waren, locaties voor bemiddelingsgesprekken gesloten en vacatures langer open stonden. De pandemie betekende snel omschakelen naar een andere werkwijze voor zowel de medewerkers, de bemiddelaars, maar ook de bewoners. Huisbezoeken werden vervangen door conference calls of videobellen en bemiddelingsgesprekken werden uitgesteld in de eerste lockdown en in de zomer alsnog uitgevoerd.

De mogelijkheid van videobellen kent wel een ondergrens en is geen optie in situaties waarbij:

- een conflict te ver is geëscaleerd voor videobellen of bewoners dit niet willen;
- bewoners niet in staat zijn om video te bellen;
- er taalproblemen zijn.

### Onrechtmatige bewoning en woonfraude

Sinds 2019 is er een samenwerkingsconvenant met de Gemeente en Wooncompagnie om woonfraude te bestrijden. Het convenant “onrechtmatige bewoning en fraude” is per maart 2020 stilzwijgend verlengd voor de periode van één jaar.

De inzet van BOA's bij de opsporing van woonfraude werkt succesvol. Het afgelopen jaar zijn diverse vermoedens van woonfraude onderzocht. In één zaak heeft dit geleid tot het opzeggen van de huur door betreffende huurder. Eind 2020 is nog 1 melding van fraude in onderzoek.

### Aanmeldingen

Onderstaande tabel geeft aan dat:

- er in 9 van de 11 gemeenten een sterke stijging was van het aantal meldingen t.o.v. 2019;
- het aantal huishoudens dat gebruik maakt van buurtbemiddeling is in 8 gemeenten gestegen. In 2019 was 0,27% het landelijk gemiddelde. In 2020 ligt dit hoger, omdat veel projecten een groei zien als indirect gevolg van de pandemie. Uit landelijke cijfers blijkt dat waar buurtbemiddeling al lang actief is 0,30% van de huishoudens een beroep doet op buurtbemiddeling.

Gemeente	Aanmeldingen 2019	Aanmeldingen 2020	Toename per gemeente	% meldingen t.o.v. aantal huishoudens 2019	% meldingen t.o.v. aantal huishoudens 2020
Aalsmeer	32	52	20	0.24	0.39
Amstelveen	154	180	26	0.36	0.41
Amsterdam	1445	1601	156	0.31	0.34
Edam-Volendam	59	78	19	0.40	0.50
Landsmeer	11	18	7	0.23	0.37
Oostzaan (gestart juni 2019)	5	11	n.v.t.	n.v.t.	0.27
Ouder – Amstel	23	25	2	0.37	0.40
Uithoorn	44	50	6	0.36	0.39
Wormerland	46	47	1	0.64	0.66
Zaanstad	360	358	-2	0.51	0.51
Waterland (2020)	4	23	n.v.t.	n.v.t.	0.30
Landelijk % 2019				0,27%	Nog niet bekend
Totaal Beterburen	2183	2440	235	0,39%	0,41%

Niet alle meldingen van overlast kunnen worden doorverwezen naar BeterBuren. Denk hierbij aan meldingen waarbij sprake is van een overlastverleden bij De Vooruitgang, zaken waarbij een juridische procedure loopt, als sprake is van geweld of als sprake is van zware psychische problemen. Deze zaken pakt de woonconsulente zelf op. Dit vereist vaak overleg met lokale partners zoals gemeente, politie en/of zorg- en welzijnsinstelling en juridisch overleg.

De toenemende klachten van overlast door huurders met psychische problemen zijn een groeiend probleem voor corporaties in het hele land. De woonconsulent pakt deze zaken op en probeert binnen het sociale netwerk van hulpverleningsinstanties en Gemeente te zoeken naar passende oplossingen.

## 4.3 Wonen en zorg

Met betrekking tot het wonen met zorg is door de Gemeente in 2018 de Woonzorgvisie 2018-2023 vastgesteld. Hieraan is een grote bijdrage geleverd door beide corporaties als ook de beide huurdersverenigingen. In de visie is de zorg uitgesproken over het tekort aan sociale huurwoningen. Eén van de oorzaken hiervan is de vergrijzing. Mede door de vergrijzing is het aantal woningzoekenden naar een aanleunwoning flink toegenomen en naar verwachting wordt dat de komende jaren niet anders. Veelvuldig vindt overleg plaats met de Gemeente en zullen goede afspraken moeten worden gemaakt over de kaderstelling van vrijkomende inbreilocaties, om op die manier de corporaties de mogelijkheid te bieden om haar woningbezit uit te breiden.

### Woonzorgcomplex Friese Vlaak

Om een bijdrage te leveren aan de toenemende vraag naar (zorg)woningen voor ouderen is in 2020 het woonzorgcomplex Friese Vlaak in de Broeckgouw opgeleverd. Dit complex bestaat uit:

- *Programma Wooncompagnie:*
  - Blok 1 – 40 woningen BW (beschermd wonen) met 24-uurszorg
  - Blok 1 – enkele ruimten voor De Zorgcirkel ten behoeve van haar zorginfrastructuur
  - Blok 2 – 35 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak
  - Blok 2 – een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten en ontmoeten “Social Firm”
- *Programma De Vooruitgang:*
  - Blok 3 – 27 woningen W+ (wonen met een plus) geschikt voor zorg op afspraak.

De opzet van het plan is volgens het financieringsprincipe “scheiden wonen en zorg”, waarbij de corporaties de woonruimte verhuren aan de individuele huurder en de zorginstelling zorg op maat levert volgens de financieringskaders vanuit de zorgbudgetten.

Met de oplevering van dit complex zou een flinke uitbreiding van het aantal zorgwoningen worden gerealiseerd. Echter door het sluiten van de locatie Meermin in Edam is het aantal zorgwoningen niet uitgebreid. Een groot deel van de bewoners van zorgwoningen vanuit locatie Meermin zijn verhuist naar de Friese Vlaak. Van uitbreiding is dus geen sprake.

### Doorstroomurgentie

Door De Vooruitgang wordt goed gekeken naar de mogelijkheden voor het huisvesten van senioren. Om doorstroming te bevorderen vanuit eengezinswoningen hanteert De Vooruitgang het doorstroombeleid. Dit beleid is gericht op senioren van 75 jaar en ouder die in een eengezinswoning van De Vooruitgang wonen. Zij worden gestimuleerd om “door te stromen” naar een voor hen passende aanleunwoning aan de St. Gerardusstraat, St. Nicolaashof of Roerstraat.

Deze huurders worden benaderd door De Vooruitgang om hen te helpen bij het inschrijven als woningzoekende en het verkrijgen van de doorstroomurgentie. In 2020 zijn 37 bewoners (2019: 31) benaderd en hiervan hebben twee huurders (2019: 1) gebruik gemaakt van het aanbod van De Vooruitgang. Deze huurders zijn inmiddels daadwerkelijk verhuist naar een aanleunwoning.

### Wet maatschappelijke ondersteuning

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijk ondersteuning (WMO). De Gemeente bepaalt zelf voor welke voorzieningen een vergoeding wordt verstrekt en welke voorzieningen door bewoners zelf moeten worden betaald.

De Vooruitgang ziet de toegankelijkheid van woningen en voorzieningen in woningen voor huurders met

een handicap als haar taak. Eenvoudige voorzieningen, zoals beugels in toilet/badkamer of een verhoogde toiletpot, worden op verzoek van een huurder door De Vooruitgang geplaatst. Hiervoor wordt een bijdrage in de kosten gevraagd aan de huurder. Ten behoeve van deze aanpassingen heeft De Vooruitgang in het verslagjaar 2020 een bedrag uitgegeven van € 337,- (2019: € 1.172,-).

### **Welzijn WonenPlus**

De Regionale Stichting WonenPlus heeft in 2020 gekozen voor een nieuwe naam. Zij heten nu Welzijn WonenPlus. Welzijn WonenPlus zorgt ervoor dat kwetsbare thuiswonende mensen passende hulp krijgen als zij dat nodig hebben. Die ondersteuning komt niet vanuit Welzijn WonenPlus, maar uit de directe woonomgeving van mensen die naar elkaar om kijken en er voor elkaar willen zijn. Dat probeert Welzijn WonenPlus mogelijk te maken en daarvoor zetten zij zich in.

Welzijn WonenPlus is een non-profit instelling met professionele vrijwilligers. Deze vrijwilligers ondersteunen bewoners bij het zelfstandig wonen door het geven van informatie, advies en praktische ondersteuning en door het organiseren van gewenste zorg- en dienstverlening. Het basispakket bij lidmaatschap biedt onder andere de volgende woongerelateerde diensten:

- lichte tuinwerkzaamheden;
- klusjes in en om het huis;
- boodschappenservice;
- hulp bij de administratie;
- sociale activiteiten.

De consultants van Welzijn WonenPlus Edam-Volendam zijn het aanspreekpunt voor klanten en vrijwilligers. Om gebruik te maken van de diensten van Welzijn WonenPlus is lidmaatschap nodig. Voor abonnees van Welzijn WonenPlus zijn de vrijwilligersdiensten gratis.

In overleg met de AW is in 2019 goedkeuring gegeven voor het verstrekken van een bijdrage in de abonnementskosten aan huurders die lid zijn van Welzijn WonenPlus op een wijze die past binnen de Woningwet. In 2020 is door De Vooruitgang een bijdrage verstrekt aan Welzijn WonenPlus ten behoeve van de ondersteuning aan huurders van De Vooruitgang.

De Vooruitgang onderhoudt nauwe contacten met het servicepunt van Welzijn WonenPlus en kan op die manier haar bewoners snel en goed in contact brengen met de consultants van WonenPlus. Om hen tegemoet te komen heeft De Vooruitgang in overleg met de VHV besloten om onderdak te bieden aan het servicepunt van Welzijn WonenPlus. Welzijn WonenPlus houdt 's ochtends spreekuur vanuit de recreatieruimte aan de Kielstraat. Door de maatregelen in verband met corona is de recreatieruimte in de Kielstraat gesloten. Om die reden was er in 2020 nauwelijks gelegenheid om spreekuur te houden vanuit de recreatieruimte. De consultants waren uiteraard wel telefonisch bereikbaar voor advies.



## 4.4 Het verhuren van woningen

### Algemeen

#### *Beschikbaar, bereikbaar én betaalbaar*

De Vooruitgang wil, voor zover mogelijk, haar klanten zelf laten bepalen in welke buurt of woning zij graag zouden willen wonen. De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Naast de grote stijging van het aantal woningzoekenden vanaf de AOW leeftijd, ziet De Vooruitgang ook de groep woningzoekenden in het middensegment toenemen.

Omdat de doorstroming onder jongeren stagneert door stijgende huizenprijzen en te weinig aanbod, loopt ook de wachttijd voor jongere woningzoekenden ook behoorlijk op.

Jaarlijks evalueert De Vooruitgang de vraag en het aanbod. Naar aanleiding hiervan is in 2020 besloten om geen wijzigingen aan te brengen in de labeling van het woningbezit.

Met betrekking tot eengezinswoningen ziet De Vooruitgang een toenemende vraag naar kleine eengezinswoningen. Dit komt voornamelijk door het groeiende aantal gebroken gezinnen. Maar ook startende woningzoekenden die geen hypotheek krijgen voor het kopen van een woning, zijn aangewezen op de (sociale) huurmarkt. Ten behoeve van deze doelgroep heeft De Vooruitgang in 2020 op de locatie van de oude school Blokwhere 12 (kleine) eengezinswoningen gebouwd, welke in 2021 zijn opgeleverd.

Tevens is besloten om vanaf 2020 een terughoudend verkoopbeleid aan te houden. Dit betekent dat geen woningen meer worden verkocht. Uitzondering hierop zijn vijf woningen waarvan de technische levensduur is verstreken en die bouwtechnisch en financieel niet aantrekkelijk zijn om op te renoveren en/of te verduurzamen. Deze woningen worden bij het vrijkomen verkocht. In 2020 zijn geen woningen verkocht.

#### *Passend toewijzen*

Passend toewijzen betekent dat woningzoekenden op basis van hun inkomen een woning krijgen toegewezen met een huurprijs die voor hen passend is. Voor één- en tweepersoonshuishoudens geldt de lage aftoppingsgrens (€ 619,01) en bij huishoudens van 3 of meer personen geldt de hoge aftoppingsgrens (€ 663,40). Woningzoekenden met een laag inkomen komen alleen in aanmerking voor een woning met een huur tot de lage aftoppingsgrens.

De Vooruitgang past het principe toe van 'strikt-passend'. Dit houdt in dat woningzoekenden alleen kunnen reageren op woningen met een huurprijs die voor hen passend is.

Om voor alle categorieën woningzoekenden passend aanbod te hebben, stelt De Vooruitgang jaarlijks voor alle woningen een streefhuur-prijs vast. Deze bedraagt ongeveer 70% van de maximaal redelijke huurprijs op basis van het puntentotaal van het woningwaarderingstelsel.

De woningzoekende is zelf verantwoordelijk voor het up-to-date houden van de inkomensgegevens. Bij toewijzing van een woning moeten altijd actuele inkomensgegevens worden overlegd. Gevolg van deze maatregel is dat de keuzevrijheid van de woningzoekenden wordt beperkt en de wachttijd voor bepaalde doelgroepen kan oplopen, omdat men afhankelijk is van het vrijkomen van woningen in de betreffende huurprijscategorie.

#### *Jaarlijkse huurprijsaanpassing*

Het maximale huursomstijgingspercentage voor woningcorporaties in 2020 was 2,6 procent, zijnde het inflatiepercentage van het voorgaande jaar.

De Vooruitgang past bij de jaarlijkse huurverhoging geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Dit is ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2017-2021.

De Vooruitgang maakt zich hard voor de betaalbaarheid van wonen. De huren stegen hard de afgelopen jaren en de tegemoetkoming via de huurtoeslag is niet evenredig mee gestegen. Boven de aftoppingsgrenzen moeten huurders het volledige netto bedrag aan huur zelf betalen.

Om gelijkheid van de huurprijzen per type woning en complex te behalen is voor alle woningen een streefhuur bepaald. De huurverhoging 2020 is afgestemd op de streefhuur. Rekening is gehouden met een maximum bedrag voor de maandelijkse verhoging.

De huurverhoging 2020 is als volgt toegepast:

- De huren zijn niet inkomensafhankelijke verhoogd.
- Huren die boven de streefhuur liggen, zijn verlaagd met maximaal 0,5 procent.
- Huurprijzen onder de streefhuur zijn gedifferentieerd verhoogd met maximaal 3,7 procent.
- Het huurverhogingsbedrag bedroeg maximaal € 13,50 per maand.
- De huurprijs is afgetopt op de streefhuur of de maximale huurgrens (€ 737,14).
- De huren van de niet DAEB-woningen zijn verhoogd volgens het prijsindexcijfer CPI (2,6 procent).

De gemiddelde huurverhoging van de sociale huurwoningen bedroeg 1,9 procent.

### *Huisvestingswet en -verordening*

De Gemeenteraad heeft op 23 april 2020 besloten om de per 18 februari 2016 vastgestelde Huisvestingsverordening Edam-Volendam te continueren vanaf 1 januari 2020. In 2021 zal in het kader van de regionale ontwikkelingen en de nieuw vast te stellen Woonvisie een evaluatie plaatsvinden. Binnen de kaders van de Huisvestingsverordening verdeelt De Vooruitgang haar woningen. Zij hanteert hiervoor haar eigen lokale woonruimteverdeelsysteem.

### *Het aanbodmodel*

De Vooruitgang werkt met een eigen softwarepakket voor de toewijzing van de woningen. Via dit pakket worden de aangeboden woningen passend toegewezen.

In een advertentieperiode van zes dagen reageren woningzoekenden actief op aangeboden woningen. Iedereen die passend reageert op een vrijkomende woning wordt gerangschikt op basis van opgebouwde reacties, 1e reactiedatum en inschrijfdatum, in combinatie met eventueel gestelde voorrangregels. Diegene die bovenaan de ranglijst staat, wordt als eerste benaderd voor de vrijkomende woning. Via dit model wordt het grootste deel van de woningen aangeboden. Uitzonderen hierop zijn de woningen die rechtstreeks door Stichting Odion worden toegewezen, woningen die worden aangeboden aan statushouders en woningen die worden bemiddeld via de 5%-bestuursregeling.

### *Urgentie*

De urgentieprocedure van de Gemeente is in 2019 overgedragen aan de urgentiecommissie van de gemeente Zaanstad. Alle aanvragen worden door deze commissie behandeld.

In totaal is in 2020 aan 12 woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend door deze commissie. Deze zijn gelijkelijk verdeeld over De Vooruitgang en Wooncompagnie.

Tevens is op basis van een CIZ-indicatie aan drie woningzoekenden rechtstreeks door De Vooruitgang een urgentie-indicatie toegekend en aan twee huurders is een doorstroomurgentie toegekend in 2020. In totaal is aan 11 woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend.

In 2020 is aan acht woningzoekenden met een urgentie-indicatie uit 2020 een woning toegewezen en aan twee woningzoekenden met een urgentie-indicatie uit 2019. Eén woningzoekende met urgentie is na ziekenhuisopname in staat gebleken om in zijn huidige woning te blijven wonen, waardoor deze indicatie is vervallen. Eén woningzoekende is gehuisvest in de Meermin, waardoor de indicatie is vervallen. Per 31 december 2020 is nog één woningzoekende met urgentie op zoek naar een woning.

In het project Friese Vlaak zijn tien huurders gehuisvest met een zorgindicatie via de Zorgcirkel. In totaal hebben in 2020 22 woningzoekenden met een urgentie indicatie een woning toegewezen gekregen.

### *Directe bemiddeling*

In 2020 zijn drie woningen (2019: negen) toegewezen via directe bemiddeling. Dit zijn verhuringen waarvoor geen advertentie is geplaatst. Denk hierbij aan woningruil, toewijzing aan statushouders, Stichting Odion en toewijzing via de 5%-bestuursregeling en aangepaste woningen.



### *5% Bestuursregeling*

De Vooruitgang kan bij huisvesting van huishoudens in uitzonderlijke gevallen direct bemiddelen. Het gaat hierbij om huisvesting van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening. Het aantal huisvestingen op grond van dit artikel bedraagt per kalenderjaar ten hoogste vijf procent.

In 2020 is via deze regeling aan één woningzoekenden een woning toegewezen.

### *Inkomensgrens woningtoewijzing*

In de gewijzigde woningwet staat dat woningcorporaties zich moeten richten op bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen. Betaalbare huurwoningen mogen niet aan iedereen worden verhuurd. Tenminste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de doelgroep.

- De belangrijkste doelgroep zijn huishoudens met een inkomen beneden € 39.055 (prijspeil 2020). Jaarlijks moet ten minste 80% van de vrijkomende woningen aan die groep worden toegewezen.
- Van de vrijkomende woningen mag 10% worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574.

De overige 10% mag vrij worden toegewezen, echter met voorrang voor huishoudens die problemen hebben met gezondheid, veiligheid, sociale factoren of overmacht of calamiteiten. Deze voorrangsbepaling moet dan wel zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening.

In 2020 was de verdeling van de woningtoewijzing als volgt: 91% – 6% – 3%.

De Vooruitgang legt aan de Autoriteit Woningcorporaties verantwoording af over de toewijzing van sociale huurwoningen.

### *Binding met gemeente Edam-Volendam*

De Vooruitgang moet voldoen aan de nieuwe Huisvestingswet en de beleidsruimte van de Huisvestingsverordening Edam-Volendam. Hierbinnen mag voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die binding hebben met de gemeente Edam-Volendam, zoals eigen ingezetenen, maar ook bijzondere doelgroepen, zoals sociaal- en medisch urgenten.

De Vooruitgang biedt 50% van de vrijkomende woningen aan met voorrang voor woningzoekenden met een urgentie-indicatie.

### *Verdeling vrijkomende eengezinswoningen (4+ kamers)*

Bij het aanbieden van vrijkomende eengezinswoningen met minimaal 4 kamers wordt bij 50% een voorrang toegepast voor gezinnen die bestaan uit 3 of meer personen.

## Overzicht woningtoewijzingen 2020 (2019)

### Toegewezen woningen volgens het aanbodmodel:

Soorten woningen	Aantal aangeboden woningen	Gemiddeld aantal passende reacties	Waarvan binnen gemeente
Eengezinswoningen	9 (6)	23 (26)	22 (25)
Kleine eengezinswoningen	5 (1)	39 (37)	38 (35)
Flatwoningen:			
- jongerenflats	8 (9)	45 (50)	43 (47)
- nieuwbouw seniorenflats	15 (0)	33 (00)	30 (00)
- seniorenflats	18 (14)	40 (32)	39 (31)
Aanleunwoningen	9 (14)	35 (38)	34 (37)
Totaal	64 (44)		

In totaal zijn in 2020 2.289 (2019: 1.628) passende reacties ontvangen. Van deze passende reacties waren 118 (2019: 75) reacties afkomstig van inwoners buiten de gemeente Edam-Volendam.

Het aantal reacties op alle type woningen blijft oplopen. Daarnaast wordt de groep woningzoekenden steeds groter, waardoor de wachttijden voor een sociale huurwoning steeds langer worden en het steeds moeilijker wordt om een sociale huurwoning te bemachtigen.

### Toegewezen woningen via directe bemiddeling in 2020 (2019)

Statushouders	Eengezinswoningen	Kleine eengezinswoningen	Jongerenflats	Seniorenflats	Aanleunwoningen	Totaal
houder	1 (2)	- (-)	1 (2)	- (1)	- (-)	2 (5)
Odion	- (-)	- (-)	1 (1)	- (-)	- (-)	1 (1)
Woningruil	- (1)	- (-)	- (-)	- (1)	- (-)	- (2)
5% Bestuursregeling	- (-)	- (-)	1 (1)	- (-)	- (-)	1 (1)
Urgenten	4 (2)	- (-)	2 (3)	12 (-)	4 (2)	22 (7)
Totaal	5 (5)	- (-)	5 (7)	12 (2)	4 (2)	26 (16)

### Spreiding huurprijzen naar huurklassen 2020

Huurprijs in euro's	Aantal	In %	Cumulatief %
400,- < 450,-	2	2,2	2,2
450,- < 500,-	1	1,1	3,3
500,- < 550,-	6	6,7	10,0
550,- < 600,-	19	21,1	31,1
600,- < 650,-	45	50,0	81,1
650,- < 737,14	16	17,8	98,9
> 737,14 (vrije sector)	<u>1</u>	1,1	100,0
	90		

## Aantal verhuringen

In het jaar 2020 zijn, inclusief de nieuwbouw, 90 woningen toegewezen. Hiermee heeft De Vooruitgang in totaal 146 personen gehuisvest.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Aantal toegewezen woningen	90	60	84	78	61	70	59	147
Aantal gehuisveste personen	146	106	124	180	109	126	100	251

De 90 in 2020 toegewezen woningen bestonden uit 19 (12) (kleine) eengezinswoningen, 58 (32) appartementen en 13 (16) aanleunwoningen.

De belangstelling voor alle type woningen blijft enorm. Ook het aantal inschrijvingen als woningzoekende blijft toenemen. Met name in de categorie senioren van 55 jaar en ouder loopt het aantal inschrijvingen op. Eind 2020 waren 1.188 huishoudens ingeschreven tegen 1.064 huishoudens eind 2019.

De samenstelling van de in 2020 verhuurde woningen naar inkomen en prijsklassen laat het volgende beeld zien:

	Huurgrenzen				Totaal
	<= 432,51	> 432,51 en <= 619,01	> 619,01 en <= 737,14	> 737,14	
<b>Eenpersoonshuishoudens</b>					
< AOW leeftijd, inkomen <= 23.225,-	0	19	0	0	19
< AOW leeftijd, inkomen > 23.225,-	0	0	5	0	5
>= AOW leeftijd, inkomen <= 23.175,-	0	21	0	0	21
>= AOW leeftijd, inkomen > 23.175,-	0	1	6	0	7
<b>Totaal eenpersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>					
< AOW leeftijd, inkomen <= 31.550,-	0	4	0	0	4
< AOW leeftijd, inkomen > 31.550,-	0	1	4	0	5
>= AOW leeftijd, inkomen <= 31.475,-	0	10	0	0	10
>= AOW leeftijd, inkomen > 31.475,-	0	5	1	1	7
<b>Totaal tweepersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>26</b>
<b>Drie- en meerpersoonshuishoudens</b>					
< AOW leeftijd, inkomen <= 31.550,-	0	12	0	0	12
< AOW leeftijd, inkomen > 31.550,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen <= 31.475,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen > 31.475,-	0	0	0	0	0
<b>Totaal drie- en meerpersoonshuishoudens</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>73</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>90</b>

De mutatiegraad is in 2020 ten opzichte van 2019 gestegen van 5,1% naar 5,3%.

## Passende toewijzing

	2020		2019	
Totaal aantal toewijzingen	90		60	
Waarvan:				
Huur > huurtoeslaggrens	1		2	
	----		----	
<b>Huur &lt; huurtoeslaggrens</b>	<b>89</b>		<b>58</b>	
Inkomen < € 39.055,- (€ 38.035,-)	81	91,0%	55	94,8%
Inkomen € 39.055,- <= € 43.574,- (€ 38.035,- <= € 42.436,-)	5	5,6%	1	1,7%
Inkomen > € 43.574,- (> € 42.436,-)	3	3,4%	2	3,5%

## Ingeschreven woningzoekenden

Ingeschreven actief woningzoekenden per ultimo:	2020		2019
18 t/m 34 jaar	-		288
35 t/m 54 jaar	-		176
18 t/m 22 jaar	43		-
23 t/m 26 jaar	81		-
27 t/m 30 jaar	127		-
31 t/m 40 jaar	133		-
41 t/m 50 jaar	87		-
51 t/m 54 jaar	35		-
55 t/m 66 jaar + 4 mnd	133		140
> 66 jaar + 4 mnd	<u>549</u>		<u>460</u>
Totaal	1188	(+11%)	1064
Het verloop is als volgt:			
Aantal woningzoekenden per 1 januari	1091		922
Nieuw ingeschreven woningzoekenden in boekjaar	276		294
Toegewezen woningen aan woningzoekenden	-/- 90		-/- 60
Inschrijving vervallen of opgezegd	-/- 89		-/- 65
Aantal woningzoekenden per 31 december	1188		1091
Niet actief	-/- -		-/- <u>27</u>
Actief woningzoekenden	1188		1064

Het aantal actief woningzoekenden is in werkelijkheid veel hoger dan de genoemde 1188. Dit komt doordat de huishoudens van de woningzoekenden in veel gevallen bestaan uit echtparen en/of gezinnen, al dan niet met kinderen. Die tellen als één inschrijving (= woningzoekende), maar het huishouden bestaat uit meerdere personen. Het aantal woningzoekenden is in 2020, hoewel minder dan in voorgaande jaren, gestegen. De stijging doet zich met name voor in de categorie > 66 jaar + 4 maanden.

Een inschrijving als woningzoekende is geldig voor vijf jaar. Indien gewenst kan de inschrijving met vijf jaar worden verlengd. Indien niet wordt verlengd door de woningzoekende vervalt de inschrijving. Van de woningzoekenden wordt het meest recente inkomen geregistreerd. Jaarlijks wordt verzocht om de nieuwste inkomensverklaring in te leveren.

## Ingeschreven urgent woningzoekenden

Eind 2020 had één woningzoekende een urgentie indicatie (2019: 2). Van de vrijkomende woningen (nieuwbouw niet meegenomen) in 2020 zijn 31 woningen beschikbaar gesteld ten behoeve van urgent woningzoekenden. Aan tien urgent woningzoekenden is uiteindelijk een woning toegewezen (2019: 7). De verdeling hiervan is als volgt:

	2020	2019
Aantal per 1 januari	2	3
Verleende urgenties	11	9
	----	----
	13	12
Gehuisveste urgent woningzoekenden	10	7
Woningaanbod geweigerd	0	1
Woningzoekende overleden	0	1
Urgentie in andere gemeente verzilverd	0	1
Gehuisvest in verzorgingshuis	1	0
Urgentie ingetrokken door woningzoekende zelf	1	0
	---	---
	12 -/-	10 -/-
	---	---
Aantal per 31 december	1	2

Urgentie aanvragen worden door de urgentiecommissie van de gemeente Zaanstad behandeld. In totaal is in 2020 aan 12 woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend door deze commissie. Deze zijn gelijkelijk verdeeld over De Vooruitgang en Wooncompagnie.

Tevens is op basis van een ClZ-indicatie aan drie woningzoekenden rechtstreeks door De Vooruitgang een urgentie-indicatie toegekend en aan twee huurders is een doorstroomurgentie toegekend in 2020. In totaal is aan 11 woningzoekenden een urgentie-indicatie toegekend.

In het project Friese Vlaak zijn tien huurders gehuisvest met een zorgindicatie via de Zorgcirkel.

## Huisvesten specifieke doelgroepen

De Vooruitgang heeft haar woningbezit gelabeld voor alle doelgroepen. Uit onderstaande overzichten blijken de diverse beschikbare woningen voor de specifieke doelgroepen.

Type eengezinswoningen	Aantal in bezit	%	Huur ≤ € 619,01	Huur > € 619,01 en ≤ € 663,40	Huur > € 663,40
Woning 2 kamers	15	4,1	15	0	0
Woning 3 kamers	31	8,5	31	0	0
Woning 4 kamers of meer	320	87,4	46	183	91
<b>Totaal eengezinswoningen</b>	<b>366</b>	<b>100</b>	<b>92</b>	<b>183</b>	<b>91</b>

Type appartementen	Aantal in bezit	%	Huur ≤ € 619,01	Huur > € 619,01 en ≤ € 663,40	Huur > € 663,40	Huur ≥ € 737,14
Jongeren app. 2 kamers	210	24,9	159	51	0	0
Jongeren app. 3 kamers	94	11,1	41	46	7	0
<b>Totaal jongeren app.</b>	<b>304</b>	<b>36,0</b>	<b>200</b>	<b>97</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
Senioren app. 2 kamers	126	14,9	126	0	0	0
Senioren app. 3 kamers	245	29,0	136	0	109	0
Senioren app. 4 kamers	12	1,4	0	0	12	0
<b>Totaal senioren app.</b>	<b>383</b>	<b>45,3</b>	<b>262</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>0</b>

Aanleunwoning 2 kamers	5	0,6	5	0	0	0
Aanleunwoning 3 kamers	91	10,8	63	24	4	0
<b>Totaal aanleunwoning</b>	<b>96</b>	<b>11,4</b>	<b>68</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
Zorgwoning Odion	34	4,0	33	0	1	0
Vrije sector appartement	28	3,3	0	0	0	28
<b>Totaal appartementen</b>	<b>845</b>	<b>100</b>	<b>563</b>	<b>121</b>	<b>133</b>	<b>28</b>
<b>Totaal woningen</b>	<b>1211</b>		<b>655</b>	<b>304</b>	<b>224</b>	<b>28</b>

### Gehandicapten

Ten behoeve van cliënten van Odion worden momenteel 37 wooneenheden verhuurd, waarvan er 33 worden bewoond. De overige vier eenheden betreffen algemene c.q. recreatieruimten.

De verdeling is als volgt:

- zes wooneenheden aan de Henegouwen, waarvan vijf bewoond;
- acht wooneenheden aan de Jan Platstraat, waarvan zeven bewoond;
- acht wooneenheden aan de G.A. Brederodestraat, waarvan zeven bewoond;
- 15 wooneenheden aan het Boelenspark, waarvan 14 bewoond.

Ten behoeve van zelfstandig wonenden met een lichamelijke handicap beschikt De Vooruitgang over twaalf woningen, zijnde:

#### Appartementen

Het Top 11  
De Deimpt 20  
Pr. Kl. Steurplantsoen 1  
Pr. Kl. Steurplantsoen 2  
Pr. Kl. Steurplantsoen 3  
G.A. Brederodestraat 78  
Kimsterweg 11  
Kimsterweg 16

#### Eengezinswoningen

Boegstraat 34  
Enkhuizerzand 1  
Enkhuizerzand 7  
De Karteling 28

De appartementen zijn geschikt voor bewoners die rolstoelafhankelijk zijn. Deze woningen zijn voorzien van schuifdeuren en een ruime badkamer welke rolstoelvriendelijk is. De aanpassingen in de eengezinswoningen zijn divers. Een aantal woningen beschikken over een slaap- en/of badkamer op de begane grond. De Karteling 28 is zelfs uitgerust met een lift naar de verdieping.

### Statushouders

In het verslagjaar zijn door De Vooruitgang twee woningen aangeboden aan statushouders. In totaal heeft De Vooruitgang vijf personen gehuisvest in 2020, verdeeld over twee woningen.

Te huisvesten statushouders gemeente Edam-Volendam:

	2020	2019	2018	2017	2016
Stand per 1 januari	1	12	17	33	36
Taakstelling	26	26	50	48	90
Gehuisvest	17 -/-	37 -/-	55 -/-	64 -/-	93 -/-
	----	----	----	----	----
Stand per 31 december	10	1	12	17	33

De taakstelling voor de gemeente Edam-Volendam over 2020 bedroeg, net als in 2019, 26 personen. In 2020 bedroeg de totale opgave te plaatsen statushouders 27 personen. Het voldoen aan de wettelijke taakstelling blijft een punt van aandacht. Wegens de toenemende druk op de sociale woningmarkt, roept het huisvesten van statushouders niet alleen vragen op, maar vooral ook onbegrip in de gemeenschap. De Vooruitgang doet haar uiterste best om op transparante manier de benodigde informatie te verschaffen, zodat burgers zich beter bewust worden van de problematiek en de gang van zaken.



Door de uitbraak van het coronavirus is de huisvesting van statushouders in 2020 stil komen te liggen. Pas in het derde kwartaal is de huisvesting weer opgestart. Hierdoor is helaas de in 2019 ingelopen achterstand in 2020 weer opgelopen tot 10 per 31 december.

De verwachte taakstelling voor de eerste helft van 2021 bedraagt 28. Statushouders worden over de Nederlandse gemeenten verdeeld op basis van het aantal inwoners. Gemiddeld bestaat de voorraad woningen in Nederland voor 40% uit huurwoningen. In Edam-Volendam is dit slechts circa 15% en in de kom Volendam is dit nog minder. Van het beperkte aantal huurwoningen bestaat het grootste deel uit appartementen die niet geschikt zijn voor de grote gezinnen, waaruit statushouders vaak bestaan. Daarnaast stijgt bij De Vooruitgang het aantal regulier woningzoekenden in rap tempo. Hierdoor ontstaat veel druk op de huurmarkt in Volendam bij de invulling van de taakstelling.

Het is de taak van de gemeente Edam-Volendam om statushouders te huisvesten. Tot op heden is deze taak voor het overgrote deel uitgevoerd door Wooncompagnie en De Vooruitgang samen. Beide partijen zullen zich inzetten dit ook de komende jaren te realiseren. Zoals eerder gesteld wil De Vooruitgang in de komende jaren graag nieuwe woningen realiseren. Een deel van deze woningen kan worden ingezet om te voldoen aan de opgave te huisvesten statushouders.

Met betrekking tot het huisvesten van statushouders vindt regelmatig overleg plaats tussen het COA, de Gemeente, vluchtelingenwerk en de corporaties. De begeleiding van statushouders bij huisvesting door vluchtelingenwerk verloopt steeds beter. Dit komt grotendeels door de betrokkenheid van de vrijwilligers die de statushouders begeleiden. Anderzijds komt dit ook door de afname van het aantal te begeleiden statushouders. In 2020 heeft de plaatsing en begeleiding van statushouders lange tijd stil gestaan door de coronamaatregelen. De integratie van de in 2020 geplaatste statushouders is voorspoedig verlopen.

### Huurbetaling en incasso

De inning van de huren levert geen bijzondere problemen op. Aan het einde van het verslagjaar vond de incasso bij 96% (2019: 96%) van de huurders automatisch plaats. De aanpak waarbij De Vooruitgang veel aandacht besteedt aan het oplossen van betalingsproblemen en waarbij (te grote) dreigende achterstand direct tot actie wordt overgegaan, blijkt effectief en preventief te werken.

Per 31 december 2020 liep nog één vorderingen bij de deurwaarder.

In 2020 is als huurderving oninbaar een bedrag afgeboekt van € 0,- (2019 : € 647,-). De huurachterstand per 31 december 2020 bedraagt 0,23%. Deze ligt ruim onder het streefpercentage van 0,50%.

De medewerker huuradministratie en de woonconsulente leggen in een zo vroeg mogelijk stadium contact met de huurder die niet betaald. In overleg wordt vaak een betalingsregeling afgesproken. Mocht dat niet voldoende zijn, kan een huurder worden doorverwezen naar schuldhulpverlening voor het inzetten van een budgetcoach. Uit de lage huurachterstand kan worden opgemaakt dat deze aanpak goed werkt en de inzet van een deurwaarder slechts in uitzonderlijke situaties wordt gevraagd.

Eind 2020 liep de invordering van de huur van één huurder via de deurwaarder. Dit betreft een vordering van een huurder waarvan de huurovereenkomst in 2019 is ontbonden. Deze huurder is vertrokken. Via de deurwaarder is een afbetalingsregeling getroffen voor de schuld.

Door de uitbraak van het coronavirus en de daaraan gekoppelde maatregelen zijn veel mensen financieel getroffen. Vanuit de overheid is het verzoek gedaan om flexibel om te gaan met huurders met betalingsproblemen. De Vooruitgang heeft hier gehoor aan gegeven en heeft ruimere betalingsregelingen aangeboden aan huurders waarvan het inkomen door de corona is weggevallen.

Door de huurders is hier dankbaar gebruik van gemaakt. De afgesloten regelingen lopen allemaal goed en De Vooruitgang heeft in 2020 geen vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder.



## Ontruimen

Ontruiming is voor betrokkenen een zeer ingrijpende gebeurtenis. De Vooruitgang is zich hiervan zeer bewust. Een besluit om een gerechtelijke ontruimingsprocedure te starten wordt niet snel genomen. Echter, wanneer het woongenot van omwonenden in het geding komt of wanneer er continu sprake is van (grote) achterstand in het betalen van huur, dan schuwt De Vooruitgang het nemen van harde maatregelen niet.

In het boekjaar 2020 hebben geen ontbindingen en ontruiming plaatsgevonden. Door de woonconsulente wordt veel en nauw samen gewerkt met de Gemeente en nodige hulpinstanties. Door inzet van de werknemers van De Vooruitgang en de goede samenwerking met verschillende hulpinstanties, zijn de ontruiming de afgelopen jaren zeer beperkt (2019: 1, 2018: 1, 2017: 1, 2016: 1 en 2009: 1).

## Huurbezwaarschriften

De Vooruitgang ontving in reactie op de aangezegde huurverhoging per 1 juli 2020 vier bezwaarschriften. Deze bezwaarschriften hadden betrekking op de mogelijkheid tot het aanvragen van huurbevrozing. Drie huurders hebben terecht een beroep gedaan op de huurbevrozing en deze is toegepast. Eén huurders had geen recht op huurbevrozing en dit verzoek is afgewezen.

## Prijs-/kwaliteitsverhouding

De meeste woningen in het woningbestand hebben een gunstige prijs-/kwaliteitsverhouding.

Huurprijs in percentage van de maximaal toegestane huurprijs van alle sociale huurwoningen:

	31-12-2020		31-12-2019	
Lager dan 60%	256	21,1%	271	23,5%
Tussen de 60% en 70%	434	35,9%	353	30,5%
Hoger dan 70%	521	43,0%	532	46,0%
	<b>1.211</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.156</b>	<b>100,0%</b>

De gemiddelde huurprijs bedraagt € 576,54 (2019: € 561,94) hetgeen overeenkomt met 67,7% (2019 68,5%) van de maximaal toegestane huurprijs. Bij een huurprijs van 100,0% van de maximaal toegestane huur komt de gemiddelde huurprijs op € 853,07 (2019: € 820,58) per woning. De Vooruitgang subsidieert momenteel dus circa € 277,- (2019: € 259,-) per woning per maand en levert hiermede een aanzienlijke bijdrage aan de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Volendam.

De Vooruitgang hanteert een streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huur waarbij de sociale huurgrens als maximum wordt gehanteerd.

De gemiddelde nettohuur, puntprijs en puntenaantal bedragen per woning, gerangschikt naar bouwjaar per 31 december 2020 (2019):

<b>Bouwjaar</b>	<b>Gemiddelde nettohuur</b>	<b>Gemiddelde puntprijs</b>	<b>Gemiddeld aantal punten</b>
1945 t/m 1967	595 (582)	3,26 (3,24)	182,9 (179,7)
1968 t/m 1974	526 (522)	3,28 (3,32)	160,7 (157,8)
1975 t/m 1987	520 (507)	3,44 (3,48)	151,7 (146,8)
1988 en later	615 (601)	3,72 (3,73)	165,2 (161,5)

## Leegstand

Er is geen sprake van structurele leegstand.

## Verkopen van woningen

In 2020 zijn geen woningen verkocht (2019 : vier). De Vooruitgang is een financieel gezonde organisatie en niet primair afhankelijk van verkoop voor de financiële continuïteit. Verkoop wordt daarom ingezet om de veranderopgave en de volkshuisvestelijke doelstellingen van De Vooruitgang te kunnen realiseren, namelijk:

- verjonging van het bezit;
- het waar maken van groeiambities van De Vooruitgang;
- het verminderen van het aandeel minder courante woningen en beheerstechnisch ongunstige woningen;
- het mogelijk maken van investeringen voor nieuwbouw, renovatie en energetische maatregelen.

Daarnaast zijn er ten behoeve van de verkoop van sociale huurwoningen kaders gesteld vanuit de gemeentelijke woonvisie en prestatieafspraken met de Gemeente. De belangrijkste is dat de financiële middelen uit verkoop worden ingezet voor sociale huurwoningen.

Naar aanleiding van de grote druk op de sociale huurmarkt is eind 2019 besloten om met ingang van 2020 een terughoudend verkoopbeleid te voeren en geen woningen meer te verkopen. Uitzondering hierop zijn vijf woningen waarvan de technische levensduur is verstreken en die bouwtechnisch en financieel niet aantrekkelijk zijn om op te renoveren en/of te verduurzamen.

Deze woningen worden bij het vrijkomen verkocht.

Appartementen komen niet in aanmerking voor verkoop.

### Reglement sloop, renovatie en onderhoud

De Vooruitgang heeft een reglement opgesteld dat van toepassing is op alle werkzaamheden in woongelegenheden van De Vooruitgang, die gezien de aard en omvang van de werkzaamheden in redelijkheid niet kunnen worden uitgevoerd zonder verhuizing. Dit reglement is voor iedereen te lezen en kan worden opgevraagd bij De Vooruitgang.



## 4.5 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Toegelaten instellingen moeten hun huurders informeren en overleg voeren over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van belang zijn. Ook zijn zij partner bij het opmaken van de prestatieafspraken.

### Vereniging Huurders Volendam

De VHV is de huurdersvereniging Volendam en zij behartigen de belangen van huurders en woningzoekenden van De Vooruitgang. VHV staat voor redelijke huurprijzen, reële servicekosten en een goede dienstverlening door De Vooruitgang. VHV oefent invloed uit op de beleidsbepaling en de besluitvorming van De Vooruitgang en onderhandelt over de jaarlijkse huurverhoging, de servicekosten, het toewijzingsbeleid, bewonerscommunicatie, klantgerichtheid, duurzaamheid, het voorzieningenniveau en meer. Alle huurders en woningzoekenden zijn gratis lid van de VHV. Alleen op verzoek van betrokkene kan het lidmaatschap worden opgezegd.

Het contact met VHV verloopt voorspoedig. Het bestuur bestaat uit zes leden en met hen is In 2020 viermaal vergaderd. Door de coronamaatregelen is in 2020 geen algemene ledenvergadering gehouden. Twee bestuursleden van VHV nemen deel aan de werkgroep prestatieafspraken, die viermaal per jaar bij elkaar komt. De voorzitter van VHV schuift ook aan bij het bestuurlijk overleg met de Gemeente. De voorzitter van de VHV en de Raad van Commissarissen hebben periodiek overleg.

De belangrijkste besluiten van de VHV in 2020 zijn geweest:

- vaststellen rooster van aftreden bestuursleden VHV;
- vaststellen financiële verantwoording VHV 2019;
- goedkeuring financiële begroting VHV 2020;
- goedkeuring voorgenomen besluit jaarlijkse huurverhoging;
- goedkeuring jaarschijf prestatie afspraken;
- goedkeuring continuering Doorstroombeleid;
- goedkeuring jaarverslag 2019;
- goedkeuring Bod op de Woonvisie;
- VHV te introduceren als tussenpersoon bij klachten en geschillen;
- goedkeuring Duurzaamheidsbeleidplan 2020-2025;
- besluit om algemene ledenvergadering af te zeggen;
- goedkeuring meerjarenbegroting 2020 t/m 2030;
- goedkeuring Huurprijsbeleid 2021;
- goedkeuring continuering Toewijzingsbeleid;
- goedkeuring Toewijzingsbeleid nieuwbouw;
- vaststelling vergaderrooster 2021.



### **De huurderorganisatie als volwaardig partner bij prestatieafspraken**

VHV heeft bij het maken van de prestatieafspraken een volwaardige rol. Thema's die genoemd zijn in de wet en waarover de corporatie informatie moet geven in haar 'afspraken' zijn:

- Liberalisatie en verkoop.
- Nieuwbouw en aankoop van woningen.
- Betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep.
- Huisvesting van specifieke groepen.
- Kwaliteit en duurzaamheid van woningen.
- Leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Voor bovengenoemde thema's moet afgesproken worden welke 'prestaties' moeten worden geleverd en door wie. De werkgroep voert de onderhandelingen over de prestatieafspraken. De werkgroep bestaat uit werknemers van De Vooruitgang, Wooncompagnie en Gemeente en daarnaast bestuursleden van VHV en huurdersvereniging De Vijfhoek. Zij komen viermaal per jaar bijeen.

Vanuit de Woonvisie van de Gemeente en de biedingen door de beide corporaties zijn de Prestatieafspraken Edam-Volendam vastgesteld voor de periode 2017-2021.

Door de werkgroep wordt jaarlijks de jaarschijf opgesteld en gemonitord. Deze jaarschijf wordt ook bestuurlijk vastgesteld en ondertekend door alle betrokken partijen. Tweemaal per jaar vindt bestuurlijk overleg plaats over de uitvoering en monitoring van de jaarschijf. Indien nodig kan tijdens dit bestuurlijk overleg ook worden bijgestuurd. Het bestuurlijk overleg is besluitvormend.

De samenwerking met de Gemeente verliep in 2020 goed. Op bijna alle vlakken kunnen medewerkers van corporaties en Gemeente elkaar gemakkelijk vinden en aanspreken. Dit is een zeer waardevolle aanvulling in de samenwerking.

De meeste afspraken uit de jaarschijf 2020 zijn uitgevoerd en nagekomen. De belangrijkste zijn:

- De themaraadbijeenkomst, georganiseerd door beide corporaties was wederom een succes.
- Betrokkenheid van corporaties en huurdersverenigingen bij her herijken van de Woonvisie.
- Gemiddeld label B voor alle woningen is door beide corporaties behaald.
- Gematigde jaarlijkse huurverhoging waarbij niet inkomensafhankelijk is verhoogd.
- Woonbehoefteonderzoek door beide corporaties.
- Door beide corporaties worden grote investeringen gedaan in duurzaamheid.
- Bij keukenrenovaties van De Vooruitgang gaan huurders over van gas naar elektrisch koken.
- Continuering convenant onrechtmatige bewoning.

- De inzet van BeterBuren wordt gecontinueerd.
- De jaarschijf 2021 is vastgesteld in het bestuurlijk overleg van 2 december 2020.



### **Digitaal klantenpanel**

In samenwerking met onderzoeksbureau MAGIS Marketing & Research beheert De Vooruitgang een online klantenpanel. Huurders en woningzoekenden kunnen zich aanmelden voor deelname aan het panel. Deelnemers van het online klantenpanel ontvangen maximaal 4 x per jaar via e-mail een uitnodiging om deel te nemen aan een panelonderzoek. Dit onderzoek bestaat uit een korte (online) vragenlijst. Elk panelonderzoek betreft een thema.

In 2020 zijn twee onderzoeken gehouden. Thema's waren "inventarisatie onderwerpen voor een panelonderzoek" en "het coronavirus". De eerste was in januari en toen is gevraagd naar onderwerpen waarover de panelleden een vragenlijst willen ontvangen. In april is afgeweken van de planning. Door de uitbraak van het coronavirus werd een andere aanpak verwacht op veel gebieden. Om die reden is besloten om dat als onderwerp voor het panelonderzoek in april te gebruiken. In 2021 zal de oorspronkelijke planning weer worden opgepakt.

### **Bewonerscommissie**

Bijna alle complexen waar zich een recreatieruimte bevindt, hebben een bewonerscommissie. Deze commissies bestaan uit bewoners die zorgdragen voor de activiteiten die gehouden worden in de recreatieruimtes van diverse complexen. VHV onderhoudt de contacten met de verschillende bewonerscommissies en overlegt met De Vooruitgang.

De Vooruitgang zorgt er voor dat de door de bewoners in het leven geroepen informele bewonerscommissies de werkzaamheden, die met haar taak verband houden, kan verrichten door het ter beschikking stellen van ruimte (recreatieruimte of vergaderruimte) dan wel door personele en facilitaire ondersteuning via VHV.

De VHV is voornemens om huurders enthousiast te krijgen om een officiële bewonerscommissie op te zetten. Door de beperking vanwege corona zijn in 2020 geen fysieke bijeenkomsten gehouden. Het voornemen van de VHV blijft om dit op korte termijn op te pakken en hopelijk gaat dit in 2021 een vervolg krijgen. De Vooruitgang juicht dit initiatief van harte toe.

### **Transparantie naar huurders / stakeholders**

Op de website van De Vooruitgang onder de tab "over de vooruitgang" zijn alle jaarverslagen en visitierapporten van de afgelopen jaren terug te vinden. Tevens staan hier de missie en visie, het Reglement van raad van commissarissen en de Governancecode. Deze zijn ter inzage voor de huurders van De Vooruitgang en alle andere geïnteresseerden.

### **Informerende van huurders en omwonenden**

Voorafgaand aan renovatieprojecten wordt door De Vooruitgang altijd een informatieavond voor bewoners gehouden. Op die manier probeert De Vooruitgang bewoners van haar complexen van alle informatie te voorzien die nodig is. Tijdens de informatieavond wordt het proces rondom de werkzaamheden uitgelegd en wordt aangegeven bij welk centraal punt bewoners terecht kunnen met hun vragen en/of opmerkingen.

## **Klachten**

Het nakomen van afspraken, duidelijkheid en een correcte communicatie zijn belangrijke aspecten van een klantgerichte benadering. De Vooruitgang kan hierop worden aangesproken. Als huurders of kandidaat-huurders niet tevreden zijn over de manier waarop De Vooruitgang heeft gehandeld kan hierover schriftelijk, per e-mail of via de website een klacht worden ingediend.

Als huurders of kandidaat-huurders het niet eens zijn met de afhandeling van de klacht bestaat de mogelijkheid de klacht voor te leggen aan de geschillencommissie. Op dat moment is sprake van een geschil. Dit wordt ook schriftelijk aan de indiener bevestigd.

Door de VHV is in 2020 besloten om als tussenpersoon op te treden bij klachten, waarvan de huurders vinden dat die niet juist zijn afgehandeld. Aan huurders wordt geadviseerd om de klacht in te dienen bij de VHV, voordat deze wordt ingediend bij de geschillencommissie. In 2020 is hiervan geen gebruik gemaakt.

## **Geschillencommissie**

De Vooruitgang is aangesloten bij een externe geschillencommissie. De geschillencommissie is een onafhankelijke commissie en bestaat uit personen die niet in dienst zijn van De Vooruitgang. De commissie onderzoekt het geschil en hoort daarvoor zowel de indiener van het geschil als de betreffende medewerker(s) van De Vooruitgang.

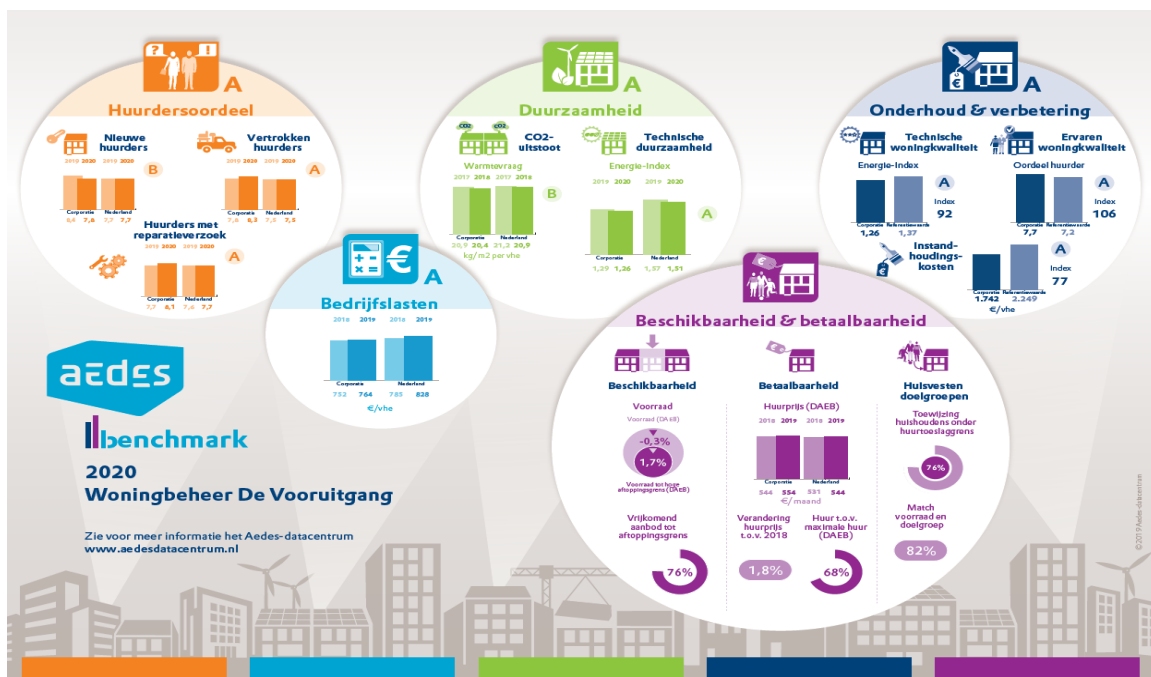
Na alle betrokken partijen gehoord te hebben, brengt de geschillencommissie advies uit aan de directeur-bestuurder van De Vooruitgang. De directeur-bestuurder informeert de raad van commissarissen periodiek over de werkzaamheden van de klachten- en geschillencommissie.

De geschillencommissie werkt op basis van een reglement. De commissie is er overigens niet alleen voor huurders van De Vooruitgang, maar ook voor huurders van andere woningcorporaties in het werkgebied. Op de website van De Vooruitgang staat beschreven waar huurders terecht kunnen met hun eventuele klacht/geschil en hoe de afhandeling hiervan verder plaats vindt.

Deze commissie heeft in 2020 ten behoeve van De Vooruitgang één klacht in behandeling genomen. Eind 2020 is door de geschillencommissie hierover nog geen uitspraak gedaan. Het betreft een klacht over vochtoverlast in een woning, welke opgelost kan worden door regelmatig te ventileren. Verwacht wordt dat begin 2021 door de geschillencommissie hierover een uitspraak zal worden gedaan.

## **Aedes Benchmark**

De Aedes-benchmark maakt de prestaties van een corporatie vergelijkbaar met die van andere corporaties. Op corporatieniveau zijn alle data beschikbaar via het Aedes-benchmarkcentrum. In onderstaand overzicht de uitkomsten van alle prestatievelden over 2020.



Onderzoeksbureau Magis Marketing & Research verzorgt namens De Vooruitgang de cijfers voor het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark. Dit onderdeel richt zich op het oordeel van de huurder over de dienstverlening van de coporatie op drie belangrijke momenten: het moment van verhuuring voor nieuwe huurders, rondom reparatieverzoeken en bij vertrek uit de huurwoning.

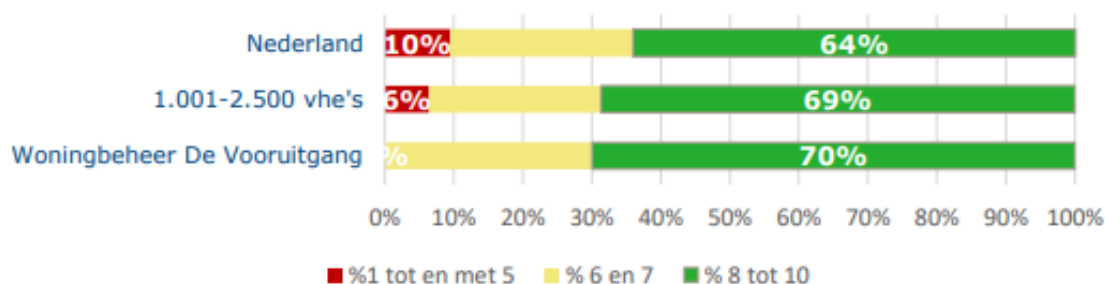
Op basis van de drie oordeelcijfers verdeelt de Aedes Benchmark de corporaties in drie groepen. A is de groep van corporaties met de hoogste huurderstevredenheid. De Vooruitgang presteert als volgt.

	2018	2019	2020
Letter huurdersoordeel (algemeen)	B	B	A
Deelletter nieuwe huurders	B	A	B
Deelletter huurders met een reparatieverzoek	A	B	A
Deelletter vertrokken huurders	C	B	A

### Huurdersoordeel nieuwe huurders

Naast het gemiddelde cijfer dat nieuwe huurders geven voor de dienstverlening van de coporatie bij het betrekken van de woning, geeft de spreiding van de cijfers ook inzicht. Als er veel onvoldoendes worden gegeven dan hapert er iets in het verhuurproces. Wordt vaak het cijfer 8 of hoger gegeven dan hebben de medewerkers goed meegedacht met de huurder en net dat beetje extra service geleverd.

### Spreiding oordeel nieuwe huurders



Op dit onderdeel scoort De Vooruitgang boven het gemiddelde, wat betekent dat nieuwe huurders tevreden zijn over het gehele proces.

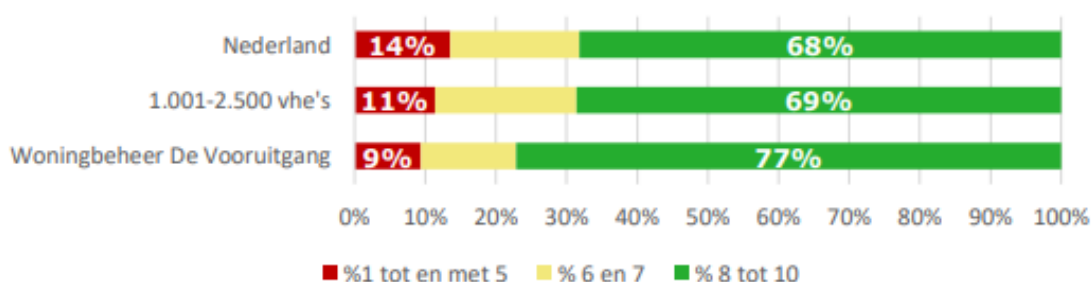
In het algemeen geldt dat het voor nieuwe huurders belangrijk is dat:

- de woning in de afgesproken staat wordt opgeleverd;
- werkzaamheden die zijn afgesproken goed worden uitgevoerd;
- voldoende aandacht voor de nieuwe huurder tijdens het gehele proces.

#### Huurdersoordeel huurders met een reparatieverzoek

Hieronder de spreiding van het huurdersoordeel over de dienstverlening bij een reparatieverzoek. Ook hier geldt dat een hoog percentage onvoldoendes erop wijst dat er iets in het proces niet goed loopt.

### Spreiding huurders met een reparatieverzoek



Op dit onderdeel scoort De Vooruitgang ruim boven gemiddeld. De Vooruitgang is voortdurend in gesprek met de onderaannemers om de processen goed en spoedig te laten verlopen.

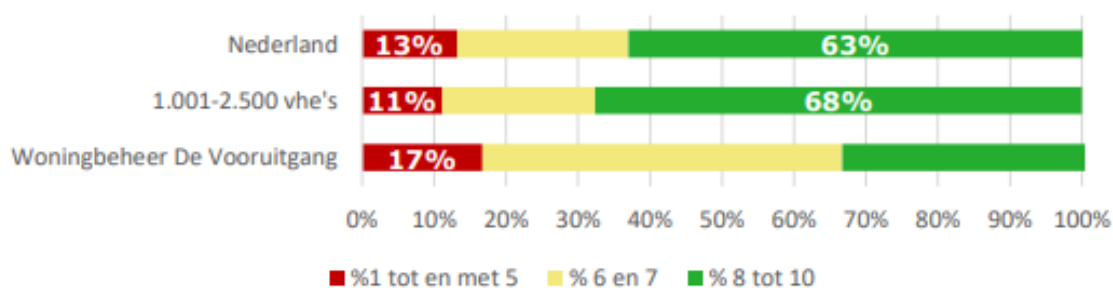
Huurder vinden hierbij belangrijk dat:

- het resultaat van de reparatie goed is;
- de uitvoerende medewerker netjes werkt en rekening houdt met de huurder;
- de reparatie na het melden snel en in één keer wordt uitgevoerd.

#### Huurdersoordeel vertrokken huurders

Als laatste wordt de dienstverlening bij vertrek uit de woning gemeten en dit ziet er als volgt uit.

### Spreiding oordeel vertrokken huurders



In het algemeen geldt hier dat huurders het belangrijk vinden dat:

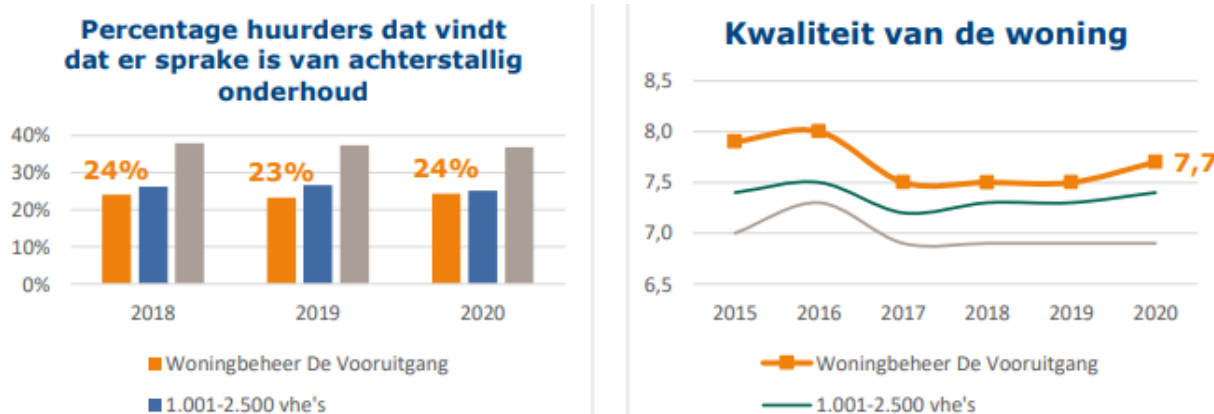
- het duidelijk is hoe de woning moet worden opgeleverd;
- de informatie vooraf duidelijk is;
- de inspecties goed verlopen.

Het valt hier op dat huurders die vertrekken minder begrip hebben voor het moeten verwijderen van zelf aangebracht voorzieningen die niet worden overgenomen door een volgende huurder. Dit wordt echter duidelijk verteld en ook weergegeven op de website en diverse documentatie. Door de medewerkers wordt getracht dit nog meer onder de aandacht te brengen van huurders.



## Huurdersoordeel woningkwaliteit

Magis heeft de huurders ook gevraagd naar de woningkwaliteit en de mate van achterstallig onderhoud. Onderstaand het resultaat hiervan.



De drie grootste ergernissen als het gaat om de kwaliteit van de woning zijn:

- de woning is niet goed geïsoleerd
- slecht onderhouden/oude badkamer
- slecht onderhouden/oude keuken

De bevraagde huurders geven aan minder tevreden te zijn met de kwaliteit van de woning, wegens veroudering van de woning. De kwaliteit wordt als positief ervaren, maar de woning op zich vinden sommige huurders verouderd.

## Overlegstructuur

Hieronder staat de overlegstructuur zoals deze wordt gehanteerd binnen De Vooruitgang:

Overleg/Vergadering	Doel	Deelnemers	Frequentie	Verslaglegging
Werkoverleg	Informeren Afstemmen werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	Alle werknemers (exclusief huishoudelijke hulp)	4x per jaar	Verslag
Bilateraal	Informeren Afstemmen werkprocessen. Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en werknemer	Indien nodig	Indien nodig verslag
Bestuur	Besluiten	directeur-bestuurder	1 x per 2 weken	Besluitenlijst
raad van commissarissen	Verantwoording afleggen	raad van commissarissen, directeur-bestuurder, coördinator financiën en indien nodig de andere coördinatoren	5 x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Notulen, actie- en besluitenlijst
Huurdersorganisatie VHV	Informeren Afstemmen Besluiten	coördinator wonen	5x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Notulen, actie- en besluitenlijst

Gemeente Edam-Volendam	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en coördinatoren	4 x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Notulen, Actie- en besluitenlijst
<b>Overleg/Vergadering</b>	<b>Doel</b>	<b>Deelnemers</b>	<b>Frequentie</b>	<b>Verslaglegging</b>
HomeTeam	Informeren Netwerken	woonconsulent	2x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	
Multi Disciplinair Overleg (MDO) (gemeente Edam-Volendam, Zorgcirkel, Eveen)	Netwerken	woonconsulent	2 x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Verslag
Huiskamer XL/Woonzorgoverleg	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang woonzorgvisie	woonconsulent en VHV	3 x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Notulen
Odion	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden.	directeur-bestuurder en coördinatoren	2x per jaar	
Seniorenraad	Informeren Bespreken beleid	directeur-bestuurder, coördinator wonen en eventueel woonconsulent	2 x per jaar <i>Vooraf vastgesteld</i>	Notulen door Seniorenraad
Wormer Wonen (projectgroep samenwerking en stuurgroep)	Informeren Afstemmen Bespreken voortgang werkzaamheden	directeur-bestuurder en eventueel coördinatoren	7x per jaar	Verslag
Wooncompagnie (werkgroep Friese Vlaak en werkgroep prestatieafspraken)	Informeren Afstemmen Besluiten	directeur-bestuurder, coördinatoren	9x per jaar	Verslag
Geschillencommissie (samen met Wooncompagnie)	Informeren Afstemmen	Directeur-bestuurder	1x per jaar	Verslag

Vanwege de coronabeperkingen heeft een aantal geplande vergaderingen en bijeenkomsten geen doorgang gevonden. Dit is o.a. het geval bij het overleg met de Seniorenraad en het Huiskamer XL/Woonzorgoverleg. Andere overleggen en bijeenkomsten hebben online plaatsgevonden.

## 4.6 Financiën

### Het waarborgen van de financiële continuïteit

Het waarborgen van de financiële continuïteit is een belangrijk prestatieveld voor het voortbestaan van De Vooruitgang. Onder deze financiële continuïteit wordt verstaan de mate waarin De Vooruitgang in staat is aan haar verplichtingen op lange termijn te voldoen.

Het garanderen van een goede financiële positie op lange termijn is randvoorwaarde bij de formulering van de beleidsvoornemens voor de komende jaren.

### Investeringsstatuut

Op 18 september 2019 is het meest recente investeringsstatuut vastgesteld. De doelstellingen van dit investeringsstatuut zijn:

1. Het scheppen van kaders.
2. Het geven van inzicht in de beheersing van de taken, de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de investeringsactiviteiten en de hieraan verbonden risico's binnen De Vooruitgang.
3. Het opnemen van de verantwoordelijkheden van de rvc en de directeur-bestuurder met betrekking tot investeringsbeslissingen.

Bij investeringsbeslissingen moet worden getoetst of en in hoeverre een toereikend rendement (zowel maatschappelijk als financieel) wordt behaald. Dit wordt gedaan aan de hand van onderstaande toetsen:

1. De procedurele toets;
2. De strategische toets;
3. De organisatie- en capaciteitstoets;
4. De technische toets;
5. De financiële toets op projectniveau;
6. De financiële toets op bedrijfsniveau.

De financiële toets wordt uitgevoerd aan de hand van de volgende kaders:

- Operationele kasstromen
- Rendement op investeringen en op totale activa
- Risico
- Het vermogen van De Vooruitgang
- De financierbaarheid van De Vooruitgang
- De eis van de Aw met betrekking tot het minimaal noodzakelijk eigen vermogen
- Financiële ruimte
- Maximale schuld per woning

De Vooruitgang moet als kapitaalintensieve organisatie beoordelen of ze in staat is de financieringslasten uit de operationele kasstromen (exploitatie) te voldoen. De Vooruitgang gebruikt hiervoor de Interest Coverage Ratio (ICR). Dit is de winst voor belasting in relatie tot de betaalde rente. Deze dient minimaal 1,60 (WSW 1,4) te zijn.

De Vooruitgang wil via rendementssturing continuïteit borgen voor haar (investerings)beleid. Daarbij draait het ook om de vraag welk rendement wordt behaald op het exploiteren van de vastgoedportefeuille en de nieuwe investering. Per type woning wordt jaarlijks een rendementseis vastgesteld. Ook wordt gekeken naar de waardeontwikkeling van de portefeuille waarbij het indirecte rendement van belang is.

Bij het sturen via vermogensontwikkeling kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- de mate waarin het bezit is gefinancierd met extern vermogen (loan to value ratio);
- de wijze waarop (nieuwe) investeringen worden gefinancierd (investerings/financieringsratio).

De norm voor de loan to value ratio bedraagt maximaal 85%. Hierbij vindt de waardebepaling van het bezit plaats op beleidswaarde.

Het verschil tussen de beleidswaarde van de activa en de rentabiliteitswaarde van de schulden geeft de financiële ruimte weer. Deze financiële ruimte vormt enerzijds een risicobuffer van de corporatie die tegenvallers in de exploitatie of de financiering moet opvangen en kan anderzijds volkshuisvestelijk worden ingezet.

Tevens worden in dit statuut de volgende zaken beschreven:

- de procedure projectontwikkeling verdeeld in diverse fases;
- risicobeheersingsmaatregelen;
- juridische en fiscale zaken;
- partnerselectie.

## Treasury

Het Treasurystatuut beoogt het formele kader voor alle activiteiten op het gebied van treasury vast te leggen. In dit statuut zijn de hoofdlijnen van het financierings-, beleggings-, cashmanagement- en renterisicobeleid beschreven. Tevens zijn de bevoegdheden en verantwoordelijkheden ten aanzien van de uitvoering van dat beleid vastgelegd alsmede de informatievoorziening. De verantwoordelijken op het gebied van treasury binnen De Vooruitgang nemen bij de adviezen c.q. beslissingen op het gebied van treasury, de in dit statuut geformuleerde uitgangspunten in acht. In het jaarlijks op te stellen Treasuryjaarplan worden de kaders van dit statuut nader uitgewerkt naar concrete doelen.

## Vermogenspositie

De gemeentelijke borgstelling voor leningen is in 2004 overgedragen aan het WSW. Naar de maatstaven van het WSW is De Vooruitgang een solvabele instelling. Nieuwe leningen worden rechtstreeks geborgd door het WSW. Begin 2005 is voor het eerst gebruik gemaakt van de borgstellingsfaciliteiten van het WSW.

De Vooruitgang waardeert haar onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het Handboek modelmatige waardering. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2020 € 153,2 miljoen (2019: € 143,1 miljoen).

## Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft aan in hoeverre de organisatie op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Per balansdatum bedroeg de solvabiliteit 75% (2019: 77%).

De ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) was de afgelopen jaren als volgt:

(x € 1.000,-)		2020	2019	2018	2017	2016
Eigen vermogen		153.227	143.125	142.747	121.414	97.706
Voorzieningen	+/-	1.945	-	1.386	856	3.969
Weerstandsvermogen		155.172	143.125	144.133	122.270	101.675
Langlopende schulden		37.731	31.007	34.528	34.985	35.431
Aflossingen < 1 jaar		775	3.522	456	446	436
Liquide middelen	-/-	3.388	4.296	4.238	3.342	5.353
Netto schuldpositie		35.118	30.233	30.746	32.089	30.514
Netto schuld in % van Weerstandsvermogen		22%	21%	21%	26%	30%

Ontwikkeling van de vermogenspositie (ultimo boekjaar) volgens de meerjarenbegroting:

(x € 1.000,-)	2021	2022	2023	2024	2025
Eigen vermogen	153.750	153.872	157.345	162.159	168.047
Voorzieningen	+/-	-	18	-	56
Weerstandsvermogen	153.750	153.890	157.345	162.159	168.103
Beleidswaarde	86.138	94.760	101.610	103.084	105.176
Marktwaarde	195.405	213.704	228.569	233.779	240.232
Woz-waarde	266.448	296.332	317.271	325.786	334.423
Langlopende schulden	42.572	58.555	65.188	65.697	66.133
Liquide middelen	-/-	-	-	-	-
Netto schuldpositie	42.572	58.555	65.188	65.697	66.133
% externe financiering					
In % beleidswaarde	49,4	61,8	64,2	63,7	62,9
In % marktwaarde	21,8	27,4	28,5	28,1	27,5
In % woz-waarde	16,0	19,8	20,5	20,2	19,8
Schuld per vhe	34.499	44.226	46.763	46.793	46.803

Het eigen vermogen volgens de meerjarenbegroting zal de komende jaren toenemen tot € 168,0 miljoen in 2025.

Op pagina 19/20 van dit verslag staat onder het kopje “Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie” een inschatting van het realiseerbare deel van deze waarde.

De langlopende schulden zullen toenemen tot € 65,6 miljoen in 2030. Het vermogen en de verwachte kasstromen zijn voldoende om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen en de daarbij behorende leningen te kunnen aantrekken.

	2021	2022	2023	2024	2025
Rendement portefeuille	2,26%	1,89%	2,01%	2,00%	1,90%
Interest Coverage Ratio	3,17	2,43	2,87	2,73	2,66
Loan to value (beleidswaarde)	49%	62%	64%	64%	63%

Ook is een scenario gemaakt waarbij vanaf 2023 geen nieuwe woningen zijn ingerekend. Beschikbare middelen worden gebruikt voor aflossing.

	2021	2022	2023	2024	2025
Rendement portefeuille	2,26%	1,89%	2,01%	2,00%	1,89%
Interest Coverage Ratio	3,17	2,43	2,87	2,74	2,67
Loan to value (beleidswaarde)	49%	62%	64%	62%	59%

In dit scenario blijven het rendement en de interest coverage ratio nagenoeg gelijk maar de LTV verbetert. In beide scenarios zijn het eigen vermogen en de verwachte kasstromen toereikend om de geplande (nieuwbouw)investeringen in de komende jaren te kunnen doen zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt. Ondanks de hogere schuld en verslechterde ratio's blijft De Vooruitgang voldoen aan de gestelde interne en externe eisen.

Om te kunnen blijven investeren in zowel het bestaande bezit en nieuwbouwinvesteringen na de geplande projecten in ontwikkelingen zal De Vooruitgang ook de komende jaren financiële ruimte moeten vrijmaken. Ook ligt er nog een opgave wat betreft energie-investeringen.

### **Oordeel Inspectie Leefomgeving en Transport (Ilent)**

Op grond van artikel 61, derde lid, van de Woningwet 2015 beoordeelt de Autoriteit woningcorporaties (Aw) jaarlijks integraal Stichting Woningbeheer De Vooruitgang. De Aw maakt hierbij gebruik van de ingediende Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), jaarrekening, stukken van de accountant en andere beschikbare informatie, zoals bevindingen uit de governance-inspectie (-audit).

De Aw beoordeelt of de corporatie voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. Het onderzoek vindt risicogericht plaats aan de hand van deskresearch, meldingen en signalen en gesprekken met de organisatie. Voor een toelichting op de toezichtkaders en het toezichtproces kunt u terecht op de website van de Aw (Contouren van toezicht).

De meest recente openbare publicaties van de Autoriteit Woningcorporaties omtrent De Vooruitgang vindt u op [www.devooruitgang.com](http://www.devooruitgang.com) onder het kopje Over De Vooruitgang/publicaties en documenten.

### **Liquiditeitspositie**

De current ratio (verhouding vlottende activa / vlottende schulden) bedraagt per 31 december 2020 1,75. In 2019 bedroeg deze ratio 1,08.

De stijging wordt met name veroorzaakt door de afname van de binnen een jaar vervallende langlopende schuld per 31-12-2020.

De huurverhogingen bedroegen over de afgelopen jaren:

Jaar	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	Inkomen
Percentage	1)	2)	1,4	0,8	1,0	2,3	3,5	3,5	< € 39.055,-
	1)	2)	1,4	0,8	1,0	2,5	4,0	4,0	€ 39.055,- > € 43.574,-
	1)	2)	1,4	0,8	4,0	5,0	6,0	6,0	-> € 43.574,-
	2,6	1,7	1,5	0,3					geliberaliseerde woningen
		2)	2,0	2,5					complex 18, 20, 21

1)

Over 2020 bedroeg de maximale huurverhoging per maand €13,50. Sociale huren boven de streefhuur zijn verlaagd met maximaal 0,5%, sociale huren onder de streefhuur zijn verhoogd met 2,4% tot 3,2%, afhankelijk van het verschil tussen de werkelijke huur en de streefhuur. De gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen bedroeg 2,03%.

2)

Over 2019 bedroeg de maximale huurverhoging per maand €12,50. Sociale huren boven de streefhuur zijn niet verhoogd, sociale huren onder de streefhuur zijn met 2,0% verhoogd. De gemiddelde huurverhoging voor de sociale huurwoningen bedroeg 1,5%.

### **Weerstandsvermogen**

Het weerstandsvermogen geeft aan wat de overlevingskracht is van De Vooruitgang, met andere woorden: hoe staat de corporatie er financieel voor. Het weerstandsvermogen bestaat uit het eigen vermogen en de voorzieningen. Het weerstandsvermogen bedroeg op 31 december 2020 € 155,2 miljoen (2019: € 143,1 miljoen).

## **Financieringspositie**

De rentabiliteit van het eigen vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat uit te drukken in een percentage van het eigen vermogen. In 2020 was dit 6,59% (2019 : 0,3%).

Het verschil wordt grotendeels veroorzaakt door de waardeveranderingen materiële vaste activa, de mutatie reële waarde embedded derivaten en de belastingen. Gecorrigeerd voor deze factoren komen we in 2020 op 1,6% (2019: 1,5%). De rentabiliteit van het totale vermogen wordt gevonden door het jaarresultaat, vermeerderd met de rentelast op het vreemde vermogen en de belastinglast te delen door het totale gemiddelde vermogen. In 2020 was dit 5,44% (2019: 0,8%).

Gecorrigeerd voor waardeveranderingen komen we in 2020 op 1,7% (2019: 1,9%).

## **Onrendabele investeringen**

In 2020 heeft een afboeking van € 333.778,- plaatsgevonden inzake twee nieuwbouwprojecten die nog niet definitief zijn en een afboeking van € 2.708.961,- inzake drie nieuwbouwprojecten die in 2020/2021 van start zijn gegaan/gaan.

## **Grondaankopen**

In het verslagjaar is een perceel grond aan de Val van Urk aangekocht van de Gemeente Edam-Volendam ten behoeve van twee nieuwbouwcomplexen. De eerste fase is begin 2021 opgeleverd en verhuurd. De start bouw van de eerste fase wordt verwacht aan het eind van 2021. De Vooruitgang had per 31-12-2020 deze grondposities. Verder zijn met de gemeente Edam-Volendam afspraken gemaakt/overeenkomsten getekend omtrent aan te kopen locaties ten behoeve van sociale woningbouw. Indien aan alle in deze afspraken gemaakte voorwaarden wordt voldaan zullen deze posities in 2021 en daarop volgende jaren worden aangekocht.

## **Sponsoractiviteiten**

Onder sponsoring verstaat De Vooruitgang het ter beschikking stellen van geld, goederen of diensten in ruil voor een tegenprestatie. In 2020 hebben geen sponsoractiviteiten plaatsgevonden.

## **Financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen**

In het verslagjaar is geen sprake geweest van financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen.

## **4.7 Overige activiteiten**

### **Deelnemingen**

Er wordt niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

### **Verbindingen**

Er is geen sprake van verbindingen met andere rechtspersonen en/of vennootschappen.

### **Beleggingen**

In het verslagjaar 2020 zijn tijdelijk overtollige liquide middelen voor korte termijn op een deposito/spaarrekening geplaatst.

### **Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting**

Batige exploitatiesaldi dienen uitsluitend ter versteviging van de financiële continuïteit en derhalve voor de verzekering van de zorg voor de doelgroep op lange termijn.

Er zijn en zullen geen middelen worden ingezet voor speculatieve doeleinden.

Conform het bepaalde in artikel 42 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen, met uitzondering van de verhuurderheffing, uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

## 4.8 Risicobeschrijving

De volgende risicorubrieken worden onderscheiden:

- Bedrijfsrisico's
- Financiële risico's
- Operationele risico's
- Strategische risico's

### Bedrijfsrisico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang ziet als haar normale ondernemersrisico. Deze worden hieronder uitgewerkt.

#### **Huurmarktontwikkelingen**

Hieronder vallen risico's als huurderving wegens leegstand, verhuurbaarheid en huurprijsontwikkeling. De huurmarktontwikkelingen worden nauwgezet gevolgd door het Bestuur.

#### **Waardeontwikkeling vastgoed**

Een dalende waarde van het vastgoed heeft een negatieve invloed op de vermogenspositie van De Vooruitgang. De waardering van de portefeuille wordt éénmaal per jaar (intern) uitgevoerd. Op basis van de marktwaarde bij de jaarrekening. Daarnaast wordt twee keer per jaar een beleidswaardeberekening gemaakt, bij het opstellen van de begroting en de jaarrekening.

#### **Technische staat van de gebouwen**

Hieronder vallen risico's als het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van gebouwen en het risico van verborgen gebreken. In 2017 is van het woningbezit van De Vooruitgang een NEN 2767 conditiemeting gemaakt. Vanaf 2018 wordt jaarlijks 1/3 deel van het bezit geactualiseerd. NEN 2767 zorgt voor het uniform inspecteren en in kaart brengen van de technische staat van een woning. De uitkomsten van deze meting worden verwerkt in de meer-jaren onderhoudsbegroting.

De onroerende zaken zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Terrorisme is door verzekeraars uitgesloten. Jaarlijks wordt de portefeuille met de verzekeraar doorgenomen.

#### **Wijzigingen in wet- en regelgeving**

De directeur-bestuurder volgt, o.a. via Aedes, de (voorgestelde) wijzigingen in wet- en regelgeving. De directeur-bestuurder en de coördinatoren bezoeken de noodzakelijk geachte bijeenkomsten georganiseerd door bijvoorbeeld Aedes, WSW, Aw, gemeente Edam-Volendam, accountants, adviseurs etc.

#### **Nakomingsrisico's huurders**

Het risico bestaat uit het huurbetalingsrisico en de verhaalsmogelijkheden van schade aan het gehuurde. Maandelijks wordt een debiteurenoverzicht geproduceerd waarmee oplopende betalingsachterstanden worden gesignaleerd. De Vooruitgang hanteert een sociaal incassobeleid gericht op het voorkomen van huisuitzetting.

#### **Nakomingsrisico leveranciers**

Wanneer werkzaamheden worden uitbesteed, vormt de nakoming van de afspraken door de wederpartij een risico. De Vooruitgang streeft naar bestendige relaties met haar leveranciers, waardoor het risico op niet deugdelijke nakoming wordt verkleind. De kredietwaardigheid en het betalingsgedrag van de leveranciers worden bij twijfel gecontroleerd. Waar noodzakelijk en mogelijk worden borgstellingen gevraagd.

### Financiële risico's

Hieronder worden verstaan de risico's die De Vooruitgang loopt als het gevolg van economische risico's. De volgende risico's worden onderscheiden:

#### **Renteontwikkeling**

Renteontwikkelingen zijn van invloed op het resultaat, het rendement en de waarde van het onroerend goed. Voor de directeur-bestuurder is het vastgestelde treasurystatuut het kader waarbinnen uitvoering wordt gegeven aan de treasury van De Vooruitgang.



Het treasurybeleid wordt geconcretiseerd middels een treasuryjaarplan dat wordt opgesteld door de treasurycommissie. Het treasuryjaarplan wordt vastgesteld door het Bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Oplossingen voor financierings- of beleggingsvraagstukken die niet binnen het kader van het statuut vallen, worden altijd ter besluitvorming aan het Bestuur voorgelegd. Aan de Raad van Commissarissen wordt instemming gevraagd.

### ***(Her)financieringsrisico***

Hieronder wordt verstaan het risico dat financiering niet of slechts tegen ongunstige voorwaarden kan worden aangetrokken dan wel verlengd. Het risico wordt beperkt door het tijdig herkennen van deze risico's, het hanteren van solide vermogensverhoudingen, de beschikbare borgingsruimte (WSW) en het onderhouden van relaties met banken.

### ***Operationele risico's***

Hieronder worden verstaan de risico's die voortvloeien uit het feit dat een bedrijf een samenwerkingsverband van mensen is, waarbij feilbaarheid en kwetsbaarheid van mensen in processen niet vallen uit te sluiten.

### ***Continuïteit***

Het risico van tijdelijke niet-beschikbaarheid is, gegeven het lage ziekteverzuim, beperkt. Er is een actief ziekteverzuimbeleid. Het risico van vertrekkende medewerkers is gezien de omvang van de organisatie aanzienlijk groter. Per 31 december 2020 zijn twee medewerkers uit dienst getreden. Hoewel wordt getracht zoveel mogelijk kennis en vaardigheden te delen zodat taken door collega's kunnen worden overgenomen blijkt de praktijk in een kleine organisatie weerbarstig. De onderbezetting vergt in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2021 heel veel van de medewerkers binnen de organisatie. De openstaande vacatures worden ingevuld aan de hand van het gedachtegoed van het Next Level Traject. Eén van de criteria bij de invulling van de vacatures en het verder opzetten van het Next Level Traject is het creëren van back-ups voor alle rollen binnen de functies van De Vooruitgang. Op deze wijze moet de continuïteit van de organisatie voor de toekomst op een solide wijze worden verankerd.

### ***Gedrag***

De Vooruitgang heeft een voor haar geëigende administratieve organisatie opgezet, waarin de interne controle is verankerd. Er is een strikte scheiding tussen uitvoering, registratie en betaling. Betalingen worden te allen tijde door twee bevoegde functionarissen ondertekend.

### ***Informatiesysteem***

Het risico bestaat uit ontoereikende beschikbaarheid en betrouwbaarheid van het informatiesysteem. Het (primaire) informatiesysteem draait op een andere locatie dan het kantoor van De Vooruitgang. Er is een externe back-upverbinding. Van de databestanden wordt dagelijks (zowel bij het NCCW als de applicaties in eigen beheer) een back-up gemaakt. In 2014 is De Vooruitgang overgegaan op Cloud computing. Dit om het aantal storingen terug te dringen, de kosten te verlagen en de bedrijfszekerheid te vergroten. Ook hacking van de geautomatiseerde omgeving is een risico waarin meer aandacht is en moet worden besteed.

### ***Strategische risico's***

Dit zijn de risico's verbonden aan de strategische keuzes van De Vooruitgang.

Op 22 december 2016 is de vastgoedstrategie van De Vooruitgang vastgesteld. Daarnaast is het Ondernemingsplan 'Op weg naar de kanteling 2017-2021' vastgesteld. Jaarlijks wordt geëvalueerd of De Vooruitgang nog op koers ligt en of de koers nog de juiste is.

In een aantal strategische sessies zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave geschetst. De externe veranderingen en opgaven en de ontwikkeling van de klantgroepen in het werkgebied van De Vooruitgang zijn in kaart gebracht. Daarnaast zijn de expliciete keuzes die al gemaakt zijn en de consequenties voor de klant en de huidige vastgoedportefeuille beschreven. Vervolgens is de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en daarbij behorende vraag geconfronteerd met de huidige vastgoedportefeuille. Om tot een compleet en uitgewerkt strategisch voorraadbeleid te komen, zijn de contouren van de wensportefeuille 2030 en de veranderopgave in een aantal bijeenkomsten verder uitgewerkt en verfijnd.

Ieder kwartaal vindt overleg plaats met het college van burgemeester & wethouders om de lokale strategische keuzes te bepalen en te monitoren.

### **Intern risicobeheersings- en controlesysteem**

Teneinde tussentijdse sturing van het beleid van De Vooruitgang mogelijk te maken zijn er in 2018 periodiek rapportages opgesteld. De managementrapportages verschijnen op 30 april, 31 augustus en 31 december. Daarnaast wordt maandelijks gerapporteerd over een aantal zaken zoals huur, huurderiving, verhuringen, passend toewijzen, urgenten, statushouders, deurwaarderszaken, en grote uitgaven als advieskosten, automatisering en onderhoudskosten.

De periodieke overzichten worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De belangrijkste risico's zijn vastgelegd. In 2020 is dit verder opgepakt voor de benoemde risico's. verder is het interne controleprogramma verder uitgewerkt. In 2021 zullen hierin verdere stappen gemaakt moeten worden. Dit geldt met name voor de vastlegging van de risico's en procedures.

Jaarlijks wordt onder andere het risicobeoordelingsmodel besproken met het WSW. De Business Risk Definities en Scoringsrichtlijnen van het WSW blijken een waardevolle toevoeging te zijn voor de beheersing van de risico's binnen de corporatie.

### **Toekomstparagraaf**

Zoals eerder in dit verslag aangegeven is De Vooruitgang van plan de komende jaren nieuwe huurwoningen te realiseren. Hierdoor zal de omzet toenemen. Daarbij zal de komende jaren veel worden geïnvesteerd in duurzaamheid van de woningen. Financiering zal na inzet van eigen middelen grotendeels via aan te trekken leningen plaatsvinden. Momenteel kan dit gelukkig tegen een hele lage rente.

Met het oog op de ontwikkeling en daarna het beheer van nieuw te realiseren woningen de komende jaren is de verwachting dat de personele bezetting wordt uitgebreid met één of twee FTE's.

De omzet- en rentabiliteitsontwikkeling is afhankelijk van het al dan niet realiseren van de nieuwbouw, de duurzaamheidsinvesteringen, de renteontwikkeling en de ontwikkeling van kosten van onderhoud en nieuwbouw.

In de regio Wuhan startte in december 2019 een uitbraak van een nieuw coronavirus. In eerste instantie leek het beperkt te blijven tot China maar inmiddels is dit virus uitgegroeid tot een pandemie met verstrekkende gevolgen. De door de overheid opgelegde maatregelen hebben grote invloed op alle personen en organisaties over de hele wereld. Inmiddels kan een inschatting worden gemaakt van de effecten hiervan op Stichting Woningbeheer De Vooruitgang voor het komende jaar. Naar verwachting zullen de effecten voor De Vooruitgang beperkt zijn.

De achterstand in uit te voeren onderhoud van begin 2020 is inmiddels ingelopen.

Op dit moment hebben de nieuwbouw projecten weliswaar vertraging opgelopen maar deze staan los van het Coronavirus. In maart 2020 is een lening van € 4.000.000,- en in september 2020 een lening van € 3.500.000,- aangetrokken. Hiervan is per ultimo 2020 nog € 3.400.000,- aanwezig. Voordat nieuwe verplichtingen inzake nieuwbouw worden aangegaan zal een nieuwe lening van circa € 3 à 4 miljoen worden aangetrokken. Naar verwachting zal dit binnen enkele maanden plaatsvinden.

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang beschikt over een kantoor met voor iedere medewerker een eigen af te sluiten werkplek. De nodige maatregelen zijn genomen om besmetting te voorkomen en voorsnog gaan de werkzaamheden op kantoor door zolang als mogelijk/toegestaan. Indien noodzakelijk kan op afstand worden gewerkt.

Onze inschatting is dat de gevolgen van de Coronacrisis niet zullen leiden tot een ernstige onzekerheid over de continuïteit van de organisatie.

## **5. JAARREKENING 2020**

## 5.1 Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

### A C T I V A

(in euro's)	2020	2019
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen (1)</b>		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	188.985.548	171.841.174
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	7.765.970	7.338.976
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.831.270	54.635
	<u>198.582.788</u>	<u>179.234.785</u>
<b>Materiële vaste activa (2)</b>		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	941.084	956.685
<b>Financiële vaste activa (3)</b>		
5. Latente belastingvordering(en)	977.303	238.684
6. Te amortiseren rente	213.040	312.165
	<u>1.190.343</u>	<u>550.849</u>
<b>Som der vaste activa</b>	<u>200.714.215</u>	<u>180.742.319</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorraden (4)</b>		
7. Overige voorraden	4.000	4.000
	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>Vorderingen (5)</b>		
8. Huurdebiteuren	34.394	35.376
9. Overheid	-	-
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	335.922
11. Overige vorderingen	1.291	1.467
12. Overlopende activa	117.268	109.186
	<u>152.953</u>	<u>481.951</u>
<b>Liquide middelen (6)</b>		
13. Liquide middelen	3.387.744	4.296.029
<b>Som der vlottende activa</b>	<u>3.544.697</u>	<u>4.781.980</u>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<u>204.258.912</u>	<u>185.524.299</u>

## P A S S I V A

(in euro's)	2020	2019
<b>Eigen vermogen (7)</b>		
14. Overige reserve	55.985.153	56.287.710
15. Herwaarderingsreserve	87.139.644	86.458.809
16. Resultaat boekjaar:		
- ten laste/gunste van overige reserve	-2.262.287	-302.557
- ten gunste van herwaarderingsreserve	12.364.642	680.835
	10.102.355	378.278
	153.227.152	143.124.797
<b>Vorzieningen (8)</b>		
17. Voorziening onrendabele Investerings en herstructurerings	1.945.162	-
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal voorzieningen	1.945.162	-
<b>Langlopende schulden (9)</b>		
19. Schulden/leningen kredietinstellingen	37.731.090	31.006.567
20. Overige schulden	9.238.881	6.891.471
21. Waarborgsommen	88.220	92.686
Totaal langlopende schulden	47.058.191	37.990.724
<b>Kortlopende schulden (10)</b>		
22. Schulden aan kredietinstellingen	775.477	3.522.532
23. Schulden aan leveranciers	277.490	81.024
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	423.766	179.038
25. Schulden ter zake van pensioenen	9.075	7.893
26. Overige schulden	9.124	11.941
27. Overlopende passiva	533.475	606.350
Totaal kortlopende schulden	2.028.407	4.408.778
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	204.258.912	185.524.299

## 5.2 Winst-en-verliesrekening over 2020 (functioneel)

(in euro's)	<b>2020</b>	<b>2019</b>
28. Huuropbrengsten	8.190.020	7.995.256
29. Opbrengsten servicecontracten	109.649	104.209
30. Lasten servicecontracten	(194.068)	(195.134)
31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(777.766)	(757.834)
32. Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.882.102)	(1.946.174)
33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(1.913.351)	(1.740.652)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>	<b>3.532.382</b>	<b>3.459.671</b>
34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	887.759
35. Toegerekende organisatiekosten	-	(14.566)
36. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	(508.017)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)</b>	<b>-</b>	<b>365.176</b>
37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(3.042.739)	(1.295.638)
38. Gerealiseerde waardeveranderingen Vastgoedportefeuille	-	-
39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	13.183.467	1.574.764
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)</b>	<b>10.140.728</b>	<b>279.126</b>
40. Opbrengst overige activiteiten	26.225	21.795
41. Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten (14)</b>	<b>26.225</b>	<b>21.795</b>
42. Overige organisatiekosten	-	-
43. Leefbaarheid	(42.687)	(30.342)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>13.656.648</b>	<b>4.095.426</b>
44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(2.446.535)	(2.651.335)
45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	42.724	22.817
46. Rentelasten en soortgelijke kosten	(1.006.064)	(1.163.908)
<b>Saldo financiële baten en lasten (16)</b>	<b>(3.409.875)</b>	<b>(3.792.426)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>10.246.773</b>	<b>303.000</b>
47. Belastingen	(144.418)	75.278
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>10.102.355</b>	<b>378.278</b>

### 5.3 Winst-en-verliesrekening over 2020 (categoriaal)

(in euro's)

	2020	2019
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	8.190.020	7.995.256
Opbrengsten servicecontracten	109.649	104.209
Netto verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	379.742
Overige bedrijfsopbrengsten	26.225	21.795
Som der bedrijfsopbrengsten	8.325.894	8.501.002
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen op materiële vaste activa	45.015	42.612
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.042.739	1.295.638
Herwaardering gerealiseerd	-	-
Herwaarderingen ongerealiseerd	(13.183.467)	(1.574.764)
Lonen en salarissen	450.013	432.677
Sociale lasten	74.980	79.699
Pensioenlasten	79.149	70.280
Lasten onderhoud	1.533.896	1.607.431
Leefbaarheid	14.687	2.342
Lasten servicecontracten	189.068	190.134
Overige bedrijfslasten	2.423.166	2.259.527
Som der bedrijfslasten	(5.330.754)	4.405.576
<b>Exploitatieresultaat</b>	13.656.648	4.095.426
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentebaten	42.724	22.817
Mutatie reële waarde embedded derivaten	(2.347.410)	(2.556.908)
Rentelasten	(1.105.189)	(1.258.335)
	(3.409.875)	(3.792.426)
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening</b>	10.246.773	303.000
<b>Belastingen</b>	(144.418)	75.278
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	10.102.355	378.278
<b>Specificatie overige bedrijfslasten</b>		
Algemene beheerskosten	485.559	492.793
Belastingen	585.299	565.870
Verzekeringen	37.070	32.545
Contributies Aedes	9.752	9.147
Verhuurderheffing	1.259.216	1.111.443
Saneringssteun	-	-
Heffing Aw/Hc	9.932	9.995
Overige directe exploitatiekosten	36.338	37.734
	2.423.166	2.259.527

## 5.4 Kasstroomoverzicht 2020

(in euro's)

	2020	2019
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ontvangsten:</b>		
1.1 Huren	<b>8.195.295</b>	<b>7.997.246</b>
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	7.826.263	7.625.907
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	292.095	284.906
1.1.3 Onzelfstandige wooneenheden DAEB	-	-
1.1.4 Onzelfstandige wooneenheden niet-DAEB	-	-
1.1.5 Intramuraal DAEB	-	-
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	-	-
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	-	-
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	-	-
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	-	-
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	76.937	86.433
1.2 Vergoedingen	109.650	104.209
1.3 Overheidsontvangsten	-	-
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	27.861	29.274
1.5 Renteontvangsten	16.314	18.223
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	-	-
1.5 b Renteontvangsten interne lening	-	-
	<hr/>	<hr/>
SALDO INGAANDE KASSTROMEN	8.349.120	8.148.952
<b>Uitgaven:</b>		
1.6 Erfpacht	-	-
1.7 Personeelsuitgaven	630.170	590.464
1.8 Onderhoudsuitgaven	1.491.890	1.626.731
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	1.327.694	1.307.587
1.10 a Renteuitgaven (exclusief interne lening)	1.086.002	1.179.094
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-	-
1.11 b Verhuurdersheffing	1.259.216	1.111.443
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringen	23.458	2.470
1.13 Vennootschapsbelasting	538.324	1.056.313
	<hr/>	<hr/>
SALDO UITGAANDE KASSTROMEN	6.356.754	6.874.102
	<hr/>	<hr/>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.992.366</b>	<b>1.274.850</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</b>		
Verkoopontvangsten:		
2.1 A Bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	900.000
2.1 B Bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.2 A Woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-
2.2 B Woongelegenheden (VOV) na inkoop in dpi periode	-	-
2.3 B Nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.4 A Verkoopontvangsten grond	-	-
2.4 B Verkoopontvangsten grond	-	-
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overige	-	-
	<hr/>	<hr/>
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	900.000



	2020	2019	
<b>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten</b>			
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	6.407.006	1.346.102
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon en niet woongelegenheden	-	-
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	437.233	294.108
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden-	-	-
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden-	-	-
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.13 A	Aankoop grond	-	-
2.13 B	Aankoop grond	-	-
2.14 A	Investerings overig	29.413	3.581
2.14 B	Investerings overig	-	-
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	-	12.241
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	-	-
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA		6.873.652	1.656.032
<b>2.16</b>	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-6.873.652</b>	<b>-756.032</b>
<b>FVA</b>			
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.17.2	Ontvangsten overig	-	-
2.17.3	Ontvangsten aflossing interne lening	-	-
2.17.4	Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen	-	-
2.18.1	Uitgaven verbindingen	-	-
2.18.2	Uitgaven overig	-	-
2.18.3	Verstrekken interne lening	-	-
2.19	SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM FVA	-	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-6.873.652</b>	<b>-756.032</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
<b>Ingaand</b>			
3.1.1	Nieuw te borgen leningen	7.500.000	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuw ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
<b>Uitgaand</b>			
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	3.526.999	461.196
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>3.973.001</b>	<b>-461.196</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	-908.285	57.622
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen 1-1	4.296.029	4.238.407
	Liquide middelen 31-12	3.387.744	4.296.029

## 5.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

### Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet Normering Topinkomens (“WNT”) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 ‘Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 3 mei 2021.

### Schattingswijziging

Niet van toepassing.

### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop De Vooruitgang de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Door de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

### Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan Daeb- en niet-Daeb activiteiten

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan Daeb- of niet-Daeb activiteiten is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op Daeb- of niet-Daeb activiteiten, zijn deze volledig aan deze Daeb- of niet-Daeb activiteiten toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel Daeb- als niet-Daeb activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel Daeb-huur ten opzichte van het aandeel niet-Daeb huur.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de Daeb- of niet-Daeb activiteiten op basis van het fiscaal resultaat.

## 5.6 Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### Materiële vaste activa

#### Vastgoed in exploitatie

##### Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

##### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

##### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd .

##### Waardering na eerste verwerking

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

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg daarvan bestaat het risico dat de modelmatige bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met de betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Voor de parkeergarage hanteert Stichting Woningbeheer De Vooruitgang de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen”.

#### **Uitgaven na eerste verwerking**

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen

#### **Herwaarderingsreserve**

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### **Afschrijvingen**

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2020 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang 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 Woningbeheer De Vooruitgang. 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. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximaal redelijke huur op totaalniveau.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Woningbeheer
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Woningbeheer

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

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

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### Toelichting bij activa in exploitatie: sensitiviteitsanalyse

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

<b>Uitgangspunt voor:</b>	<b>2020</b>
Disconteringsvoet	5,69 %
Streefhuur per maand	€ 623,57 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.377,73 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.158,55 per woning

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

<b>Effect op de beleidswaarde:</b>	<b>Mutatie* t.o.v. uitgangspunt</b>	<b>Effect op de beleidswaarde</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 10.899.741 lager (-10,6%)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 5.664.445 hoger (+5,5%)
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 5.995.152 lager (-5,8%)
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 3.981.189 lager (-3,9%)
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 3.900.137 lager (-3,8%)

### Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2019 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>2020 x € 1.000,-</b>	<b>2019 x € 1.000,-</b>
Marktwaarde verhuurde staat	€ 196.752	€ 179.180
1. Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€ 12.546 +/-	€ 2.712 +/-
2a. Betaalbaarheid – lagere huren	€ 74.516 -/-	€ 66.153 -/-
2b. Betaalbaarheid – verhuurderheffing	€ 20.347 -/-	€ 16.798 -/-
4. Kwaliteit (onderhoud)	€ 4.858 +/-	€ 7.349 -/-
5. Beheer (beheerkosten)	€ 15.875 -/-	€ 10.649 -/-
Subtotaal	€ 93.334 -/-	€ 98.237 -/-
Beleidswaarde	€ 103.418	€ 80.943

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

Verder wordt rente tijdens de bouw op vreemd vermogen geactiveerd. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de intrestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Voor zover geen specifieke leningen zijn aangetrokken, wordt de geactiveerde rente berekend op basis van de gewogen gemiddelde rente over de rentedragende schulden.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

## Financiële activa

### Overige financiële vaste activa

#### Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

#### Vorderingen

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-

verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces .

#### Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen effecten worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

### Vorraden

#### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

#### Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

#### Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan.

### Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien De Vooruitgang op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### Pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij een bedrijfstakpensioenfonds. De hieruit voortvloeiende 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. Te betalen



premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als De Vooruitgang beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor De Vooruitgang leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

Behalve de betaling van premies heeft De Vooruitgang geen verdere verplichtingen uit hoofde van genoemde pensioenregeling. De Vooruitgang heeft in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

## **Belastingen**

### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd en opgenomen onder de financiële vaste activa dan wel de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door De Vooruitgang, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien De Vooruitgang een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

## Derivaten en hedge accounting

### In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

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

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de leningverstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (geschreven optie) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningsovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie respectievelijk hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "Overige effecten".

## 5.7 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van De Vooruitgang, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

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

### Overheidsheffingen

De Vooruitgang verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

De vermindering verhuurderheffing wordt aangemerkt als onderdeel van een overheidsheffing en conform RJ 252.429 verwerkt in de winst- en verliesrekening.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

## Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop.

## Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn VvE-beheer, verhuur parkeerplaatsen bij het kantoor en de vervallen inschrijfgelden toegerekend.

## Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

## Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

## Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

### ***5.8 Grondslagen voor kasstroomoverzicht***

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder de overige schulden opgenomen verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 5.9 Toelichting op de balans (in euro's)

### Vastgoedbeleggingen (1)

(in euro's)	2020	2019
1. DAEB vastgoed in exploitatie	188.985.548	171.841.174
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.765.970	7.338.976
3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.831.270	54.635
Totaal -	198.582.788	179.234.785

(x 1.000,-)	1. DAEB vastgoed in exploitatie.		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie		3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen organisatie	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Boekwaarde 1 januari:	171.841	170.655	7.339	7.165	55	12
Schattingswijziging:						
Herwaardering	-	-	-	-	-	(12)
Boekwaarde 1 januari	171.841	170.655	7.339	7.165	55	-
Mutaties:						
Investeringen (1)	442	294	-	-	6.487	1.304
Desinvesteringen	-	(508)	-	-	-	-
Herclassificatie	-	-	-	-	-	-
Ingebruikname	3.947	-	-	-	(3.947)	-
Aanpassingen marktwaarde	12.756	1.400	427	174	(2.709)	(1.249)
Mutatie voorziening	-	-	-	-	1.945	-
Totaal van de mutaties	17.145	1.186	427	174	1.776	55
Boekwaarde 31 december	188.986	171.841	7.766	7.339	1.831	55
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	97.383	85.477	2.121	1.662	-	-

(1) NB: de investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen)

### 1. DAEB vastgoed in exploitatie en 2.niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024 e.v.</b>
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	Tussen € 1.254,- en € 1.925,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte bij doorexploteerscenario.			
	Tussen € 519,- en € 971,- bij uitpondscenario.			
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	Tussen € 1.091,- en € 1.761,- afhankelijk bouwjaar en oppervlakte bij doorexploteerscenario.			
	Tussen € 434,- en € 772,- bij uitpondscenario.			
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 458	€ 458	€ 458	€ 458
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 450	€ 450	€ 450	€ 450
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,527%	0,501%	0,501%/0,501%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurderiving (% van de huursom)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Exploitatieverplichting		(t/m 144 wws punten)		
Mutatiekans bij doorexploteerscenario	Werkelijke kans per complex min. 4% max. 50%			
Mutatiekans bij uitponden	Werkelijke kans per complex min.4% max. 50%			
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,3% leegwaarde (geïndexeerd)			
Disconteringsvoet:	5,44% + diverse op- en afslagen			

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 544,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Bovenstaande methode van marktwaardebepaling is gehanteerd voor zowel de Daeb- als niet-Daeb woningen.

Ten behoeve van de marktwaardebepaling van de parkeergarage gelegen aan de Boegstraat 2a te Volendam per ultimo 2020 is opdracht gegeven aan een bevoegd en onafhankelijk taxateur een waardering op marktwaarde in verhuurde staat (fullversie) uit te voeren.

In het kader van de oordeelsvorming is gebruik gemaakt van de waarderingsoftware van Ortec WALs en van het Ortec WALs DCF-rekenmodel. Bij deze methode worden de (geschatte) toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum.

Vervolgens wordt de eindwaarde van de onroerende zaak in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenste rendementseis (gewenste disconteringsvoet. Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- Een beschouwingsperiode van 15 jaar;

- De geschatte ontwikkeling van de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- De geschatte ontwikkeling van de contract- en markthuur;
- De geschatte ontwikkeling van de exploitatielasten;
- De geschatte eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- Eventuele technische en juridische splitsingskosten naar appartementsrechten;
- Eventueel achterstallig onderhoud.

Als benadering voor het gewenste rendement wordt uitgegaan van een risicovrije rente welke is vastgesteld op basis van de 10 jaars IRS (zoals op waardepeildatum gepubliceerd door Msci), verhoogd met een geschatte risicopremie die past bij het risicoprofiel van het getaxeerde object.

Daar waar van toepassing is rekening gehouden met leegstand, huurderving, servicekosten ten laste van de eigenaar, verhuurkosten en kosten ten behoeve van marketing, publiciteit, toezicht, instandhouding, aanpassing en/of renovatie. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

De volgende parameters zijn door taxateurs in het kader van de waardering onderzocht en – voor zover daar aanleiding toe is – aangepast:

- Disconteringsvoet (opslag);
- Markthuur;
- Beheerkosten;
- Belastingen;
- Instandhoudingsonderhoud;
- Mutatieonderhoud ten behoeve van gereed maken verkoop/verhuur;
- Splitsingskosten

Door opdrachtgever is inzage gegeven in:

- Actuele huur;
- Verhuurbaar oppervlakte;
- WOZ-waarde (globaal getoetst);
- Winst-/verliesrekening;
- Huurcontracten;
- Omzetprognose.

### Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

### Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring).

Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de geconsolideerde balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.



### Verzekerde waarde vastgoed in exploitatie

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast conform het polisblad.

De totaal verzekerde som op basis van herbouwwaarde bedraagt per 31 december 2020:

€ 211.614.766,- (31-12-2019: € 197.133.595,-) verzekerd tegen het risico van brand en stormschade.

### WOZ-waarde vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand 1 januari	246.278.000	219.421.000
Investerings	5.649.701	33.000
Desinvesteringen	-	(858.000)
Waardeveranderingen	16.551.299	27.682.000
Stand 31 december	<u>268.479.000</u>	<u>246.278.000</u>

### Toelichting op de aard van de niet-Daeb activiteiten

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang bezit de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie (parkeergarage met 120 plaatsen)	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	28	28
Totaal	<u>29</u>	<u>29</u>

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat sprake is van een complex met gemengd bezit.

### 3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand 1 januari	54.635	-
Investerings	6.486.937	1.303.987
Ingebruikname	(3.946.503)	-
Mutatie voorziening onrendabel	1.945.162	-
Afwaardering onrendabel	(2.708.961)	(1.249.352)
Stand 31 december	<u>1.831.270</u>	<u>54.635</u>

## Materiële vaste activa (2)

### 4. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	1.349.662	1.348.683
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(392.977)	(352.967)
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde	956.685	995.716
<b>Mutaties:</b>		
Investerings	29.413	3.581
Desinvesteringen investeringen	(1)	(2.602)
Desinvesteringen afschrijvingen	2	2.602
Afschrijvingen	(45.015)	(42.612)
	<hr/>	<hr/>
Totaal van de mutaties	(15.601)	(39.031)
<b>Stand 31 december:</b>		
Aanschafwaarde	1.379.074	1.349.662
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	(437.990)	(392.977)
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde	<u>941.084</u>	<u>956.685</u>

#### Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie zijn per 31 december 2020 voor € 1.849.100,- verzekerd (2019: 1.670.000,-) en als volgt gespecificeerd:

Kantoorgebouw	1.238.700,-	(2019: 1.102.600,-)
Bedrijfsunits	294.000,-	(2019: 263.700,-)
Uitrusting/Inventaris	316.400,-	(2019: 303.700,-)

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Bedrijfsauto's: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
  - grond: geen afschrijving
  - casco: 50 jaar
  - pv-installatie: 15 jaar
  - verbouwingen: 10 jaar.

## Financiële vaste activa (3)

### 5. Latente belastingvordering(en)

De toelichting op de latente belastingvordering(en) staat vermeld onder 18. Voorziening latente belastingverplichtingen.

### 6. Te amortiseren rente

Het verloop van deze post is als volgt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo per 1 januari	312.165	406.592
Geamortiseerde rente boekjaar	(99.125)	(94.427)
Saldo per 31 december	213.040	312.165

De te amortiseren rente als gevolg van de waardering van embedded derivaten die verbonden zijn aan extendible leningen is ontstaan doordat een verschil ontstaat tussen de nominale rente en de effectieve rente. Deze premies worden gedurende de looptijd van de betreffende leningen geamortiseerd en ten laste van het resultaat gebracht. De gemiddelde looptijd bedraagt 8 jaar. Van het saldo kan € 95.803,- worden aangemerkt als bedrag met een looptijd korter dan een jaar.

### Vorraden (4)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
7. Overige voorraden	4.000	4.000
Totaal	4.000	4.000

Betreft de voorraad onderhoudsmaterialen in de magazijnen.

### Vorderingen (5)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
8. Huurdebiteuren	34.394	35.376
9. Overheid	-	-
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	335.922
11. Overige vorderingen	1.291	1.467
12. Overlopende activa	117.268	109.186
Totaal	152.953	481.951

Van de vorderingen heeft € 30.527,- een looptijd langer dan één jaar.

## 8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Deze post is als volgt samengesteld:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Huurders woningen	19.874	20.335
Huurders parkeergarage	14.520	15.041
Totaal	34.394	35.376

(in duizenden euro's)	Aantal huurders		huurachterstand	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vanaf 0 t/m 1 maand	15	29	12.589	16.713
Vanaf 1 t/m 2 maanden	5	5	5.036	2.984
Vanaf 2 t/m 3 maanden	5	2	2.249	638
Vanaf 3 t/m 4 maanden	-	-	-	-
Vanaf 4 t/m 5 maanden	-	-	-	-
Vanaf 5 t/m 6 maanden	-	-	-	-
Vanaf 6 maanden	-	-	-	-
Totaal huurdebiteuren	25	36	19.874	20.335

## 10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
De specificatie is als volgt:		
Te vorderen vennootschapsbelasting	-	335.922
Premies sociale verzekering	-	-
Totaal	-	335.922

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

## 11. Overige vorderingen

Dit betreft de afrekening VVE 4<sup>e</sup> kwartaal NBC van Roemburg.

## 12. Overlopende activa

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vooruitbetaalde kosten	117.268	109.186
Nog te ontvangen rente	-	-
Totaal	117.268	109.186

### 13. Liquide middelen (6)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kas	895	1.278
Bank	3.368.844	3.271.245
Deposito's	18.005	1.023.506
Totaal	<u>3.387.744</u>	<u>4.296.029</u>

Van vermeld saldo staat € 18.249,- niet ter vrije beschikking.

De deposito's opgenomen onder de liquide middelen zijn direct opeisbaar.

### Eigen vermogen (7)

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
14. Overige reserve	55.985.153	56.287.710
15. Herwaarderingsreserve	87.139.644	86.458.809
16. Resultaat boekjaar:		
- ten laste/gunste van overige reserve	-2.262.287	-302.557
- ten gunste van herwaarderingsreserve	12.364.642	680.835
	<u>10.102.355</u>	<u>378.278</u>
Totaal	<u>153.227.152</u>	<u>143.124.797</u>

#### 14. Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand 1 januari	55.985.153	56.287.710
Resultaat boekjaar ten gunste/laste overige reserve	-2.262.287	-302.557
Stand 31 december	<u>53.722.866</u>	<u>55.985.153</u>

#### 15. Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal vastgoed in exploitatie
Stand per 1 januari 2019	85.042.693	1.416.116	86.458.809
Resultaat boekjaar ten gunste/ laste herwaarderingsreserve:			
Gerealiseerde herwaarderingsreserves (verkopen)	(381.756)	-	(381.756)
Ongerealiseerde herwaarderingsreserves	816.447	246.144	1.062.591
	<u>434.691</u>	<u>246.144</u>	<u>680.835</u>
Stand per 31 december 2019	<u>85.477.384</u>	<u>1.662.260</u>	<u>87.139.644</u>

Stand per 1 januari 2020	85.477.384	1.662.260	87.139.644
Resultaat boekjaar ten gunste/ laste herwaarderingsreserve:			
Gerealiseerde herwaarderings (verkopten)	-	-	-
Ongerealiseerde herwaarderings	11.905.825	458.817	12.364.642
	<u>11.905.825</u>	<u>458.817</u>	<u>12.364.642</u>
Stand per 31 december 2020	<u>97.383.209</u>	<u>2.121.077</u>	<u>99.504.286</u>

Per 31 december 2020 is in totaal € 99,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2019: € 87,1 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 waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 93,334 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 Woningbeheer De Vooruitgang. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het Daeb-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (Daeb) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiende uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

## 16. Resultaat boekjaar

De verdeling van het resultaat boekjaar is als volgt:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Resultaat boekjaar ten gunste/laste van overige reserve	(2.262.287)	(302.557)
Resultaat boekjaar ten gunste van herwaarderingsreserve	12.364.642	680.835
Resultaat van het jaar	<u>10.102.355</u>	<u>378.278</u>

### Voorstel resultaatbestemming 2020

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van goedkeuring en vaststelling door de raad van commissarissen al in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat is aan het vermogen toegevoegd.

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ad € 10.102.355,- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2020 ad -/- € 2.262.287,- ten laste te brengen van de overige reserves.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar ad € 12.364.642,- ten gunste te brengen van de herwaarderingsreserve.

## Voorzieningen (8)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	1.945.162	-
18. Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal	1.945.162	-

### 17. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

	Sociaal vastgoed in ontwikkeling	Commercieel vastgoed in ontwikkeling	Totaal vastgoed in ontwikkeling
Stand 1 januari 2020	-	-	-
Toevoegingen	2.758.000	-	-
Vrijval	(812.838)	-	-
Stand 31 december 2020	1.945.162	-	-

### 18. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latente belastingvorderingen en voorziening latente belastingverplichtingen zijn als volgt gesaldeerd:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Latente belastingvorderingen	(1.977.247)	(1.388.940)
Voorziening latente belastingverplichtingen	999.944	1.150.256
Totaal	(977.303)	(238.684)
Overgeboekt naar latente belastingvorderingen	977.303	238.684
Totaal	-	-

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

#### a Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk - vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

## b Derivaten

In de jaarrekening is voor de gewaardeerde derivaten (afgescheiden embedded derivaten) een verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de derivaten en is tegen contante waarde verantwoord, op basis van een disconteringsvoet van 2,14% (2019: 2,51%).

### Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
Latente belastingvorderingen:				
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van leningen og	31	40	(9)	(15)
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verrekenbare verliezen	-	-	-	-
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van derivaten	1.946	1.349	597	571
Totaal latente belastingvordering	<u>1.977</u>	<u>1.389</u>	<u>588</u>	<u>556</u>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verskil	16,5/25%
Waarde van leningen o/g	38.507	38.374	133	31
Waarde embedded derivaten	9.239	-	9.239	1.946
	<u>47.746</u>	<u>38.374</u>	<u>9.372</u>	<u>1.977</u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latenties bedraagt 7 jaar. Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	1.388.940	833.319
Dotaties ten gunste van het resultaat	597.279	570.937
Vrijval ten laste van het resultaat	(8.972)	(15.316)
Boekwaarde 31 december	<u>1.977.247</u>	<u>1.388.940</u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen:

#### a Onderhoudsvoorziening

In de jaarrekening is voor de fiscale onderhoudsvoorziening een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast en de waardering als toegepast in de jaarrekening.



b Fiscaal opwaarderingspotentieel

In de jaarrekening is voor het fiscale opwaarderingspotentieel een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor de fiscale afwaarderingen welke in verband met gedaalde woz-waarden zijn verantwoord.

De voorziening latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	2020	2019	2020	2019
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van onderhoudsvoorziening	734	644	90	10
Belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van opwaarderingspotentieel	266	506	(240)	(1.079)
Totaal voorziening latente belastingen	<u>1.000</u>	<u>1.150</u>	<u>(150)</u>	<u>(1.069)</u>

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2020:

(in duizenden euro's)	Jaarrekening	Fiscaal	Verschil	16,5/25%
Waarde van onderhoudsvoorziening	-	3.630	3.630	734
Waarde van opwaarderingspotentieel	-	1.232	1.232	266
	<u>-</u>	<u>4.862</u>	<u>4.862</u>	<u>1.000</u>

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latente belastingverplichtingen is 9 jaar. Van de voorziening wordt een bedrag van € 72.099,- (2019: € 224.700,-) naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd.

### Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte voorziening latente belastingverplichtingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde 1 januari	1.150.256	2.219.133
Dotaties ten laste van het resultaat	90.047	10.512
Vrijval ten gunste van het resultaat	(240.359)	(1.079.389)
Boekwaarde 31 december	<u>999.944</u>	<u>1.150.256</u>

### Langlopende schulden (9)

	2020	2019
19. Leningen kredietinstellingen	37.731.090	31.006.567
20. Overige schulden	9.238.881	6.891.471
21. Waarborgsommen	88.220	92.686
	<u>47.058.191</u>	<u>37.990.724</u>

## 19. Leningen kredietinstellingen

Stand per einde boekjaar	38.506.567	34.529.099
Aflossingsverplichting boekjaar	(775.477)	(3.522.532)
Aanpassing door opschuiven renteherziening	-	-
	<u>37.731.090</u>	<u>31.006.567</u>
Resterende looptijd > 1 jaar		
	<u>37.731.090</u>	<u>31.006.567</u>
Aflosbaar over 2 jaar	(778.479)	(525.477)
Aflosbaar over 3 jaar	(781.541)	(528.479)
Aflosbaar over 4 jaar	(784.663)	(531.541)
Aflosbaar over 5 jaar	(787.847)	(534.663)
	<u>(3.132.530)</u>	<u>(2.120.160)</u>
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	<u>34.598.560</u>	<u>28.886.407</u>
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand per begin boekjaar	31.006.567	34.528.258
Aflossingsverplichting voorgaand boekjaar	3.522.532	456.418
Mutaties in boekjaar:		
- Nieuwe leningen	7.500.000	-
- Aflossingen	(3.522.532)	(455.577)
- Aflossingsverplichting huidig boekjaar	(775.477)	(3.522.532)
	<u>3.201.991</u>	<u>(3.978.109)</u>
Stand per einde boekjaar	<u>37.731.090</u>	<u>31.006.567</u>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Onder de leningen is voor een bedrag van € 11.000.000,- aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,535% (2019: 3,535%). De credit spread, die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,12% (per 31 december 2020).

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Hoofdsom	Geldgever	Spreadherziening
4.000.000,-	NWB Bank	2 april 2021
4.000.000,-	NWB Bank	3 oktober 2022
3.000.000,-	NWB Bank	2 januari 2023

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen rente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 7.000.000,- aan zogenaamde extendibles/ tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Vooruitgang gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de markttrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Vooruitgang aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. De belangrijkste kenmerken van deze leningen zijn hieronder weergegeven.

Hoofdsom	Geldgever
4.000.000,-	ABN AMRO BANK NV

Rentetijdvak 1 Lopend van 2 augustus 2007 tot 2 augustus 2010

Rentetijdvak 2 Lopend van 2 augustus 2010 tot 2 augustus 2032

Rentetijdvak 3 Lopend van 2 augustus 2032 tot 2 mei 2057

Rentetijdvak 1 Afgelopen.

Rentetijdvak 2 Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 4,37% op jaarbasis.

Rentetijdvak 3 Geldnemer is over het schuldrestant ofwel een vaste rente verschuldigd van 4,60% op jaarbasis ofwel een rente verschuldigd die gebaseerd is op het 3-maands euribor zonder opslag op jaarbasis, zulks door geldgever te bepalen. Geldgever doet aan geldnemer zowel mondeling als schriftelijk mededeling van haar keuze. Indien het schuldrestant wordt voortgezet op basis van het 3-maands euribor zonder opslag heeft geldnemer het recht geldgever te verzoeken de variabele rente om te zetten in een vaste rente. Geldnemer doet hiertoe een verzoek.

Hoofdsom	Geldgever
3.000.0000,-	NWB Bank

Rentetijdvak 1 Lopend van 1 december 2010 tot 1 december 2011

Rentetijdvak 2 Lopend van 1 december 2011 tot 1 december 2021

Rentetijdvak 3 Lopend van 1 december 2021 tot 1 december 2060

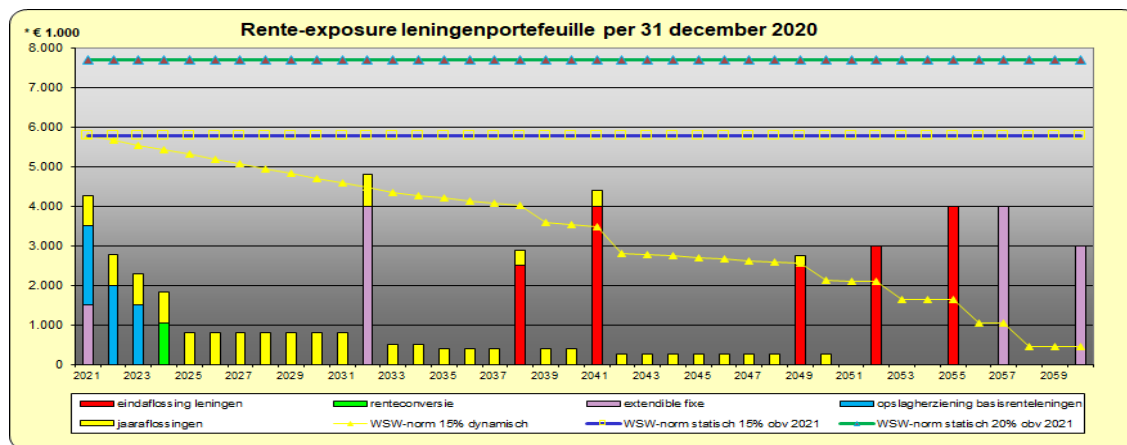
Rentetijdvak 1 Afgelopen.

Rentetijdvak 2 Geldnemer is over het schuldrestant een vaste rente verschuldigd van 1,87% op jaarbasis.

Rentetijdvak 3 Geldnemer is over het schuldrestant op jaarbasis een rente verschuldigd van 3,75% verhoogd met een door geldgever en geldnemer nader overeen te komen kredietopslag of zal het restant van de hoofdsom met rente, kosten en eventueel verschuldigde vergoeding in zijn geheel aflossen op 1 december 2021. Zulks éénmalig te bepalen door de geldgever.

	2020	(2019)
Modified duration leningportefeuille (methodiek SBR Wonen)	19,29	(18,38)
Marktwaarde leningportefeuille (x 1.000,-) (excl. Embedded derivaten en opgelopen rente)	58.584	(50.523)
Marktwaarde embedded derivaten	9.239	( 6.891)

De gemiddelde betaalde rente over 2020 bedraagt 2,85% (2019: 3,35%).



## Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (incl. binnen 1 jaar vervallend) is € 38.506.567 (2019: € 34.529.099) geborgd door het WSW.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft De Vooruitgang zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

## Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem.

## 20. Overige schulden

Stichting Woningbeheer De Vooruitgang heeft binnen haar bestaande leningportefeuille twee extendible leningen waarin een zogenaamd embedded derivaat is opgenomen. Deze binnen de leningscontracten ingesloten rentederivaten zijn niet door De Vooruitgang maar door de bank afgesloten om de afspraken binnen de leningscontracten na te komen. Naar aanleiding van RJ-uiting 2013-15 zijn deze derivaten vanaf 2014 in de jaarrekening gewaardeerd.

	2020	2019
Stand per 1 januari	6.891.471	4.334.563
Mutatie waardering embedded derivaten boekjaar	2.347.410	2.556.908
Stand per 31 december	9.238.881	6.891.471

## 21. Waarborgsommen

De waarborgsommen betreffen de volgens huurovereenkomst van huurders ontvangen bedragen, die dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van het bedrag dat bij beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder verschuldigd mocht zijn aan mutatiekosten en achterstallige huur. De gemiddelde waarborgsom per woning bedraagt € 115,-. Er wordt geen rente toegerekend. Vanaf 1 januari 2014 wordt voor nieuwe huurders geen waarborgsom meer in rekening gebracht. Aan vertrekkende huurders wordt de waarborgsom uitbetaald of deze wordt verrekenend met openstaande posten.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand per 1 januari	92.686	98.306
Terugbetaald in boekjaar	(4.466)	(5.620)
Stand per 31 december	88.220	92.686

## Kortlopende schulden (10)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
22. Schulden aan kredietinstellingen	775.477	3.522.532
23. Schulden aan leveranciers	277.490	81.024
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	423.766	179.038
25. Schulden ter zake van pensioenen	9.075	7.893
26. Overige schulden	9.124	11.941
27. Overlopende passiva	533.475	606.350
Totaal	2.028.407	4.408.778

## 22. Schulden aan kredietinstellingen

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen	775.477	3.522.532
Totaal	775.477	3.522.532

## 24. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Vennootschapsbelasting	8.791	-
Loonbelasting	-	25.181
Omzetbelasting	414.975	153.857
Totaal	423.766	179.038

De post verschuldigde vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het (voorgaande) boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

## 25. Schulden ter zake van pensioenen

Dit betreft de laatste termijn van het lopende boekjaar en een eventuele afrekening.

## 26. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

Schuld aan derden:

	2020	2019
Stand per 1 januari	11.941	18.758
Rentebaten minus bankkosten	-	-
Uitgevoerde bestrijdingsmaatregelen	(317)	(317)
Terugbetaald	(2.500)	(6.500)
Stand per 31 december	9.124	11.941

## 27. Overlopende passiva

	2020		2019	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Niet vervallen rente	346.213	-	381.033	-
Vooruit ontvangen huren	27.362	-	23.647	-
Nog te ontvangen facturen	-	-	-	-
Nog te betalen kosten	104.466	17.500	147.872	11.500
Sleutels flat	8.387	8.387	8.387	8.387
Inschrijfgelden	47.047	47.047	45.411	45.411
Totaal	533.475	72.934	606.350	65.298

## Financiële instrumenten

### Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van De Vooruitgang, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van De Vooruitgang is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Het aantrekken en gebruiken van financiële derivaten is op basis van het treasurystatuut van De Vooruitgang niet toegestaan. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van De Vooruitgang zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico en marktrisico). Het beleid van De Vooruitgang om deze risico's te beperken is als volgt.

### Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen jegens De Vooruitgang kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren. De Vooruitgang streeft naar het gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt De Vooruitgang enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken.

## Debiteurenrisico

Voor De Vooruitgang is het risico inzake huurdebiteuren relatief laag. Ten opzichte van 2019 is de stand van de huurdebiteuren (woningen) nagenoeg gelijk. Deze stand wordt maandelijks gemonitord en indien nodig wordt contact opgenomen met de betreffende huurdebiteur of hulpverlenende instantie.

## Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat De Vooruitgang over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is minimaal, aangezien de langlopende schulden vastrentend zijn.

## Valutarisico

De Vooruitgang loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

## Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Vooruitgang loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt De Vooruitgang het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

## Renteprijsrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Ter beoordeling van het prijsrisico dat De Vooruitgang loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden :

2020 Restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen) x 1.000,-						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	6.384	-	-	-	-	-	6.384
6-10 jaar	1.297	-	-	-	-	-	1.297
11-15 jaar	-	-	4.000	-	-	-	4.000
16-20 jaar	-	-	2.500	-	-	-	2.500
> 20 jaar	10.050	11.000	2.500	-	-	-	23.550
Totaal	<u>17.731</u>	<u>11.000</u>	<u>9.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.731</u>

De effectieve rentevoet van de leningen bedraagt gemiddeld 3,35% (2018: 3,50%).

2019 Restant looptijd	Renteklasse (vastrentende leningen) x 1.000,-						Totaal
	Tot 3%	3%-4%	4%-5%	5%-6%	6%-7%	> 7%	
1-5 jaar	-	3.687	3.000	-	-	-	6.687
6-10 jaar	1.380	-	-	-	-	-	1.380
11-15 jaar	-	-	4.000	-	-	-	4.000
16-20 jaar	-	-	2.500	-	-	-	2.500
> 20 jaar	2.940	11.000	2.500	-	-	-	16.440
Totaal	<u>4.320</u>	<u>14.687</u>	<u>12.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.007</u>

## Overige kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2021	775.477	-	3.000.000
2022	778.479	-	-
2023	781.541	-	-
2024	784.663	-	-
2025	787.847	-	-

De looptijd van de leningenportefeuille bedraagt gemiddeld respectievelijk 26,9 jaar (2019: 24,8 jaar).

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningssoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De extended leningen betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomst. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
  - het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd drie jaar bedraagt. Na drie jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 4 basispunten en de 18 basispunten. De spreadherzieningsdatums staan vermeld onder 19. Leningen kredietinstellingen.

## Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

## Risico's uit hoofde van standpunten in de fiscale positie

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt De Vooruitgang een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over het boekjaar aangegeven wordt. Op basis van de ingediende aangifte wordt de schatting herijkt in het opvolgende jaar. De aangiften tot en met 2018 zijn ingediend. Sectorbreed is een discussie met de Belastingdienst ontstaan over de fiscale aanvaardbaarheid van de onderhoudsvoorziening. De Belastingdienst stelt zich kortgezegd op het standpunt dat een voorziening slechts gevormd kan worden voor piekuitgaven op portefeuilleniveau. Vooralsnog stelt De Vooruitgang zich op het standpunt dat de fiscale onderhoudsvoorziening ongewijzigd toegepast kan worden. De aangiften vennootschapsbelasting 2019 en 2020 zullen conform voorgaande jaren ingediend worden. De uitkomst van de discussie zal variëren tussen het geheel niet accepteren van de voorziening tot dat onveranderd gedoteerd kan blijven worden. Bij het geheel of gedeeltelijk niet accepteren zal de voorziening (deels) vrijvallen en dit verhoogt het fiscale resultaat en de af te dragen vennootschapsbelasting.

## Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.



## 5.10 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van 3,85% (2019: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2020 heeft De Vooruitgang een aangegane obligoverplichting van € 1,482 miljoen (2019: € 1,329 miljoen). Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

### Niet-verwerkte activa en verplichtingen

#### Heffing voor saneringssteun

Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2020-2025 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2021 tot en met 2025 van 1% van de jaarhuur. Op basis hiervan verwacht de corporatie dat de heffing in de komende jaren als volgt zal zijn (x 1.000,-): 2021: € 85, 2022: € 89, 2023: € 97, 2024: € 101, 2025: € 104.

Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

#### Investeringsverplichtingen

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw van woningen (sociaal vastgoed) voor een totaalbedrag van € 4,4 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

#### Onderpand WSW

WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

## 5.11 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2020	2019
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (11)</b>		
<b>28. Huuropbrengsten</b>		
Woningen en woongebouwen DAEB	7.836.061	7.640.726
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	291.213	284.895
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	76.416	85.280
	<u>8.203.690</u>	<u>8.010.901</u>
Huurderving wegens leegstand (mutaties)	(13.670)	(5.085)
Huurderving wegens leegstand (sloop/verkoop)	-	(9.913)
Huurderving wegens oninbaarheid	-	(647)
	<u>(13.670)</u>	<u>(15.645)</u>
Totaal	<u><u>8.190.020</u></u>	<u><u>7.995.256</u></u>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2020 bedroeg 2,00% (1 juli 2019: 1,49%).

### 29. Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	109.691	104.209
Derving wegens oninbaarheid	(42)	(-)
Totaal	<u><u>109.649</u></u>	<u><u>104.209</u></u>

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen/gedaald als gevolg van:

- verhoging/verlaging van tarief en meer betalende huurders tot een bedrag van € 5.482.

### 30. Lasten servicecontracten

Servicecontracten	189.068	190.134
Toegerekende organisatiekosten	5.000	5.000
Totaal	<u><u>194.068</u></u>	<u><u>195.134</u></u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

### 31. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	741.428	720.099
Overige exploitatielasten parkeergarage	36.338	37.735
Totaal	<u><u>777.766</u></u>	<u><u>757.834</u></u>

De toegerekende organisatiekosten:	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Lonen en salarissen</b>		
De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:		
Salarissen	450.013	432.677
Sociale lasten	74.980	79.699
Pensioenen	79.149	70.280
Pensioenen	604.142	582.656
<b>Overige bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen activa ten dienst van exploitatie	45.015	42.612
<u>Algemene kosten:</u>		
Overige personeelskosten	16.262	36.784
Huisvestingskosten	28.174	41.431
Bestuurskosten	39.693	35.312
Kosten externe controle	47.665	54.457
Fiscale advieskosten	30.126	29.590
Overige advieskosten	100.334	107.797
Automatiseringskosten	131.656	123.536
Digitalisering	17.851	968
Overige algemene kosten	73.797	62.918
Totaal algemene kosten	485.558	492.793
Totaal toe te rekenen organisatiekosten	1.134.715	1.118.061
Deze kosten zijn als volgt verdeeld:		
Exploitatie vastgoedportefeuille	741.426	720.099
Onderhoud	348.206	338.743
Servicekosten	5.000	5.000
Leefbaarheid	28.000	28.000
Verkoop vastgoedportefeuille	-	11.653
Overige activiteiten	12.083	14.566
Totaal toegerekende organisatiekosten	1.134.715	1.118.061

Gedurende het jaar 2020 had de corporatie gemiddeld 7,27 werknemers in dienst (2019: 7,27).

Dit is het aantal fulltime equivalenten. Deze werknemers waren in 2020 allen in Nederland werkzaam (2019: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	Fte <b>2020</b>	Fte <b>2019</b>
Bestuur	1.00	1.00
Financiën	2.00	2.00
Wonen	2.00	2.00
Onderhoud	2.00	2.00
Huishoudelijke dienst	0.27	0.27
Totaal	7.27	7.27

## Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

### Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto), beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 103.740,- (2019: € 101.971,-) en is als volgt gespecificeerd (in euro's):

	2020	2019
1 Naam functionaris	De heer A.F.C. de Boer	
2 Functie	Directeur-bestuurder	
3 Periode	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Deeltijdfactor	100%	100%
5 Beloning uit dienstbetrekking	86.508	86.498
6 Belaste onkostenvergoeding	420	414
7 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	16.812	15.059
8 Gedeclearerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-
Totaal	103.740	101.971
Bezoldigingsmaximum	106.000	102.000
Verschil	-/-2.260	-/-29

### Commissarissen

De bezoldiging van commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen €25.000,- (2019: € 25.000,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's) bedraagt:

#### 2020

1 Naam functionaris	Dhr.				
	P.E.G.C.	Dhr. M.M.	Mw. M.A.J.	Dhr. M.C.P.	Dhr. P.J.S.C.
	Schokker	Hassing	Kes	Tuyp	Voorn
2 Functie	Voorz. RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 Periode	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Beloning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclearerde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Bezoldigingsmaximum	15.900	10.600	10.600	10.600	10.600
Verschil	-/- 10.900	-/- 5.600	-/- 5.600	-/- 5.600	-/- 5.600

## 2019

1 Naam functionaris	Dhr. P.E.G.C. Schokker	Dhr. M.M. Hassing	Mw. M.A.J. Kes	Dhr. M.C.P. Tuyp	Dhr. P.J.S.C. Voorn
2 Functie	Voorz. RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
3 Periode	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
4 Beloning	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
5 Belaste onkostenvergoeding	-	-	-	-	-
6 Voorzieningen tbv beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-	-
7 Gedeclearde bezoldiging (indien niet in dienstbetrekking)	-	-	-	-	-
	<hr/> 5.000	<hr/> 5.000	<hr/> 5.000	<hr/> 5.000	<hr/> 5.000
Bezoldigingsmaximum	15.300	10.200	10.200	10.200	10.200
Verschil	-/- 10.300	-/- 5.200	-/- 5.200	-/- 5.200	-/- 5.200

### Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woningbeheer De Vooruitgang van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsregeling WNT 2020 en Beleidsregels WNT 2020. Het bezoldigingsmaximum in 2020 (in euro's) voor Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is € 106.000,- voor leidinggevende topfunctionarissen en € 10.600,-/€ 15.900,- voor toezichthoudende functionarissen.

De genoemde € 15.900,- is van toepassing op de voorzitter en de € 10.600,- op de overige leden. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van de werkzaamheden.

### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen (met dienstbetrekking) die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2020 geen ontsluitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

## Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt voor De Vooruitgang (x € 1,-):

	2020			
	Share Impact Acc.	BDO Audit % Ass. B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	47.665	-	-	47.665
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	8.848	8.848
Totaal	47.665	-	8.848	56.513

	2019			
	Share Impact Acc.	BDO Audit % Ass. B.V.	Overig BDO	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	47.795	6.662	-	54.457
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-	18.168	18.168
Totaal	47.795	6.662	18.168	72.625

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>32. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Planmatig onderhoud	1.253.122	1.398.927
Mutatieonderhoud	100.509	44.707
Klachtenonderhoud	180.265	163.797
Onderhoud derden	1.533.896	1.607.431
Toegerekende organisatiekosten	348.206	338.743
<b>Totaal</b>	<b>1.882.102</b>	<b>1.946.174</b>
Nadere specificatie planmatig onderhoud:		
Onderhoud liften	63.410	71.332
Onderhoud automatische deuren	10.474	14.653
Groenonderhoud	1.077	17.689
Onderhoud kunststof kozijnen	4.289	4.174
Onderhoud CV-installaties	110.063	87.292
Onderhoud MV-WTW installatie	23.146	33.844
Eenvoudige WMO voorzieningen	337	1.172
Vervangen lampen, armaturen, accu's	13.278	18.389
Risico-analyse legionella	2.125	-
Kosten energie-labels	6.799	75.893
Onderhoud parkeergarage	2.656	1.720
Zand, grond verstrekkingen	3.525	5.119
Overig	18.232	15.594
Kort-cyclisch onderhoud	259.411	346.871
Vervangen CV-installaties	83.226	360.655
Vervangen MV/WTW-installaties	33.239	16.180
Vervangen keukens, douches, toiletten	260.862	246.904
Vervangen lek glas	18.036	21.268
Vervangen liften	-	145.947
Vervangen asbestdaken/gevels	1.270	74.622
Vervangen sloten/cilinders/bellentableau	6.370	8.838
Vervangen (schuif)deuren	6.288	28.808
Vervangen elektrische installaties	36.710	-
Vervangen houten vloeren	50.910	-
Vervangen kozijnen/ramen/deuren	21.883	-
Herstel binnenwanden/plafonds/trappen	42.937	-
Renovatie galerij/gevels/daken	59.774	30.659
Ophogen bestrating	22.702	18.121
Schilderwerk	230.667	38.482
Vervangen rookmelders	22.216	-
Vervangen apparatuur parkeergarage	10.948	-
Grote verstoppingen/rioolherstel	74.753	25.855
Overig	10.920	35.717
Lang-cyclisch onderhoud	993.711	1.052.056
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>1.253.122</b>	<b>1.398.927</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>33. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>		
Belastingen exploitatie	585.299	565.870
Verzekeringen	37.070	32.545
Verhuurderheffing	1.259.216	1.111.443
Saneringssteun	-	-
Contributie Aedes/Bijdrage Autoriteit wonen/Huurcommissie	19.684	19.142
Juridische kosten	-	-
Toegerekende organisatiekosten	12.082	11.652
<b>Totaal</b>	<b>1.913.351</b>	<b>1.740.652</b>

#### Verhuurderheffing

Verhuurderheffing boekjaar	1.262.646	1.121.742
Aanpassing voorgaande boekjaren (verlaging woz-waarden)	(3.430)	(10.299)
Regeling vermindering verhuurderheffing 2014	(-)	(-)
<b>Totaal</b>	<b>1.259.216</b>	<b>1.111.443</b>

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (12)

#### 34. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	-	900.000
Af: Verkoopkosten	-	(12.241)
Toegerekende organisatiekosten	-	(14.566)
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	(508.017)
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>365.176</b>

In 2020 zijn geen woningen verkocht (2019: 4 woningen).



## Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (13)

### 37. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling gerealiseerd	-	-
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	(3.042.739)	(1.295.638)
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling ongerealiseerd	-	-
Totaal	<u>(3.042.739)</u>	<u>(1.295.638)</u>

### 38. Gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	-	-
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

### 39. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	12.756.473	1.400.502
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	426.994	174.262
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	<u>13.183.467</u>	<u>1.574.764</u>

## Netto resultaat overige activiteiten (14)

### 40. Opbrengsten overige activiteiten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	1.664	1.620
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	3.492	4.279
Opbrengsten uit vrijgevallen inschrijfgelden	21.069	15.896
Totaal	<u>26.225</u>	<u>21.795</u>

### 41. Kosten overige activiteiten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kosten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	-	-
Kosten uit hoofde van overige dienstverlening	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

## 42. Overige organisatiekosten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kosten uit hoofde van treasury	-	-
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-	-
Overige kosten (benoemen)	-	-
Totaal	-	-

## 43. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten laten zich uitsplitsen als zijnde:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	14.687	2.342
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-	-
Toegerekende organisatiekosten	28.000	28.000
Overige leefbaarheidsbijdragen	-	-
Totaal	42.687	30.342

## Saldo financiële baten en lasten (15)

	2020	2019
<b>44. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten</b>		
– Geamortiseerde rente embedded derivaten	(99.125)	(94.427)
– Mutatie reële waarde embedded instrumenten	(2.347.410)	(2.556.908)
Totaal	(2.446.535)	(2.651.335)
<b>45. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten:</b>		
– Geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling	26.910	4.594
– Rente belastingdienst	15.814	17.723
– Rente liquide middelen	0	500
Totaal	42.724	22.817
De geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling heeft betrekking op:		
Project Friese Vlaak	17.268	4.594
Project Val van Urk/Kamperzand	7.907	-
Project Kamperzand	1.735	-
Totaal	26.910	4.594
<b>46. Rentelasten en soortgelijke kosten:</b>		
– Rente op leningen kredietinstellingen	(996.566)	(1.155.788)
– Borgstellingsvergoeding	(9.498)	(8.120)
Totaal	(1.006.064)	(1.163.908)

## 47. Belastingen

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door De Vooruitgang gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2020	2019
Acute belastingen boekjaar	819.033	1.236.307
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	64.004	312.913
Mutatie latente belastingen	(738.619)	(1.624.498)
Totaal belasting(bate)/-last	144.418	(75.278)

Onderstaand een verloopoverzicht tussen het resultaat volgens deze jaarrekening en het fiscale resultaat.

	€	€
Resultaat volgens winst- en verliesrekening		10.102.355
Vennootschapsbelasting 2020		+ / + 144.418
		<hr/>
Resultaat voor belastingen		10.246.773
Fiscale correcties:		
<b>Overige waardeveranderingen</b>		
Herwaardering ongerealiseerd (fiscaal niet gevolgd)	- / - 13.183.467	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.042.739	
Embedded derivaten (fiscaal niet gewaardeerd)	2.347.410	
	<hr/>	- / - 7.793.318
		<hr/>
		2.453.455
Terugname fiscale afwaarderingen		1.170.820
Fiscaal hogere rente (disagio leningen)	- / -	44.469
Fiscaal lagere rente (embedded derivaten)		99.125
Fiscaal niet aftrekbare rente ATAD		-
Fiscaal lagere boekwinst verkoop woningen		-
Fiscaal hogere afschrijvingen	- / -	19.217
Fiscaal hogere onderhoudslasten	- / -	320.282
Fiscaal niet aftrekbare kosten		4.700
		<hr/>
<b>Belastbaar bedrag 2020</b>		3.344.132
		=====
16,5% x 200.000		33.000
25,0% x 3.144.132		786.033
		<hr/>
Af te dragen vennootschapsbelasting 2020		819.033
Aanpassing vennootschapsbelasting 2019		64.004
		<hr/>
		883.037
Mutatie actieve belastinglatenties	- / -	588.307
Mutatie passieve belastinglatenties	- / -	150.312
		<hr/>
Belastinglast 2020		- / - 144.418
		=====

De definitieve aanslagen vennootschapsbelasting zijn tot en met 2017 opgelegd. De aangifte 2018 is op 24 april 2020 ingediend, de aangifte 2019 zal voor 1 juli 2021 worden ingediend.

## 5.12 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden Winst-en-verliesrekening 2020 (functioneel)

	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Huuropbrengsten	7.822.460	367.560	8.190.020
Opbrengst servicecontracten	102.210	7.439	109.649
Lasten servicecontracten	(186.423)	(7.645)	(194.068)
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(708.153)	(69.613)	(777.766)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(1.822.023)	(60.079)	(1.882.102)
Overige directe operationele lasten			
Exploitatie bezit	(1.876.969)	(36.382)	(1.913.351)
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.331.102</b>	<b>201.280</b>	<b>3.532.382</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(3.042.739)	-	(3.042.739)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	12.756.473	426.994	13.183.467
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.713.734</b>	<b>426.994</b>	<b>10.140.728</b>
Opbrengst overige activiteiten	25.048	1.177	26.225
Kosten overige activiteiten	-	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>25.048</b>	<b>1.177</b>	<b>26.225</b>
Overige organisatiekosten	-	-	-
Leefbaarheid	(42.384)	(303)	(42.687)
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>13.027.500</b>	<b>629.148</b>	<b>13.656.648</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(2.336.737)	(109.798)	(2.446.535)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	40.807	1.917	42.724
Rentelasten en soortgelijke kosten	(960.913)	(45.151)	(1.006.064)
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>(3.256.843)</b>	<b>(153.032)</b>	<b>(3.409.875)</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>9.770.657</b>	<b>476.116</b>	<b>10.246.773</b>
Belastingen	135.325	9.093	144.418
Resultaat uit deelnemingen	-	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>9.635.332</b>	<b>467.023</b>	<b>10.102.355</b>

## 5.13 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden Kasstroomoverzicht 2020

	Daeb	niet-Daeb	Totaal
Huurontvangsten	7.826.264	369.031	8.195.295
Ontvangsten servicecontracten	102.210	7.440	109.650
Overige bedrijfsontvangsten	26.607	1.254	27.861
Ontvangen interest	15.579	735	16.314
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>7.970.660</b>	<b>378.460</b>	<b>8.349.120</b>
Betalingen aan werknemers	601.793	28.377	630.170
Onderhoudsuitgaven	1.444.817	47.073	1.491.890
Overige bedrijfsuitgaven	1.227.940	99.754	1.327.694
Betaalde interest	1.037.100	48.902	1.086.002
Sectorspecifieke heffingen	-	-	-
Verhuurderheffing	1.259.216	-	1.259.216
Leefbaarheid (externe uitgaven)	22.614	844	23.458
Vennootschapsbelasting	509.524	28.800	538.324
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>6.103.004</b>	<b>253.750</b>	<b>6.356.754</b>
<b>TOTAAL KASSTROOM OPERATIONEEL</b>	<b>1.867.656</b>	<b>124.710</b>	<b>1.992.366</b>
Ontvangsten uit vervreemding materiële vaste activa	-	-	-
<b>Totaal ontvangsten vervreemding mva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Nieuwbouw huurwoningen	6.407.006	-	6.407.006
Woningverbeteringen huurwoningen	437.233	-	437.233
Investerings overig	29.413	-	29.413
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>6.873.652</b>	<b>-</b>	<b>6.873.652</b>
<b>SALDO IN- EN UITGAANDE KASSTROOM MVA</b>	<b>(6.873.652)</b>	<b>-</b>	<b>(6.873.652)</b>
Nieuw te borgen leningen	7.500.000	-	7.500.000
<b>Ingaande financieringsactiviteiten</b>	<b>7.500.000</b>	<b>-</b>	<b>7.500.000</b>
Aflossing geborgde leningen	3.526.999	-	3.526.999
<b>Uitgaande financieringsactiviteiten</b>	<b>3.526.999</b>	<b>-</b>	<b>3.526.999</b>
<b>SALDO IN- EN UITGAANDE FINANCIERINGSACT.</b>	<b>3.973.001</b>	<b>-</b>	<b>3.973.001</b>
<b>AFNAME GELDMIDDELEN</b>	<b>(1.032.995)</b>	<b>124.710</b>	<b>(908.285)</b>
<b>GELDMIDDELEN BEGIN VAN DE PERIODE</b>	<b>4.037.552</b>	<b>258.477</b>	<b>4.296.029</b>
<b>GELDMIDDELEN EIND VAN DE PERIODE</b>	<b>3.004.557</b>	<b>383.187</b>	<b>3.387.744</b>

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

### Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2019	4.296.029	
Zeer liquide effecten per 31 december 2019	-	
	<hr/>	4.296.029
Geldmiddelen per 31 december 2019 volgens het kasstroomoverzicht		
Balansmutatie geldmiddelen in 2020		(908.285)
Liquide middelen per 31 december 2020	3.387.744	
Zeer liquide effecten per 31 december 2020	-	
	<hr/>	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		<hr/> <u>3.387.744</u>

### 5.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2020 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

### 5.15 Ondertekening van de jaarrekening

#### Bestuur

De jaarrekening van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang is opgesteld door het bestuur op 3 mei 2021.

w.g. A.F.C. de Boer  
Directeur- bestuurder

#### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 11 mei 2021.

w.g. P.E.G.C. Schokker  
Voorzitter

w.g. ing. P.J.S.C. Voorn  
Vicevoorzitter

w.g. mr. M.A.J. Kes  
Secretaris

w.g. M.M.E. Hassing  
Lid

w.g. drs. M.C.P. Tuijp RA  
Lid





## **6. OVERIGE GEGEVENS**

## **6. Overige gegevens**

### **6.1 Resultaatbestemming**

In de statuten van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Conform het bepaalde in artikel 19 van de Woningwet heeft De Vooruitgang haar middelen, met uitzondering van de verhuurderheffing, uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting. De Vooruitgang is uitsluitend werkzaam geweest op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

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

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Woningbeheer De Vooruitgang te Edam-Volendam gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel

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

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 91 – 93). Hierin staat beschreven dat Stichting Woningbeheer De Vooruitgang haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met 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.

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

Lid van  SRA

Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- het bestuursverslag
- het verslag van de raad van commissarissen
- het volkshuisvestingsverslag
- de overige gegevens
- de bijlagen (geen deel uitmakend van het jaarverslag)

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

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

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat. Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

## **C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

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

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

Den Haag, 11 mei 2021  
Share Impact Accountants B.V.

Was getekend, E.H.A. Arxhoek RA



## **7. BIJLAGEN**

## 7.1 Kengetallen over de afgelopen vijf jaren

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>Gegevens woningbezit:</b>					
Aantal woningen 01-01	1184	1188	1161	1146	1150
- Aantal opgeleverd	27	-	30	17	-
- Aantal aangekocht	-	-	-	-	-
- Aantal gesplitst	-	-	-	-	-
- Aantal verkocht	-	4	3	2	4
- Aantal gesloopt	-	-	-	-	-
	-----	-----	-----	-----	-----
Aantal woningen 31-12	1211	1184	1188	1161	1146
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse:</b>					
- Goedkoop	159	167	174	192	206
- Betaalbaar	827	781	758	723	710
- Duur tot huurtoeslaggrens	197	208	228	218	202
- Duur boven huurtoeslaggrens	28	28	28	28	28
	-----	-----	-----	-----	-----
	1211	1184	1188	1161	1146
<b>Energielabels:</b>					
A+	54	17	-	-	-
A	602	603	506	494	483
B	258	253	269	243	239
C	186	195	287	270	271
D	62	66	75	56	54
E	32	32	24	64	59
F	12	12	17	25	31
G	5	6	3	9	9
	-----	-----	-----	-----	-----
	1211	1184	1188	1161	1146
Gemiddelde EI	1,26	1,28	1,33	1,37	1,37
Gemiddeld aantal woningen	1198	1186	1175	1154	1148
Gemiddelde boekwaarde per VHE	162.470	150.590	148.877	133.391	114.973
Gemiddelde beleids-/bedrijfswaarde per VHE	84.697	67.619	69.428	57.782	54.283
Gemiddelde WOZ-waarde per VHE	218.360	205.324	183.105	172.513	161.960
Gemiddelde verzekerde waarde per VHE	170.192	162.087	142.413	138.959	135.589
<b>Kwaliteit:</b>					
- Aantal reparatieverzoeken per woning	1,17	1,12	1,24	1,20	1,11
- Aantal gevallen mutatieonderhoud	63	60	54	61	61
- Kosten niet-planmatig onderhoud per woning	230	174	248	233	213
- Kosten planmatig onderhoud per woning	1.024	1.170	1.031	888	926
- Toegerekende organisatiekosten	285	283	284	-	-
- Totaalkosten onderhoud per woning	1.539	1.627	1.563	1.121	1.139
Onderhoud x € 1.000,-	1.882	1.946	1.856	1.293	1.306
Investeringen in vastgoed x € 1.000,-	7.292	1.602	827	4.578	1.212
Totaal uitgaven vastgoed x € 1.000,-	9.174	3.548	2.683	5.871	3.518
In % huur	112%	44%	34%	79%	34%
Gemiddelde leeftijd per woning in jaren	30,9	30,6	29,7	29,7	29,2
Resterende levensduur per woning in jaren	30,9	31,0	28,0	28,1	28,5



		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Het verhuren van woningen:</b>						
- Mutatiegraad		5,30	5,10	4,60	5,30	5,30
- Huurachterstand in % jaarhuur		0,24	0,26	0,28	0,20	0,27
- Huurderving in % jaarhuur		0,17	0,20	0,12	0,24	0,27
- % Toewijzingen < € 39.055,-		91,0	94,8	90,2	86,8	90,2
<b>Financiële continuïteit:</b>						
- Solvabiliteit		75	77	77	74	68
- Liquiditeit		2,24	1,04	3,85	2,08	3,67
- Rentabiliteit eigen vermogen 1)		1,60	1,54	1,85	1,79	1,49
- Rentabiliteit vreemd vermogen 1)		1,97	2,75	3,14	3,04	2,89
- Rentabiliteit totaal vermogen 1)		1,74	1,86	2,38	2,38	1,94
1) exclusief waardeveranderingen, belastingen en verkopen						
	Norm					
- Loan to value (70% WOZ)	< 40,0	18,6	17,5	20,0	22,5	23,0
- Loan to value (beleids/bedr.waarde)	< 75,0	34,0	37,4	36,9	48,2	49,2
- Loan to value (marktwaarde)	< 50,0	17,8	16,9	17,3	21,5	23,0
- ICR (Rentedekkingsgraad)	> 1,60	3,5	3,0	3,2	2,7	2,7
- Portefeuille rendement in %		1,56	1,36	1,71	2,24	2,67
- Operationele kasstroom per woning		2.935	2.898	3.524	3.045	3.057
Voldoet aan eisen kredietwaardigheid WSW		JA	JA	JA	JA	JA
<b>Balans en winst- en verliesrekening:</b>						
(per VHE)						
- Eigen vermogen		127.956	119.670	119.233	104.557	85.258
- Langlopende netto schuld		28.715	25.278	25.622	27.639	26.627
- Huur		6.769	6.674	6.575	6.461	6.324
- Personeelskosten		513	513	487	484	535
- Overige organisatiekosten		388	381	412	399	329
Totaal organisatiekosten		901	894	899	883	864
In % huur	max. 12,0%	13,3%	13,4%	13,7%	13,7%	13,7%
Netto rentelast		827	981	1.116	1.132	1.149
In % huur		12,2%	14,7%	17,0%	17,5%	18,2%
<b>Personeelsbezetting:</b>						
- Aantal personen		11	11	11	12	11
- Formatieplaatsen		7,3	7,3	7,7	7,2	7,4
- Werkelijke bezetting		7,3	7,3	7,1	7,1	7,4
- Personeelskosten per FTE		83.560	80.589	79.954	78.592	78.781
- Gemiddeld aantal VHE's per FTE		167	166	164	164	147

## 7.2 Begroting versus realisatie 2020 x € 1.000,-

	Begroting 2020	Werkelijk 2020	%
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>			
- Huren	8.196	8.190	99,9
- Opbrengsten servicecontracten	105	109	103,8
- Verkopen onroerende zaken	51	-	-
- Overige bedrijfsopbrengsten	22	26	118,2
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>8.374</b>	<b>8.325</b>	<b>99,4</b>
<b>BEDRIJFSLASTEN</b>			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	47	45	95,7
- Lonen en salarissen	459	450	98,0
- Sociale lasten	85	75	88,2
- Pensioenlasten	78	79	101,3
- Lasten onderhoud	1.331	1.534	115,3
- Leefbaarheid	8	15	187,5
- Lasten servicecontracten	195	189	96,9
- Overige beheerskosten (werkapparaat)	418	486	116,3
- Belastingen, verzekeringen, Aedes	629	632	100,5
- Overige exploitatiekosten	42	36	85,7
- Heffing saneringssteun	81	-	-
- Heffing Aw/Hc/WSW	13	10	76,9
- Verhuurderheffing	1.284	1.259	98,1
- Vermindering verhuurderheffing	-	-	-
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>4.670</b>	<b>4.810</b>	<b>103,0</b>
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.078	-3.042	98,8
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.863	13.184	460,5
	-215	10.142	-
<b>EXPLOITATIERESULTAAT</b>	<b>3.489</b>	<b>13.657</b>	<b>391,4</b>
<b>FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>			
- Rentebaten	-	43	-
- Mutatie reële waarde embedded instrumenten	-	-2.348	-
- Geamortiseerde rente	-99	-99	100,0
- Rentelasten	-1.110	-1.006	90,6
<b>RENTERESULTAAT</b>	<b>-1.209</b>	<b>-3.410</b>	<b>282,1</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>2.280</b>	<b>10.247</b>	<b>449,4</b>
Vennootschapsbelasting	-1.262	-145	11,5
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>1.018</b>	<b>10.102</b>	<b>992,3</b>

Het gerealiseerde resultaat over 2020 wijkt fors af van de begroting. De mutatie embedded instrumenten is € 2.348.000,- negatiever dan begroot (lagere rente) en de niet gerealiseerde waardeveranderingen (bestaand bezit) zijn € 10.321.000,- hoger dan begroot (hogere marktwaarde).

De onderhoudskosten zijn € 203.000,- hoger dan begroot. Het klachtenonderhoud was € 5.000,- lager dan begroot. Mutatieonderhoud was € 19.000,- hoger dan begroot en planmatig onderhoud in 2020 kwam € 189.000,- hoger uit dan begroot. Dit bestond voornamelijk uit hoger vraag gestuurd onderhoud (vervangen keukens, badkamers, toilet) en hoger planmatig klachtenonderhoud (verduurzaamde woningen).

De belastinglast wijkt af van de begroting door een vrijval in de belastinglatenties welke niet was begroot.

## Colofon

© Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

Dit jaarverslag is een publicatie van  
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

[www.devooruitgang.com](http://www.devooruitgang.com)

Vormgeving  
Gold Ontwerp en Communicatie

Fotografie  
[Luchtfotoshop.nl](http://Luchtfotoshop.nl)  
Stichting Woningbeheer De Vooruitgang

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

Bij het samenstellen van dit verslag is de grootste zorg  
bested aan de juistheid van de hierin opgenomen  
informatie. Stichting Woningbeheer De Vooruitgang  
kan echter niet verantwoordelijk worden gehouden  
voor enige onjuist verstrekte informatie.



---

Kantoor Julianaweg 190, 1131 DL Volendam  
Postadres Postbus 30, 1130 AA Volendam

Telefoon 0299-399960  
Email [info@devooruitgang.com](mailto:info@devooruitgang.com)