

Jaarverslag 2020



Statutair gevestigd in Haarlem
Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Telefoon: (023) 515 98 59
E-mail: mail@elanwonen.nl
Internet: www.elanwonen.nl

Stichting Elan Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Haarlem onder nummer 34009775 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	3
Voorwoord	4
Elan Wonen in beeld	5
Elan Wonen in cijfers	6
Verslag raad van commissarissen	7
Risicomanagement	15
Financiële continuïteit	17
Organisatie	25
Dienstverlening	27
Belanghouders	29
Verhuur en doelgroepen	31
Woningportefeuille: transformatie en groei	37
Woningportefeuille: duurzaamheid	40
Woningportefeuille: kwaliteit	43
Wijken en buurten	45
JAARREKENING	47
1 Balans	48
2 Winst- en verliesrekening	50
3 Kasstroomoverzicht	51
4 Toelichting op de jaarrekening	53
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	56
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	61
7 Toelichting op de balans	65
8 Toelichting op de winst- en verliesrekening	81
9 Daeb en niet-daeb	89
10 Bestuursverklaringen	98
OVERIGE GEGEVENS	100
11 Controle verklaring van de onafhankelijk accountant	101

Bestuursverslag

VOORWOORD

2020 is een jaar dat we nooit zullen vergeten. De impact van de wereldwijde coronapandemie is enorm. Vanaf de tweede week van maart lag de focus op gezond blijven leven en werken. Huurders, onze partners (voornamelijk in de zorgsector) en onze medewerkers kregen soms direct en soms meer indirect te maken met de heftige gevolgen van de verspreiding van het virus.

Alles werd anders dan we gewend zijn. We leerden op een andere manier werken en merkten dat we ons snel konden aanpassen. Thuiswerken vanachter het beeldscherm of via de telefoon. En intussen ging het werk in de huizen en buurten van onze huurders gewoon door. We pasten onze processen aan zodat onze medewerkers veilig konden doorwerken en onze huurders, ook in deze periode, op ons konden blijven rekenen. Dat is iets om trots op te zijn.

Daardoor was 2020 toch niet alleen het jaar van de mondkapjes, de anderhalvemetersamenleving en het R-getal. In dit jaarverslag delen we graag met u wat we samen bereikten.

Zo kregen in 2020 maar liefst 460 huurders de sleutel van hun nieuwe huis. Dat is fors meer dan in de afgelopen jaren. Een deel van deze woningen was fonkelnieuw: in de Slottuin in Heemstede en in Hof van Leijh in Haarlem leverden we mooie nieuwe huizen op voor verschillende doelgroepen.

Ook plaatsten we op verzoek van 272 bewoners in totaal 1910 zonnepanelen op woningen in Haarlem en Heemstede. Door de aanleg van deze zonnepanelen maken meer huurders gebruik van duurzame energie en besparen zij bovendien op hun eigen energienota. Daarnaast zijn op vijf woongebouwen in Schalkwijk 1250 zonnepanelen aangebracht. Ook is in een aantal complexen geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning. Zo werden de woningen in de Bellamystraat verbeterd naar een A-label.

Bij alles wat we doen, staan we graag dicht bij onze huurders. Onze wijkbeheerders zijn de ogen en oren in de buurten van Haarlem en Heemstede. Samen met de wijkregisseurs helpen ze om de buurten leefbaar en veilig te houden. Daarnaast zochten we huurders en omwonenden op om mee te denken over een aantal ontwikkelingen. Bijvoorbeeld over de toekomst van Kennemerduin en de Koepel. En ook de bewonersraad was in 2020 betrokken bij verschillende belangrijke onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de vernieuwing van het Algemeen Sociaal Plan.

Kortom: wat een jaar was 2020! We leverden veel mooi werk af, onderhielden onze goede contacten met huurders, partners én elkaar en bleven (ook financieel) gezond.

Ik sluit graag af met de constatering dat ik trots en blij ben dat ik in 2020 kon starten bij deze mooie organisatie!

Marieke Heilbron
directeur-bestuurder

ELAN WONEN IN BEELD



ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen

- Sociaal 6.559
- Vrije sector 490

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw 206
- Aankoop 2
- Verkopen aan particulieren -11
- Sloop 0

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten

- Sociaal: 460
- Vrije sector: 59

Woningen in aanbouw



Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 589

Gemiddelde nettohuur in % van maximaal redelijke huur



Huurachterstand: 1,4%

Aantal ontruiming
door huurachterstand: 2

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten

- Sociaal: 158
- Vrije sector: 198

Gemiddelde WOZ-waarde

- Sociaal: € 248.719
- Vrije sector: € 328.270

Gemiddelde energie-index: 1,57
Uitgaven onderhoud: € 19.434.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders

- Haarlem: 31
- Heemstede: 21



Terugstromers

Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 21

Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,62

Loan to value



Solvabiliteit



Dekkings-ratio



Klanttevredenheid

Totaal
gemiddelde
score



Nieuwe
woning



Contact



Reparatie-
verzoeken



Organisatie

Aantal medewerkers 78

FTE's 70

Raad van commissarissen 5

VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

Op 1 mei 2020 is mevrouw Marieke Heilbron als directeur-bestuurder in dienst getreden terwijl de Covid-19 pandemie de wereld in haar greep had. Vanuit huis heeft zij haar start moeten maken. Kennismakingsgesprekken met medewerkers en belanghouders vonden noodgedwongen online plaats. Ondanks deze moeilijke omstandigheden heeft mevrouw Heilbron kans gezien om zich snel in te werken en draagvlak te verwerven in de organisatie. De coronamaatregelen beïnvloedden de werkomstandigheden van alle medewerkers. De raad van commissarissen (RvC) heeft geconstateerd dat de organisatie met veel inzet en flexibiliteit is omgegaan met deze nieuwe werkelijkheid.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de werkwijze van de raad als toezichthouder, werkgever en sparringpartner.

Onderwerpen die bijzondere aandacht hadden in 2020

De RvC bespreekt ieder jaar een verscheidenheid aan onderwerpen. Aan de volgende drie onderwerpen heeft de raad dit jaar in het bijzonder aandacht besteed.

Covid-19

De Covid-19-pandemie is bepalend geweest voor het verslagjaar en de wijze waarop in de organisatie is gewerkt. In overleg met de RvC is in overeenstemming met de adviezen van de overheid gekozen om zo veel mogelijk thuis te werken. Bij onderhoudswerkzaamheden is gewerkt volgens het protocol 'Veilig Samen Doorwerken voor de bouw- en technieksector'.

De RvC is doorlopend op de hoogte gehouden van de wijze waarop Elan Wonen uitvoering gaf aan de coronamaatregelen en de mogelijke knelpunten die daarbij werden voorzien. Ook is met de RvC gesproken over de verwachte economische gevolgen.

Integriteit

In het eerste kwartaal van het verslagjaar heeft de toenmalige interim-bestuurder geconstateerd dat er enkele integriteitsconflicten speelden. De interim-bestuurder heeft dit meteen aan de RvC gemeld en een nader intern onderzoek ingesteld. In overleg met de RvC is een onderzoeksbureau ingeschakeld. De interim-bestuurder heeft de voorzitter van de RvC continu geïnformeerd over de voortgang. Het onderwerp is vervolgens in iedere RvC-vergadering besproken. RvC en bestuurder zijn van mening dat het onderwerp doorlopend op de agenda dient te blijven. In overleg met de RvC is een externe partij ingeschakeld om het onderwerp integriteit binnen de organisatie uitgebreid te bespreken en verder te beleggen.

Organisatiestructuur

De bestuurder heeft het vertrek van een van de twee managers aangegrepen om de organisatiestructuur door te ontwikkelen. De RvC is betrokken bij de uitgangspunten van de wijzigingen. Met de nieuwe structuur kan de organisatie zich verder ontwikkelen op leiderschap en dienstverlening. De nieuwe manager Vastgoed & Klant is op 1 april 2021 in dienst getreden.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Ten aanzien van de competenties volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, die door middel van de 'fit & proper toets' door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) worden beoordeeld. Twee commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de bewonersraad.

De heer A. Salemi heeft ervoor gekozen zijn RvC-lidmaatschap niet voort te zetten met een tweede termijn en te beëindigen per 23 januari 2021.

Aangezien per 28 mei 2021 de tweede termijn van mevrouw Versteegden eindigt, is besloten om twee nieuwe RvC-leden tegelijk te werven. Hierdoor bestaat de RvC tijdelijk uit zes leden en kan een goede overdracht plaatsvinden.

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg - Voorzitter RvC - Lid remuneratiecommissie	- Wonen/vastgoed - Bestuur/juridisch - Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree Nevenfuncties: - Voorzitter RvC Woningcorporatie Woonstede te Ede - Docent Wagner Groep - Docent Van Diemen & Van Gestel - Docent Nederlandse Orde van Advocaten - Docent Instituut voor Juridische Opleidingen - Voorzitter van de Diaconie van de Wijkgemeente Oosterkerk te Zeist - Directeur-bestuurder Legaltree Fjalla Advocatuur B.V. - Directeur-bestuurder Logmadir B.V.
A.B. (Lex) Baaij - Vicevoorzitter RvC - Voorzitter auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch - Bestuur	Beroep: Interim bestuurder / toezichthouder Nevenfunctie: - Bestuurslid Stichting Wonen Ypsilon te Amsterdam
A.C.H. (Annelies) Versteegden - Lid RvC - Afgevaardigde ondernemingsraad - Afgevaardigde bewonersraad	- Welzijn/zorg - Leefbaarheid - Personeel/organisatie	Beroep: - Voorzitter raad van bestuur Vilans (tot 1 juni 2020) - Lid raad van bestuur Koninklijke Visio (vanaf 1 juni 2020) Nevenfuncties: - Voorzitter bestuur Sekondant te Utrecht (tot 1 juni 2020) - Lid raad van toezicht Ziekenhuis Gelderse Vallei
B.P. (Bas) van Overeem - Lid RvC - Voorzitter remuneratiecommissie - Afgevaardigde bewonersraad	- Wonen/vastgoed - Bestuur/juridisch	Beroep: - Advocaat-partner Corten de Geer advocaten Nevenfuncties: - Voorzitter RvC Woonschakel Westfriesland (tot 1 juli 2020) - Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam - Bestuurder NVM afdeling Haarlem
F. (Frank) Voigt - Lid RvC - Lid auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch - Duurzaamheid	Beroep: - Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken Haarlemmermeer Nevenfuncties: - Lid RvC & auditcommissie De Woningraat te Oudewater
I.W.M. (Ineke) van Hooff - Lid RvC - Afgevaardigde ondernemingsraad - Afgevaardigde bewonersraad	- Welzijn/zorg - Personeel/organisatie	Beroep: Voorzitter raad van bestuur Kwintes Nevenfuncties: - Voorzitter bestuur Vereniging Valente - Voorzitter bestuur Stichting Valente - Voorzitter raad van toezicht Landschap Noord-Holland
A. (Abdel) Salemi Tot 23 januari 2021 - Lid RvC - Lid auditcommissie	- Wonen/vastgoed - Financieel/economisch	Beroep: Partner SENS Real Estate Nevenfuncties: - Docent Amsterdam School of Real Estate - Lid raad van toezicht Museum Boijmans Van Beuningen

Rooster van aftreden

Commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal kan worden verlengd met een tweede termijn van vier jaar.

Naam	Datum eerste benoeming	Datum herbenoeming	Einddatum huidige termijn
C.P. (Christine) van den Berg	1 oktober 2019		1 oktober 2023
A.B. (Lex) Baaij	15 maart 2015	15 maart 2019	15 maart 2023
A.C.H. (Annelies) Versteegden	28 mei 2013	28 mei 2017	28 mei 2021
B.P. (Bas) van Overeem	1 januari 2020		1 januari 2024
F. (Frank) Voigt	14 januari 2021		14 januari 2025
I.W.M. (Ineke) van Hooff	20 januari 2021		20 januari 2025
A. (Abdel) Salemi	23 januari 2017		23 januari 2021

Onafhankelijkheid

De leden van de RvC oefenen hun taak uit in volstrekte onafhankelijkheid van de corporatie. Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet. Nevenfuncties van commissarissen zijn een afspiegeling van hun maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop zij in de samenleving functioneren. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Elan Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent een van de commissarissen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat.

Integriteit

Wanneer een commissaris een vermoeden heeft of twijfelt ten aanzien van een mogelijk conflict, wordt dit aan de voltallige RvC voorgelegd en besproken. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2020 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Permanente educatie

Commissarissen moeten niet alleen bij hun benoeming, maar ook in het dagelijks functioneren als toezichthouder blijven voldoen aan de eisen van geschiktheid. Dit doen zij door deelname aan specifieke seminars, trainingen en cursussen. In overeenstemming met een gedragsregel van de vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft iedere commissaris minimaal vijf Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaald.

Naam	Aantal PE-punten in 2020
C.P. (Christine) van den Berg	63
A.B. (Lex) Baaij	22
A.C.H. (Annelies) Versteegden	36
B.P. (Bas) van Overeem	10
F. (Frank) Voigt	Gestart in 2021
I.W.M. (Ineke) van Hooff	Gestart in 2021
A. (Abdel) Salemi	9

Zelfevaluatie

De RvC heeft de zelfevaluatie over 2020 uitgesteld naar het eerste kwartaal van 2021. Dit omdat de RvC de evaluatie liever niet op afstand (online) wilde laten plaatsvinden én omdat twee nieuwe RvC-leden in het eerste kwartaal van 2021 zijn toegetreden. De evaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC heeft in een relatief nieuwe samenstelling elkaars expertise en de samenwerking besproken. Verder is gesproken over de balans tussen iets meer op afstand van de bestuurder staan en toch voldoende zicht houden op het reilen en zeilen van de organisatie.

Toezicht door RvC

Het formele toezichtkader is beschreven in het Raad van Commissarissen reglement van Elan Wonen en in de Profielschets raad van commissarissen. De wijze waarop de RvC zijn taak inhoudelijk vervult, is vastgelegd in de notitie Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader Elan Wonen (laatstelijk vastgesteld in januari 2021).

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en het management van Elan Wonen. Het bestuur van Elan Wonen en het toezicht staan ten dienste van de maatschappelijke functie die de corporatie in de regio Haarlem en Heemstede op het gebied van huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen vervult. Bij de kwetsbare groepen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan senioren en mensen die extra zorg aan huis nodig hebben.

De RvC houdt in het kader van het toezicht voeling met de externe en interne omgeving van Elan Wonen. Extern door de juiste netwerkfunctie uit te oefenen en in gesprek te gaan met stakeholders, maar ook door representatieve hulp aan te bieden ingeval dat gewenst is. Intern door als klankbord voor het bestuur en het management te fungeren, als werkgever van de bestuurder op te treden en toezicht te houden op besturing en beheersing van Elan Wonen. Eerder is door de RvC besloten om de aanwezigheid op de werkvloer te vergroten. Dit is in het verslagjaar vrijwel niet mogelijk geweest. De in het verslagjaar aangetreden nieuwe directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC hebben ervoor gekozen om naast de reguliere RvC-vergaderingen en het agendaoverleg, wekelijks en na enige tijd tweewekelijks te overleggen. De overige RvC leden werden door de voorzitter geïnformeerd over de inhoud van deze gesprekken.

Toezichtkader

De structuur en organisatie van Elan Wonen volgt de wet- en regelgeving voor corporaties en kent een daarvan afgeleide interne regelgeving, voor zowel besturing als toezicht.

Extern toezicht kader

- Burgerlijk wetboek
- Woningwet
- Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV)
- Governancecode woningcorporaties 2020
- AedesCode
- Woonvisie gemeenten
- Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede
- Wet bestuur & toezicht
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Beleidsregels Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), Autoriteit woningcorporaties (Aw) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Algemene verordening gegevensverwerking (AVG)

Intern toezicht kader

- Statuten
- Raad van commissarissen-reglement Elan Wonen
- Bestuursreglement
- Integriteitsbeleid, integriteitscode en meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling).
- Klachtenreglement
- Calamiteitenplan
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer

Besturingskaders

- Ondernemingsplan 2017-2021
- Jaarbegroting 2021 en de meerjarenprognose 2021 tot en met 2030
- Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille
- Treasuryjaarplan
- Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede

Governancecode woningcorporaties 2020

De code is het kader voor goed bestuur en toezicht bij een woningcorporatie en wordt verplicht gevolgd. Als gevolg van de code behoort over een aantal items verplicht verantwoording te worden afgelegd in het verslag van de raad van commissarissen. Ingeval dit niet wordt nageleefd, wordt dit gemotiveerd gemeld.

Ten aanzien van naleving van de code vindt een jaarlijkse verantwoording plaats. In de Woningwet is bepaald dat eenmaal per vier jaar een visitatie plaatsvindt. Bij deze visitatie worden de maatschappelijke prestaties onderzocht en beoordeeld. Dit onderzoek heeft de laatste keer in 2018 plaatsgevonden en is dus weer voorzien voor 2022.

Een governance-inspectie door de Autoriteit wonen heeft voor het eerst plaatsgevonden op 20 april 2021.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2020 zesmaal regulier vergaderd met het bestuur. Eenmaal was de externe accountant hierbij aanwezig. In september van het verslagjaar heeft de RvC in een separate bijeenkomst kennisgemaakt met het management.

De raad heeft twee adviescommissies ingesteld.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in het verslagjaar zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. De commissie heeft tweemaal met de accountant overlegd. De volgende onderwerpen zijn in de overleggen van de auditcommissie aan de orde geweest:

- Jaarverslag 2019
- Periodieke managementrapportages
- Financieel reglement beleid en beheer
- Procuratiereglement
- Auditplan 2020
- Voorjaarsnota
- Toezichtbrief 2020 Autoriteit woningcorporaties
- Invulling controlfunctie
- Auditplan
- Managementletter
- Risicomanagement
- Bedrijfsbegroting 2021 en de Meerjarenprognose 2021 tot en met 2030
- Treasuryjaarplan

In 2016 is de externe accountant Deloitte geselecteerd. Deloitte heeft zorggedragen voor het in overleg met Elan Wonen opstellen van het auditplan, de managementletter en de controle van de jaarrekening 2019. De accountant heeft eveneens geadviseerd ten aanzien van de verdere invulling van het risicomanagement. De samenwerking en kwaliteit van de adviezen wordt als kwalitatief goed en opbouwend kritisch ervaren.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de raad over de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

De bestuurder beschreef haar eerste waarnemingen in de zogenoemde 100-dagennotitie.

Daaropvolgend formuleerde zij de doelen voor 2020-2021. Deze doelen zijn verdeeld naar interne organisatie, volkshuisvestelijke bijdrage en persoonlijke ontwikkeling en werden begin 2021 in overleg met de remuneratiecommissie vastgesteld.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. Met de verstrekte bezoldiging is rekening gehouden met het wettelijk maximum. De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar 13 PE-punten behaald (vanaf 1 mei 2020).

Gespreksonderwerpen en besluiten 2020

De RvC wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van overleg dat plaatsvindt met (plaatselijke) bestuurders, vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook publicaties van de externe toezichthouders Aw en WSW worden actief gedeeld met de raad. Net als andere berichten die van significant belang zijn voor Elan Wonen.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten voorafgaande instemming behoeven van de RvC. De directeur-bestuurder heeft een eigen mandaat ter hoogte van € 3 miljoen. Over besluitvorming binnen dit mandaat wordt vooraf en achteraf aan de RvC gerapporteerd. Uiteraard vindt mogelijke besluitvorming binnen dit mandaat plaats binnen de interne besluitvormingsstructuur en met toepassing van het 'vierogenprincipe'.

De volgende besluiten zijn door de RvC goedgekeurd na overleg met de directeur-bestuurder:

- *Benoeming directeur-bestuurder*: na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC de voorgenomen benoeming van mevrouw M. Heilbron als directeur-bestuurder per 1 mei 2020 goedgekeurd.
- *Nieuwbouwproject J.J. Hamelinkstraat*: dit project betreft de realisatie van 270 woningen. Voorafgaand aan het later voor te leggen startdocument is ingestemd met het afsluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente en met de opdrachtverlening aan adviseurs en architecten.
- *Realisatienotitie Amsterdamsebuurt*: dit betreft een renovatieproject waarbij van 71 woningen de fundering wordt hersteld en de energetische kwaliteit wordt verbeterd.
- *Strategie niet-DAEB-portefeuille*: bevat een overzicht van de gevolgde strategie per deelportefeuille.
- *Auditplan 2020*: dit plan is door Deloitte en in overleg met de concerncontroller opgesteld.
- *Prestatieafspraken Haarlem en Heemstede*: jaarafspraken zoals overeengekomen met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties.
- *Treasuryjaarplan 2021*: dit plan is door Thésor en in overleg met de treasurycommissie opgesteld aan de hand van het treasurystatuut en de bedrijfsbegroting 2021 inclusief meerjarenprognose 2021-2030.
- *Verkoop vastgoed Stichting tot behoud van het Teylers hofje*: het monumentale vastgoed in deze stichting is verkocht aan stichting Hendrick de Keyser. Voor de verkoop was geen goedkeuring benodigd door de Autoriteit woningcorporaties.
- *Accountantsverslag 2019*
- *Jaarverslag inclusief jaarrekening 2019*
- *Managementletter 2020*
- *Begroting 2021 en de meerjarenprognose 2021 tot en met 2030*

Daarnaast is tijdens de RvC-overleggen onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- *Periodieke managementrapportages*: driemaal per jaar wordt de zogenoemde T-rapportage opgesteld. Hierin wordt door de organisatie verslag gedaan van alle belangrijke kengetallen, processen, projecten en ontwikkelingen gedurende de voorgaande periode.

- *Businesscase Kennemerduin*: Elan Wonen heeft in 2017 het verzorg-/verpleeghuis Kennemerduin te Heemstede overgenomen van Ymere. Elan Wonen wil het hoofdgebouw slopen en een combinatie van verpleeghuisplekken en sociale woningbouw realiseren. Het verkrijgen van draagvlak bij de diverse stakeholders heeft langer geduurd dan oorspronkelijk voorzien. Begin 2020 is weer voortgang geboekt doordat een participatietraject is gestart. Ten gevolge van de Covid-19 pandemie zijn de hiervoor benodigde gesprekken vertraagd. Aangezien inmiddels nieuwe RvC leden zijn toegetreden, is de businesscase als geheel weer bekeken en besproken.
- *Businesscase De Koepel*: Elan Wonen heeft samen met DUWO in 2018 het Koepelterrein bij de voormalige Koepelgevangenis verworven, ter realisering van circa 110 studio's en/of woningen. Inmiddels zijn er veranderingen opgetreden ten aanzien van de openbare ruimte en staan tevens de bouwkosten onder druk. Om die reden is gesproken over de oorspronkelijke uitgangspunten ten opzichte van de huidige stand van zaken.
- *Notitie 100 dagen Elan Wonen*: de nieuwe directeur-bestuurder heeft haar eerste bevindingen beschreven. De RvC heeft deze notitie positief ontvangen en herkent de focuspunten die bestuurder voor de organisatie benoemt op het gebied van cultuur, structuur, leiderschap en koers & communicatie.

Tot slot heeft de RvC in het verslagjaar kennisgenomen van de volgende berichten van de externe toezichthouders:

- *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*: brief inzake borgbaarheid en borgingsplafond
- *Autoriteit woningcorporaties*:
 - o reactie oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018
 - o zienswijze benoeming nieuwe directeur-bestuurder
 - o bestuurlijke brief Verticaal Toezicht
 - o goedkeuringsbesluit Reglement financieel beleid en beheer Elan Wonen
 - o toezichtbrief 2020
 - o beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2019

Dialoog met belanghebbenden

De RvC spant zich in om aanspreekbaar te zijn voor interne en externe belanghebbenden. De maatschappelijke doelen van Elan Wonen worden immers in samenspraak met de belanghebbenden vastgesteld. In gesprek met belanghebbenden toetst de RvC of bestuursbesluiten voldoen aan de overeengekomen strategische kaders.

Ondernemingsraad (OR)

Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de OR vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De OR-leden hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch maar constructief overleg mogelijk was. Er werd gesproken over de kwaliteit van het overleg tussen de directie en de OR, de werkzaamheden en communicatie door de OR, het proces rondom de werving van de nieuwe directeur-bestuurder en de nieuwe commissarissen. Tot slot is gesproken over de ontwikkelingen bij Elan Wonen in relatie tot de ervaren werkdruk en de gewijzigde werkomstandigheden als gevolg van de coronamaatregelen.

De OR heeft geadviseerd over de benoeming van de directeur-bestuurder en de nieuwe commissarissen. Tevens hebben kennismakingsgesprekken plaatsgevonden met de directeur-bestuurder en de nieuwe commissarissen.

Bewonersraad

Een afvaardiging van de RvC spreekt tweemaal per jaar met een afvaardiging van de bewonersraad. De RvC stelt vast dat de bewonersraad een constructieve en gezonde kritische houding nastreeft. De commissarissen zijn positief over de inzet van deze actieve groep bewoners. De huidige zeven leden van de bewonersraad vormen al jaren een stabiele factor. Zij spannen zich in om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op actuele thema's waardoor zij een waardevolle gesprekspartner van de directeur-bestuurder zijn.

Overige belanghebbenden

In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen bijeenkomsten georganiseerd voor een brede groep belanghebbenden. Deze bijeenkomsten vormden voor de commissarissen een mooie gelegenheid om in contact te komen met een verscheidenheid aan externe belanghebbenden. Als gevolg van de pandemie kon een fysieke bijeenkomst dit jaar helaas niet plaatsvinden.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. In de afgelopen jaren is de verbindingenstructuur van Elan Wonen aanmerkelijk verkleind en daarmee vereenvoudigd. Er zijn nu nog vier entiteiten verbonden aan Stichting Elan Wonen. In 2021 zal een van deze entiteiten worden opgeheven nadat eind 2020 het vastgoed uit die entiteit is verkocht.

De resterende entiteiten betreffen samenwerkingsverbanden met collega-corporaties Ymere en Pré Wonen.

Dankwoord

De RvC dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2020. De RvC is eveneens dank verschuldigd aan de gemeenten Haarlem en Heemstede, de bewonersraad en de ondernemingsraad voor de aangename en transparante wijze waarop zij Elan Wonen de gelegenheid hebben gegeven haar maatschappelijke taak uit te oefenen.

RISICOMANAGEMENT

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Elan Wonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Elan Wonen terug te voeren op de volgende onderdelen: organisatiestructuur, strategisch risicomanagement en operationeel risicomanagement.

Organisatiestructuur

Elan Wonen heeft het risicomanagement ingericht volgens een model met drie zogenoemde verdedigingslijnes.

1^e linie: Bestuur en management

Het bestuur en het management zijn eigenaar van de risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor het risicomanagement.

2^e linie: Rapportage en control, strategie en beleid en P&O

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede linie verzorgt adequate informatie over de kwaliteit van de interne beheersing (in de managementrapportages). De tweede linie coördineert het risicomanagement en controleert het management en de beheersing van risico's en zorgt voor de verslaglegging.

3^e linie: Interne controle en interne audits

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor (zichtbare) vastlegging van interne controles en genomen maatregelen (onder toezicht van de 1^e verdedigingslinie).

De concern controller heeft een faciliterende rol door het bestuur met de invulling van het risicomanagement te ondersteunen en toetst de uitgevoerde werkzaamheden aan de hand van audits. Controle vindt plaats op efficiency, effectiviteit en risico's van processen, treasurytransacties en vastgoedfasedocumenten.

Strategisch risicomanagement

Periodiek worden de strategische risico's van Elan Wonen intern geanalyseerd. In eerste instantie wordt het brutorisico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. Tenslotte wordt het restrisico expliciet gemaakt en geclassificeerd naar laag, midden en hoog. Het restrisico (ook wel nettorisico genoemd) wordt geaccepteerd. Dit laatste betekent dat de directie het risico aanvaardt. Elan Wonen heeft voldoende eigen vermogen (ook wel weerstandsvermogen genoemd) om de financiële gevolgen van de overgebleven nettorisico's op te vangen.

Operationeel risicomanagement en financieel (verslaggeving) risicomanagement

Om de operationele en de verslaggevingsrisico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo dienen de processen adequaat en consistent te worden beschreven en dient ook volgens het proces te worden gewerkt. Ultimo 2020 zijn de meest kritische processen eenduidig beschreven door middel van gestandaardiseerde procesflows met een toelichting hierop. In 2020 is in het bijzonder ingezet op het vastleggen van de meest kritische processen op een eenduidig wijze en eenzelfde niveau.

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (=opzet). Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven, in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (=bestaan). Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording (=werking).

Risicobeheersing strategische risico's in 2020

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald in de organisatie. Hierbij is bijzondere aandacht voor risico's die hun oorsprong vinden in 2020, zoals Covid-19 en de bouwbeperkingen door PFAS en stikstof.

Hieronder worden de strategische risico's benoemd waarbij er na het treffen van de beschreven beheersingsmaatregelen een nettorisico overblijft dat beoordeeld is als 'midden'. Er zijn geen risico's bekend met een hoog nettorisico (d.w.z. na de maatregelen van risicobeheersing).

Risico	Kans	Impact	Risicobeheersing
Tegenvallers in renovatie-projecten, zoals slechte funderingen en asbest	Midden	Midden	- Verbeteren vastgoeddata - Beter gebruikmaken van aanwezige kennis - Uitvoeren adequate inspecties voorafgaand aan renovatie-inspecties
Grotere onderhoudsopgave door extra wettelijke eisen (veiligheid/rookgas/loden leidingen)	Hoog	Hoog	- Flexibiliteit inbouwen in begroting - Voorzichtig omgaan met verplichtingen op lange termijn
Aanscherping WSW/Aw-normen door macro-economische ontwikkelingen of politieke invloed	Midden	Hoog	- Actualiteit volgen - Flexibiliteit inbouwen in begroting
Systemen van Elan Wonen zijn bereikbaar voor cybercriminelen of er is een datalek ontstaan	Laag	Hoog	- Cybersecurity opnemen in IT-strategie - Beheersmaatregelen indien nodig aanscherpen/implementeren
Extra uitgaven en interne inzet door aanvullende wetgeving op het gebied van energiebesparing en duurzame opwekking	Midden	Midden	- Actief volgen wetswijzigingen - Actief volgen ervaringen met aanleg warmtenetten elders - Beleid op onderdelen nader uitwerken (bijvoorbeeld van kookgas af bij mutatie). - Bestaande wet- en regelgeving is in lijn met beleid Elan Wonen (volledig energieneutraal in 2050)
Lastige werving technisch, vastgoed en financieel personeel door gespannen arbeidsmarkt	Midden	Midden	- Diversiteit is een kans - Actieve benadering arbeidsmarkt - Actief richten op betrokkenheid personeel
Weglekken van kennis door vertrek van sleutelfunctionarissen	Midden	Midden	- Zorgen voor goede inwerkprogramma's en -procedures - Organiseren kennisdeling
Marktrente neemt toe in combinatie met minder mogelijkheden afdekking renterisico	Laag	Midden	- Actief volgen renteontwikkelingen en adequaat doorrekenen van wijzigingen
Veranderende organisatorische aansturing door Covid-19-situatie.	Hoog	Midden	- Actief periodiek blijven bewaken, ook in het kader van integriteit
Aannemers gaan failliet of komen in financiële problemen door Covid-19.	Midden	Midden	- Extra screening bij aanbesteding

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stichting Elan Wonen is een maatschappelijke onderneming. Financiële continuïteit is geen expliciete doelstelling maar wel cruciaal voor het voortbestaan van de onderneming. Het is de belangrijkste randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te kunnen blijven waarmaken.

Financieel beleid

Financiële sturing

De interne financiële sturing is gebaseerd op kasstromen, vermogensstructuur en rendementen. Jaarlijks stelt Elan Wonen een financiële meerjarenprognose op. Door middel van een 'stresstest' waarbij diverse scenario's in de tijd worden doorgerekend, wordt vastgesteld dat de meerjarenprognose bestendig is voor inflatie- en renteschommelingen.

Elan Wonen hanteert diverse kengetallen om de financierbaarheid uit te drukken. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), een onafhankelijk instituut dat optimale financiering van vastgoed mogelijk maakt voor aangesloten woningcorporaties, heeft hiervoor normen gesteld. Elan Wonen hanteert dezelfde normen omdat de borging van onze leningen door het WSW een belangrijke randvoorwaarde is voor onze financierbaarheid. De Autoriteit Woningcorporaties (AW) en WSW hebben in 2020 het normenkader aangepast. Deze aanpassingen zijn in het volgende overzicht verwerkt.

Bedragen x € 1000	Norm	2020	2019
Operationele kasstroom vóór rente		16.567	20.150
Rente-uitgaven		10.240	10.527
Interest coverage ratio (ICR)	> 1,40	1,62	1,91
Marktwaaarde leningen en rentederivaten		409.813	381.098
Vastgoedportefeuille (marktwaaarde)		1.420.000	1.320.030
Dekkingsratio	< 70%	29%	29%
Vreemd vermogen		287.117	277.246
Vastgoedportefeuille (beleidswaarde)		613.143	553.272
Loan to value (LTV)	< 85%	47%	50%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		320.753	303.286
Balans totaal (beleidswaarde)		644.502	607.649
Solvabiliteit	> 15%	50%	50%

Financieel reglement

De huidige organisatie is zodanig ingericht dat invulling gegeven wordt aan dit reglement. Bij aanpassingen in de organisatie wordt met dit reglement rekening gehouden.

Treasury

De uitgangspunten over treasurybeleid zijn opgenomen in het treasurystatuut. Aan de hand van de door de RvC goedgekeurde begroting wordt jaarlijks een treasuryjaarplan gemaakt. Hierin worden de voornemens op gebied van treasury opgenomen. Deze worden besproken in de auditcommissie en vastgesteld in de raad van commissarissen. De interne treasurycommissie geeft vervolgens uitvoering aan het treasuryjaarplan. Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Zie voor een toelichting jaarrekening paragraaf 7.13.

Extern toezicht

Elan Wonen is een 'toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet 2015. Dit houdt in dat wettelijke regelgeving van toepassing is naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen. De Autoriteit woningcorporaties voert het integraal risicogericht toezicht op woningcorporaties uit.

Benchmarking

Elan Wonen vergelijkt jaarlijks de gerealiseerde prestaties met die van branchegeenoten met behulp van de Aedes-benchmark. Uit de laatste gepubliceerde benchmark over 2019 blijkt dat de bedrijfslasten van Elan Wonen zijn gedaald, maar nog wel relatief hoog zijn in vergelijking met branchegeenoten. Een verklaring hiervoor is het grote aantal inleenkrachten. Vanaf 2019 wordt actief ingezet op het afbouwen van de inleen, mede door het terugdringen van het ziekteverzuim.

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen ook hoger dan bij branchegeenoten. Oorzaak hiervan zijn de relatief hoge WOZ-waardes in het werkgebied van Elan Wonen, die de grondslag vormen voor de verhuurderheffing.

Resultaten 2020

De winst-en-verliesrekening in de jaarrekening toont het financieel resultaat volgens de verplichte functionele indeling. Onderstaand overzicht toont het resultaat volgens een verkorte categorale indeling. Het jaarresultaat is daarbij afgezet tegen de begroting en de resultaten van vorig jaar.

Bedragen x € 1000	Actueel 2020	Begroting 2020	Actueel 2019
Huuropbrengsten	53.838	53.410	52.213
Netto verkoopopbrengsten	1.461	4.874	1.958
Waardeverandering vastgoedportefeuille	662	-9.355	-12.582
Onderhoudslasten	-19.102	-13.278	-11.143
Belastingen, heffingen en verzekeringen	-11.000	-11.121	-10.240
Personeelslasten	-6.606	-6.531	-7.153
Overige bedrijfslasten	-3.107	-4.109	-3.822
Leefbaarheid	-650	-593	-567
Bedrijfsresultaat	15.496	13.297	8.665
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.054	3.791	130.146
Saldo financiële baten en lasten	-9.143	-9.608	-9.737
Resultaat vóór belastingen	61.408	7.480	129.074
Belastingen	-1.122	0	-687
Resultaat deelnemingen	-2.720	0	3.827
Resultaat na belastingen	57.566	7.480	132.214

Bedrijfsresultaat

Het gerealiseerde bedrijfsresultaat is meer dan € 2 miljoen hoger uitgekomen dan begroot. Onderstaand een toelichting op de belangrijkste verschillen.

– *Nettoverkoopopbrengsten*

De nettoverkoopopbrengsten bestaan uit opbrengsten verkopen bestaand bezit en verkopen nieuwbouw. De verkopen bestaand bezit zijn lager uitgekomen dan begroot. Hieraan liggen verschillende oorzaken ten grondslag:

1. De geplande verkoop van 17 kluswoningen is uitgesteld naar 2021;
2. Er zijn minder huuropzeggingen geweest in de voor verkoop gelabelde complexen.
3. De verkooptermijn is langer dan voorheen als gevolg van asbestrenovaties en financieringsproblemen bij potentiële kopers als gevolg van de coronacrisis.
4. De geplande verkoop van drie bedrijfsruimtes is uitgesteld naar 2021.

- **Waardeverandering vastgoedportefeuille**
In de begroting was rekening gehouden met een afwaardering van ruim € 17 miljoen als gevolg van de sloop van een complex in Haarlem. Deze sloop is uitgesteld naar 2021. Daartegenover staat een niet-begrote dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen in bestaand bezit van ruim € 7 miljoen.
- **Onderhoudslasten**
Met ingang van boekjaar 2020 zijn de regels ten aanzien van de verwerking van onderhoudslasten gewijzigd. Hierdoor zijn uitgaven in de jaarrekening verwerkt als onderhoudslasten terwijl die in de begroting waren aangemerkt als investering.
- **Overige bedrijfslasten**
Deze post bestaat uit diverse kostenposten en is per saldo lager uitgekomen dan begroot. Dit wordt voor € 0,6 miljoen verklaard doordat er in 2020 geen bijdrage is voor het saneringsfonds en ook is de obligoheffing 2020 niet doorberekend vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post betreft de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering volgt uit de stijging van de marktwaardering en heeft niet geleid tot een kasstroom. In de jaarrekening is onder 7.2 een opstelling opgenomen van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Hieruit is af te leiden dat de toename van de vastgoedwaarde voornamelijk het gevolg is van de stijging van WOZ-waardes.

Resultaat deelneming

In paragraaf 8.18 van de jaarrekening is een specificatie naar entiteit van het resultaat deelnemingen opgenomen. Het negatieve resultaat deelnemingen in 2020 wordt vooral veroorzaakt door de verkoop van het vastgoed in Stichting tot instandhouding van Teylers Hofje. De verkoopwaarde was ongeveer gelijk aan de nominale aanschafwaarde plus renovatie-uitgaven. Op de balans werd het vastgoed gewaardeerd tegen de hogere marktwaarde in verhuurde staat.

Waardering vastgoedportefeuille

Marktwaarde vastgoedportefeuille

De marktwaarde is een objectieve weergave van de waarde van het bezit vanuit het oogpunt van een belegger. Per ultimo 2020 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB-classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB- portefeuille	Niet-DAEB- portefeuille	Totaal
Woningen	1.059.645	312.814	1.372.459
Zorgvastgoed	20.882		20.882
Parkeergelegenheden		13.895	13.895
Bedrijfsonroerendgoed	217	12.547	12.764
Totale vastgoedportefeuille in exploitatie	1.080.744	339.256	1.420.000

De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Tegelijkertijd is het de grootste post op de balans waarover Elan Wonen een inschatting moet maken. Er worden twee waardebegrippen gehanteerd.

1. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij het opstellen van de balans en tevens voor het bepalen van de dekkingsratio. Zie verder onder '*Vooruitblik komende jaren*'.
2. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het bepalen van de 'Loan to value'.

Beide waarderingen zijn aan fluctuaties onderhevig. Voornamelijk de beleidswaarde kent een grote volatiliteit. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van hogere beheers- en onderhoudsnormen getoetst. Zie paragraaf 7.2 van de jaarrekening voor een uitgebreide toelichting op de marktwaardebepaling en beleidswaardebepaling.

De marktwaarde in verhuurde staat is hoofdzakelijk toegenomen door stijging van de WOZ-waarde. De stijging van de gemiddelde contracthuur en het aantal leegstaande woningen per 31 december 2020

zorgt ook voor een stijging van de marktwaarde. Voorts zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd. Wijzigingen in de berekeningsmethodiek (Handboek) en wijzigingen in de parameters ten gevolge van marktontwikkelingen hebben een neerwaarts effect gehad op de marktwaarde. In paragraaf 7.2 worden de mutaties in een tabel weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat is uiteindelijk door bovenstaande ontwikkelingen toegenomen met bijna € 100 miljoen tot € 1.420 miljoen.

Het bestuur stelt voor deze toename in de marktwaarde toe te voegen aan de herwaarderingsreserve, zie verder onder 7.9 van de jaarrekening.

Beleidswaarde vastgoedportefeuille

In de beleidswaarde zijn beleidsmatige afwegingen van Elan Wonen verwerkt, voortkomend uit de publieke taak van vooral het DAEB-vastgoed in exploitatie. Dit vastgoed wordt bijvoorbeeld in beginsel niet verkocht en de huren worden niet opgetrokken naar marktconform niveau. Daarnaast is de berekening van de beleidswaarde gebaseerd op de geprognosticeerde onderhoudsuitgaven conform het eigen onderhoudsbeleid van Elan Wonen.

De beleidswaarde is in 2020 toegenomen met € 60 miljoen tot € 613 miljoen per 31 december 2020. Dit wordt veroorzaakt door een aantal op- en neerwaartse effecten.

De opwaartse effecten betreffen de stijging van de beleidshuren en de contracthuren, wijziging van de waarderingsparameters en oplevering van nieuwbouw woningen.

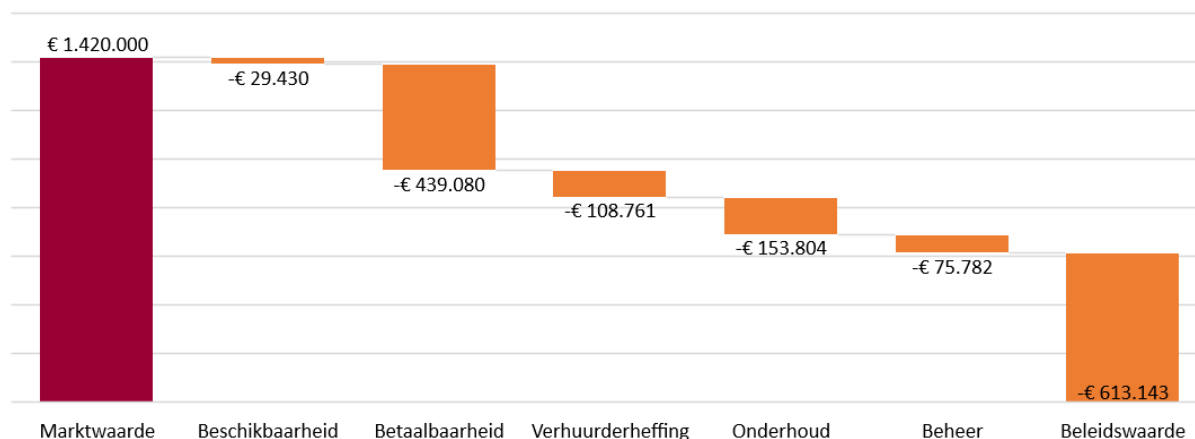
De neerwaartse aanpassingen betreffen met name de stijging van de onderhoudsnorm en de stijging van de verhuurderheffing door de stijging van de WOZ-waarde.

Maatschappelijke bijdrage

Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde bedraagt € 807 miljoen. Dit geeft aan dat de werkelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille 57% lager ligt dan de potentiële verdien capaciteit. Deze afname van de verdien capaciteit kan worden gezien als de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen in de komende jaren en is uit te splitsen naar verschillende maatschappelijke opgaven.

De volgende figuur toont het verloop van de vastgoedportefeuille naar marktwaarde en beleidswaarde waarbij de maatschappelijke bijdrage naar opgaven is weergegeven.

Bedragen x € 1000



Beschikbaarheid: in het werkgebied van Elan Wonen is de verkoop van woningen na huuropzegging de meest economische keuze. Elan Wonen kiest er echter voor om verreweg de meeste woningen na huuropzegging opnieuw te verhuren en beschikbaar te houden voor onze doelgroep. Daarmee wordt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille verlaagd met ruim € 29 miljoen.

Betaalbaarheid: de markthuurl van de meeste woningen van Elan Wonen ligt hoger dan de werkelijk gevraagde huurprijzen. Vanuit onze maatschappelijke opgave is het een bewuste keuze om woningen te verhuren tegen een lagere huurprijs en daardoor betaalbaar te houden voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen. In 2020 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract € 18,1 miljoen. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille met bijna € 439 miljoen.

Verhuurderheffing: verhuurders van sociale huurwoningen dragen door de verhuurderheffing, die is gebaseerd op de WOZ-waarde, bij aan de algemene middelen van de overheid. In 2020 is door Elan Wonen € 7,7 miljoen afgedragen. De komende jaren wordt door de verhuurderheffing de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille verlaagd met bijna € 109 miljoen.

Onderhoud: vanuit het oogpunt van beschikbaarheid kiest Elan Wonen voor lange exploitatietermijnen. Het onderhoudsbeleid is hierop afgestemd en leidt tot hogere verwachte onderhoudskosten dan de marktconforme bedragen waarbij in de marktwaardering van wordt uitgegaan. De verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille wordt hierdoor verlaagd met bijna € 154 miljoen.

Beheer: de verwachte uitgaven voor beheer liggen hoger dan marktconforme bedragen. Dit komt deels door uitgaven voor leefbaarheid. Daarnaast liggen de beheerskosten van corporaties hoger doordat een deel van de medewerkers belast is met taken die niet worden uitgevoerd door reguliere vastgoedbeleggers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten of het verstrekken van verantwoordingsdata aan de Autoriteit woningcorporaties. Door deze extra kosten neemt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille af met bijna € 76 miljoen.

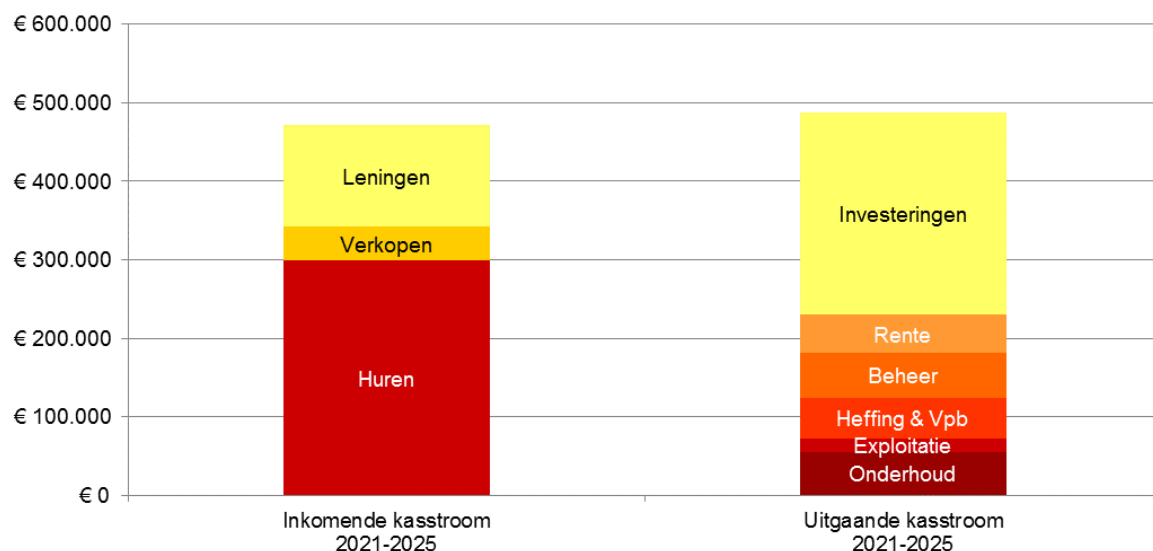
Vooruitblik komende jaren

In de vooruitblik voor de komende vijf jaren gaan we uit van de laatst geaccordeerde begroting. Zoals hierboven is vermeld, is een aantal kosten in deze jaarrekening als onderhoudslasten verwerkt ten gevolge van gewijzigde regelgeving. De combinatie van de gewijzigde regelgeving en de te maken beleidskeuzes ten aanzien van onderhoud en investeringen vindt uiteraard zijn weerslag in de eerstvolgende begroting inclusief het effect op de beleidswaarde en de daarop gebaseerde ratio's.

Conform de laatst geaccordeerde begroting zijn de kasstromen voor de komende vijf jaar als volgt geprognosticeerd:

Bedragen x € 1000	2021	2022	2023	2024	2025
Opbrengst vastgoedexploitatie	24.820	19.549	21.876	30.882	22.498
Rentelasten en -opbrengsten	-10.394	-9.763	-9.291	-9.541	-9.325
Operationele kasstroom	14.426	9.786	12.585	21.341	13.173
Verkopen	16.638	8.047	6.236	6.455	5.658
Investeringen	-40.918	-58.925	-76.746	-42.934	-40.731
(Des)investering kasstroom	-24.280	-50.878	-70.510	-36.479	-35.073
Financiering kasstroom	-7.130	43.331	57.669	13.474	22.251
Totale kasstroom	-16.984	2.239	-256	-1.664	351

In de volgende figuur zijn de verwachte inkomende en uitgaande kasstromen voor de komende vijf jaren tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming worden gefinancierd uit huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en leningen.



Kengetallen

Op basis van de laatst geaccordeerde begroting zijn de onderstaande kengetallen afgeleid. De kengetallen liggen in de DAEB-tak met een veilige marge binnen de door het WSW gehanteerde normwaarden. De interest coverage ratio in de niet-DAEB-tak ligt in de jaren 2021 en 2022 onder de gehanteerde normwaarde van 1,8. Dit betreft een tijdelijke situatie veroorzaakt doordat op een relatief groot deel van het totale bezit in de niet-DAEB-tak een sociaal huurcontract rust met als gevolg lage huren en hoge lasten door de af te dragen verhuurderheffing. Bij mutatie worden deze contracten geliberaliseerd waardoor een huursprong wordt gerealiseerd en de af te dragen verhuurderheffing komt te vervallen. Het gewogen vijfjaarsgemiddelde voldoet wel aan de WSW-norm.

	WSW-norm	2021	2022	2023	2024	2025
Elan Wonen totaal						
Interest coverage ratio	> 1,4	2,7	2,0	2,4	3,2	2,4
Loan to value obv beleidswaarde	< 85%	47%	54%	57%	58%	59%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	38%	37%	33%	34%	32%
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	27%	30%	31%	30%	30%
Onderpandratio	< 70%	36%	40%	40%	39%	38%
DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,4	3,5	2,4	2,7	4,2	2,7
Loan to value obv beleidswaarde	< 85%	50%	65%	68%	71%	74%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	39%	37%	34%	34%	33%
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	26%	30%	32%	31%	31%
niet-DAEB-tak						
Interest coverage ratio	> 1,8	1,7	1,6	1,9	2,0	2,1
Loan to value obv beleidswaarde	< 75%	43%	40%	38%	36%	34%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 40%	55%	58%	60%	62%	64%
Dekkingsratio obv marktwaarde	< 70%	33%	31%	29%	27%	25%

In overeenstemming met de Woningwet 2015 maakt Elan Wonen onderscheid tussen DAEB-activiteiten (Diensten van Algemeen Economisch Belang) en niet-DAEB-activiteiten. Sinds 2018 worden gescheiden administraties gevoerd voor beide typen activiteiten.

Voor activiteiten binnen de DAEB-tak blijft de mogelijkheid bestaan van door het WSW geborgde financiering. De activiteiten binnen de niet-DAEB-tak zijn op het moment van de scheiding gefinancierd door een interne lening vanuit de DAEB-tak. Hiervoor is een aflossingsschema overeengekomen dat is afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties.

Met de Autoriteit woningcorporaties is afgesproken dat Elan Wonen niet versneld gaat aflossen maar het bij de scheiding overeengekomen aflossingsschema hanteert. Het positieve exploitatieresultaat van de niet-DAEB-tak wordt voor een groot deel jaarlijks uitgekeerd aan de DAEB-tak. Door deze werkwijze wordt meer investeringsruimte in de DAEB-tak gecreëerd waardoor Elan Wonen de komende jaren meer financiële middelen beschikbaar heeft voor investeringen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en verduurzaming van de bestaande woningportefeuille.

Coronacrisis

De huidige situatie rondom het coronavirus is buitengewoon. Nederland heeft sinds maart 2020 ingrijpende maatregelen getroffen om de ziekte te beheersen en deze maatregelen zijn ten tijde van het opstellen van deze jaarrekening ook nog van toepassing. Op dit moment is wel duidelijk dat de impact op de financiële prestaties en gezondheid van de corporatie zeer beperkt is.

Elan Wonen heeft de volgende maatregelen getroffen:

- De mogelijkheden van thuis werken worden (vrijwel) volledig benut, zodat de operationele werkzaamheden zo veel mogelijk worden gecontinueerd. Ook wordt zo veel mogelijk gebruikgemaakt van de digitale voorzieningen om op afstand te kunnen vergaderen.
- Onderhoud in de woningen wordt uitgevoerd met inachtneming van de noodzakelijke veiligheidsmaatregelen om overdracht van het coronavirus tegen te gaan.
- De veiligheid van de huurders en personeel wordt geborgd, door direct contact tussen huurders, leveranciers en personeel te vermijden.

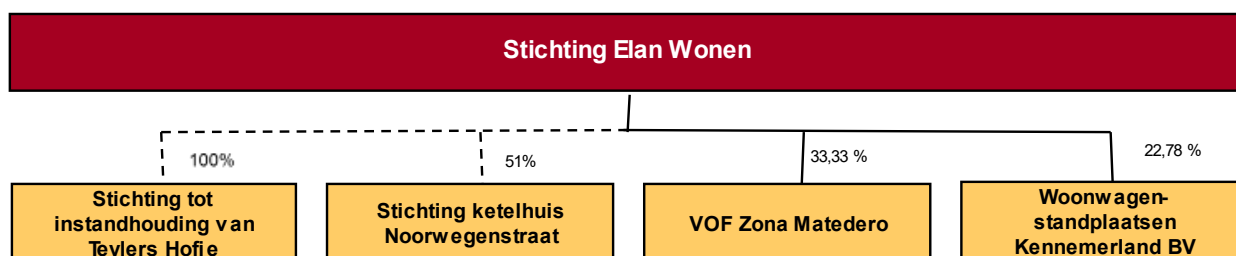
Elan Wonen voorziet geen directe bedreigingen voor de continuïteit van de organisatie. Elan Wonen is financieel gezond; de operationele activiteiten genereren voldoende middelen en de schuldpositie voldoet aan de eisen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook met betrekking tot de toekomst voorzien wij vooralsnog geen grote bedreigingen voor het voortbestaan van de organisatie.

- De huurinkomsten zijn de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Vooralsnog verwacht Elan Wonen geen materiële teruggang hierin. Vorige crises hebben aangetoond dat de huurinkomsten een relatief zekere inkomstenbron zijn.
- De onderhoudskasstroom zal naar verwachting vooralsnog ook geen grote teruggang laten zien door in acht te nemen veiligheidsmaatregelen.
- De impact op de investerings- en financieringskasstromen heeft een langere tijdhorizon en verwachtingen hierover zijn lastiger in te schatten, maar ook hier wordt vooralsnog geen grote impact verwacht. Een daling in de (beleids)waarde van het vastgoed heeft impact op de investeringscapaciteit van Elan Wonen omdat dit tot een verslechtering leidt van de Loan to value. In dergelijke situaties dienen de investeringen te worden getemporeerd. Elan Wonen kan zo'n eventuele temporisering zonder financiële schade vormgeven, omdat voor een groot deel van de voorgenomen investeringen nog geen formele verplichtingen zijn aangegaan.

Verbindingen

De activiteiten van Elan Wonen worden voor een deel verricht vanuit dochterondernemingen, samenwerkingsverbanden en verbonden stichtingen. Samen met de toegelaten instelling vormen deze entiteiten de verbindingsstructuur. Alle activiteiten in deze verbindingen dragen bij aan de volkshuisvesting en staan in dienst van de kerntaken van Elan Wonen.

De volgende figuur toont de verbindingsstructuur.



Het vastgoed van Stichting tot instandhouding van Teylers Hofje is op de valreep van 2020 overgedragen aan Vereniging Hendrick de Keyser. Het gaat om 22 hofjeswoningen, een beheerderswoning die als vrije-sector-huurwoning wordt verhuurd en een Regentenkamer. Elan Wonen is van mening dat dit wooncomplex uit 1787 beter past bij een partij die beschikt over uitgebreide expertise voor het beheer en onderhoud van monumentaal vastgoed. Uitgangspunt hierbij is dat het gedachtegoed van de oprichter Pieter Teyler van der Hulst behouden blijft. De verkoopopbrengst komt ten goede aan Stichting Elan Wonen. De Stichting tot instandhouding van Teylers Hofje wordt in 2021 opgeheven.

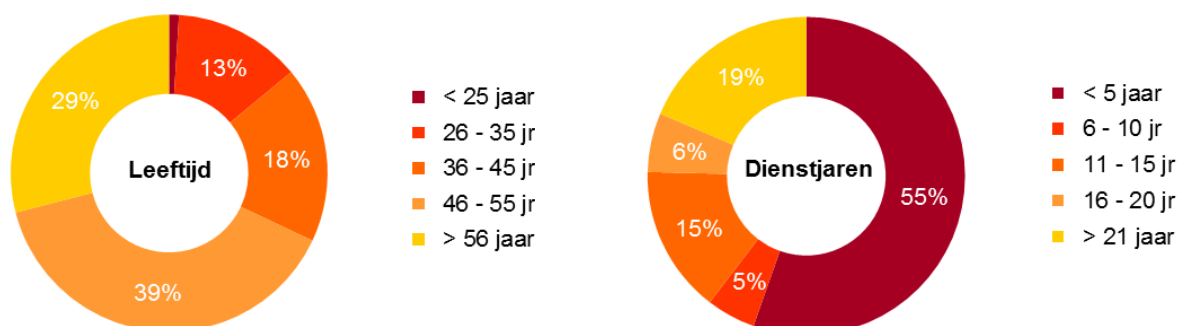
De overige verbindingen betreffen samenwerkingen met collega-corporaties Pré Wonen en Ymere. In 2021 wordt in samenspraak met Ymere en Pré Wonen gekeken of en hoe de overige samenwerkingen worden voortgezet. Mogelijk wordt de verbindingsstructuur hierdoor verder verkleind.

ORGANISATIE

Elan Wonen wil een fitte organisatie zijn die vroegtijdig inspeelt op veranderingen. Het zijn de medewerkers van Elan Wonen die zich iedere dag inzetten om de bedrijfsdoelen te realiseren. Veel van onze medewerkers hebben bewust gekozen voor een dienstverlenende organisatie met een maatschappelijke doelstelling. Zij kunnen het meest bijdragen aan de bedrijfsdoelen wanneer zij voldoende verantwoordelijkheid krijgen en ruimte ervaren voor hun persoonlijke inbreng. Hiervoor is een goede mix van persoonlijkheden en achtergronden gewenst. Wij faciliteren en stimuleren de ontwikkeling van medewerkers en teams. De focus ligt daarbij op samenwerken, resultaatgericht werken, klantgerichte dienstverlening en innovatie.

Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2020 heeft Elan Wonen 78 vaste werknemers (69,6 fte's) in dienst, van wie er 43 fulltime werken. In 2020 zijn er 12 nieuwe collega's gestart en hebben 13 collega's Elan Wonen verlaten. De omvang van het personeelsbestand in aantal personen is dus nagenoeg gelijk gebleven. Onderstaande figuren illustreren de verdere opbouw van het personeelsbestand qua leeftijd en dienstjaren.



De meeste medewerkers bij Elan Wonen zijn 46 jaar of ouder. De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 49 jaar. Net als vorig jaar werkt meer dan de helft van de medewerkers korter dan 5 jaar bij Elan Wonen.

Organisatie ontwikkeling

Elan Wonen is continu in beweging om een fitte organisatie te blijven. Een organisatie waarbij medewerkers samenwerken (binnen en buiten hun eigen team), van elkaar leren en inspelen op veranderingen met het doel de dienstverlening aan de klant continu te verbeteren.

Aanpassing organisatiestructuur

De organisatie heeft de organisatiestructuur doorontwikkeld. Aanleiding was het vrijkomen van een aantal vacatures. Vervolgens heeft een behoefte-inventarisatie onder teams over leiderschap plaatsgevonden. Er zijn bewuste keuzes gemaakt in de clustering van teams onder een leidinggevende ten behoeve van de klantgerichtheid in klantprocessen. Verder is het verschil in focus tussen teamleiders (operationeel/tactisch) en managers (strategisch) meegenomen. In de overgangsfase heeft een aantal teams een interim-leidinggevende gehad in 2020. Deze rollen zijn vervuld door eigen medewerkers uit de organisatie. Het uitgangspunt was om geen grote veranderingen door te voeren omdat de organisatiestructuur in 2018/2019 ook al was gewijzigd.

Strategische personeelsplanning

De strategische personeelsplanning is uitgebreid met een kwalitatieve analyse over ontwikkelingen in onze omgeving. De strategische personeelsplanning geeft een beeld van huidige en toekomstige ontwikkelingen en het effect daarvan op het personeelsbestand. Het doel is om voorbereid te zijn op de toekomst en in te spelen op de snel veranderende omgeving. Als gevolg hiervan zijn bijvoorbeeld vacatureteksten aangepast naar de verwachte ontwikkelingen en de competenties en vaardigheden die daarbij horen.

Cultuur

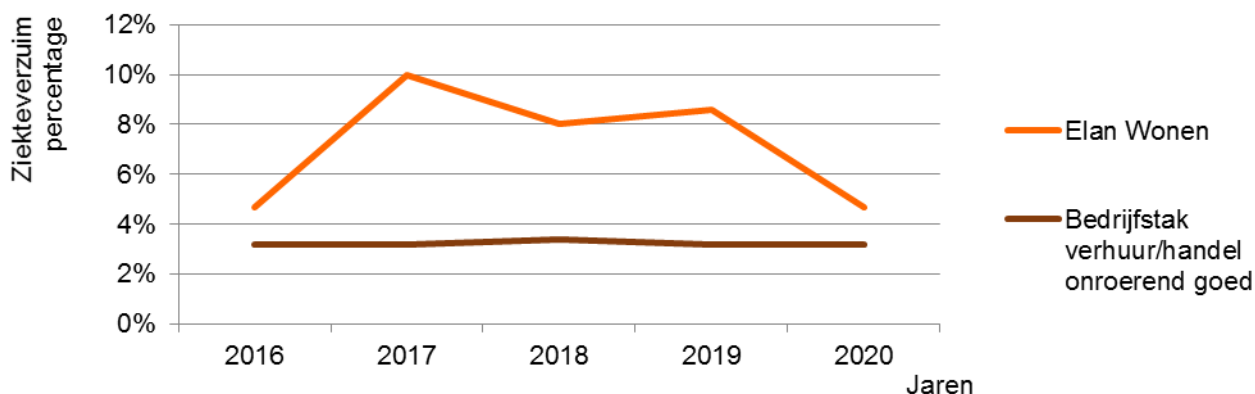
Door leidinggevend en is geïnvesteerd in de samenwerking binnen en tussen teams. Door stabiliteit te brengen in het managementteam, is er gewerkt aan het vergroten van het vertrouwen tussen medewerkers en leidinggevend. Het creëren van openheid en transparantie is een belangrijke doelstelling. Voorbeeldgedrag vanuit de leidinggevend is hierin een belangrijk element.

Coronacrisis

Begin 2020 is ons land getroffen door de coronacrisis. Als gevolg hiervan werkten nagenoeg alle medewerkers van Elan Wonen thuis. De organisatie bleek goed opgewassen tegen de benodigde flexibiliteit. Alle werkprocessen zijn doorgegaan. Versneld is er gedigitaliseerd en medewerkers hebben grote bereidheid getoond om hun werk te blijven verrichten ondanks de maatregelen. Hoewel het thuiswerken in veel functies goed mogelijk is, heeft het hier en daar zijn weerslag op de sociale en psychische gesteldheid van collega's. Door actief gebruik van interne communicatiemiddelen, week- en dagstarts in teams, de organisatiebrede maandstart en wekelijkse videoterugkoppelingen van het directieoverleg blijven medewerkers op de hoogte en betrokken bij de organisatieontwikkelingen. Regelmatig is er voor en door medewerkers een digitale pubquiz georganiseerd en de bestuurder schrijft een blog. Daardoor blijven medewerkers ook informeel bij elkaar betrokken.

Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2020 bedroeg 4,7 (2019: 8,6). Dit is een behoorlijke daling. Het streven van Elan Wonen is om minder dan 5% verzuim te realiseren. De branchecijfers liggen nog wat lager. Hierbij is het goed om te vermelden dat er een vergelijking wordt gemaakt met de branche 'verhuur en handel van onroerend goed', deze is breder dan de corporatiesector. De sterke daling van het verzuim is met name te danken aan het afsluiten van een aantal langdurige verzuimdossiers die flink op het verzuimpercentage drukten.



Om het verzuimpercentage laag te houden, is een aantal maatregelen genomen. Zo heeft Elan Wonen zich in 2020 geheroriënteerd op de samenwerking met een arbodienst en maken we per 1 januari 2021 de overstap naar een nieuwe arbodienst. Deze arbodienst richt zich op de match tussen persoon en functie en heeft een werkwijze die gericht is op verzuimpreventie. Dat past goed bij de werkwijze van Elan Wonen. Daarnaast is er volop aandacht geweest voor preventie waarbij leidinggevend in gesprek gaan met medewerkers over hun wensen en mogelijkheden. Medewerkers worden gestimuleerd meer regie over hun eigen leven en loopbaan te nemen. Onduidelijk is in hoeverre de coronamaatregelen en het thuiswerken effect heeft op de vermindering van het verzuimpercentage. Feit is dat er meer flexibiliteit in werktijden mogelijk is. Ook het wegvallen van reistijd kan een positieve uitwerking hebben op de werk-privébalans.

DIENSTVERLENING

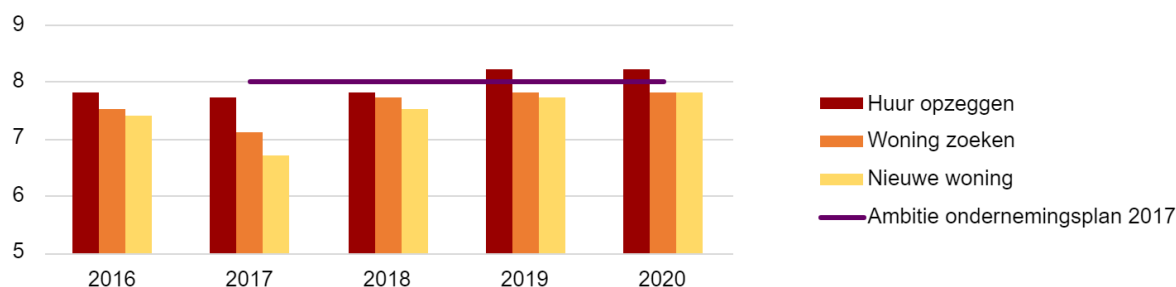
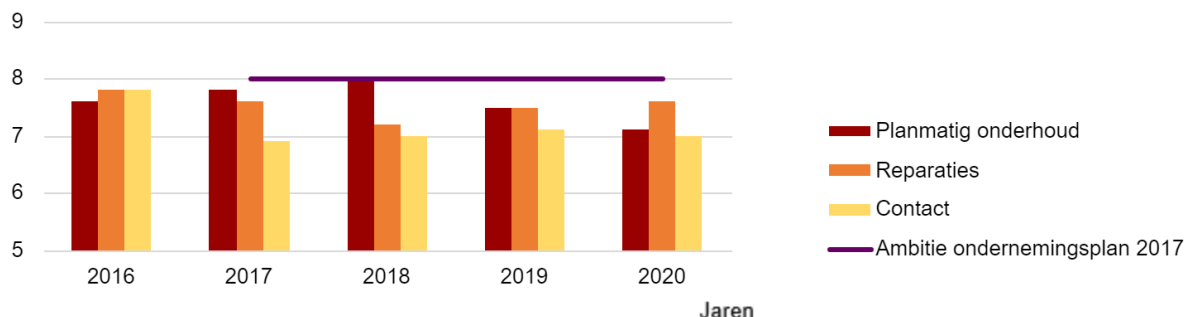
Uitstekende dienstverlening is belangrijk omdat dit in hoge mate bijdraagt aan het woongenot van onze klanten. Huurders hechten er veel waarde aan dat verstrekte informatie duidelijk is en dat gemaakte afspraken worden nagekomen. Bij een reparatieverzoek of andere vraag wil een huurder eenvoudig met ons in contact komen en vervolgens snel en goed geholpen worden.

Ambities

We willen dat onze klanten bovengemiddeld tevreden zijn over de kwaliteit van onze dienstverlening. We verbeteren daarom continu onze processen. Wij streven ernaar dat onze huurders onze dienstverlening waarderen met een 8 of hoger. We zijn daar nog niet, maar maken wel stappen in de goede richting.

Klantwaardering

Elan Wonen meet de klantwaardering al vele jaren via KWH, het landelijke kwaliteitscentrum voor woningcorporaties. Onderstaande figuren tonen de KWH-scores over de afgelopen jaren op zes verschillende onderdelen. De waardering van onze huurders voor onze dienstverlening blijft in 2020 nog achter bij onze ambities. Net als in 2019 is de gemiddelde KWH-score voor onze dienstverlening eind 2020 uitgekomen op een 7,6. Toch zijn we daar niet ontevreden over. Door Covid-19 waren wij, net als veel andere bedrijven, genoodzaakt onze dienstverlening van de een op de andere dag drastisch te veranderen. Medewerkers werkten zo veel mogelijk vanuit huis. Onze woonwinkel werd gesloten en een aantal bezichtigingen voor nieuwe huurders en eindcontroles bij vertrekkende huurders werd online (video) gedaan. Ook werden tijdens de strenge lockdownperiodes alleen spoedreparaties uitgevoerd en zijn met aannemers maatregelen afgesproken om de veiligheid van bewoners te garanderen. Dit vroeg een flinke flexibiliteit van zowel onze medewerkers en aannemers als van onze huurders.



Maatregelen

Ondanks Covid-19 hebben we ook in 2020 op verschillende terreinen hard gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Klantreis

We hebben de stappen in beeld gebracht die onze huurder maakt als hij met een vraag met ons in contact wil komen. Deze aanpak geeft ons inzicht waar processen haperen en waar onze verbeterpunten liggen.

Vernieuwd serviceabonnement

Ons serviceabonnement is handig voor huurders die liever zelf geen klusjes in huis doen. Voor € 3,40 per maand neemt Elan Wonen namelijk een groot deel van het huurdersonderhoud in en aan de woning uit handen. Dit jaar hebben we het serviceabonnement beter leesbaar gemaakt waarbij ook duidelijker is beschreven wie voor welke werkzaamheden verantwoordelijk is.

Evaluatie schoonmaak

In 2019 heeft Elan Wonen de schoonmaak van de complexen opnieuw uitbesteed aan twee partijen. In augustus 2020 onderzocht KWH voor Elan Wonen of huurders tevreden zijn over de schoonmaak in hun complex. De resultaten waren teleurstellend.

Nader onderzoek gaf aan dat de ontevredenheid vooral werd veroorzaakt door minimale communicatie over veranderde schoonmaakprogramma's en onbekendheid met de andere werkwijze van een nieuw schoonmaakbedrijf. Aankomend jaar wordt bekeken of we de schoonmaakprogramma's kunnen aanpassen, wordt er met bewoners uitgebreid gecommuniceerd wat er veranderd is en wordt er nogmaals aandacht besteed aan de werkwijze van het nieuwe schoonmaakbedrijf.

Nieuwe aanpak bij klachten

Wekelijks komen medewerkers van verschillende afdelingen bijeen om klachten over dienstverlening te bespreken. Naast het oplossen van de klacht wordt gekeken naar de verbeterpunten in onze processen.

Pilot vroegsignalering schulden

Vroegsignalering is een belangrijk onderdeel in de aanpak bij schulden. Door zo vroeg mogelijk geldzorgen te signaleren kan het oplopen van financiële problemen voorkomen worden. Vooruitlopend op de gewijzigde Wet gemeentelijke schuldhelpverlening die per 2021 van kracht is, heeft Elan Wonen in Haarlem deelgenomen aan een pilot vroegsignalering schulden. Samen met de gemeente en sociale wijkteams is onderzocht hoe het best opvolging kan worden gegeven aan signalen die kunnen duiden op betalingsproblemen. Elan Wonen informeert huurders met betalingsachterstanden actief over mogelijke oplossingen en verwijst naar hulpverlenende organisaties.

Klachten en geschillen

Hoewel Elan Wonen er alles aan doet om huurders tevreden te stellen, kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over de woning of over onze dienstverlening. We vragen onze huurders het ons direct te laten weten als ze teleurgesteld zijn in onze dienstverlening en proberen waar mogelijk tot een passende oplossing te komen. Omdat we van onze fouten willen leren, bekijken we meteen welke maatregelen we kunnen nemen om te voorkomen dat een klacht nogmaals ontstaat.

Is een huurder niet tevreden met de afhandeling van de klacht, dan kan hij zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie voor een onafhankelijke beoordeling. Deze commissie, die bestaat uit personen die niet in dienst zijn van Elan Wonen, onderzoekt het geschil, behandelt het tijdens een zitting en brengt hierover schriftelijk advies uit. In 2020 is bij de Regionale Geschillencommissie één geschil ingediend door een van onze huurders. Dit geschil werd uiteindelijk ingetrokken omdat we alsnog met de huurder tot een oplossing kwamen.

Een huurder die het niet eens is met de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de servicekosten of met het onderhoud van de woning kan de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak te doen. In 2020 heeft de Huurcommissie zich zeven keer uitgesproken over verzoekschriften van onze huurders. Zes keer werd Elan Wonen in het gelijk gesteld, eenmaal de huurder. In verband met grote achterstand bij de Huurcommissie, wacht Elan Wonen in twee lopende zaken nog op behandeling en uitspraak.

BELANGHOUDERS

Onze huurders en de gemeenten Haarlem en Heemstede zijn onze belangrijkste externe belanghouders. Daarnaast werken wij actief samen met collega-corporaties en met partijen in de bouw-, zorg- of welzijnssector. Wij beschouwen ook deze partijen als belangrijke samenwerkingspartners.

Huurdersorganisatie

Onze huurders hebben zich georganiseerd in een bewonersraad en in diverse bewonerscommissies. De bewonersraad van Elan Wonen is actief op corporatieniveau, bestaat momenteel uit zeven leden en is periodiek in overleg met bestuur en management over een veelheid aan beleidsmatige onderwerpen. In 2020 heeft de bewonersraad een actieve rol gespeeld bij de prestatieafspraken Haarlem, de prestatieafspraken Heemstede, de periodieke huurverhoging 2020, de aanpassing van het serviceabonnement, het vernieuwde Algemeen Sociaal Plan Haarlem en bij het selectieproces van de bestuurder en de leden van de raad van commissarissen.

Daarnaast is binnen het periodieke overleg met bestuur en management aandacht geweest voor het jaarverslag en de jaarrekening 2019, de financiële meerjarenbegroting 2021-2030, de wijziging in de verhuurstrategie van een aantal seniorencomplexen, de vastgoedstrategie van de niet-DAEB-portefeuille, de aanbesteding van het groenbeheer, de uitbesteding van de collectieve warmte-installaties, de wijzigingen in de organisatiestructuur, de klantwaardering, de voortgang binnen vastgoedprojecten, het jaarverslag 2019 van de geschillencommissie en het jaarverslag 2019 van Woonservice.

De bewonersraad werkt in de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO) samen met de bewonersvertegenwoordigingen van collega-corporaties Pré Wonen en Ymere.

Elan Wonen heeft helaas nog maar weinig bewonerscommissies die actief zijn op complexniveau. De animo van bewoners om actief te zijn in een bewonerscommissie, neemt al jaren af. Om toch kennis te nemen van bewonerservaringen, probeert Elan Wonen in complexen waar geen bewonerscommissie actief is, (individuele) bewoners te interesseren voor ad-hocoverleg met de corporatie over complex gerelateerde zaken. Deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

Door Covid-19 was het dit jaar helaas niet mogelijk om een 'participatiefeest' te organiseren voor actieve bewoners. Doorgaans is dit een mooie gelegenheid voor de bewonersraad om meer in contact te komen met bewoners en feedback te ontvangen. Voor Elan Wonen is zo'n avond een manier om waardering te tonen voor de inzet van alle betrokken bewoners. Dit jaar hebben we deze actieve bewoners in het najaar verrast met een persoonlijke attentie.

Overige huurders en belangstellenden

Elan Wonen en de bewonersraad streven ernaar om meer huurders te laten meepraten. In eerdere jaren hebben we gespreksavonden georganiseerd rondom relevante thema's. Door de maatregelen rondom Covid-19 heeft dat dit jaar niet plaatsgevonden.

Elan Wonen besteedt veel aandacht aan het creëren van draagvlak voor onze nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat doorgaans in de initiatieffase al gesproken wordt met belanghebbenden. Elan Wonen probeert hierbij een bredere groep te bereiken dan alleen direct omwonenden. Een nieuwbouwproject is immers niet alleen van invloed op de directe omgeving van het project, maar ook op de omliggende wijken of zelfs een hele woonplaats.

Bij Kennemerduin in Heemstede is een meedenkgroep geformuleerd bestaande uit huidige bewoners van Kennemerduin, hun directe burens, woningzoekenden en Heemstedenaren met een bijzondere interesse in de locatie.

Voor de nieuwbouw aan het Delftplein in Haarlem is het participatietraject online uitgevoerd om belanghouders ook tijdens de coronapandemie in de gelegenheid te stellen om mee te denken. Stedenbouwkundig bureau Ziegler & Branderhorst heeft voor Elan Wonen en de gemeente Haarlem een aantal online sessies georganiseerd, waaraan vertegenwoordigers van de wijkraden, omwonenden en onze eigen bewoners van de Dijkzichtlaan hebben deelgenomen. In de sessies hebben de deelnemers aandachtspunten kunnen meegeven voor het stedenbouwkundig ontwerp van de nieuwbouw naast het tijdelijke woongebouw aan de Dijkzichtlaan.

De meedenkgroep voor de nieuwbouw bij de Koepel in Haarlem wordt gevormd door omwonenden en leden van de wijkraad. Zij zijn tijdens vier bijeenkomsten in gesprek geweest met de vier ontwikkelpartijen (waaronder Elan Wonen), de uitvoerende partijen en de gemeente Haarlem. Er is gesproken over de planvorming, communicatie, voortgang en overlast.

Gemeenten

Regionaal

Bestuurders van gemeenten en corporaties in de regio Zuid-Kennemerland en IJmond voeren periodiek overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen en de voortgang van de acties vanuit het Regionaal actieprogramma Wonen (RAP) 2016-2020. Het gaat daarbij veelal om de omvang van de sociale voorraad maar er is ook veel aandacht voor bijzondere doelgroepen. Zo is er door gemeenten, corporaties en zorgpartijen een Pact voor Uitstroom opgesteld waarmee zij hun commitment hebben uitgesproken om de uitstroom van cliënten uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen zo zorgvuldig mogelijk te laten verlopen.

In 2020 hebben gemeenten in Zuid-Kennemerland en IJmond samen met de provincie Noord-Holland gewerkt aan een Woonakkoord voor de periode 2021-2025. Elan Wonen heeft samen met collega-corporaties in de regio hieraan bijgedragen.

Haarlem

De bestuurder overlegt tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en viermaal per jaar met wethouders en bestuurders van collega-corporaties. Rondom de realisatie van nieuwbouwprojecten is er op ad-hocbasis overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Daarnaast is er regelmatig overleg op buurt- en wijkniveau.

Periodiek verzorgen beleidsmedewerkers van de Haarlemse corporaties een informatiesessie voor raadsleden. De corporaties zijn door de gemeente betrokken bij de woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025.

Heemstede

Op incidentele basis vindt overleg plaats tussen bestuurder en wethouders over een veelheid aan volkshuisvestelijke onderwerpen. Daarnaast is er op ambtelijk niveau regelmatig overleg op diverse beleidsterreinen en casussen.

Prestatieafspraken

Proces

In de gemeenten Haarlem en Heemstede heeft Elan Wonen afzonderlijke prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, collega-corporatie(s) en de huurdersvertegenwoordigingen. In beide gemeenten zijn kaderafspraken voor de periode 2018-2022 gemaakt en meer specifieke jaarafspraken voor 2021. De Haarlemse woonvisie 2017-2020 en het Heemsteedse volkshuisvestingsbeleid vormden de basis voor deze afspraken. De overleggen hebben plaatsgevonden in goede harmonie waarbij er oog was voor de verschillende belangen en voor voldoende ruimte voor ieders inbreng.

Onderwerpen

De afspraken omvatten een veelheid aan onderwerpen zoals de omvang van de voorraad sociale huurwoningen, het aandeel verhuuringen aan huishoudens binnen de laagste inkomensgroep (de primaire doelgroep), senioren en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en cliënten die na een verblijf in een maatschappelijke opvang of zorginstelling weer zelfstandig kunnen en willen wonen. Ook zijn afspraken gemaakt op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en de samenwerking op tal van onderwerpen.

Monitoring

Driemaal per jaar rapporteren gemeenten en corporaties over realisatie van de prestatieafspraken. De resultaten worden op bestuurlijk niveau besproken.

Verantwoording

In de volgende hoofdstukken van het volkshuisvestingsverslag wordt, waar relevant, beschreven in welke mate prestatieafspraken zijn gehaald.

VERHUUR EN DOELGROEPEN

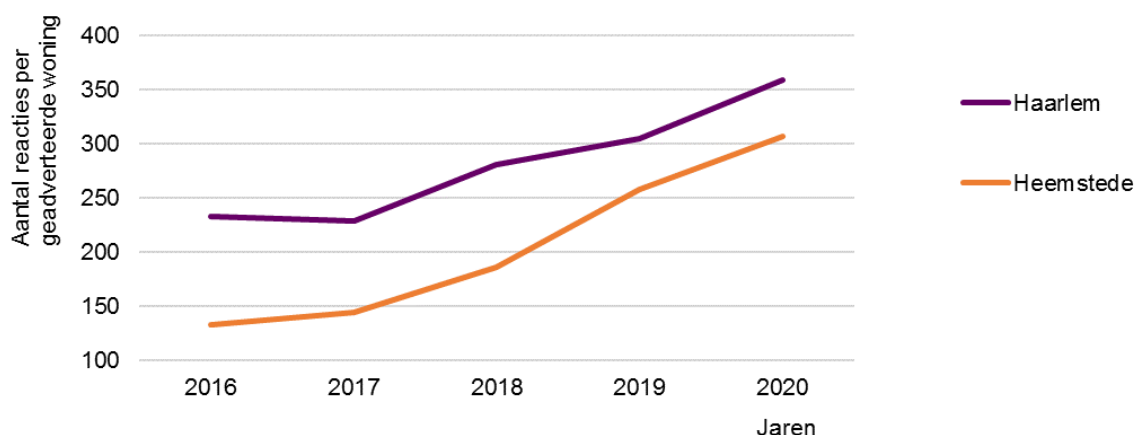
Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De socialehuurwoningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak vele jaren moeten zoeken voordat zij een geschikte woning vinden. Met behulp van landelijke en lokale regelgeving worden de beschikbare woningen zo transparant en eerlijk mogelijk verdeeld onder woningzoekenden.

Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In Zuid-Kennemerland is voor de transparante en eerlijke verdeling van sociale huurwoningen een regionaal woonruimteverdelingssysteem actief: Woonservice. De organisatie is opgezet en wordt gefinancierd door woningcorporaties en gemeenten.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem vindt toewijzing van woningen aan geïnteresseerde woningzoekenden plaats op basis van inschrijftijd. Dat is de periode tussen het moment van inschrijven bij Woonservice en het accepteren van een sociale huurwoning. De hoogte van de gemiddelde inschrijftijd is een indicator voor de druk op de socialehuurwoningmarkt. Een andere indicator daarvoor is de zoektijd. Dat is de periode waarin woningzoekenden minimaal eenmaal per jaar hebben gereageerd op een geadverteerde woning voorafgaand aan het accepteren van een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd en zoekduur laten in Haarlem de afgelopen jaren een hoog maar stabiel beeld zien van respectievelijk 8,1 en 5,4 jaar. In Heemstede is de inschrijftijd sterk gestegen van 8,0 jaar in 2019 naar 9,7 jaar in 2020. Ook de gemiddelde zoekduur steeg in Heemstede van 5,1 naar 6,0 jaar.

De volgende figuur toont ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de socialehuurwoningmarkt in Haarlem en Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking.



Gemeenten en corporaties realiseren zich dat toevoegende nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Zie verder onder 'Prestatieafspraken sociale verhuur'.

Sociale verhuringen en prestatieafspraken

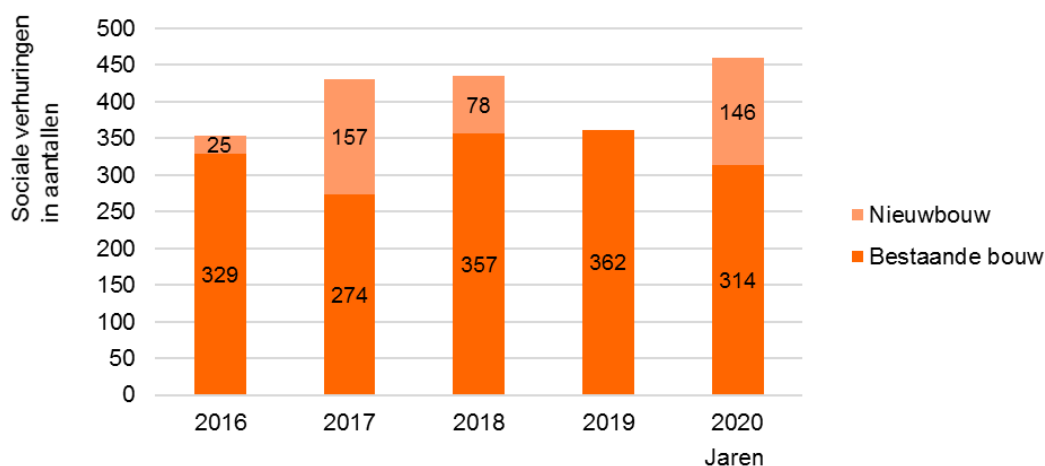
In de prestatieafspraken zijn streefcijfers overeengekomen voor het aantal reguliere sociale verhuringen in 2020. Dat is exclusief tijdelijke verhuringen voorafgaand aan sloop en verhuringen via een zorgpartij. De resultaten zijn als volgt:

	Haarlem	Heemstede
Totaal corporaties		
- Prestatieafpraak	1000 verhuringen	110 verhuringen
- Realisatie	1072 verhuringen	126 verhuringen
Elan Wonen		
- Prestatieafpraak	23% = 230 verhuringen	72% = 79 verhuringen
- Realisatie	278 verhuringen	101 verhuringen

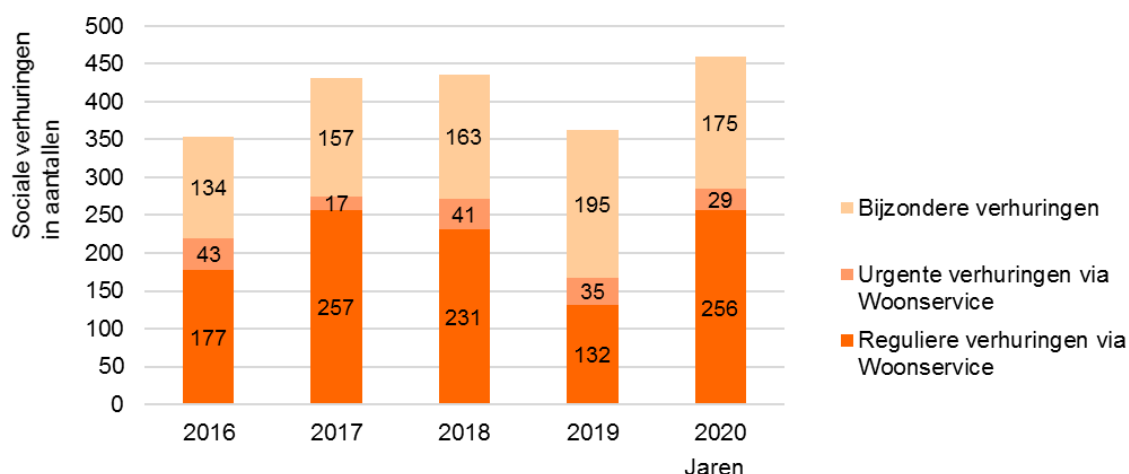
Elan Wonen heeft dit jaar in beide gemeenten aanzienlijk meer verhuringen gerealiseerd dan het toegerekende aandeel van de prestatieafspraken. Deze prestatie is geheel toe te rekenen aan de opgeleverde nieuwbouw.

Sociale verhuringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhuringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2016 t/m 2020. Door de opgeleverde nieuwbouw was het aantal sociale verhuringen dit jaar hoger dan voorgaande jaren. Het aantal verhuringen in de bestaande sociale voorraad lag in de twee voorgaande jaren hoger. Het verschil wordt volledig verklaard door de afname van het aantal tijdelijke verhuringen van woningen die op termijn worden gesloopt. In de jaren 2018, 2019 en 2020 zijn er respectievelijk 80, 101 en 34 tijdelijke contracten afgesloten. Zie hiervoor verder onder 'Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur'.



In sommige gevallen worden woningen niet via Woonservice aangeboden. De volgende figuur toont het verloop van het aantal gerealiseerde sociale verhuringen in de periode 2016 t/m 2020 waarbij nu onderscheid is gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd. Het aantal verhuringen via Woonservice lag door de opgeleverde nieuwbouw in 2020 veel hoger dan in de jaren daarvoor.



Zie onder 'Verhuringen bijzondere doelgroepen' en 'Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur' voor meer informatie over verhuringen door bemiddeling.

Verhuringen bijzondere doelgroepen

Er zijn woningzoekenden voor wie het lage of bescheiden inkomen niet het enige obstakel is om op eigen kracht passende huisvesting te organiseren. Elan Wonen maakt zich sterk voor deze meest kwetsbare groep woningzoekenden.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Statushouders	16	10	6
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	21	17	4
Totaal aantal verhuringen bijzondere doelgroepen	37	27	10

A Statushouders

Gemeenten hebben vanuit de centrale overheid een taakstelling gekregen om woonruimte te organiseren voor meer statushouders. Corporaties werken samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen.

In Haarlem is de taakstelling naar rato verdeeld tussen de woningcorporaties. De taakstelling voor Elan Wonen bedroeg dit jaar 29 statushouders. In 2020 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 31 statushouders gehuisvest.

In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen 18 statushouders. In 2020 heeft Elan Wonen in Heemstede 21 statushouders gehuisvest. De plaatsingsachterstand van het jaar daarvoor is daarmee ingelopen.

B Terugstromers uit maatschappelijke opvang en zorginstellingen

Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland hebben in de zogenoemde 'contingentenregeling' afspraken gemaakt over de huisvesting van cliënten die na een verblijf in een zorginstelling of opvanglocatie zelfstandig willen en kunnen wonen. Deze woningzoekenden krijgen binnen de regeling een huurovereenkomst voor een periode van twee jaar. Tijdens deze periode verleent de betrokken zorginstelling ambulante begeleiding om zelfstandig wonen voor deze huurders een succes te laten zijn en het risico van terugval te minimaliseren. Hiertoe worden driehoekscontracten afgesloten tussen Elan Wonen, zorgaanbieder en cliënt. Wanneer er toch sprake is van terugval, kan dat overlast geven voor direct omwonenden. Daarom ziet Elan Wonen erop toe dat alle partijen zich aan de afspraken binnen het driehoekscontract houden.

Voor de jaren 2019 t/m 2021 is afgesproken dat de regionale corporaties gezamenlijk minimaal 100 woningen per jaar toewijzen aan deze cliënten van opvang- en zorginstellingen. Elan Wonen heeft in 2020 met 21 toewijzingen niet volledig voldaan aan het overeengekomen aandeel van 24 woningen.

Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur

In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland is overeengekomen dat corporaties maximaal 25% van de woningen, die normaliter openbaar via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen, vrij mogen bemiddelen. Elan Wonen heeft afgelopen jaar 55 woningen (16%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Maatwerk senioren	26	19	7
B Woningruil	11	9	2
C Wmo en overige bemiddeling	18	15	3
Totaal aantal verhuringen vrije bemiddeling	55	43	12
D Zorgwoningen	49	16	33
E Tijdelijke verhuur en bruikleen	34	34	0
	138	93	45

A Maatwerk senioren

Elan Wonen faciliteert senioren bij de overstap naar een traploze woning waarin zij langer zelfstandig kunnen wonen. In Haarlem kunnen senioren met een verhuiswens gebruikmaken van de voordelen van de regeling 'ouder worden & prettig wonen' (OW&PW). Deze regeling heeft Elan Wonen samen met collega-corporaties en de gemeente Haarlem ontwikkeld. De voordelen voor senioren zijn huurbehoud (ook bij verhuizing naar een andere corporatie) en voorrang bij toewijzing.

In Heemstede hanteerde Elan Wonen de afgelopen jaren een eigen seniorenregeling waarmee oudere bewoners naar een traploze woning van Elan Wonen kunnen verhuizen. Vanaf 2021 sluit Heemstede aan op de regeling OW&PW en kunnen ook oudere huurders in Heemstede gebruik maken van alle voordelen van deze regeling.

B. Woningruil

Sommige woningzoekenden vinden een geschikte woning door woningruil met een andere huurder. Een geschikte match wordt vaak gevonden door middel van sociale media of woningruilwebsites.

C. Wmo en overige bemiddeling

Deze verhuringen betreffen bijvoorbeeld bewoners die vanwege een ernstige fysieke beperking een woning met specifieke aanpassingen nodig hebben. De gemeente geeft hiertoe een urgentieverklaring af. Ook kan het gaan om bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij met voorrang zelf een gelijkwaardige woning kunnen zoeken via Woonservice. Sommigen van deze bewoners hebben echter hulp nodig bij het zoeken naar een passende woning. Elan Wonen biedt deze bewoners de gevraagde hulp door persoonlijke bemiddeling.

D. Zorgwoningen

Elan Wonen verhuurt een klein deel van de sociale huurwoningen aan verschillende zorginstellingen. In 2020 zijn in nieuwbouwcomplex De Slottuin 33 zorgwoningen voor kwetsbare ouderen opgeleverd aan Zorgbalans. In Hof van Leijh zijn 16 nieuwe zorgwoningen voor licht verstandelijk beperkte mensen opgeleverd aan zorgorganisatie SIG.

E. Tijdelijke verhuur en bruikleen

In de periode voorafgaand aan sloop worden leegstaande woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Vanwege het tijdelijke karakter worden deze woningen niet via Woonservice geadverteerd en toegewezen.

Verhuringen naar huurprijscategorie

Woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lager inkomen (aanspraak op huurtoeslag) moet voor minimaal 95% van de gevallen 'passend zijn'. Dit houdt in dat de huurprijs bij aanvang moet passen bij het inkomen. Daardoor hebben deze woningzoekenden, afhankelijk van de huishoudgrootte, alleen nog toegang tot woningen met een aanvangshuur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. De overige sociale huurwoningen zijn bereikbaar voor woningzoekenden die vanwege het inkomen aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning maar niet op huurtoeslag.

De volgende figuur toont de verdeling van het aantal sociale verhuringen per gemeente naar huurprijscategorie. Van de sociale verhuringen waren in Haarlem en Heemstede respectievelijk 81% en 69% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden met een lager inkomen (aanspraak op huurtoeslag).



Prestatieafspraken en regelgeving

Landelijk gelden er toewijzingsregels voor sociale huurwoningen van corporaties. Elan Wonen heeft in 2020 aan deze regels voldaan. Zo is 99,5% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen passend toegewezen. Dit moet minimaal 95% zijn. Tevens is 97,6% van de in 2020 verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de sociale inkomensgrens van € 39.056. Dit moet minimaal 80% zijn.

In de Haarlemse prestatieafspraken is het streven overeengekomen om jaarlijks minimaal 70% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden die aanspraak kunnen doen op huurtoeslag. Met 56% heeft Elan Wonen in 2020 in onvoldoende mate voldaan aan deze afspraak. Hierop hebben wij in 2021 ons toewijzingsbeleid aangepast. Woningzoekenden met een hoger sociaal inkomen kunnen inmiddels geen aanspraak meer maken op een huurwoning met een huurprijs lager dan de lage aftoppingsgrens. Dit beperkt de keuzevrijheid van deze groep, maar het verbetert de slaagkans van woningzoekenden in de laagste inkomensgroep.

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt woningen in de vrije sector aan huishoudens met een middeninkomen. Deze groep woningzoekenden behoort niet tot onze beleidsdoelgroep maar heeft binnen ons werkgebied wel degelijk moeite om een passende woning te vinden vanwege de hoge koopprijzen en het tekort aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen.

Elan Wonen heeft bijna 1100 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Ongeveer twee derde deel van deze portefeuille wordt bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden variërend van € 1.000 tot € 2.000. Voor een derde deel wordt een relatief gematigde streefhuurprijs gehanteerd van € 995 (prijspeil 2020). Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (€ 43.574 tot € 48.000).

Elan Wonen maakt gebruik van de wettelijke ruimte om maximaal 10% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen tussen de sociale inkomensgrens en € 43.574. Daarmee worden de kansen voor deze huishoudens op een betaalbare woning vergroot. Elan Wonen kiest ervoor uitsluitend woningen met een sociale huurprijs boven € 700 hiervoor in te zetten. In 2020 hebben zes huishoudens met een laag middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

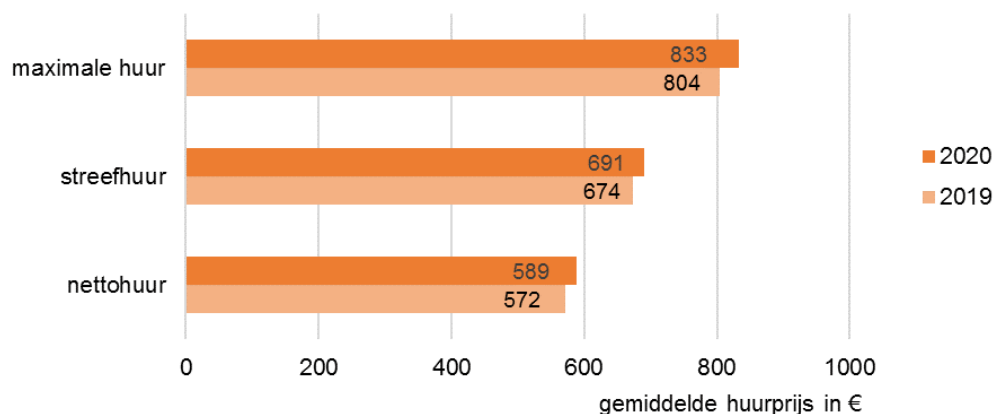
In 2020 heeft Elan Wonen 59 woningen verhuurd met een geliberaliseerd contract (vrije sector) waarvan 18 met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen.

Ultimo 2020 verhuurde Elan Wonen in totaal 490 woningen met een geliberaliseerd contract.

Huurprijzen sociale verhuur

Huurprijzen

Voor iedere sociale huurwoning is een maximale huurprijs berekend conform het woningwaarderingssysteem (ook wel puntenstelsel). Deze maximale huurprijs is de huur die maximaal gevraagd mag worden voor de woning. In werkelijkheid verhuurt Elan Wonen de woningen tegen lagere huurprijzen. De volgende figuur toont de gemiddelde huurprijzen in 2020 en 2019. De streefhuur is de huurprijs voor nieuwe huurders. De nettohuur is de huurprijs voor zittende huurders.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De huurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2020 is het streefhuurpercentage ongewijzigd vastgesteld op 76.

Zittende huurders

De nettohuurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met een gemiddeld streefhuurpercentage van 71 lager, en soms veel lager, dan de huurprijzen voor nieuwe huurders. Ook in 2020 hebben woningcorporaties met de zogenoemde huursombenadering enige beleidsruimte bij de jaarlijkse huurverhogingen. Elan Wonen heeft, net als voorgaande jaren, deze ruimte benut om de onderlinge huurprijsverschillen tussen huurders te verkleinen en heeft drie verschillende huurverhogingsklassen gehanteerd (0%, 2,6% en 4,6%).

Per huurder was de afstand tussen nettohuurprijs en streefhuurprijs bepalend voor het gehanteerde huurverhogingspercentage. De gemiddelde huurverhoging voor deze groep zittende huurders is in 2020 uitgekomen op 2,7%. Dit is inclusief een inflatiecorrectie van 2,6%.

Soms willen huurders graag in hun sociale huurwoning blijven wonen, ook als inmiddels hun inkomen is gestegen. Elan Wonen vindt het gerechtvaardigd dat deze huurders een huurprijs betalen die past bij de kwaliteit van de woning. Daarom hebben wij net als in de voorgaande jaren bij deze huurders een inkomensafhankelijke huurverhoging gehanteerd van inflatie plus 4%. De huurprijs voor deze huurders stijgt de komende jaren tot aan de maximale huurprijs conform het woningwaarderingstelsel. Wanneer het inkomen van deze huurders daalt wordt, afhankelijk van de mate van deze inkomensdaling, de huurprijs verlaagd met het inkomensafhankelijke deel van de huurverhogingen in de afgelopen twee jaar of verlaagd tot aan de liberalisatiegrens.

Maatwerk voor huurders

Elan Wonen biedt maatwerk aan huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen. Voor een tijdelijk probleem wordt een tijdelijke oplossing gevonden, vaak in de vorm van een betalingsregeling.

Voor een structureel probleem is een structurele oplossing nodig. Wanneer een bewoner met een sociaal huurcontract structureel te duur woont in verhouding tot het inkomen wordt vastgesteld of de huurder passend woont voor wat betreft het aantal leden van het huishouden en de grootte van de woning. Als dat het geval is, verlagen we de huurprijs. Is de woning groot in verhouding voor het huishouden dan kijken we samen met de bewoner of verhuizing naar een beter passende woning een optie is.

In het afgelopen jaar is een deel van de huurders financieel geraakt door de coronacrisis. Toch heeft slechts een zeer beperkt deel van onze huurders in de sociale sector aanspraak moeten maken op maatwerk. Bij onze vrijesectorhuurders kwam een groter deel in financiële problemen. Met hen zijn coulante betalingsregelingen overeengekomen.

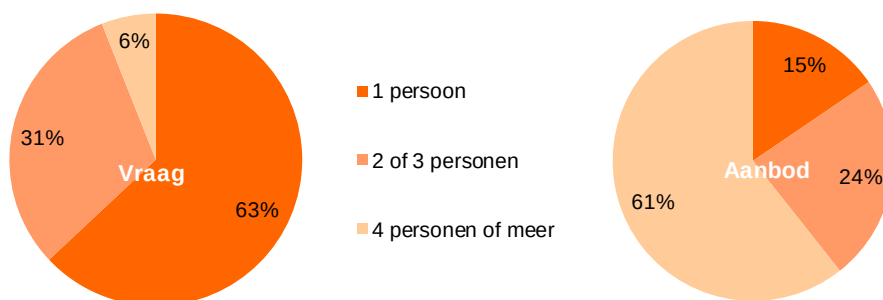
WONINGPORTEFEUILLE: TRANSFORMATIE EN GROEI

Zuid-Kennemerland is een gewilde regio waar veel bewoners graag blijven wonen en waar woningzoekenden van buiten de regio graag naartoe willen. De vraag naar woningen is mede daardoor veel groter dan het aanbod. Elan Wonen heeft daarom de ambitie om een fors aantal sociale huurwoningen toe te voegen aan onze woningportefeuille.

De vraag naar sociale huurwoningen komt in toenemende mate vanuit kleine huishoudens met een laag inkomen. Onze huidige woningportefeuille sluit echter niet goed aan op deze vraag. Daarom transformeren we onze portefeuille door middel van nieuwbouw van compacte traploze appartementen en verkoop van (vooral) grote eengezinswoningen.

Sociale huurwoningen: vraag versus aanbod

Analyse van de actief woningzoekenden in het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice laat zien dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het overgrote deel komt vanuit een- en tweepersoonshuishoudens. En in veel mindere mate vanuit huishoudens van drie of meer personen. Wanneer we de woningportefeuille classificeren op basis van woninggrootte (aantal kamers), zien we een heel ander beeld ontstaan. De volgende figuur toont de verdeling van vraag en aanbod naar huishoudgrootte.



De twee diagrammen laten de discrepantie zien tussen vraag en aanbod. De grote vraag vanuit eenpersoonshuishoudens (63%) sluit niet aan op het aanbod passende woningen (15%). Omdat kleine huishoudens ook in grotere woningen kunnen wonen, lijkt deze discrepantie geen urgent probleem te zijn.

Financieel ontstaat hierdoor op termijn echter wel een probleem. Met de invoering van 'passend toewijzen' in 2016 kunnen kleine huishoudens met een laag inkomen uitsluitend nog sociale huurwoningen toegewezen krijgen met huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens (2020: € 619). Het relatief goedkoop verhuren van dure grote woningen aan deze kleine huishoudens is voor Elan Wonen op termijn financieel niet haalbaar. Daarom transformeren we onze woningportefeuille en brengen door verkoop van duurdere woningen en nieuwbouw van compacte woningen met een lage huurprijs meer balans aan tussen vraag en aanbod.

Ontwikkeling woningportefeuille

De volgende tabel toont het verloop van de woningportefeuille per gemeente in 2020.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2020	6.852	5.139	1.713
A Opgeleverde nieuwbouw	206	151	55
B Aankopen	2	2	
C Verkocht aan particulieren	-11	-3	-8
Stand eind 2020	7.049	5.289	1.760

A Opgeleverde nieuwbouw

2020 is voor Elan Wonen een jaar waarin een fors aantal woningen is opgeleverd. Concreet werden er twee projecten na een lange aanloopperiode opgeleverd.



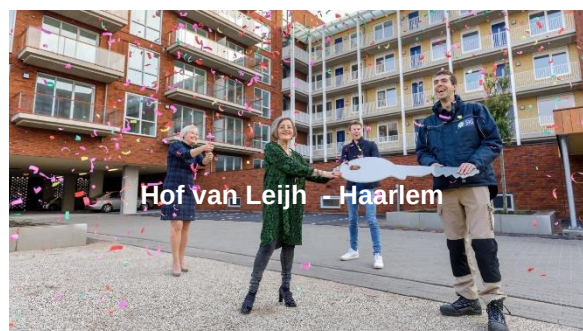
De Slottuin - Heemstede

In Heemstede realiseerde Elan Wonen het project De Slottuin samen met projectontwikkelaar Hoorne Vastgoed. Elan Wonen heeft hiermee 22 eengezinswoningen en 33 appartementen toegevoegd aan de sociale woningportefeuille.

De appartementen worden de komende vijftien jaar verhuurd aan Zorgbalans die het complex als beschermde woonvoorziening aanbiedt aan kwetsbare ouderen met een zorgvraag. Omdat zorg en ontmoeting belangrijke aspecten van het wonen

in deze woonvoorziening zijn, is op iedere woonlaag van 11 appartementen een ontmoetingsruimte gerealiseerd. De zorgwoningen en ontmoetingsruimtes zijn op termijn eenvoudig om te bouwen naar 39 reguliere woningen.

De eengezinswoningen worden verhuurd met een huurprijs op de liberalisatiegrens. Daarmee zijn ze met name gericht op woningzoekenden met een laag middeninkomen. Dit is een groep waarvoor het woningtekort in de dure woongemeente Heemstede zeer groot is.



Hof van Leijh - Haarlem

In Haarlem werd op 10 november symbolisch de eerste sleutel uitgereikt aan een van de bewoners van Hof van Leijh.

In totaal voegt Elan Wonen hiermee 126 appartementen en 21 eengezinswoningen toe aan de sociale woningportefeuille. Daarnaast zijn in dit complex 4 vrijesectorwoonwerkwooningen gerealiseerd en 21 eengezinswoningen verkocht.

In 2020 zijn in dit complex 96 sociale huurwoningen verhuurd en zijn ook alle eengezinskoopwoningen opgeleverd. De overige 55 woningen zijn begin 2021 verhuurd. Een flinke prestatie van de medewerkers van team Verhuur in dit bijzondere jaar.

Hof van Leijh is het eerste nieuwbouwproject dat geheel volgens de actuele portefeuillestrategie van Elan Wonen is gebouwd: compact en comfortabele woningen met lage energielasten en geschikt voor bewoners met een lichte zorgvraag.

In dit complex wordt samengewerkt met de zorg- en welzijnsorganisaties Zorgbalans, SIG en Dock. In de plint van het gebouw zijn maatschappelijke ruimtes gerealiseerd met als doel langer zelfstandig wonen te faciliteren voor bewoners van het complex en voor ouderen in de directe omgeving. De appartementen zijn geschikt voor zelfstandig wonen met zorg aan huis en worden grotendeels verhuurd met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens. Bij een deel van de appartementen was een voorrangsregeling van toepassing voor woningzoekenden met een zorgindicatie, woningzoekenden met een wmo-advies gelijkvloerse woning en woningzoekenden die voldoen aan de voorwaarden van de Haarlemse seniorenregeling Ouder Worden & Prettig Wonen.

B. Aankopen

Vooruitlopend op verdere nieuwbouwontwikkeling heeft Elan Wonen twee voormalige bewaarderswoningen aangekocht op het Koepelterrein in Haarlem. Deze woningen zijn in tijdelijke verhuur genomen. Zie verder onder 'Projecten in aanbouw'.

C. Verkoop aan particulieren

Elan Wonen heeft ruim 300 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2020 heeft Elan Wonen op deze wijze 11 woningen verkocht (2019: 3). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze 11 woningen was bijna € 440.000 per woning.

Prestatieafspraken sociale verhuur

In Zuid-Kennemerland en IJmond zijn in het regionaal actieprogramma Wonen 2016-2020 (RAP) afspraken vastgelegd over het minimumaantal sociaal verhuurde woningen. Overeengekomen is dat gemeenten en corporaties in de regio zich inspannen om de voorraad sociale huurwoningen niet te laten krimpen ten opzichte van de voorraad per begin 2015. Vervolgens heeft de gemeente Haarlem in 2017, als reactie op de steeds verder oplopende inschrijfduur, de ambitie verhoogd naar het aantal per begin 2013. Deze ambitie is overgenomen in de Haarlemse prestatieafspraken. Voor Elan Wonen betekent dit 6580 sociaal verhuurde woningen in de regio.

Per ultimo 2020 heeft Elan Wonen 6559 sociaal verhuurde woningen in portefeuille. Dit aantal neemt toe en met 2023 naar verwachting toe tot ongeveer 6900 woningen door samen met de gemeenten hard te werken aan versnelling van (her)ontwikkeling op bestaande locaties en aan het verwerven van nieuwe locaties voor aanvullende woningbouw.

Projecten in aanbouw



Aan de rand van de voormalige gevangenis realiseert Elan Wonen 92 studio's en 4 reguliere sociale huurwoningen. In dit project werken wij samen met Stichting Panopticon die eigenaar is van het Koepelgebouw en met studentenhuusvester DUWO.

In 2020 zijn de bijgebouwen rond De Koepel gesloopt. In tegenstelling tot het oorspronkelijke Koepelgebouw hadden deze naoorlogse bijgebouwen geen monumentale waarde. Op deze

locatie zal Elan Wonen de 92 studio's voor starters t/m 27 jaar realiseren. In tegenstelling tot de woningen van DUWO zijn de studio's beschikbaar voor alle jonge woningzoekenden, niet alleen voor studenten. De twee voormalige bewaarderswoningen die wel behouden worden, bouwen we om tot vier reguliere sociale huurwoningen. Het streven is de woningen in 2024 op te leveren. De bouwtijd is relatief lang vanwege de beperkte omvang van de bouwlocatie en door de ligging in bewoond gebied. Ook dient eerst de bouw van de ondergrondse parkeergarage afgerond te zijn voordat onze woningen gerealiseerd kunnen worden.

WONINGPORTEFEUILLE: DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een urgent maatschappelijk thema. Elan Wonen voelt deze urgentie en werkt samen met bewoners, gemeenten, collega-corporaties, aannemers en netbeheerders om daar de juiste invulling aan te geven. Het is een relatief nieuw thema en de (technologische) ontwikkelingen gaan heel snel. Elan Wonen vindt het belangrijk dat bewoners meegenomen worden in alle veranderingen. Het delen van kennis en ervaringen en het uitwisselen van gedachten is daarbij van groot belang.

Strategie energieprestatie woningen

Elan Wonen onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs dat als doel heeft de opwarming van de aarde te beperken. Elan Wonen heeft daarom in 2050 een energieneutrale woningvoorraad. Elan Wonen schaart zich achter het standpunt dat onze branchevereniging Aedes heeft verwoord in het 'Sectorrapport CO₂-neutraal in 2050' *"De verduurzamingsopgave is de verantwoordelijkheid van alle partijen die erbij betrokken zijn. De lasten voor de verduurzaming moeten eerlijk verdeeld worden over alle partijen: corporaties, private vastgoedpartijen particulieren en overheden."*

Elan Wonen bouwt de komende jaren veel nieuwe woningen. Deze nieuwbouw heeft vanuit wetgeving een hoge energetische kwaliteit en is tevens gasloos. De grote uitdaging ligt in het energetisch verbeteren van de bestaande woningen. Elan Wonen kiest ervoor de bestaande woningen met tussenstappen energetisch te verbeteren. Op 'natuurlijke' momenten zoals woningmutatie en gepland onderhoud worden energetische verbeteringen gecombineerd met andere werkzaamheden. Dat is minder belastend voor onze bewoners.

Daarnaast wil Elan Wonen profiteren van het voortschrijden van de technologie om zo te komen tot kostenefficiënte investeringen in CO₂-reductie. Elan Wonen kiest voor technologie die zichzelf al bewezen heeft en waarvan de kosten snel afnemen. Sporadisch kan geëxperimenteerd worden met nieuwe duurzame technologie.

Bij bestaande woningen richten de werkzaamheden zich vooralsnog op het verminderen van de energievraag door woningen beter te isoleren. Door de aanleg van zonnepanelen kan het opwekken van energie op woningen worden vergroot. Hierover is samen met een groep bewoners beleid ontwikkeld waarin de keuzevrijheid van bewoners centraal staat. Zie verder onder 'Energietransitie-zonnepanelen'.

Energietransitie

De regering heeft besloten de gaswinning in Groningen snel te verminderen en in 2030 geheel te stoppen. Dit besluit verhoogt de urgentie om de ingezette energietransitie te versnellen waarbij de energieopwekking en het energieverbruik structureel worden gewijzigd. Het houdt onder meer in dat energieopwekking door fossiele brandstof wordt vervangen door duurzame energiebronnen met het doel de CO₂-uitstoot drastisch te verminderen.

Elan Wonen draagt op verschillende manieren bij aan het realiseren van deze noodzakelijke energietransitie.

Samenwerking met gemeenten en provincie

Vanuit het klimaatakkoord hebben gemeenten en provincies de taak om in regioverband een Regionale Energie Strategie op te stellen. Elan Wonen draagt hier samen met collega-corporaties aan bij door de inbreng van kennis en kunde.

Corporaties worden ook betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke transitievisie warmte die daarna verder wordt uitgewerkt in uitvoeringsplannen op wijkniveau. Door deze nauwe samenwerking kunnen de activiteiten van alle partijen op elkaar worden afgestemd en kunnen de beschikbare middelen zo effectief mogelijk worden ingezet.

Reduceren energiebehoefte

De eerste en meest eenvoudige stap in de energietransitie is het reduceren van de energiebehoefte door woningen beter te isoleren. Door de relatief hoge leeftijd van onze woningen is dit een grote opgave waar we ons al vele jaren voor inspannen. Zie verder onder 'Energetische kwaliteit'.

Lastiger is het om het gedrag van bewoners te wijzigen. Dit begint met het informeren van bewoners en ze bewust te maken van hun eigen invloed en de mogelijkheden om daarmee hun energielasten te verlagen. Zie verder onder 'Energiebewustzijn bewoners'.

Aanleg zonnepanelen

Door de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen kan duurzame energie worden opgewekt voor onze bewoners. In 2019 heeft Elan Wonen een overeenkomst gesloten met Sungevity voor het leveren, plaatsen, onderhouden en monitoren van zonnepanelen. Huurders van eengezinswoningen kunnen zelf contact opnemen met Sungevity waarna deze vaststelt of het dak voldoende opwekpotentieel heeft. Vervolgens kan de huurder besluiten tot plaatsing en daarvoor een huurovereenkomst afsluiten met Sungevity. In 2020 heeft Sungevity op verzoek van 272 bewoners in totaal 1910 zonnepanelen geplaatst op onze woningen in Haarlem en Heemstede. Daarnaast zijn op vijf woongebouwen in het complex Bernadottelaan e.o. 1250 zonnepanelen aangebracht. Voor deze investering is SDE-subsidie ontvangen. Elan Wonen onderzoekt de mogelijkheden om ook op andere woongebouwen zonnepanelen te plaatsen. Eind 2020 was 15% van onze eengezinswoningen en 23% van onze flatwoningen voorzien van zonnepanelen. Er is daarmee nog ruimte voor uitbreiding.

Aanpassing warmtevoorzieningen

Elan Wonen participeert als afnemer samen met collega-corporaties Ymere en Pré Wonen in de ontwikkeling van een warmtenet in het stadsdeel Schalkwijk. Dit stadsdeel kent een hoge concentratie corporatiewoningen. Vanuit onze duurzaamheidsambities is dit een interessante kans die ook is verankerd in de prestatieafspraken.

De uitrol van het omvangrijke warmtenet binnen het stadsdeel Schalkwijk wordt gestart in Meerwijk. Hiervoor zijn in 2020 door partijen verdere stappen gezet richting realisatie. Na een aanbesteding is ENGIE, een internationaal services- en energiebedrijf dat de leiding neemt in de duurzame verandering, als warmteleverancier betrokken bij het warmtenet. Hiermee zijn alle rollen binnen dit gezamenlijke project bekend. Momenteel wordt de financiële haalbaarheid van het warmtenet onderzocht. Naar verwachting hebben partijen in 2021 voldoende informatie om te kunnen besluiten over deze grote investering. Wanneer partijen besluiten tot uitvoering worden in 2023 en 2024 bijna 700 appartementen van Elan Wonen aangesloten op dit warmtenet.

Aanpassing kookvoorzieningen

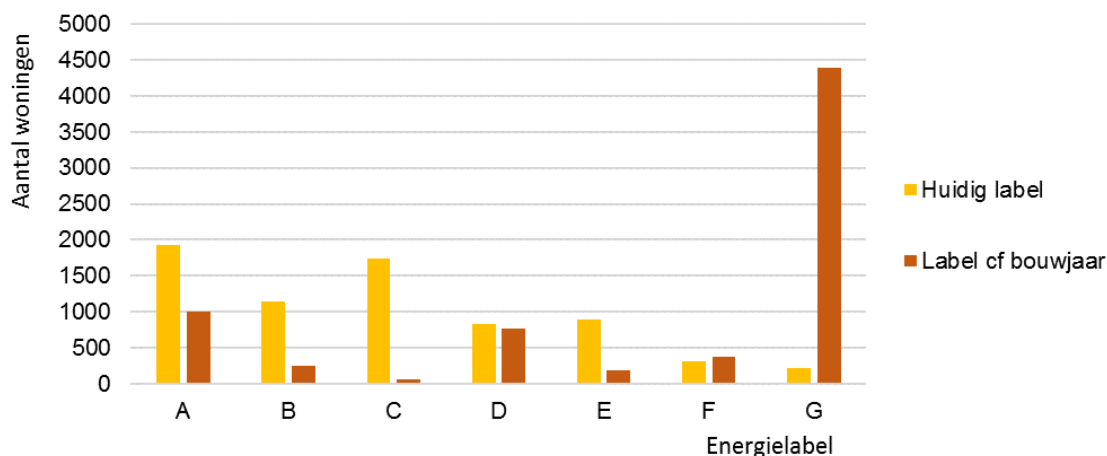
Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen maar ook voor het koken. Elan Wonen grijpt verschillende momenten aan om bewoners te stimuleren om de overstap te maken naar elektrisch koken. Een mooi voorbeeld hiervan is het project Bernadottelaan e.o. waarbij 120 bewoners hebben ingestemd met deze overstap. Bewoners hebben hier financieel voordeel van nu de gasmeter voor deze woningen is verwijderd.

Energetische kwaliteit

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze relatief oude woningportefeuille heeft al jaren onze aandacht en is noodzakelijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid (energielasten), woongenot (comfort) en duurzaamheid (reductie CO₂-uitstoot).

De woningportefeuille bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (47%). Dit betekent dat de portefeuille voor een groot deel bestaat uit woningen die, naar de huidige maatstaven, gebouwd zijn met een slechte energetische kwaliteit.

De volgende figuur toont de verdeling van de woningportefeuille naar energielabel. Het aantal woningen naar energielabel in het betreffende bouwjaar is daarbij afgezet tegen het aantal woningen naar het huidige energielabel.



De figuur laat zien dat in de afgelopen jaren al veel woningen energetisch zijn verbeterd, maar ook dat er met het oog op onze ambitie van een energieneutrale voorraad in 2050 nog een grote opgave ligt. Een deel van de woningen met de slechtste energetische kwaliteit wordt de komende jaren gesloopt. Ook zijn er voor verschillende complexen vergevorderde plannen voor woningverbeteringen.

Energiebewustzijn bewoners

Een woning is pas echt energiezuinig als de bewoner er energiebewust mee omgaat. Daarom informeren wij bewoners over hun eigen invloed op de energielasten.

Daarom zijn in Zuid-Kennemerland en IJmond energievoaches actief. Deze bewoners werken op vrijwillige basis en zijn opgeleid om andere bewoners praktische tips aan te reiken waarmee zij energiebesparingen kunnen realiseren. Door de coronamaatregelen was het aantal huisbezoeken dit jaar beperkt.

WONINGPORTEFEUILLE: KWALITEIT

Bij woningkwaliteit gaat het om de staat van onderhoud maar ook om het aanbrengen van verbeteringen op het gebied van de energetische kwaliteit, toegankelijkheid en veiligheid. Daarmee is behoud en verbetering van de woningkwaliteit in het belang van huidige huurders, toekomstige huurders én van de samenleving. Om die reden besteedt Elan Wonen veel tijd en energie aan het in beeld brengen, registreren, onderhouden en verbeteren van de conditie van alle woningen binnen de portefeuille.

Onderhoud

Door de jaren heen wordt op verschillende manieren en aan de hand van verschillende signalen onderhoud aan een woning uitgevoerd. Een signaal kan komen vanuit onze periodieke conditiemeting van een complex, een woninginspectie na een huuropzegging of op verzoek van een bewoner. Bij ieder type onderhoud zoeken we de optimale balans tussen prijs, kwaliteit en wensen van de klant. Door tijdig en gepland onderhoud aan het casco, de technische installaties en de algemene ruimtes proberen we gebreken aan woongebouwen te voorkomen die leiden tot reparatieverzoeken van huurders.

Planmatig en grootonderhoud

Door gepland onderhoud op basis van conditiemetingen wordt het vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. Periodiek is een grotere inspanning nodig om woningen voor langere tijd te kunnen blijven exploiteren en daarmee te voorzien in de woonbehoefte en het woongenot van huurders. Zowel bij planmatig als grootonderhoud hebben we aandacht voor gezondheid, veiligheid en energetische kwaliteit. Zo realiseren we tijdens planmatig en grootonderhoud energetische verbeteringen waarbij we nadrukkelijk rekening houden met een gezond binnenklimaat.

In het afgelopen jaar is planmatig onderhoud uitgevoerd in 788 woningen aan algemene voorzieningen en aan overig vastgoed voor een totaal bedrag van € 4.225.000 (2019: € 4.701.000).

Woningverbeteringen - instemming bewoners

Elan Wonen vraagt altijd de instemming van bewoners voorafgaand aan woningverbeteringen. Hiermee voorkomen we dat geld wordt besteed aan aanpassingen die niet of onvoldoende bijdragen aan het woongenot van de bewoners. Bij wooncomplexen lopen de wensen van bewoners soms uiteen. Bij appartementencomplexen lenen de woningverbeteringen zich soms niet om uitzonderingen te maken voor individuele bewoners. Samen met bewoners proberen we een plan te maken waarmee minimaal 70% van de bewoners kan instemmen.

Woningverbeteringen - projectmatige aanpak

In 2020 zijn in drie complexen in Haarlem woningverbeteringen afgerond, veelal in combinatie met grootonderhoud.

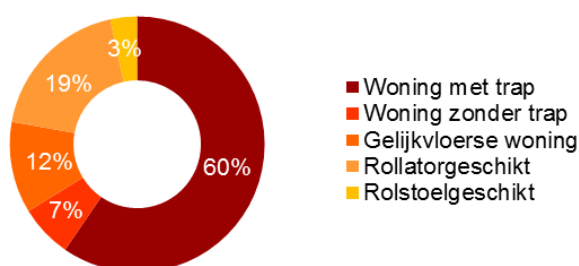
- Alle 60 woningen van het complex Bellamystraat e.o. in de Amsterdamsewijk zijn energetisch verbeterd. Bij deze woningen (bouwjaar 1925 / 1931) zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd in combinatie met isolerende maatregelen aan alle schielelementen. De energetische kwaliteit van de woningen is verbeterd naar energielabel A.
- In het complex Van Baerlestraat e.o. in het Vondelkwartier zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd bij alle 77 eengezinswoningen. Bij 60% van de woningen zijn na instemming van bewoners ook energetische verbeteringen aangebracht. Bij deze woningen is de energetische kwaliteit verbeterd naar energielabel A.
- In het complex Kleverlaan e.o. (bouwjaar 1921) hebben slechts 5 bewoners van de 39 monumentale woningen ingestemd met energetische maatregelen. Door isolerende maatregelen aan de schil is de energetische kwaliteit van deze woningen verbeterd naar energielabel B en C.

Toegankelijkheid

Met het oog op de toenemende vergrijzing is het van belang dat onze woningen goed toe- en doorgankelijk zijn. Ook voor huurders die geconfronteerd worden met mobiliteitsbeperkingen. Binnen onze huidige portefeuille is slechts 40% van de woningen traploos. Via transformatie van de portefeuille door sloop, verkoop en nieuwbouw wordt het aandeel traploze woningen de komende jaren verhoogd.

Het is van belang dat woningzoekenden tijdens hun zoektocht naar een geschikte woning goed geïnformeerd worden over de toegankelijkheid van woningen. Daarom wordt informatie over de toegankelijkheid verstrekt voor iedere woning die door een corporatie via het regionale woningverdelingssysteem (Woonservice) wordt aangeboden. Corporaties hanteren hiervoor een eenduidige methodiek.

De volgende figuur toont de huidige verdeling van de totale woningvoorraad naar toegankelijkheid.



De komende jaren worden maatregelen getroffen om de toegankelijkheid van woningen te verbeteren. Onze inspanningen richten zich in eerste instantie op woningen zonder trap die niet de kwalificatie gelijkvloerse woning hebben gekregen omdat de toegang tot de woning bemoeilijkt wordt door een opstapje of hoge drempel.

Veiligheid

Bekende welzijns- en gezondheidsrisico's in de gebouwde omgeving zijn asbest, schimmel, legionella, koolmonoxide en branddoorslag. Voor de beheersing van elk van deze risico's worden diverse maatregelen getroffen.

Medewerkers zijn getraind om asbest te herkennen bij woningmutaties en onderhoud. Verwijdering van asbest wordt altijd uitgevoerd door gespecialiseerde bedrijven. In 2020 is bij 38 woningen asbest verwijderd bij huurmutatie (2019: 49 woningen).

Elan Wonen is verantwoordelijk voor de technische installaties in woningen en draagt dan ook zorg voor aanleg, onderhoud en periodieke inspecties door gekwalificeerde bedrijven.

Openverbrandingstoestellen kunnen leiden tot een te hoge concentratie koolmonoxide in een woning en vormen daarmee een risico voor bewoners. In een aantal woningen die op afzienbare termijn worden gesloopt, zijn nog openverbrandingstoestellen van Elan Wonen aanwezig. Deze woningen zijn voorzien van koolmonoxidemelders.

Een beperkt aantal huurders heeft zelf een openverbrandingstoestel in eigendom en beheer. Zij zijn door Elan Wonen al meerdere malen gewezen op de risico's en op de mogelijkheid om een cv-installatie aan te vragen. Een deel van deze bewoners werkt inmiddels mee aan verwijdering van de openverbrandingstoestellen. Een beperkt aantal bewoners, veelal van hoge leeftijd, laat zich niet verleiden tot de overstap naar een meer veilige manier van verwarmen. Wij beraden ons nog op vervolgstappen.

WIJKEN EN BUURTEN

De vitaliteit en leefbaarheid van wijken en buurten wordt in grote mate bepaald door de energie van (actieve) wijk- en buurtbewoners. Elan Wonen ondersteunt bewoners op verschillende manieren en werkt intensief samen met de gemeente Haarlem om de ontstane tweedeling in de stad tegen te gaan. In verschillende wijken wordt bij nieuwbouw meer variatie in het woningaanbod gerealiseerd. Deze aanpak tegen de tweedeling vergt vele jaren. In wijken met veel kwetsbare bewoners staat de vitaliteit en leefbaarheid onder druk en zetten wij extra in op de leefbaarheid van de directe woonomgeving (schoon, heel en veilig).

Haarlem ongedeelde stad

Haarlem wil graag een stad zijn met gemengde wijken, waar het goed wonen is voor bewoners uit diverse inkomensgroepen en van uiteenlopende huishoudtypes. De gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve corporaties willen dit zowel realiseren in de van oudsher meer welvarende westkant van de stad als in de van oorsprong minder vermogende stadsdelen Oost en Schalkwijk. Alleen als in alle stadsdelen zowel huishoudens met hoge en lage inkomens wonen, is er immers sprake van een ongedeelde stad. Dit hoeft niet te betekenen dat alle wijken straks hetzelfde zijn, maar wel dat de wijk waarin je woont niet zonder meer samenvalt met je sociaaleconomische status.

Haarlem-West

De gemeente Haarlem en corporaties zijn het erover eens dat de nieuwbouw van sociale huurwoningen vooral in het westelijke deel van de stad moet worden gerealiseerd. Dit betekent onder meer dat in die gebieden in Haarlem-West die zijn aangewezen als ontwikkelgebied voor nieuwbouw, 50% van de nieuwe woningen tot het sociale segment dient te behoren. Ook lijkt de gemeente Haarlem bereid op termijn over te gaan tot grondoverdracht aan Elan Wonen ten behoeve van nieuwbouw van sociale woningen aan de westzijde van de stad. Deze grondoverdracht is onderdeel van een 'programmatische ruil' waarbij Elan Wonen op twee grondposities in Schalkwijk marktwoningen realiseert in plaats van de in dit stadsdeel al sterk oververtegenwoordigde sociale huurwoningen.

Binnen de prestatieafspraken is tevens overeengekomen dat corporaties terughoudend zijn met de verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem-West. Verkoop van sociale huurwoningen in Haarlem-West is alleen mogelijk voor woningen met een taxatiewaarde boven € 300.000. Elan Wonen heeft in 2020 dan ook geen woningen in Haarlem-West verkocht.

Haarlem-Oost

Elan Wonen ontplooit op verschillende locaties aan de oostzijde van de stad activiteiten om meer woningdifferentiatie te realiseren, zonder dat dit ten koste gaat van het aantal beschikbare sociale huurwoningen.

In 2020 is Hof van Leijh opgeleverd (zie ook onder 'Ontwikkeling woningportefeuille') waarin naast compacte sociale huurappartementen in de laagste huurprijscategorie ook sociale huurwoningen voor middeninkomens en koopeengezinswoningen zijn gerealiseerd. In de verdere herontwikkeling van de zuidstrook van de Slachthuisbuurt wordt deze mix van inkomens doorgezet. Zo worden volgend jaar 160 bestaande sociale huurwoningen in de J.J. Hamelinkstraat gesloopt en vervangen door een iets groter aantal nieuwe sociale huurwoningen, aangevuld met vrijesectorhuurappartementen en koopwoningen. Als onderdeel van de eerder genoemde 'programmatische ruil' is in 2020 de locatieontwikkeling van de reeds lange tijd braakliggende locaties Baden Powellstraat/Thomas Morestraat ter hand genomen. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheid van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap om zo de omliggende wijk een stimulans te geven.

Leefbaarheid

Door de regels rondom 'passend toewijzen' bestaat het risico dat in woongebouwen met lage huren een concentratie van bewoners ontstaat die moeite heeft zich staande te houden in de maatschappij. In deze buurten en complexen werkt Elan Wonen nauw samen met gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties om de directe woonomgeving op een niveau te brengen of te houden zodat deze positief bijdraagt aan het woongenot van de bewoners.

Wijkbeheer

Elan Wonen heeft zes wijkbeheerders in dienst die in nauw contact staan met onze bewoners. Zij hebben oog en oor voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Zij geven positieve aandacht aan bewoners die op welke wijze dan ook bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt of een complex. Zij spreken bewoners aan bij ongewenst woongedrag en zijn alert op signalen van woonfraude. Alle nieuwe huurders krijgen een bezoekje van hun wijkbeheerder. Naast een leuke attentie wordt dan ook informatie gegeven over het werk van de wijkbeheerder. Tenslotte onderhouden de wijkbeheerders hun netwerk met andere professionals in de wijk.

Wijkplannen

Voor ieder rayon worden jaarlijks plannen gemaakt door onze wijkregisseurs ten behoeve van de leefbaarheid waarbij de focus ligt op schoon, heel en veilig.

Overlast

Buren ervaren soms overlast van elkaar. Bewoners worden gestimuleerd om hierover samen in gesprek te gaan. Soms komen partijen er niet uit. Huurders kunnen dan kiezen voor buurtbemiddeling door Stichting Meerwaarde. De bemiddelaars van deze welzijnsorganisatie zijn onafhankelijk en onpartijdig en worden gefinancierd door corporaties en gemeenten.

In Heemstede is er een maandelijks overlastsprekkuur. Tijdens het spreekuur kunnen bewoners in gesprek met vertegenwoordigers van Meerwaarde, woningcorporaties, gemeente en politie.

Bewonersparticipatie

Bewoners kunnen zelf veel invloed hebben op de leefbaarheid van hun woongebouw en de directe woonomgeving. Elan Wonen staat open voor initiatieven van bewoners en helpt waar mogelijk mee om een idee te verwezenlijken. Aanvragen voor een financiële bijdrage voor een bewonersinitiatief worden beoordeeld door de leefbaarheidscommissie. Deze commissie wordt gevormd door twee leden van de bewonersraad en een van onze wijkregisseurs. In 2020 zijn vooral verzoeken ontvangen en gehonoreerd voor de aankleding en inventaris van bestaande ontmoetingsruimtes en voor planten en bankjes in de buitenruimte van woongebouwen.

Maatschappelijk ondernemen

Elan Wonen zet zich in om werkgelegenheid te organiseren voor mensen die zonder hulp moeilijker aan werk komen. Waar mogelijk maken we gebruik van de diensten van Buurtbedrijf Haarlem, dat in 2013 is ontstaan onder meer op initiatief van de lokale corporaties. Het Buurtbedrijf zoekt door klus-, opruim- en groenwerkzaamheden de match tussen sociaal actief meedoen en leefbaarheid.

Jaarrekening

1 BALANS

Balans per 31 december 2020 (na voorgestelde resultaatbestemming)
(bedragen x € 1.000)

Activa	ref.	31 december 2020	31 december 2019
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Automatisering/computer software	7.1	525	865
		525	865
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.080.744	993.589
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.2	339.256	326.441
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	6.684	19.359
		1.426.684	1.339.389
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4	174	252
Financiële vaste activa	7.5		
Deelnemingen		1.772	4.470
Latente belastingvorderingen		5.603	6.727
		7.375	11.197
Totaal van vaste activa		1.434.758	1.351.703
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden	7.6		
Vastgoed bestemd voor verkoop		5.986	5.590
Overige voorraden		28	51
		6.014	5.641
Vorderingen	7.7		
Huurdebiteuren		272	284
Overige vorderingen		1.220	1.434
Overlopende activa		681	151
		2.173	1.869
Liquide middelen	7.8	8.415	15.193
Totaal van vlottende activa		16.601	22.703
TOTAAL ACTIVA		1.451.359	1.374.407

Passiva	ref.	31 december 2020		31 december 2019	
EIGEN VERMOGEN	7.9				
Overige reserves		274.901		270.203	
Herwaarderingsreserve		<u>852.709</u>		<u>799.841</u>	
			1.127.610		1.070.044
VOORZIENINGEN	7.10				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		20.436		14.524	
Latente belastingverplichtingen		15		17	
Overige voorzieningen		<u>162</u>		<u>147</u>	
			20.613		14.688
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.11				
Leningen kredietinstellingen		260.867		266.775	
Overige schulden		<u>274</u>		<u>209</u>	
			261.141		266.984
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.12				
Schulden aan kredietinstellingen		24.909		8.104	
Schulden aan leveranciers		2.480		4.470	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.341		2.367	
Overige schulden		2.622		268	
Overlopende passiva		<u>10.645</u>		<u>7.482</u>	
			41.996		22.691
TOTAAL PASSIVA			<u>1.451.359</u>		<u>1.374.407</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.1	53.838	52.213
Opbrengsten servicecontracten	8.2	2.639	2.469
Lasten servicecontracten		-2.564	-2.497
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.3	-4.968	-5.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-21.931	-14.756
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-11.136	-10.320
		15.879	21.926
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	3.618
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-225	-1.052
Toegerekende organisatiekosten		-196	-278
		-421	2.288
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille		4.699	26.790
Toegerekende organisatiekosten		-66	-92
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.012	-27.398
		1.621	-701
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	662	-12.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	8.9	55.054	130.146
		55.716	117.564
Netto resultaat overige activiteiten	8.10		
Opbrengst overige activiteiten		88	98
Kosten overige activiteiten		0	0
		88	98
Overige organisatiekosten	8.13	-1.663	-1.807
Kosten omtrent leefbaarheid	8.14	-650	-558
Totaal van financiële baten en lasten	8.16		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.053	791
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.213	-10.528
		-9.160	-9.737
Totaal van resultaat voor belastingen		61.408	129.074
Belastingen	8.17	-1.122	-687
Resultaat uit deelnemingen	8.18	-2.720	3.827
Totaal van resultaat na belastingen		57.566	132.214

3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000; opgesteld volgens de directe methode)

	2020	2019
Ontvangsten		
Huurontvangsten	56.738	52.235
Vergoedingen	3.277	3.030
Ontvangen rente	17	2
Renteontvangsten	11	7
	60.043	55.274
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.142	4.706
Onderhoudsuitgaven	18.519	11.027
Overige bedrijfsuitgaven	11.427	11.660
Betaalde rente	10.240	10.527
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47	51
Verhuurderheffing	7.764	7.115
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	566	558
	53.705	45.644
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.338	9.630
Vastgoed		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.840	27.041
Verkoopontvangsten grond	0	3.619
<i>Tussentelling ingaande kasstroom Vastgoed</i>	4.840	30.660
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	21.346	12.575
Verbeteruitgaven woon- en niet-woongelegenheden	6.962	17.069
Nieuwbouw verkoop	247	482
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	234	0
Investeringen overig	21	322
Externe kosten bij verkoop	66	156
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom Vastgoed</i>	28.876	30.604
FVA		
Ontvangsten verbindingen	24	5.991
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	24	5.991
Kasstroom uit (des) investeringen	-24.012	6.047

	2020	2019
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	16.000	25.500
Aflossingen geborgde leningen	-5.104	-31.637
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.896	-6.137
Mutatie geldmiddelen	-6.778	9.540
Wijzigingen kortgeldmutaties	0	0
Liquide middelen per 1 januari	15.193	5.653
Liquide middelen per 31 december	8.415	15.193

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's x 1.000, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie Stichting Elan Wonen (KvK-nummer 34009775) heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Zuid Kennemerland en Velsen. Per 30 augustus 2016 heeft Elan Wonen specifieke toelating in de Metropoolregio Amsterdam. Het is een gegeven en een mogelijkheid om zonder toestemming van de gemeenten waar we nu actief zijn ook activiteiten te ontplooiën in andere gemeenten binnen Metropoolregio Amsterdam.

Stichting Elan Wonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Houtplein 29 te Haarlem. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

4.1 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings-percentage	Hoofdactiviteit
Stichting tot instandhouding van Teylershofje	Haarlem	100%	Vastgoedexploitatie
Vof Zona Matadero	Haarlem	33,33%	Projectontwikkeling
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	Haarlem	22,78%	Vastgoedexploitatie
Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat	Haarlem	51%	Exploitatie en instandhouding

Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat wordt niet geconsolideerd omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

Stichting tot instandhouding van Teylershofje, Vof Zona Matadero en Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV zijn niet geconsolideerd omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

4.2 Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Elan Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze netto-vermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Elan Wonen.

Als de netto-vermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd.

Stelselwijziging

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

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Tot en met 2019 hanteerde Elan Wonen een ander onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en investeringen: onderhoudsuitgaven voor levensduurverlenging of verbetering werden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Met ingang van boekjaar 2020 zijn de nieuwe definities van het ministerie van BZK toegepast.

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

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

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

Continuïteit van de activiteiten / Impact coronavirus

Op dit moment is Elan Wonen financieel gezond; de operationele activiteiten genereren voldoende middelen en de schuldpositie voldoet aan de eisen van de Autoriteit Wonen en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Ook met betrekking tot de toekomst voorzien wij vooralsnog geen grote bedreigingen voor het voortbestaan van de organisatie.

De belangrijkste inkomende operationele kasstroom vormen de huurinkomsten en vooralsnog verwacht Elan Wonen geen materiële teruggang hierin. Vorige crises hebben aangetoond dat de huurinkomsten een relatief zekere inkomstenbron zijn.

De kosten kasstroom zal naar verwachting vooralsnog tijdelijk een teruggang laten zien door het sturen op kostenbeheersing.

De impact op de investerings- en financieringskasstromen hebben een langere tijdshorizon en verwachtingen hierover zijn lastiger in te schatten. Een daling in de (beleids)waarde van het vastgoed heeft impact op de investeringscapaciteit van Elan Wonen omdat dit tot een verslechtering leidt van de Loan to Value. In dergelijke situaties dienen de investeringen te worden getemporeerd. Elan Wonen kan deze temporeering zonder materiële financiële schade vormgeven, omdat formele verplichtingen (na goedkeuring) steeds per project en conform begroting worden aangegaan.

4.3 Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden tegen geamortiseerde kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Elan Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Kostprijs hedge accounting

Elan Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Elan Wonen gedocumenteerd. Elan Wonen stelt periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde

van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Elan Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft. Elan Wonen heeft haar al derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie tabel 7.13. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5.2 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

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 waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Elan Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor wooneenheden en parkeergelegenheden. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Elan Wonen hanteert de basis variant. De hoofdlijn van de vastgoed strategie is doorexploiteren van het vastgoed ten behoeve van de verhuur.

Beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpond-scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Elan Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

5.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto-vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto-vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de netto-vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elan Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, eventuele latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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

Overige vorderingen

De overige vorderingen, die bestemd zijn om de uitoefening van de werkzaamheden van de onderneming duurzaam te dienen, worden gewaardeerd tegen reële waarde.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

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

Overige voorraden

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

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Voorzieningen

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex in aanbouw. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Vanaf boekjaar 2020 wordt ook een voorziening getroffen voor de investeringen in de reeds bestaande complexen indien de verwachte uitgaven hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het betreffende complex als gevolg van de investering. De omvang van de voorziening is het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde voor zover de betreffende uitgaven in het complex nog niet in de balans zijn verwerkt.

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

Voorziening pensioenen

Elan Wonen heeft een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2020 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,3% en de beleidsdekkingsgraad 103,1%. De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2020 op 126,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:

- de verplichting van Elan Wonen tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door Elan Wonen toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit Cao-afspraken) bij een eindloonregeling;
- onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
- nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van Elan Wonen.

Deze pensioenvoorzieningen worden op basis van de beste schatting gewaardeerd. Hierbij is de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen. Als disconteringsvoet voor de contant making is de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties genomen. Indien de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt niet langer is dan een jaar, is de verplichting niet tegen de contante waarde opgenomen. Toevoegingen aan en vrijval van pensioenvoorzieningen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. Het betreft de volgende overige voorziening:

Loopbaanbudgetten

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van datum indiensttreding en naar rato van FTE, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar met een maximum van € 4.500,-. Voor werknemers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt wordt jaarlijks een dotatie van € 900,- toegevoegd tot het maximum is bereikt. Onttrekking bij declaratie van uitgaven voor opleiding en cursus van de werknemer. Vrijval bij uitdiensttreding van de werknemer.

5.8 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

5.10 Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.3 Bijzondere posten

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

6.4 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage:

- 4,6 % incl. inflatie voor huishoudens met een inkomen onder of gelijk aan € 43.574;
- 6,6 % incl. inflatie voor huishoudens met een inkomen boven € 43.574.

6.5 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten en de servicekosten die worden doorberekend aan huurders en bewoners. Verrekenbare servicekosten worden jaarlijks afgerekend op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

6.6 Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- overige overheidsbijdragen.

6.7 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.8 Lasten onderhoudsactiviteiten

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Aan de post lasten onderhoudsactiviteiten worden naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.22

Toerekening baten en lasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.10 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto-resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.11 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

6.12 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.13 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

6.14 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.15 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht onder 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.16 Pensioenlasten

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.17 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder 6.22 Toerekening baten en lasten.

6.18 Kosten omtrent leefbaarheid

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

6.19 Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.20 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Elan Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Elan Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6.21 Resultaat uit deelnemingen

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

6.22 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten (lonen en premies) verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en de hierbij behorende formatie in fte's voor de toerekening van de overige bedrijfskosten.

6.23 Toelichting grondslagen kasstroom

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en spaartegoeden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

7.1 Immateriële vaste activa

	2020
Automatisering/computer software	€
Stand per 1 januari 2020	
Cumulatieve aanschafwaarde	1.788
Cumulatieve afschrijvingen	-923
Boekwaarde 1 januari 2020	865
 Mutaties	
Investeringsen	0
Desinvesteringen	-87
Afschrijvingen	-340
Afschrijvingen desinvesteringen	87
Totaal mutaties	-340
 Cumulatieve aanschafwaarde	1.701
Cumulatieve afschrijvingen	-1.176
Stand per 31 december 2020	525

De afschrijvingsmethode is lineair; de gehanteerde afschrijvingstermijn is 5 jaar.

7.2 Vastgoedbeleggingen

	DAEB- vastgoed in exploitatie €	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie €	Totaal €
<u>1 januari 2020</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	384.201	112.430	496.630
Cumulatieve herwaarderingsen	611.112	214.554	825.665
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 1 januari 2020	993.589	326.441	1.320.030
 <u>Mutaties</u>			
Investeringsen – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investeringsen – oplevering nieuwbouw	36.870	4.105	40.975
Investeringsen – uitgaven na eerste verwerking	6.678	782	7.460
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-928	-321	-1.249
Subsidies	-69	-43	-112
Overboekingsen van niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	762	-762	0
Overboekingsen naar onverkochte voorraad	-2.072	-87	-2.159
Aanpassing marktwaarde	45.914	9.140	55.054
Totaal mutaties 2020	87.155	12.815	99.970
 <u>31 december 2020</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	425.442	116.105	541.546
Cumulatieve herwaarderingsen	657.026	223.694	880.720
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 31 december 2020	1.080.744	339.256	1.420.000

Marktwaaarde

Elan Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde voor wooneenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de discounted cash flow methode (afgekort 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 marktwaaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien 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 doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaaarde 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. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Elan Wonen. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

In de marktwaaardewaardering, prijspeil 31-12-2020, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- *Prijsinflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingssstelsel, de markthuur en streefhuur bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

- *Looninflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

- *Onderhoudsindex*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

- *Leegwaardestijging*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie *	Loonindex **	Bouwindeks ***	Leegwaarde- stijging ****
2020	1,40%	2,50%	3,50%	6,30%
2021	1,40%	1,40%	3,00%	4,20%
2022	1,60%	1,95%	2,50%	2,00%
2023	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%
2024	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2025	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%
2026 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

* Voor jaren 2020 en 2021 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB), waarbij voor 2022 en 2023 een geleidelijke aanpassing naar de doelstelling van 2,00% wordt verondersteld.

** Voor de jaren 2020 en 2021 wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het CPB. Voor het restant van de prognoseperiode wordt vanaf 2023 aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was. Voor het jaar 2022 wordt een index midden tussen die van 2021 en 2023 gekozen.

*** Voor de jaren 2020 en 2021 wordt echter uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. In 2019 steeg de outputindex nieuwbouwwoningen volgens het CBS met 4,6 % en volgens Bouwkostenkompas met 1,3%. De stijging van de outputindex tot en met het tweede kwartaal 2020 is volgens het CBS 6,9% en volgens Bouwkostenkompas nagenoeg 0,0%. Voor 2020 wordt een gemiddelde van deze twee uitkomsten gehanteerd: 3,5%. Vanaf 2023 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan bij de loonkostenstijging. In 2021 is de bouwkostenstijging gesteld op een waarde tussen die van 2020 en van 2022.

**** De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging voor elke provincie en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. Over 2019 en 2020 gaat het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Vanaf 2021 is verondersteld dat de leegwaardestijging na één jaar uitkomt op 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten. Hoewel de recente prijsstijging in de meeste regio's boven de trend ligt, is het niet zeker dat deze prijsstijgingen zich door zullen zetten. Daarom is vanaf 2022 gekozen voor een trendmatige, veilige benadering. Elan Wonen heeft vier warmte koude opslag installaties (WKO).

Marktwaaarde BOG/MOG/ZOG

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Elan Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardering van deze marktwaarde wordt bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur. Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

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.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het BOG/MOG/ZOG- vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het BOG/MOG/ZOG-vastgoed minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief

deel van het totale bezit aan BOG/MOG/ZOG-vastgoed is. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/ aannemelijkheidsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Elan Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de full versie van het Handboek wordt gebruik gemaakt van een aantal vrijheidsgraden. Op basis van toetsing door de externe taxateur resulteert dit in aanpassingen op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het gaat hier om de volgende vrijheidsgraden:

Exit yield	1,0% - 12,5%
Disconteringsvoet (excl. risicovrije voet)	6,93% -10,68%

De volgende tabel toont een specificatie van de mutaties van de marktwaarde per 31 december 2020 ten opzichte van de marktwaarde per 31 december 2019.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde ultimo 2019	993.589	326.441	1.320.030
Voorraadmutaties	35.905	1.192	37.097
Mutatie objectgegevens (*)	85.928	25.571	111.499
Methodische wijzigingen handboek en software	-1.397	114	-1.283
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-15.412	-5.806	-21.218
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-17.869	-8.256	-26.125
Marktwaarde ultimo 2020	1.080.744	339.256	1.420.000

(*) Mutatie objectgegevens betreffen voornamelijk stijging WOZ-waarde (€ 87.795) en stijging contract huur/stijging aantal leegstaande woningen (€ 18.430).

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de mutaties 2020 ten opzichte van 2019.

(bedragen x € 1.000)	2020	2019	Vershil
Marktwaarde begin jaar	1.320.030	1.206.011	114.019
Voorraadmutaties	37.097	-32.930	70.027
Mutatie objectgegevens (*)	111.499	119.501	-8.002
Methodische wijzigingen handboek en software	-1.283	40.689	-41.972
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-21.218	-63.889	42.671
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-26.125	50.648	-76.773
Marktwaarde ultimo jaar	1.420.000	1.320.030	99.970

(*) Mutatie objectgegevens in beide jaren betreffen voornamelijk stijging WOZ-waarde. Daarnaast verhoging maximaal redelijke huur (2019) en stijging contracthuur/aantal leegstaande woningen (2020).

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

De woningen in exploitatie en de parkeergelegenheden zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Zonnepanelen zijn per adres verzekerd. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 40.551 (2019: € 37.800).

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.863 (2019: 5.667) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.350 (2019: 2.227) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.813.501 (2019: € 1.598.305).

Beleidswaarde

Per 31 december 2020 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans bijna € 855 miljoen (2019: € 800 miljoen). Het betreft niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze niet-gerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elan Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Elan Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 807 miljoen (2019: € 767 miljoen). Dit impliceert dat circa 54% (2019: 52%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	ultimo 2020	ultimo 2019
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat	1.420.000	1.320.030
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-29.430	-84.769
Betaalbaarheid (huurprijzen)	-439.080	-381.839
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-108.761	-97.996
Kwaliteit (onderhoud)	-153.804	-119.001
Beheer (beheerkosten)	-75.782	-83.152
Beleidswaarde	613.143	553.272

Voor de bepaling van de beleidswaarde in 2020 zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- Disconteringsvoet 5,72% (2019: 5,92%) gemiddeld per woning
- Beleidshuur per maand € 699 (2019: € 680) gemiddeld per woning;
- Lasten onderhoud € 2.167 (2019: € 1.985) gemiddeld per jaar per woning;
- Lasten beheer € 1.148 (2019: € 1.193) per jaar per woning.

De lasten onderhoud en beheer zijn bepaald door Elan Wonen en ontleend aan de begroting.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke effecten een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten streefhuur, norm onderhoud en norm beheer heeft op de beleidswaarde.

Scenario	Toename/ afname	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect op beleids- waarde totaal	Toename/ afname norm	Effect beleids- waarde DAEB	Effect beleids- waarde niet- DAEB	Effect beleids- waarde totaal
	€	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln	%	%	%	%
Streefhuur per maand	-50	272,6	270,1	542,8	-70,4	-8%	-18%	-4%	-11%
Onderhoud	100	312,2	278,0	590,3	-22,9	5%	-6%	-1%	-4%
Beheer	50	321,9	280,0	601,9	-11,2	5%	-3%	-1%	-2%
Streefhuur per maand	50	380,5	293,9	674,4	61,3	8%	15%	4%	10%
Onderhoud	-100	350,1	285,9	636,0	22,9	-6%	6%	1%	4%
Beheer	-50	340,5	283,9	624,3	11,2	-5%	3%	1%	2%

De gevoeligheidsanalyse geeft aan dat een beperkte verandering in de uitgangspunten relatief een groot effect heeft op de berekening van de beleidswaarde op totaalniveau, met een bandbreedte tussen de -11% en 10%. In de DAEB-tak is het effect nog groter, met een bandbreedte tussen de -18% en 15%. In deze analyse worden de grenzen van de bandbreedtes bepaald door de stijging of daling van de streefhuur per maand met € 50.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>2020</u> €
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.529
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-8.170</u>
Boekwaarde per 1 januari 2020	<u>19.359</u>
 Mutaties:	
Investerings	22.290
Desinvesteringen	0
Overboekingen	-41.539
Overige waardeverminderingen en terugnemingen	<u>6.574</u>
Totaal mutaties 2020	<u>-12.675</u>
 31 december 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.280
Cumulatieve waardeverminderingen	<u>-1.596</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>6.684</u>

In 2020 zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd: De Slottuin en Hof van Leijh Va (inclusief WKO). In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.020 (2019: € 546) aan bouwrente geactiveerd.

7.4 Materiele vaste activa

	<u>2020</u> €
1 januari 2020	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	967
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-715</u>
Boekwaarde 1 januari 2020	<u>252</u>
 Mutaties	
Investerings	20
Desinvesteringen	-596
Afschrijvingen	-86
Afschrijvingen desinvesteringen	<u>584</u>
Totaal mutaties	-78
 Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	391
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	<u>-217</u>
Boekwaarde per 31 december 2020	<u>174</u>

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

- Inrichting kantoor 5 / 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 / 10 jaar
- Automatisering 3 / 5 jaar
- Vervoermiddelen 3 / 5 jaar
- Installaties 15 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair. De vervoermiddelen bestaan uit personenauto's en bedrijfswagens. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering
- Voorraden transport-goederenverzekering
- Automatisering elektronica-verzekering
- Vervoermiddelen WA-casco

De totale verzekerde waarde is € 353.

7.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Stand per 1 januari	4.470	6.367
Resultaat deelnemingen	-2.720	3.827
Rente over ingebracht kapitaal	22	238
Overige mutaties	0	-5.962
Stand per 31 december	1.772	4.470

Eind 2019 is deelneming VOF Belcanto ontbonden. Het bedrag in 2019 opgenomen onder overige mutaties, heeft volledig betrekking op de ontvangen uitkering in verband met deze ontbinding. Zie punt 8.18 voor een specificatie van het resultaat deelnemingen in 2020.

Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen 2,73%.

Het verloop van de post latente belastingvordering met betrekking tot disagio leningen, afschrijvingspotentieel en ATAD is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde 1 januari	475	253
Mutatie	439	221
Boekwaarde per 31 december	914	475

Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

	2020	2019
Boekwaarde per 1 januari	6.253	7.417
Mutaties	-1.564	-1.164
Boekwaarde per 31 december	4.689	6.253
Totaal latente belastingvordering	5.603	6.727

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 2.275 (2019: € 2.366) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 5.961 (2019: € 7.153). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 10 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde bedraagt € 65 mln. (nominale waarde van de latentie € 16,3 mln.)

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2020	2019
	€	€
Leegstaande woningen bestemd voor de verkoop	5.986	5.590
Boekwaarde per 31 december	5.986	5.590

Einde 2020 betreffen dit 28 woningen, waarvan 17 kluswoningen Amsterdamse Buurt.

Overige voorraden

	2020	2019
	€	€
Vervaardigingsprijs	28	51
Boekwaarde per 31 december	28	51

7.7 Vorderingen

	2020	2019
	€	€
Huurdebiteuren	272	284
Overheidssubsidies	900	900
Overige vorderingen	320	534
Overlopende activa	681	151
	2.173	1.869

Huurdebiteuren

	2020	2019
	€	€
Huurdebiteuren	745	681
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-473	-397
Boekwaarde per 31 december	272	284

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2020 is 1,38% van de netto jaarhuur (2019: 1,30%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-397	-410
Dotatie ten laste van de exploitatie	-122	-111
Correctieposten	-12	-8
Afgeboekte oninbare posten	58	132
Boekwaarde per 31 december	-473	-397

Overige vorderingen en overlopende activa

	2020	2019
	€	€
Overheidssubsidies	900	900
Overige vorderingen	320	534
Overlopende activa	681	151
	1.901	1.585

De overheidssubsidies betreffen toegekende subsidies in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) en worden doorgaans binnen twee jaar geïncasseerd. De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

7.8 Liquide middelen

	2020	2019
	€	€
Kas	3	2
Bank	8.412	15.191
Totaal liquide middelen per 31 december	8.415	15.193

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2019: € 4.000). Op 31 december 2020 en 31 december 2019 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt. Per 31 december 2020 is het saldo liquide middelen inclusief € 3.570 huurontvangsten van de maand januari 2021.

7.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een gerealiseerd- en een niet-gerealiseerd deel.

Het verloop van de overige reserves (gerealiseerd) is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	270.203	253.264
Mutatie negatieve waardeveranderingen in herwaarderingsreserve	-267	-3.893
Realisatie uit hoofde van verkoop in herwaarderingsreserve	750	1.547
Herclassificatie naar voorraad in herwaarderingsreserve	1.621	3.270
Operationeel resultaat	2.594	16.014
Boekwaarde per 31 december	274.901	270.203

Het verloop van de herwaarderingsreserve (niet gerealiseerd) is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	799.841	684.565
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	54.973	116.200
Mutatie negatieve waardeveranderingen	267	3.893
Realisatie uit hoofde van verkoop	-750	-1.547
Herclassificatie naar voorraad	-1.621	-3.270
Boekwaarde per 31 december	852.709	799.841

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 57.566 voor € 52.868 ten gunste van de herwaarderingsreserve en voor € 4.698 ten gunste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2019 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 28 mei 2020. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	14.524	1.583
Dotaties	8.492	14.524
Onttrekkingen	-2.580	-1.583
Boekwaarde per 31 december	20.436	14.524

Het saldo per 31 december 2020 bestaat uit voorziening voor project Nieuwbouw Hamelinkstraat € 11.944 en voorziening renovaties € 8.492. De voorziening voor Nieuwbouw Hamelinkstraat is per 31 december 2020 langlopend van aard en wordt binnen drie jaar gerealiseerd. De voorziening voor renovaties is kortlopend van aard en wordt in 2021 onttrokken.

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening m.b.t. derivaten is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	17	20
Mutaties	-2	-3
	15	17

Verwacht wordt dat van de latente belastingverplichting op balansdatum een bedrag van € 5 (2019: € 5) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 16 (2019: € 18). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt 6 jaar.

Overige voorzieningen

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	147	148
Dotaties	39	43
Uitgaven	-14	-14
Vrijval	-10	-30
Boekwaarde per 31 december	162	147

Het betreft de voorziening individueel loopbaanbudget. Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is.

7.11 Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen en overheid

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde leningen per 1 januari	274.879	281.016
Bij: nieuwe leningen	16.000	17.500
Af: aflossingen	-5.104	-23.637
	285.775	274.879
Af: aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden	-24.909	-8.104
Boekwaarde langlopende leningen per 31 december	260.867	266.775
Marktwaaarde totaal leningportefeuille per 31 december	341.897	321.207

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	108.200	van 1 tot 6 mnd.	32.000	< 1 jaar (kortlopend)	0
0% - 1%	10.000	van 6 mnd. tot 1 jaar	n.v.t.	van 1 tot 5 jaar	47.295
1% - 2%	47.500	van 1 tot 5 jaar	56.200	van 5 tot 10 jaar	58.950
2% - 3%	24.307	> 5 jaar	n.v.t.	van 10 tot 15 jaar	61.443
3% - 4%	40.000	Geen renteherziening	20.000	van 15 tot 20 jaar	38.179
4% - 5%	30.860	Vastrentende lening	152.667	> 20 jaar	55.000
	260.867		260.867		260.867

Overige schulden

	2020	2019
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	209	210
Bij: toevoegingen	88	3
Af: aflossingen	-23	-4
Boekwaarde per 31 december	274	209

De overige schulden betreffen waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders van bedrijfsonroerend goed ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2020	2019
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen en overheid	24.909	8.104
Schulden aan leveranciers	2.480	4.470
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.341	2.367
Overige schulden	2.622	268
Overlopende passiva	10.645	7.482
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	41.996	22.691

Schulden aan kredietinstellingen en overheid

	2020	2019
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	17.109	104
Opgenomen variabel deel lening kredietinstellingen	7.800	8.000
Totaal schulden aan kredietinstellingen	24.909	8.104

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2020	2019
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	-4	278
Omzetbelasting	1.345	2.089
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	1.341	2.367

Overige schulden

	2020	2019
	€	€
Reservering vakantie uren	186	191
Overige schulden	2.436	77
Totaal overige schulden	2.622	268

Overlopende passiva

	2020	2019
	€	€
Vooruit ontvangen huren	4.033	525
Transitorische rente	5.502	5.476
Leveringen en Diensten	1.006	941
Overige overlopende passiva	104	540
Totaal overlopende passiva	10.645	7.482

7.13 Financiële instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

In het financieel reglement van Elan Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Elan Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe op basis van individuele leningen.

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

Hedge-instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van 10 rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Interest Rate Swap (IRS) is een Payer Interest Rate Swap, waarbij Elan Wonen een vaste rente betaalt en 3-maands Euribor ontvangt van de tegenpartij. De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt per 31-12-2020 € 105.000 (31-12-2019 € 105.000).

De totale marktwaarde bedraagt per 31-12-2020 € 62.916 negatief (31-12-2019: € 59.891 negatief).

De derivatencontracten met de BNG Bank kennen geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Elan Wonen heeft haar al derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie onderstaande 'hedge-tabel'. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Voor de verwerking van de rentederivaten past Elan Wonen kostprijs-hedge-accounting toe. De kostprijs van de rentederivaten is nihil.

Ultimo 2020 zijn de rentederivaten als volgt verdeeld in boekwaarde, nominale waarde en marktwaarde:

	Boekwaarde	Nominaal	Marktwaaarde
	€	€	€
Interest rate swaps	0	105.000	-62.916

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt (nominale waarden):

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	Na 20 jaar
	€	€	€	€	€
Interest rate swaps	0	20.000	45.000	15.000	25.000

Onderstaand een 'hedge-tabel'. Hierin is zichtbaar dat de 'belangrijkste kenmerken' (rentedata, bedrag, looptijd, Euribor-type) in alle gevallen overeenkomen. Doordat deze kenmerken matchen zal de waardeontwikkeling gelijk-op lopen (tegengestelde of identieke waardeontwikkeling).

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2020	Hoofdsom 2021	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente	Coupondata	Conventie
IRS0000297	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-06-2009	01-06-2022	EUR 3M	5,0740%	1-jun	30/360
LBBT007850	NWB BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	03-06-2019	01-06-2022	EUR 3M +11bp			
IRS0000298	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	02-11-2009	01-11-2024	EUR 3M	5,0950%	1-nov	30/360
LBBT007094	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-11-2017	01-11-2024	EUR 3M +15bp			
IRS0000329	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-07-2010	01-07-2025	EUR 3M	4,9990%	1-jul	30/360
LBBT006219	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-07-2016	01-07-2025	EUR 3M +46,5bp			
IRS0000328	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M	4,9870%	1-sep	30/360
LBBT008803	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-09-2020	01-09-2026	EUR 3M -2,5bp			
LBBT006978	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2017	01-09-2020	EUR 3M +9bp			
IRS0000421	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-mei-2009	01-mei-2028	EUR 3M	4,9725%	1-mei	30/360
LBBT005903	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	02-mei-2016	02-mei-2028	EUR 3M +41bp			
LBBT004508	BNG BANK	Roll-over vast			02-mei-2013	02-mei-2016	EUR 3M +46bp			
IRS0000422	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M	4,9725%	1-sep	30/360
LBBT006257	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
LBBT006258	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
LBBT006259	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp			
IRS0000423	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-mrt-2010	01-mrt-2035	EUR 3M	4,9725%	1-mrt	30/360
LBBT007753	NWB BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-mrt-2019	01-mrt-2035	EUR 3M +5bp			
IRS0000424	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M	4,9725%	1-sep	30/360
LBBT008804	BNG BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-09-2020	03-09-2040	EUR 3M -2,5bp			
LBBT006979	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2017	01-09-2020	EUR 3M +9bp			
IRS0000428	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M	4,7780%	1-feb	30/360
LBBT006748	BNG BANK	Roll-over vast	9.000.000	9.000.000	02-mei-2017	01-02-2041	EUR 3M +25bp			
LBBT006749	BNG BANK	Roll-over vast	3.500.000	3.500.000	02-mei-2017	01-02-2041	EUR 3M +25bp			
IRS0000429	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-mei-2011	01-mei-2046	EUR 3M	4,7620%	1-mei	30/360
LBBT008521	NWB BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	04-mei-2020	02-mei-2046	EUR 3M +8bp			
LBBT007378	NWB BANK	Roll-over vast			02-mei-2018	04-mei-2020	EUR 3M -3bp			

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Elan Wonen onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Elan Wonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Het financiële beleid van Elan Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Elan Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Elan Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Renterisico

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

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken en zijn concentraties van kredietrisico's niet aanwezig. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut. Elan Wonen loopt geen kredietrisico op haar financiële instrumenten omdat de derivatencontracten met de BNG Bank geen verplichting kennen tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Elan Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Elan Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Zij heeft hiertoe de beschikking over een bancaire rekening-courant faciliteit en een variabel op te nemen deel van een lening.

7.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Elan Wonen is in het voorjaar van 2018 verhuisd naar Houtplein 29/33 te Haarlem. De onderliggende huurovereenkomst met de provincie Noord-Holland vermeldt een (minimale) huurtermijn tot 1 oktober 2023. De huurverplichting inclusief servicekosten is € 1.219 (31-12-2019: € 1.598), hiervan vervalt binnen 1 jaar € 446 (31-12-2019: € 428).

Investerings en onderhoud

Elan Wonen is ultimo boekjaar voor een bedrag van € 808 (31-12-2019: € 15.461) verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw van woningen. Per 31 december 2020 zijn verplichtingen aangegaan voor renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 8.590 (31-12-2019: € 6.322).

Elan Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud en overig onderhoud per 31-12-2020 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 2.504 (31-12-2019: € 1.763).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten (ten behoeve van vervoermiddelen) bedragen in totaal € 48 (31-12-2019: € 46). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 24 (31-12-2019: € 28).

Support ICT en Datacenter diensten

De verplichtingen ten behoeve van ICT diensten bedragen in totaal € 482. Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 121.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Elan Wonen een obligo verplichting jegens het WSW van 3,85% van de restschuld van de door Elan Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Ultimo 2020 bedraagt dit obligo € 11.072 (31-12-2019 € 10.506). Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Elan Wonen het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Elan Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

WSW Volmacht

WSW staat garant voor leningen die Elan Wonen is aangegaan voor het verkrijgen van vastgoed, het doen van investeringen in het vastgoed en het herfinancieren van leningen. Voor deze borging van leningen verlangt het WSW van Elan Wonen een zekerstelling dat Elan Wonen haar verplichtingen aan het WSW nakomt. Daartoe heeft Elan Wonen een volmacht verstrekt aan het WSW in geval Elan Wonen haar verplichtingen niet nakomt. Hiertoe is in 2013 een hypothecaire overeenkomst opgesteld, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement, waarvan het WSW de begunstigde is en gerechtigd is uitgaven te verrichten vanuit deze overeenkomst. De hypotheek staat gelijk aan het saldo van leningen waarvoor WSW borg staat tot een maximum van € 549.000. Aanvullend is een recht van pand verleend aan het WSW op de roerende zaken, rechten en inventaris.

8 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

8.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
	€	€
Woningen en woongebouwen	52.672	51.135
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.837	1.773
	54.508	52.908
Af: huurderwing wegens leegstand	-21	-28
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-128	-273
Af: huurderwing wegens woningverbetering etc.	-521	-394
Totaal huuropbrengsten	53.838	52.213

Een overzicht van de huuropbrengsten per gemeente:

	2020	2019
	€	€
Gemeente Haarlem	40.225	39.016
Gemeente Heemstede	14.283	13.863
Gemeente Velsen	0	29
Totaal huuropbrengsten	54.508	52.908

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	3.679	3.411
Af: Opbrengstenderwing wegens leegstand/oninbaar	-34	-1
Af: Te verrekenen met huurders	-1.006	-941
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.639	2.469

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-3.113	-3.064
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.627	-1.905
Toegerekende afschrijvingen	-228	-214
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.968	-5.183

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-1.683	-1.880
Toegerekende overige organisatiekosten	-688	-1.078
Toegerekende afschrijvingen	-126	-134
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-11.730	-6.963
Onderhoudslasten (cyclisch)	-7.704	-4.701
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-21.931	-14.756

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten zijn te verdelen in:

	2020	2019
	€	€
Planmatig onderhoud	-4.225	-4.701
Projectmatig onderhoud	-3.479	0
Mutatie onderhoud	-5.623	-1.083
Klachten onderhoud	-6.107	-5.880
Totaal onderhoudslasten	-19.434	-11.664

Met ingang van boekjaar 2020 worden alle uitgaven om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden als onderhoudslasten verwerkt. Uitgaven voor verbeteringen worden geactiveerd. Voor boekjaar 2020 betekent dit dat een deel, voorheen verwerkt als investeringen, in boekjaar 2020 als onderhoudslast is verwerkt.

8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€	€
Belastingen en verzekeringen	-3.252	-3.099
Bijdrage VVE beheer	-94	-136
Verhuurderheffing	-7.764	-7.115
Toegerekende overige organisatiekosten	-26	30
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.136	-10.320

8.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2020	2019
	€	€
Opbrengst verkopen (grond) projecten	0	3.618
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-225	-1.052
Af: toegerekende organisatiekosten	-196	-278
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-421	2.288

Deze post betreft nagekomen kosten binnen het project Hof van Leij blok Vb, een correctie op de in het boekjaar 2019 gepresenteerde (verkoop) resultaat vastgoed in ontwikkeling.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	4.840	27.111
Af: direct toerekenbare kosten	-141	-322
Af: boekwaarde	-3.012	-27.398
Af: toegerekende organisatiekosten	-66	-92
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.621	-701

In 2020 zijn 11 leegstaande woningen verkocht. In 2019 zijn 2 bewoonde complexen verkocht.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	0	-13.378
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-8.492	0
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	9.154	796
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	662	-12.582

Terugname waardeverminderingen betreft voornamelijk de in 2020 opgeleverde projecten De Slottuin en Hof van Leijh Va. Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie betreft voornamelijk het renovatie project funderingsherstel Amsterdamse buurt fase 3.3/3.4/4.

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€	€
Aanpassing marktwaarde	55.054	130.146
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	55.054	130.146

8.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2020	2019
	€	€
Overige bedrijfsopbrengsten	88	98
Netto resultaat overige activiteiten	88	98

8.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2020	2019
	€	€
Automatisering/computer software	-340	-391
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-86	-125
Totaal afschrijvingen	-426	-516

8.12 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€	€
Lonen en salarissen	-3.400	-3.554
Sociale lasten	-672	-732
Pensioenlasten	-634	-590
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-4.707	-4.876

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2020 70,5 fte en in 2019 72,9 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar.

	2020	2019
Bestuur	2,8	0,9
Financiën & Organisatie	38,7	37,9
Strategie & Vastgoedontwikkeling	29,1	31,7
Totaal	70,6	70,5

Geen van onze werknemers is werkzaam buiten Nederland.

8.13 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€	€
Beheerkosten:		
Toegerekende personeelskosten	-785	-893
Bijdrage AW en saneringsheffing	-47	-51
Automatiseringskosten	-77	-189
Bestuurs- en toezicht kosten	-16	-16
Huisvestigingskosten	-80	-68
Overige personeelskosten	-240	-347
Subtotaal beheerskosten	-1.245	-1.563
Diverse bedrijfslasten	-418	-244
Totaal overige organisatiekosten	-1.663	-1.807

8.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2020	2019
	€	€
Leefbaarheid (cyclisch)	-650	-558
Totaal leefbaarheid	-650	-558

8.15 Honoraria accountantsorganisatie

	2020	2019
	€	€
Deloitte accountants		
Controle van de jaarrekening	-153	-122
Andere controleopdrachten	-15	-12
Totaal accountantshonoraria	-168	-134

Bovenstaande bedragen betreffen de totale honoraria toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds door de externe accountant en de accountantsorganisatie gedurende het boekjaar zijn verricht.

8.16 Financiële baten en lasten

	2020	2019
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.053	791
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-4.561	-4.871
Resultaten derivaten	-5.629	-5.566
Overige rentelasten	-23	-91
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-9.160	-9.737

In 2020 is voor een bedrag van € 1.020 (2019: € 546) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn gerubriceerd onder de rentebaten en zijn opgenomen onder de post vaste activa in ontwikkeling. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 4% gehanteerd.

8.17 Belastingen

	2020	2019
	€	€
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-1.122	-687
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	58.688	132.901
<i>Bijzondere waardeveranderingen:</i>		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-662	12.357
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-55.054	-130.146
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoop onroerende zaken	515	-5.326
HIR dotatie	-2.202	-3.140
Afschrijvingen materiele vaste activa	-721	-540
Personeelskosten	15	4
Lasten onderhoud	-1.353	-9.026
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-816	-433
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	6.581	8.017
<i>Permanente verschillen:</i>		
Resultaat deelnemingen	2.720	69
Eliminatie deelneming Vof Zona Matadero	-4	
<i>Aftrekposten</i>	8	16
	7.717	4.753
Mutatie compensabel verlies	-7.717	-4.753
Belastbaar bedrag	0	0

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk bedraagt 2% (2019: 1%). Op balansdatum is er nog een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 19.549 (31-12-2019: € 29.019). Deze verliescompensatie is gewaardeerd in een latentie, zie hiervoor onder punt 7.5.

8.18 Resultaat uit deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	4	-11
Stichting tot instandhouding van Teylershofje	-2.720	-57
Vof Zona Matadero	-4	224
Vof Belcanto	0	3.671
	<u>-2.720</u>	<u>3.827</u>

De afname van het resultaat deelnemingen in 2020 wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van de woningen in Stichting tot instandhouding van Teylershofje.

8.19 Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen (bedragen x € 1)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2020 Functiegegevens

M.B. Heilbron directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)
Dienstbetrekking

01/05 - 31/12
1,0
ja

Bezoldiging

2020

2019

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum
-/ onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

85.699
15.026
100.725
112.000
-

-
-
-
-
-

Bezoldiging

100.725

-

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling

n.v.t.
n.v.t.

-
-

Gegevens 2019 Functiegegevens

C.H. Schaapman directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2019
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)
Dienstbetrekking

01/01 - 31/10
1,0
ja

Bezoldiging

2020

2019

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn
Subtotaal
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-
-
-
-

108.617
17.498
126.115
134.926

Bezoldiging

-

126.115

Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 tot en met 12

Gegevens 2020	B.J. Pluijmers	
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang. - einde)	01/01 - 31/05	1/11 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	5	2
	2020	2019
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	193	187
Maxima op basis van de normbedragen per maand	127.500	51.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	174.480	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief	ja, namelijk €43	
Bezoldiging in de betreffende periode	98.400	38.400
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	136.800	
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	
Bezoldiging	136.800	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020 functiegegevens	C.P. van den Berg Voorzitter	A.B. Baaij Lid	A.C.H. Versteegden, Lid	A. Salemi Lid	B.P. Overeem Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800	16.800	16.800	16.800
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	19.400	13.000	13.000	13.000	13.000
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2019	P.J.M. Brackel- Burgemeester	A.B. Baaij	A.C.H. Versteegden	A. Salemi	T.A. Nieuwenhuijsen
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	18.600	12.480	12.480	12.480	12.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	18.600	12.480	12.480	12.480	12.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

9 DAEB EN NIET-DAEB

Hierna zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2020 en 2019, Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2020 en 2019, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2020 en 2019.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast: wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel (aantallen, kostenfactor, huuromzet) DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Met betrekking tot de latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB als volgt: ten aanzien van het disagio op leningen en derivaten is deze gebaseerd op de verhouding van de marktwaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaarde van het vastgoed. Voor de latenties ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de verdeling gemaakt op basis van de werkelijke verdeling van DAEB en niet-DAEB. De latente verliesverrekening is vooralsnog volledig toegerekend aan het DAEB bezit, in de veronderstelling dat de verliezen met name voortkomen uit de verhuur van DAEB-eenheden.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden balans

In de DAEB-tak wordt de netto-vermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze deelneming geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt in de DAEB-tak opgenomen onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in categorie 'Financiële vaste activa'. In de niet-DAEB tak wordt deze opgenomen onder de post 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Langlopende schulden'. Deze wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Per 31 december 2020 bestaat er een rekening-courant vordering van Niet-DAEB op DAEB in de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze vordering geëlimineerd tegen de schulden in groepsmaatschappijen van de DAEB-tak.

De post 'liquide middelen' is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Aangezien er geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-DAEB-tak is de post 'liquide middelen fictief bepaald.

Uitkering van dividend wordt direct in het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak verwerkt. Hierdoor daalt de netto-vermogenswaarde van de deelneming in de DAEB-tak met het bedrag van de uitkering.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom. Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden verwerkt in de renteontvangsten en rente-uitgaven rente (kasstroom uit operationele activiteiten) en geëlimineerd in de eliminatiekolom. Kasstroomontvangsten uit hoofde van dividend worden in de DAEB-tak verantwoord in de FVA-ontvangsten overig. In de niet-DAEB-tak in de FVA-uitgaven overig.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2020 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	Aantal verhuureenheden
Bedrijfsonroerend Goed	220
Maatschappelijk Vastgoed	4
Parkeergelegenheden	949
Woningen	1.168
Zorg Vastgoed	7
Kavel grond	2
Totaal	2.350

Deze verhuureenheden betreffen woningen die momenteel of op termijn verhuurd worden in de vrije sector, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Elan Wonen. Voor wat betreft de woningen heeft Elan Wonen de strategische keuze gemaakt om woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Deze huishoudens dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

De vier warmte koude opslag installaties (WKO) zijn geen verhuureenheden en zijn als zodanig niet opgenomen in bovenstaande aantallen.

9.1 Balans

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Immateriële vaste activa								
Automatisering/computer software	412	112	0	525	689	176	0	865
	412	112	0	525	689	176	0	865
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	1.080.744	339.256	0	1.420.000	993.589	326.441	0	1320.030
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.507	1.177	0	6.684	16.829	2.530	0	19.359
	1.086.251	340.433	0	1.426.684	1.010.418	328.971	0	1.339.389
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	137	37	0	174	200	52	0	252
	137	37	0	174	200	52	0	252
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	235.180	1.772	-235.180	1.772	233.962	4.470	-233.962	4.470
Vorderingen op groepsmaatschappijen	119.159	0	-119.159	0	119.204	0	-119.204	0
Latente belastingvordering(en)	5.414	189		5.603	6.667	61		6.727
	359.754	1.961	-354.339	7.375	359.833	4.531	-353.166	11.197
Totaal van vaste activa	1.446.554	342.543	-354.339	1.434.758	1.371.140	333.730	-353.166	1.351.703

VLOTTENDE ACTIVA								
Vorraden	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.795	1.190	0	5.986	4.487	1.103	0	5.590
Overige voorraden	22	6	0	28	41	10	0	51
	4.817	1.196	0	6.014	4.528	1.113	0	5.641
Vorderingen								
Huurdebiteuren	212	60	0	272	342	-58	0	284
Vorderingen op groepsmaatschappijen		4.156	-4.156	0		3.327	-3.327	0
Overige vorderingen	978	242	0	1.220	1.154	280	0	1.434
Overlopende activa	551	129	0	681	121	30		151
	1.742	4.587	-4.156	2.173	1.617	3.579	-3.327	1.869
Liquide middelen	371	8.044	0	8.415	-896	16.089	0	15.193
Totaal van vlottende activa	6.930	13.827	-4.156	16.601	5.250	20.781	-3.327	22.703
TOTAAL ACTIVA	1.453.483	356.371	-358.495	1.451.359	1.376.390	354.511	-356.493	1.374.407

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	477.171	32.910	-235.180	274.901	450.769	53.396	-233.962	270.203
Herwaarderingsreserve	650.439	202.270	0	852.709	619.275	180.566	0	799.841
	1.127.610	235.180	-235.180	1.127.610	1.070.044	233.962	-233.962	1.070.044
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	20.436	0	0	20.436	14.524	0	0	14.524
Latente belastingverplichtingen	11	4	0	15	13	4	0	17
Overige voorzieningen	131	31	0	162	118	29	0	147
	20.578	35	0	20.613	14.655	33	0	14.688
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen kredietinstellingen	260.867	0	0	260.867	266.775	0	0	266.775
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	119.159	-119.159	0	0	119.204	-119.204	0
Overige schulden	219	55	0	274	167	42	0	209
	261.086	119.214	-119.159	261.141	266.942	119.246	-119.204	266.984
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	24.909	0	0	24.909	8.104	0	0	8.104
Schulden aan leveranciers	1.961	519	0	2.480	3.577	893	0	4.470
Schulden aan groepsmaatschappijen	4.156	0	-4.156	0	3.327		-3.327	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.341	0	0	1.341	2.335	32	0	2.367
Overige schulden	2.369	252	0	2.622	211	57	0	268
Overlopende passiva	9.473	1.171	0	10.644	7.196	287	0	7.482
	44.209	1.942	-4.156	41.996	24.750	1.269	-3.327	22.691
TOTAAL PASSIVA	1.453.483	356.371	-358.495	1.451.359	1.376.390	354.511	-356.493	1.374.407

Winst- en verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	40.592	13.246	0	53.838	39.390	12.822	0	52.213
Opbrengsten servicecontracten	1.963	676	0	2.639	1.940	530	0	2.469
Lasten servicecontracten	-1.945	-619	0	-2.564	-1.878	-619	0	-2.497
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.883	-1.085	0	-4.968	-4.156	-1.027	0	-5.183
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.470	-3.461	0	-21.931	-11.994	-2.762	0	-14.756
Ov. directe operationele lasten expl. Bezit	-9.379	-1.757	0	-11.136	-8.659	-1.661	0	-10.320
	8.877	7.002	0	15.879	14.643	7.282	0	21.926
Netto resultaat verkocht vastgoed i.o.								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	3.618	0	3.618
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-225	0	-225	0	-1.052	0	-1.052
Toegerekende organisatiekosten	-151	-45	0	-196	-212	-66	0	-278
	-151	-270	0	-421	-212	2.500	0	2.288
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	3.187	1.511	0	4.699	8.191	18.599	0	26.790
Toegerekende organisatiekosten	-51	-14	0	-66	-74	-19	0	-92
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.691	-321	0	-3.012	-8.131	-19.267	0	-27.398
	445	1.176	0	1.621	-14	-687	0	-701
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	799	-137	0	662	-12.582	0	0	-12.582
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	45.775	9.279	0	55.054	103.487	26.660	0	130.146
	46.574	9.142	0	55.716	90.905	26.660	0	117.564

Netto resultaat overige activiteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Opbrengst overige activiteiten	45	43	0	88	54	44	0	98
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0	0	0
	45	43	0	88	54	44	0	98
Overige organisatiekosten	-1.280	-384	0	-1.663	-1.440	-367	0	-1.807
Kosten omtrent leefbaarheid	-519	-131	0	-650	-442	-116	0	-558
Totaal van financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.821	0	-4.768	1.053	5.640	0	-4.849	791
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.213	-4.768	4.768	-10.213	-10.528	-4.849	4.849	-10.528
	-4.392	-4.768	0	-9.160	-4.888	-4.849	0	-9.737
Totaal van resultaat voor belastingen	49.599	11.809	0	61.408	98.606	30.467	0	129.074
Belastingen	-1.250	128	0	-1.122	-663	-24	0	-687
Resultaat uit deelnemingen	9.217	-2.720	-9.217	-2.720	34.270	3.827	-34.270	3.827
Totaal van resultaat na belastingen	57.566	9.217	-9.217	57.566	132.214	34.270	-34.270	132.214

9.2 Kasstroom	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Ontvangsten								
Huurontvangsten	42.778	13.960	0	56.738	39.407	12.828	0	52.235
Vergoedingen	2.445	832	0	3.277	2.393	637	0	3.030
Overige bedrijfsontvangsten	17	0	0	17	2	0	0	2
Ontvangen rente	4.779	0	-4.768	11	4.856	0	-4.849	7
	50.019	14.792	-4.768	60.043	46.658	13.465	-4.849	55.274
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	3.541	1.601	0	5.142	3.346	1.360	0	4.706
Onderhoudsuitgaven	15.603	2.916	0	18.519	9.029	1.998	0	11.027
Overige bedrijfsuitgaven	9.276	2.151	0	11.427	9.544	2.116	0	11.660
Betaalde rente	10.240	4.768	-4.768	10.240	10.527	4.849	-4.849	10.527
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	36	11	0	47	44	7	0	51
Verhuurderheffing	6.701	1.063	0	7.764	6.106	1.009	0	7.115
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	543	23	0	566	539	19	0	558
	45.940	12.533	-4.768	53.705	39.135	11.358	-4.849	45.644
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.079	2.259	0	6.338	7.523	2.107	0	9.630
Vastgoed								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	3.277	1.563	0	4.840	8.368	18.673	0	27.041
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	0	3.619	0	3.619
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoed</i>	3.277	1.563	0	4.840	8.368	22.292	0	30.660

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	18.700	2.646	0	21.346	12.575	0	0	12.575
Verbeteruitgaven woon- en niet-woongelegenheden	6.232	730	0	6.962	14.768	2.301	0	17.069
Nieuwbouw verkoop	0	247	0	247	0	482	0	482
Sloopuitgaven woon- en niet-woongelegenheden	234	0	0	234	0	0	0	0
Investerings overig	17	4	0	21	256	66	0	322
Externe kosten bij verkoop	16	50	0	66	64	92	0	156
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom vastgoed</i>	25.199	3.677	0	28.876	27.663	2.941	0	30.604
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	24	0	24	0	5.991	0	5.991
Ontvangsten overig	8.045	0	-8.045	0	2.029	0	-2.029	0
Uitgaven overig	0	-8.000	8.000	0				
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	8.045	-7.976	-45	24	2.029	5.991	-2.029	5.991
Kasstroom uit (des) investeringen	-13.877	-10.090	-45	-24.012	-17.266	25.342	-2.029	6.047
Kasstroom	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2020	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2019
Financieringsactiviteiten								
Nieuwe te borgen leningen	16.000	0	0	16.000	25.500	0	0	25.500
Aflossingen geborgde leningen	-5.104	0	0	-5.104	-31.637	0	0	-31.637
Aflossingen ongeborgde leningen	0	-45	45	0	0	-2.029	2.029	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.896	-45	45	10.896	-6.137	-2.029	2.029	-6.137
Mutatie geldmiddelen	1.098	-7.876	0	-6.778	-15.880	25.420	0	9.540
Wijzigingen kortgeldmutaties	169	-169	0	0	1.402	-1.402	0	0
Liquide middelen per 1 januari	-896	16.089	0	15.193	13.582	-7.929	0	5.653
Liquide middelen per 31 december	371	8.044	0	8.415	-896	16.089	0	15.193

10 BESTUURSVERKLARINGEN

10.1 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2020 vastgesteld. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de raad van commissarissen,

mr. C.P. van den Berg
voorzitter

drs. A.B. Baaij RA
vice - voorzitter en voorzitter auditcommissie

Ing. F. Voigt CBM
lid auditcommissie

mr. B.P. van Overeem
lid

Ir. I.W.M. van Hooff MBA
lid

10.2 Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder verklaart dat alle middelen van de stichting Elan Wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Elan Wonen onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Elan Wonen heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

Overige gegevens

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Elan Wonen

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elan Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 32 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van het genormaliseerd totaal van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2020. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn. Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1,6 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

De reikwijdte van onze werkzaamheden met betrekking tot fraude en niet-naleving van wet- en regelgeving

Overeenkomstig de Nederlandse controlestandaarden zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de financiële overzichten als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevatten die het gevolg zijn van fraude of fouten. Het niet naleven van wet- en regelgeving kan leiden tot boetes, rechtszaken of andere gevolgen voor de entiteit die een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten.

Onze werkzaamheden met betrekking tot fraude

Bij het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude, hebben wij inzicht verworven in Stichting Elan Wonen en haar omgeving, met inbegrip van haar interne beheersing. Wij hebben de frauderisicoanalyse van de Stichting Elan Wonen beoordeeld en management, de met governance belaste personen en anderen binnen Stichting Elan Wonen waaronder de controller, om inlichtingen verzocht. Wij hebben overwogen of er frauderisicofactoren zijn geïdentificeerd die een aanwijzing vormen voor risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in onze risicoanalyse en bij het bepalen van de controlewerkzaamheden.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen.
- Het beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Elan Wonen.

De beschreven werkzaamheden zijn gebaseerd op de controlestandaarden en hebben niet tot voornaamste doel om fraudes te ontdekken.

Onze inschatting van de risico's op een afwijking van materieel belang ten gevolge van fraude hebben niet geresulteerd in een kernpunt van de controle.

Onze werkzaamheden met betrekking tot de naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Elan Wonen door inlichtingen in te winnen bij de controller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, wet en regelgeving overwogen inzake het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Stichting Elan Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een entiteit, voor de mogelijkheid van een entiteit om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu). Niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren. Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht. Vanwege de kenmerken van fraude, met name wanneer het gaat om geraffineerde en zorgvuldig opgezette plannen om de fraude te verhuilen, zoals valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen of het opzettelijk voorstellen van zaken en samenspanning, blijft er een onvermijdbaar risico bestaan dat wij niet alle fraudes detecteren tijdens onze controle.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

De waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 1.420 miljoen wat neerkomt op 97,8% van het balanstotaal van Stichting Elan Wonen. Stichting Elan Wonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 56 en 65 tot en met 70 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Elan Wonen. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Elan Wonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 56 en 65 tot en met 70 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Elan Wonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

De bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 56 en 69 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Elan Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Elan Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 67-68 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

De waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen

Omschrijving

In de jaarrekening zijn voorzieningen opgenomen voor het onrendabele deel van de investeringen in vastgoed vanaf het moment dat de feitelijke verplichting ten aanzien van deze investeringen is ontstaan, zoals toegelicht op pagina 59 en 75 van de jaarrekening. De voorziening onrendabele investeringen bedraagt ultimo 2020 € 20,4 miljoen (2019: € 14,5 miljoen). De verantwoording en waardering van deze voorzieningen zijn gebaseerd op significante schattingen van het management omtrent enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit. Derhalve hebben wij de waardering en verantwoording van de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van enerzijds de noodzakelijke kosten en anderzijds de toekomstige waarde van het te ontwikkelen of te verbeteren bezit gecontroleerd. Ten aanzien van de ingeschatte kosten hebben wij aansluiting gemaakt met de door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten en hieraan ten grondslag liggende interne kostenberekeningen. De betrouwbaarheid van deze kostenberekeningen is door ons geëvalueerd aan de hand van de tot op heden gerealiseerde kosten alsmede gesloten overeenkomsten met derden.

Ten aanzien van de waarde van het te ontwikkelen bezit hebben we vastgesteld dat de door het management gehanteerde objectgegevens in overeenstemming zijn met de kenmerken van het nieuw te ontwikkelen bezit en door de raad van commissarissen vastgestelde projectbesluiten. Tevens hebben wij geëvalueerd in hoeverre de gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat passend zijn.

Om de kwaliteit van het schattingsproces van Stichting Elan Wonen te evalueren, zijn wij tevens nagegaan hoe de gerealiseerde kosten en opbrengsten zich verhouden tot eerdere schattingen door het management van Stichting Elan Wonen.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de projecten en de voorzieningen onrendabele investeringen aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de voorziening onrendabele investeringen gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag
- het volkshuisvestelijk verslag
- de overige gegevens

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen gedurende kalenderjaar 2016 benoemd als accountant van Stichting Elan Wonen vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 3 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA