



 voor de
toekomst

Jaarverslag Elkien 2020

Samen bouwen aan de toekomst

Verslag van een bijzonder jaar 2020

Inhoudsopgave

Highlights & Kengetallen	4
Hoogtepunten van het jaar 2020 in vogelvlucht	5
Verhuureenheden	9
Verhuur woningen	9
Financiële continuïteit	9
Winst- en verliesrekening	9
Financiële ratio's	9
01 Bestuursverslag	10
1. Bericht van de directeur-bestuurder	11
2. Bericht van de Raad van Commissarissen	14
3. Thuis bij Elkien	17
4. Onze dienstverlening	18
5. Leefbare wijken	19
6. Passende woningportefeuille	20
6.1 Betaalbaarheid	20
6.2 Beschikbaarheid	23
6.3 Duurzaamheid en kwaliteit	28
6.4 Welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen	31
7. Wendbaar door samenwerken	34
8. Huurachterstanden en ontruiming	38
9. Klachtenbehandeling door Provinciale Klachtencommissie	40
10. Financiële continuïteit	41
11. Interne beheersing en risicomanagement	48
12. Corporate Governance	51
13. Verslag Raad van Commissarissen	53
14. Verbindingen en lidmaatschappen	59

02 Volkshuisvestelijk verslag per gemeente	60
Gemeente Leeuwarden	61
Gemeente Súdwest-Fryslân	69
Gemeente Opsterland	76
Gemeente Heerenveen	81
Gemeente De Fryske Marren	86
Gemeente Smallingerland	87
03 Jaarrekening	88
1. Balans per 31 december 2020	89
2. Winst- en verliesrekening over 2020	91
3. Kasstroomoverzicht 2020	92
4. Algemene grondslagen	93
5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	98
6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	112
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	117
8. Toelichting op de balans	119
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	135
10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	143
11. Overige informatie	150
12. Ondertekening	154
04 Overige gegevens	155
Statutaire resultaatbestemming	156
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	157



voor de
toekomst

Highlights & Kengetallen

Hoogtepunten van het jaar 2020 in vogelvlucht

In het jaar 2020 moesten we door het invallen van de corona-crisis ons werk vanaf maart onder bijzondere omstandigheden doen. We moesten wendbaarder, creatiever en innovatiever zijn dan ooit. Het uitgangspunt is daarbij steeds geweest, 'onze huurders zoveel mogelijk te helpen, daar waar dat veilig en verantwoord kan'. We kijken tevreden terug op wat we in 2020 alsnog hebben kunnen realiseren. In de film en in dit overzicht een greep uit een bijzonder jaar.

Renovatie Sint Anthony Gasthuis Leeuwaren

In januari ronden we de renovatie van het historische complex uit 1877 in de Leeuwarder binnenstad af. Met recht een bijzonder project. Want hoe behoud je de cultuurhistorische waarde van een monument terwijl er duurzame en energiebesparende ingrepen nodig zijn? Door het inschakelen van gespecialiseerde partijen en een goede samenwerking heeft Leeuwarden er nu een parel bij.



Nieuwe voorwaarde bij toewijzing eengezinswoningen

Om te voorkomen dat er teveel één en tweepersoonshuishoudens in schaarse eengezinswoningen terecht komen, hebben we het toewijzingsbeleid aangepast. Om nu voor een eengezinswoning in aanmerking te komen, moet een huishouden voortaan uit minimaal drie personen bestaan. En een van deze personen moet onder de 18 jaar zijn. Na anderhalf jaar evalueren we deze maatregel en bekijken of de wachttijden voor een eengezinswoning zijn verkort.

Renovatie en onderhoud voormalige ABN-AMRO gebouw

We renoveerden het voormalige ABN-AMRO gebouw aan de Nieuweweg in Leeuwarden. In dit gebouw zijn 40 appartementen voor dak- en thuislozen. Zij kunnen er onder begeleiding van zorg- en welzijnsorganisatie Zienn tijdelijk wonen. Voor deze bewoners is het best spannend zo'n renovatie.





Eerste seniorenwoningen in Grou klaar

In Grou bouwden we 15 nieuwe woningen voor senioren met een slaapkamer op de begane grond. De woningen hebben een eigen voor- en achtertuin, maar ook een gezamenlijke binnentuin. De woningen zijn zo geplaatst dat er een hofje is ontstaan waardoor ouderen beschut kunnen wonen. Deze woningen maken onderdeel uit van een grote wijkvernieuwing in de Nijdjipstrjitte en omliggende straten.

Versnelde uitbreiding digitale dienstverlening

Om het onze klanten zo makkelijk mogelijk te maken, optimaliseren wij continu onze dienstverlening. Door de omstandigheden die corona met zich meebracht, hebben we met spoed een chat-functie op de website gerealiseerd. Ook het digitaal ondertekenen van de huurovereenkomst is nu mogelijk. Met deze uitbreiding kunnen we onze klanten tijdens maar ook na corona nog beter online helpen.



Kopje thee buurman of buurvrouw?

Prettig wonen betekent ook een goed contact met de burens. Nieuwe huurders krijgen bij de sleuteloverdracht een pakketje waarmee ze de burens uit kunnen nodigen om kennis te maken onder het genot van een kopje thee. Dit is bedoeld om de relaties tussen huurders onderling te bevorderen.

Heechterp vernieuwt, samen met bewoners

In juni traptten we samen met de gemeente Leeuwarden een grootschalige wijkvernieuwing in de volkswijk Heechterp in Leeuwarden af. Dit betekende ook de start van een participatietraject met de inwoners van de wijk. Dit bleek nog een hele uitdaging in corona-tijd. Op allerlei manieren inventariseerden we hoe de huidige bewoners tegen een nieuw Heechterp aankijken. Wat zien ze graag aangepast en wat willen ze juist graag behouden? Deze input wordt meegenomen in het masterplan voor de gehele wijk.



Ruim 200 woningen verbeterd in de wijken Tjerk Hiddes en Cambuursterhoek

We voerden in deze woningen aanpassingen door die de woningen energiezuiniger maken. Ze zijn beter geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen als het mogelijk was. Een aantal woningen in de Auke Stellingwerfstraat isoleerden we van binnenuit. Hierdoor bleef de authentieke uitstraling behouden. Door alle maatregelen en verbeteringen die in deze woningen zijn toegepast zijn de woningen verduurzaamd en toekomstbestendig gemaakt. De bewoners waren dik tevreden over de gang van zaken!

Toenemende agressie

Het afgelopen jaar kregen onze medewerkers in buurten en wijken vaker te maken met agressie en geweld. Lontjes werden korter (vooral door het vele thuiszitten) en er was sprake van meer overlast. Veiligheid staat te allen tijde voorop. Daarom dragen onze medewerkers nu een persoonlijk alarmsysteem. Bij noodsituaties kunnen ze snel hulp inroepen.





De wijkcoach, het nieuwe aanspreekpunt in de wijk!

Het aantal overlastmeldingen in wijken en buurten neemt de laatste jaren toe. En dat komt het leefklimaat in wijken en dorpen niet ten goede. Daarom hebben we de functie van wijkcoach in het leven geroepen. De wijkcoach kan kwetsbare bewoners helpen met hulpvragen en begeleiden naar de juiste instanties of bijvoorbeeld proberen burenruzies in de kiem te smoren. We doen dit jaar eerst een pilot met drie wijkcoaches en bekijken dan of we meer wijkcoaches aanstellen.

Grootste gedeelte van de toewijzingen voor de laagste inkomens

Als sociale woningcorporatie zetten wij ons elke dag in om mensen met een bescheiden inkomen een thuis te bieden. In 2020 wezen we 92% van de nieuwe verhuringen toe aan huurders met een inkomen onder de € 39.505.



Actiedag bij Aylvastate Witmarsum

Een thuis is niet alleen een huis maar ook een prettige woonomgeving. Daarom organiseren we regelmatig samen met bewoners actiedagen voor tuinonderhoud of ruimen we samen op. Tijdens deze dagen steken we met elkaar flink de handen uit de mouwen. Dit jaar deden we dat onder andere bij Aylvastate in Witmarsum.

Mooie resultaten behaald in de afgelopen vier jaren

Eén keer per vier jaar beoordeelt een onafhankelijke visitatiecommissie hoe wij ons werk doen. We waren trots op het resultaat. Onze huurders vinden niet alleen dat we goed bezig zijn met betaalbare, duurzame en passende woningen maar ook met een prettige woonomgeving.



Verhuureenheden

Aantal verhuureenheden in eigendom

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Jaarrekening 2019
Zelfstandige woonegelegenheden	18.701	18.787	18.807
Eenheden in verzorgingshuizen	552	554	554
Onzelfstandige woonegelegenheden	57	57	57
Parkeervoorzieningen	480	475	841
Commerciële ruimten	28	30	31
Maatschappelijke ruimten	45	46	47
Overige niet woonegelegenheden	3	-	-
Totaal	19.866	19.929	20.337

Verhuur woningen

Verhuur woningen

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Jaarrekening 2019
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,56%	0,60%	0,81%
Huurderving in % jaarhuur	1,51%	1,63%	1,40%
Mutatiegraad	8,92%	8,50%	9,00%

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit (x € 1.000)

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Jaarrekening 2019
Eigen vermogen	1.690.879	1.350.219	1.476.037
Voorzieningen	2.533	15.007	13.498
Balanstotaal	2.471.187	2.101.162	2.213.250

Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening (x € 1.000)

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Jaarrekening 2019
Huuropbrengsten	119.308	121.419	117.457
Operationeel resultaat	-/- 17.694	-/- 31.816	-/- 12.460
Resultaat ongerealiseerde waardeveranderingen	219.226	28.016	243.680
Jaarresultaat na belastingen	214.842	-/- 5.508	230.099

Financiële ratio's

Financiële ratio's

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Jaarrekening 2019	WSW-norm	Elkien-norm
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,2	2,0	2,8	> 1,4	> 2,0
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	48%	53%	47%	< 85%	< 70%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	50%	45%	49%	> 20%	> 30%
Dekkingsratio	27%	33%	28%	< 50%	< 40%
Efficiency ratio	56%	58%	48%	n.v.t.	< 50%



voor de
toekomst

01 Bestuursverslag

1. Bericht van de directeur-bestuurder

“Samen bouwen aan de toekomst. Verslag van een bijzonder jaar 2020.”

We kijken op 2020 terug als een bijzonder jaar. Vanaf maart deden we ons werk onder bijzondere omstandigheden door het invallen van de coronacrisis. Want toen we in 2019 onze visie ‘Elkien, de Thuiscorporatie’ de ondertitel ‘Voel je thuis en geef thuis’ gaven, wisten we nog niet dat we er in 2020 ook ‘Blijf Thuis’ aan toe moesten voegen.

We moesten wendbaarder, innovatiever en creatiever zijn dan ooit. ‘Wat kan nog wél?’ was steeds het uitgangspunt. Veel waardering voor al onze medewerkers die vanuit thuis hun werkzaamheden hebben voortgezet. De IT-afdeling van Elkien was er klaar voor om online werken mogelijk te maken. En natuurlijk waardering voor vaklieden en collega’s in wijken en buurten die in moeilijke omstandigheden de dienstverlening van Elkien zo goed als mogelijk hebben doorgezet. Dat is niet vanzelfsprekend, dat verdient een dik compliment.

Ondanks corona hebben we niet stil gezeten. We hebben met elkaar doorgebouwd aan de nieuwe toekomst. Daarbij hebben we dit lastige jaar vooral op elkaar kunnen bouwen. De kernwaarden van Elkien zijn: Samen, Duidelijk en Doen. Dit jaar deden we duidelijk veel samen. Hieronder volgt een terugblik op een bijzonder jaar in vogelvlucht.

Samen voor de klant

Klanttevredenheid is bij Elkien goed maar kan nog veel beter. We hebben de ambitie om binnen enkele jaren te behoren tot de categorie woningcorporaties die het hoogst scoort op klanttevredenheid. Dat past bij Elkien, dat is onze drijfveer, daar gaan we voor. Hiertoe stellen we de klant centraal bij alles wat we doen. We doen dit onder het motto: ‘persoonlijk waar het moet, maximaal digitaal waar dat kan’. Dat vraagt om een omschakeling in denken. Gelukkig is in 2020 onze digitale dienstverlening, mede dankzij corona, versneld doorontwikkeld. In no time koppelden we een chatfunctie aan het onlinekanaal. Daarnaast hebben we de webcarefunctie verder geprofessionaliseerd. Beide kanalen weten onze klanten inmiddels goed te vinden. De komende jaren gaan we door met een maximale focus op klanten én excellente ondersteuning door digitalisering.

Corona heeft bij een groep huurders gezorgd voor het wegvallen van inkomsten. Voor zo’n 350 huurders hebben we maatwerk oplossingen gerealiseerd bij betalingsproblemen of gewezen op regelingen en voorzieningen. Dat is voor de meeste huurders succesvol gebleken; betalingsachterstanden zijn beperkt gebleven. Fijn voor huurders, fijn voor ons.

Samen bouwen aan de toekomst

Als thuiscorporatie hebben wij een belangrijke rol in Fryslân. We staan midden in de Friese samenleving. Zowel in de stad als op het platteland. Ons werk is om steeds de juiste balans te vinden tussen de vragen en behoefte van de huidige en toekomstige huurder. Wij gaan voor uitstekende klanttevredenheid voor de huidige bewoners én duurzame woningen op de juiste plek in de toekomst. Passende, toekomstbestendige woningen realiseren kan alleen door goed samen te werken met onze partners zoals gemeenten, huurdersorganisaties en bouw/onderhoudspartners. Samen werken is geen keuze meer maar een absolute noodzaak om het verschil te maken. Samen realiseren we meer.

In totaal hebben we samen met onze bouwpartners 134 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 617 woningen verbeterd en heeft met onze onderhoudspartners € 44 miljoen aan instandhoudingsonderhoud aan de woningen plaats gevonden. Continue leren en verbeteren in ketensamenwerking is onze manier om beter, sneller en goedkoper te werken.

In onze nieuwbouwprojecten bouwen we letterlijk aan de toekomst. Ook hierbij zorgde corona voor onverwachte uitdagingen. Zo moesten we de steigers bij het Kaatsland in Sneek afbreken en later coronaproof weer opbouwen. We organiseerden de plattegrond van een modelwoning op schaal op de vloer van een gymzaal zodat toekomstige bewoners toch een kijkje konden nemen in hun nieuwe huis. De situatie vroeg om meer creativiteit, om anders denken, maar de voldoening erna was groot.

In 2020 startten we ook met twee grote wijkvernieuwingen. We traptten af in de wijk 'Heechterp' in Leeuwarden. We gaan in 10 jaar tijd een nieuwe wijk realiseren die we helemaal samen met bewoners en gemeente Leeuwarden vormgeven. Participatie van bewoners, voordat er ook maar een pennestreek op papier staat, is nieuw maar essentieel voor een goed plan.

Ook gingen we in september met de planvorming van de wijk 'Het Eiland' in Sneek van start. Samen met bewoners, de gemeente Súdwest-Fryslân en collega-corporatie Accolade bouwen we aan een wijk waar het prettig en betaalbaar wonen is. Tegelijkertijd wil de gemeente Súdwest-Fryslân dit moment aangrijpen om de wijk Het Eiland te verduurzamen en er een aardgasvrije wijk van maken.

En waar we volop bezig zijn met de toekomst, kwamen we soms ook het verleden tegen. Bij archeologisch onderzoek tijdens sloopwerkzaamheden aan het Cambuursterpad in Leeuwarden, kwamen bijzondere vondsten van de familie Van Cammingha bovengronds. En waar het ene tevoorschijn kwam, verdween het andere. Om ruimte te maken voor nieuwbouw moesten we het huis van de bekende Auke de Sloper slopen. Man bijt hond maakte ooit een portret van hem in de Insulindestraat in Leeuwarden, een straat met karakteristieke bewoners.

Samen zorgen voor een veilige en leefbare woonomgeving

Wij werken elke dag aan betaalbare, duurzame en passende woningen voor onze huurders. Een huurwoning is voor onze bewoners hun thuis. Door samen te werken met verschillende partijen kunnen wij werken aan een plezierige, veilige en leefbare woonomgeving.

Elkien wil zichtbaar en bereikbaar zijn en werkt stapsgewijs aan een wijk- en gebiedsgerichte organisatie met multidisciplinaire teams die onze wijken en huurders kennen. Als volgende stap hierin hebben we in drie wijken wijkcoaches aangesteld. Zij zijn het eerste aanspreekpunt in de wijk, signaleren problemen en leggen intern en extern de verbinding.

Op weg naar de thuiscorporatie

Elkien wil de thuiscorporatie zijn waar iedereen zich thuis voelt, met tevreden huurders en gelukkige medewerkers. Een corporatie met hart voor mensen. En dat we goed op weg zijn blijkt uit de beoordeling van een onafhankelijke visitatiecommissie dit jaar. Zij beoordelen hoe wij ons werk doen. We hebben de afgelopen jaren mooie stappen gezet, we hebben goede scores gerealiseerd. De overall conclusie van de commissie was: "Op vele manieren geeft Elkien invulling aan het begrip Thuiscorporatie".

Huurders en belanghebbenden herkennen dit en hebben daar grote waardering voor. Men geeft aan dat Elkien hier verder in gaat en meer activiteiten onderneemt dan bijvoorbeeld collega-corporaties in Fryslân. En daar zijn we best trots op!

Maar Elkien zou Elkien niet zijn als we niet ook nadrukkelijk kijken naar de dingen die beter kunnen. De aanbevelingen van de visitatiecommissie zijn herkenbaar en de uitkomsten van de Aedes Benchmark van 2020 geven een duidelijke richting voor verbetering. We gaan met overtuiging en energie met deze uitkomsten aan de slag in 2021. Het kan beter, dat motiveert ons.

Verder bouwen aan de toekomst in 2021

Elkien wil ook in de toekomst het verschil blijven maken voor onze huurders en voor Fryslân. Daarom is er urgentie om voortdurend te verbeteren en onze beschikbare middelen bewust te besteden. Elkien gaat daarom in 2021 door met een maximale inzet op klanttevredenheid in combinatie met het doorvoeren van digitalisering waar dat kan. Door standaardprocessen en situaties te digitaliseren spelen we tijd vrij die we kunnen besteden aan de huurders en situaties die wel onze persoonlijke aandacht nodig hebben.

Waar we een flinke opgave zien, hebben we tegelijkertijd te maken met een beperkte financiële polsstok. Begin 2021 houden we onze langjarige plannen tegen het licht en onderzoeken of deze passen binnen de uitgangspunten van een toekomstbestendig Elkien. Waar nodig worden huidige plannen in lijn gebracht met de financiële mogelijkheden in samenspraak met de organisatie, RvC en huurdersorganisaties.

Online werken heeft in 2020 zijn enorme mogelijkheden laten zien; tegelijk zien we dat alléén online werken geen toekomstbestendige oplossing is. Samenwerken, creativiteit en werkplezier vraagt om fysieke ontmoeting. Ná corona introduceert Elkien het nieuwe werkconcept voor kantoormedewerkers. Dat wil zeggen: ontmoeten en samenwerken op kantoor en geconcentreerd werken zoveel mogelijk thuis. We komen daarmee tegemoet aan de wens van een groot deel van onze medewerkers om flexibel te werken en dragen ook bij aan meer duurzaamheid door het beperken van reizen.

In 2020 kregen we ook te maken met het vertrek van Harro Eppinga als directeur-bestuurder van Elkien. Harro heeft in zijn periode bij Elkien succesvol gewerkt aan externe verbinding en heeft de koers vooral realistischer gemaakt.

Na zijn vertrek heeft de RvC gekozen voor een tweehoofdig bestuur. Op 1 juni 2021 mag ik mijn collega-bestuurder verwelkomen om samen met het managementteam en medewerkers vol energie te bouwen aan een Elkien, dat ook in de toekomst het verschil kan maken.

Heerenveen, 14 juni 2021

Peter van de Weg
Directeur-bestuurder

2. Bericht van de Raad van Commissarissen

Het jaar 2020 was een bewogen jaar, waar we toch met tevredenheid op terug kijken. De Raad van Commissarissen is oprecht trots op Elkie. De Raad heeft Elkie in 2020 leren kennen als een sterke, wendbare organisatie. Tijdens de Covid-19 crisis heeft Elkie adequaat en met veel inzet en doorzettingsvermogen van de medewerkers zaken op een creatieve wijze opgepakt. Zo is er ondanks de crisis uitvoering gegeven aan het Jaarplan en resultaat behaald voor huurders. We willen dan ook onze grote waardering uitspreken naar alle medewerkers, het managementteam, directie en bestuur. De dienstverlening aan onze huurders is 'gewoon' door gegaan. Ook spreken wij onze waardering uit naar de ketenpartners, die het mogelijk hebben gemaakt om de woningverbeteringsprojecten en onderhoudswerkzaamheden zo veel mogelijk door te laten gaan.

Daarnaast is het vertrek van de bestuurder, Harro Eppinga, een markante gebeurtenis in 2020. Het past ons hier dan ook onze dank uit te spreken aan Harro Eppinga. Hij heeft samen met Peter van de Weg de afgelopen twee en half jaar op een nieuwe manier leiding gegeven aan Elkie. De kernwaarden Samen, Duidelijk en Doen zijn door hen omarmd en in de praktijk gebracht. Op deze plaats ook de felicitaties voor Peter van de Weg. De Raad van Commissarissen heeft het vertrouwen dat met de aanstelling van Peter van de Weg als een van de twee directeur-bestuurders Elkie een mooie toekomst tegemoet gaat.

Komen en gaan

De wendbaarheid van de organisatie heeft zich niet alleen geuit in de oplossingen voor het werken tijdens de Covid-19 crisis. De Raad van Commissarissen heeft in 2020 een aantal cruciale dossiers bij de hand gehad: 1) het vertrek van de bestuurder, de evaluatie van het bestuursmodel en de vacaturestelling; 2) het vertrek van de concerncontroller, de evaluatie van deze rol en vacaturestelling; 3) het vertrek van de huurderscommissaris en werving en benoeming nieuwe huurderscommissaris; 4) rotatie van accountant.

Het bestuur

Nadat Harro Eppinga te kennen had gegeven per 15 oktober als bestuurder bij een andere corporatie te gaan werken, heeft de Raad van Commissarissen zich beraden over het bestuursmodel. Geconstateerd is dat het bestaande model waarbij twee directeuren gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de organisatie en waarvan één van twee ook bestuurder is, een gezonde span of attention heeft. Daarbij is voldoende aandacht voor strategische thema's en de mogelijkheid om met de voeten in de klei te staan. Echter, dit model bleek qua governance ingewikkeld en doet onvoldoende recht aan een gelijkwaardige positionering in- en extern. Daarom heeft de Raad van Commissarissen besloten een bestuursmodel vast te stellen met twee directeur-bestuurders. De vacature van directeur-bestuurder met het profiel financieel-vastgoed is per 15 januari 2021 met Peter van de Weg ingevuld. Per 1 juni 2021 is Chantal Droste in dienst getreden als directeur-bestuurder met het profiel algemeen.

Concerncontrol

De Raad van Commissarissen hecht aan een onafhankelijke rol voor de functie van concerncontrol. Niet alleen omdat de Woningwet dit verlangt, maar juist ook om het toezicht van de Raad te kunnen verbeteren. Na het vertrek van de concerncontroller in februari van 2020, heeft de Raad daarom samen met bestuur en directie de rol van concerncontroller geëvalueerd. Vastgesteld is dat de onafhankelijkheid verbeterd kan worden door de interne positie van de concerncontroller los te zetten van het managementteam, de onafhankelijke rapportages aan de Raad (controlbrieven) te handhaven en te versterken met een jaarlijks gesprek tussen de Raad van

Commissarissen en concerncontroller. De Raad is erg blij dat na een afwezigheid van een half jaar, Sandra Oude Wesselink is teruggekeerd als concerncontroller en dankt Andrew Lawton voor het interim vervullen van deze positie.

Huurderscommissaris

Na een zittingsperiode van 8 jaar is per 10 april 2020 Geert Pieter Vermeulen afgetreden als huurderscommissaris. Erika Hepping is bereid gevonden deze positie in te nemen. De werving en selectie heeft in samenspraak met en op voordracht van de beide huurdersorganisaties plaatsgevonden. We danken Geert Pieter Vermeulen voor zijn zeer gewaardeerde inzet de afgelopen 8 jaar en wensen Erika Hepping veel plezier en succes als lid van de Raad van Commissarissen van Elken.

Roulatie accountant

PwC is de controlerend accountant vanaf het boekjaar 2011. Een accountantsorganisatie mag maximaal tien aaneengesloten boekjaren de wettelijke controle van een OOB uitvoeren. Uitgaande van de in de Governancecode gestelde maximale termijn van 10 jaar, moest Elken zodoende voor de controle vanaf het boekjaar 2021 een ander accountant benoemen. De Raad van Commissarissen heeft, na een selectieproces samen met het bestuur, directie, concerncontroller en manager financiën, BDO gecontracteerd als accountant voor Elken, voor een periode van tenminste twee jaar vanaf het boekjaar 2021.

Visitatie

Elke vier jaar vindt de visitatie van Elken plaats. De Raad van Commissarissen heeft na een selectieproces samen met het bestuur de opdracht aan Cognitum verschaft om de visitatie uit te voeren. De Raad is blij te kunnen constateren dat Elken gewaardeerd wordt door haar stakeholders en een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de Friese volkshuisvestelijke opgave. Er ligt een mooi rapport met aanbevelingen waar we de komende jaren verbeterlagen kunnen maken. Dit, dankzij de betrokkenheid en openheid van onze stakeholders en medewerkers.

Tevreden klanten

'Iedereen verdient een thuis'. De Raad van Commissarissen omarmt dit motto en heeft geconstateerd dat de dienstverlening aan de huurder, op corona aangepaste wijze, van een goed niveau is geweest. De Raad van Commissarissen stelt vast dat Elken in 2020 haar maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft genomen en adequaat met complexe maatschappelijke vraagstukken is omgegaan. De Raad heeft vanuit zijn klankbordrol intensief met het bestuur en huurdersorganisaties van gedachten gewisseld over de dilemma's en oplossingsrichtingen. Zo is onder andere het complexe maatschappelijke vraagstuk rondom Nij Ylostins in IJlst in 2020, met oog voor belangen van alle partijen opgelost.

Passende portefeuille

Er wordt uitvoering gegeven aan het portefeuillebeleid. De Raad van Commissarissen heeft op een adequate wijze kunnen toezien op de investeringsbesluiten. Het vernieuwde investeringsstatuut dat door de Raad is goedgekeurd helpt in voldoende mate om de bijdrage van de investeringen aan de portefeuilledoelstellingen en de financiële doelstellingen te kunnen toetsen en risico's in te schatten. Ook is de Raad in voldoende mate op de hoogte gehouden van de effecten van de Covid-19 crisis op de investeringen. Deze waren met name zichtbaar doordat woningverbeteringsprojecten vertraagden en niet allemaal conform planning zijn opgepakt. De Raad stelt vast dat de professionalisering van vastgoedsturing verder wordt ontwikkeld met het hanteren van de beleidsachtbaan.

De Raad heeft daarnaast kennisgenomen van en het bestuur geadviseerd in het dossier 'Opgave en Middelen', waarin de financiële positie van corporaties wordt afgezet tegen de maatschappelijke opgaven op de korte en lange termijn. Daar waar landelijk de opgave vertaald wordt in meer nieuwbouwwoningen, is de opgave in het Noorden juist de krimp in combinatie met de verduurzaming van woningen. De Raad ondersteunt de lobby en de actie 'Scheef' die in Den Haag duidelijk moet maken dat de opgave in het Noorden anders is.

Samenwerken met stakeholders

In elke vergadering van de Stakeholderscommissie informeert het bestuur de leden van deze commissie over de relatie met stakeholders. Ook in de reguliere vergaderingen van de Raad van Commissarissen wordt hiervoor tijd ingeruimd. In 2020 hebben helaas geen themabijeenkomsten met stakeholders plaatsgevonden. De Covid-19 crisis was hier de beperkende factor. Wel heeft het jaarlijks overleg met de huurdersorganisaties en Ondernemingsraad digitaal plaats gevonden en hebben enkele commissarissen separaat met de huurdersorganisaties gesproken. De Raad heeft geconstateerd dat zij in voldoende mate is geïnformeerd over actuele zaken die een externe impact hebben.

Financieel gezond

Het toezicht op de financiële continuïteit van Elken heeft in 2020 veel aandacht gekregen. De Raad heeft geconstateerd dat de financiële professionaliteit verder is toegenomen. Naast het verbeteren van het Investeringsstatuut, is ook het Fiscaal Statuut geoptimaliseerd en zijn de meerjarenbegroting en het Treasuryjaarplan van hoge kwaliteit. De Raad is daarnaast uitgebreid geïnformeerd over de fiscale positie van Elken en de consequenties hiervan voor de financiële meerjarenbegroting. De Raad is door het bestuur uitgebreid geïnformeerd over de wijze waarop Elken wil komen tot een toekomstbestendig bedrijfsmodel en we ook voor toekomstige generaties aan de maatschappelijke opgaven kunnen voldoen. Financiële toekomstbestendigheid gaat bij Elken hand in hand met volkshuisvestelijke doelstellingen.

Derivaten

De Raad van Commissarissen is het afgelopen jaar wederom maandelijks geïnformeerd over de derivatenportefeuille en heeft haar goedkeuring verleend aan de afkoop van een drietal renteswaps voor in totaal nominaal groot € 16,5 miljoen. Daarmee is de derivatenportefeuille met liquiditeitsverplichtingen afgebouwd van € 114,5 miljoen naar € 98 miljoen. De Raad van Commissarissen stelt vast dat Elken een passende derivatenportefeuille heeft en continue voldoet aan de stresstest op dit dossier. Elken is compliant met de Beleidsregels derivaten zoals die door het Ministerie van Binnenlandse zaken in 2012 zijn uitgevaardigd en zijn vastgelegd in de Woningwet en het BTiV. Bij Elken bestaat het beheersingsinstrumentarium met name uit een liquiditeitsbuffer voor margincalls en verplichtingen op breakmomenten, afgesproken signaleringsniveaus, actieve monitoring en een Plan van Aanpak Breakclausules, dat jaarlijks wordt geactualiseerd.

Het bestuur heeft de Raad van Commissarissen daarnaast uitgebreid geïnformeerd over de aangepaste richtlijn derivaten van het WSW waarbij het WSW een verklaring van de achtervangende gemeente wenst te ontvangen waaruit blijkt dat de gemeente instemt met een achtervangpositie voor leningen ter financiering van de liquiditeitsbuffer, afkoop of doorzaktransactie.

Heerenveen, 14 juni 2021

Anne Vlaskamp

Voorzitter Raad van Commissarissen

3. Thuis bij Elkien

Ons motto: 'Iedereen verdient een thuis'

'Iedereen verdient een thuis', dat is waar we ons bij Elkien hard voor maken. Huurders zijn verantwoordelijk voor hun eigen geluk en het organiseren van een thuis. Maar wij bieden de huurders daarvoor de mogelijkheden en geven hen een steuntje in de rug wanneer dat nodig is.

Met behulp van drie strategische doelen bouwen we aan dit 'thuis' voor onze huurders:

- **de tevreden klant;** alles wat we doen staat in het teken van onze huurders. Wij zijn pas tevreden als onze klant tevreden is;
- **een passende woningportefeuille;** we zorgen ervoor dat onze woningen én hun omgeving passen bij de woonwensen van onze huurders. Dit doen we op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen & zorg;
- **een wendbare organisatie door samenwerken;** we zoeken actief de samenwerking op met partners. Zo staan wij dicht bij de samenleving waarin wij werken en kunnen we inspelen op veranderingen.

Het jaar 2020 was voor eenieder van ons een bijzonder jaar. In maart kregen we allemaal te maken met de Covid-19 crisis. Dit heeft invloed gehad op de realisatie van de gestelde doelen van 2020. De crisis heeft ons geleerd om creatief in te spelen op de veranderde situatie. Dit om onze klant ook in deze bijzondere tijd goed van dienst te kunnen zijn. Met onderstaande terugblik kijken we per thema terug op de resultaten die we in 2020 hebben neergezet.

4. Onze dienstverlening

Bij Elkien staat de klant voorop. Door het uitvoeren van klanttevredenheidsmetingen krijgen we inzicht in de wensen en verwachtingen van de klant. Dit stelt ons in staat om onze dienstverlening verder te optimaliseren. Zo zetten we enquêtes uit binnen verschillende processen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de cijfers die wij in 2020 terugkregen van de klant.

Klanttevredenheid		
	2020	2019
Woning betrekken	7,4	7,6
Woning verlaten	7,5	8,0
Reparatieonderhoud	7,6	7,0
Telefonische dienstverlening	7,9	7,8
Woningverbetering	8,1	8,0
Planmatig onderhoud	7,4	8,0

De telefonische dienstverlening scoort goed maar willen we graag door ontwikkelen. We willen de klant telefonisch in één keer goed te woord staan. Zo voorkomen we dat de klant onnodig doorverbonden wordt of moet wachten. Om dit te kunnen doen is het nodig dat ons Klanten Service Center over de juiste informatie beschikt om de huurdersvraag te beantwoorden. We hebben in 2020 de meest voorkomende klantvragen in kaart gebracht en de bijbehorende informatie voor ons Klant Service Center beschikbaar gesteld.

We bieden de klant meerdere kanalen voor klantcontact. Zo kiest de klant welk kanaal het beste past. Voor de Covid-19 crisis hadden we al de ambitie om onze dienstverlening verder te digitaliseren, en zo de kanalen voor klantcontact uit te breiden. De Covid-19 crisis heeft dit proces in 2020 versneld. We hebben extra ingezet op klantcontact via de e-mail en sociale media. Ook werkten we aan het uitbreiden en het opleiden van ons webcare team. We kunnen onze klant nu ook via de chatfunctie op onze website van dienst zijn. Onze klanten weten dit kanaal al goed te vinden. Daarnaast is ons klantenpunt in Leeuwarden in 2020 verhuisd naar de Slauerhoffweg 11. Zo kunnen we de klant ook persoonlijk contact bieden.

Een andere ontwikkeling is de aanpassing van ons verhuurproces. Onze huurders kunnen vanaf nu het huurcontract, inkomensregistratieformulier en de toestemming voor automatische incasso digitaal ondertekenen. Daarnaast kan de eerste verhuurnota binnen een beveiligde omgeving betaald worden. Het voordeel van deze ontwikkeling is dat klanten vanaf nu alles vanuit huis kunnen regelen. Daarnaast is het goed voor het milieu. We besparen flink wat papier en documenten kunnen direct opgeslagen worden in het digitale klantendossier.

Tot slot zijn we in 2020 een actie gestart waarbij we alle huurders met een ontbrekend e-mailadres hebben gebeld. Dit was een goede reden om onze huurders te vragen hoe het hen verging tijdens de Covid-19 crisis, maar ook direct de klantgegevens aan te vullen. In maart startten we met 73% e-mail adressen en eind 2020 waren dit er 82%. We kunnen nu dus meer klanten digitaal bereiken.

5. Leefbare wijken

Leefbaarheid gaat over een veilige en opgeruimde buurt. Dit draagt bij aan het thuisgevoel van onze huurders en daarmee aan de klanttevredenheid. Daarom zetten we volop in op leefbaarheid. We maken hierin onderscheid tussen individuele- en collectieve leefbaarheidsprojecten. Individuele kwesties spelen zich vaak af achter de voordeur van onze huurders. Het gaat dan om overlastsituaties, burenruzies, vervuiling, verslaving en verward gedrag. Collectieve projecten worden in overleg met de bewonerscommissies aangevraagd. Maar ook door gezamenlijke overleggen met wijkpanels, dorpsbelangen en de gemeentelijke wijkaanpak worden mooie initiatieven op het gebied van leefbaarheid gerealiseerd. Daarnaast investeren we in ons vastgoed voor het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen. Bovendien wordt er aandacht besteed aan het behoud en het verfraaien van (monumentale) gevels. Onderstaand volgt een overzicht van de leefbaarheidskosten ten behoeve van deze individuele- en collectieve leefbaarheidsprojecten.

Leefbaarheidskosten (bedragen x € 1.000)

Gemeente	Directe leefbaarheidskosten	Toegerekende organisatiekosten	Totaal
Leeuwarden	454	654	1.108
Súdwest-Fryslân	371	367	738
Opsterland	80	104	184
Heerenveen	53	24	77
De Fryske Marren	2	-	2
Totaal	960	1.149	2.109

In 2020 heeft Elkien ruim 7.000 meldingen (6.000 meldingen in 2019) over leefbaarheidszaken ontvangen. Om dit aantal terug te dringen hebben we in 2020 drie wijkcoaches aangesteld. Zij zijn het eerste aanspreekpunt voor bewoners in de wijk. De wijkcoach signaleert problemen maar legt ook proactief contact met bewoners in de wijk. Zo weten we goed wat er speelt en kan de wijkcoach zowel intern als extern de verbinding leggen om overlast in de wijk te verminderen en de leefbaarheid te vergroten.

De bewonerscontacten op het gebied van leefbaarheid gaan vaak over het bemiddelen in overlastsituaties en het voorkomen van huisuitzettingen. In 2020 zijn er in totaal 1.204 dossiers (1.075 dossiers in 2019) aangemaakt omtrent leefbaarheid. We zien in 2020 een forse toename van zowel het aantal meldingen als het aantal opgevoerde dossiers. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat men meer thuis is door de maatregelen rond de Covid-19 crisis en men zich daardoor vaker stoort aan het gedrag van burens en omgevingsgeluiden.

6. Passende woningportefeuille

Het Portefeuilleplan 2020-2030 vormt de vertaling van het doel 'passende woningportefeuille'. Wij vinden onze woningportefeuille passend als deze aan de toekomstige vraag van onze (huidige én toekomstige) huurders voldoet. Dit doen we op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Ons beeld van de toekomstige vraag is gebaseerd op een gedegen analyse van de huidige portefeuille, de woningmarkt waarin wij werkzaam zijn en de verwachte demografische ontwikkelingen. Ook de gemeentelijke woonvisies en inzichten van onze andere partners dragen bij aan een goed inzicht in de toekomstige vraag.

6.1 Betaalbaarheid

Ons beleid op het punt van betaalbaarheid is gebaseerd op twee pijlers: het portefeuillebeleid van Elken en het woninglastenbeleid. We streven naar een portefeuille die betaalbaar is voor de doelgroep. Zo werken we onder andere aan betaalbaarheid van vergoedingen die huurders betalen voor duurzaamheidsmaatregelen en maatwerkregelingen voor huurders die in de problemen dreigen te komen. Extern vertaalt dit zich in het jaarlijks bod van Elken aan de gemeenten en de aansluitende prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie. In dit verband gaat het om wat we over 2020 van plan waren, vastgelegd is in prestatieafspraken en uiteindelijk is gerealiseerd.

Bezit Elken in relatie tot betaalbaarheid

Elken heeft zich in het Portefeuilleplan ten doel gesteld dat in 2030 ten minste 70% van de voorraad DAEB-woningen een huur heeft tot de 1e aftoppingsgrens en minimaal 10% een huur tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens.

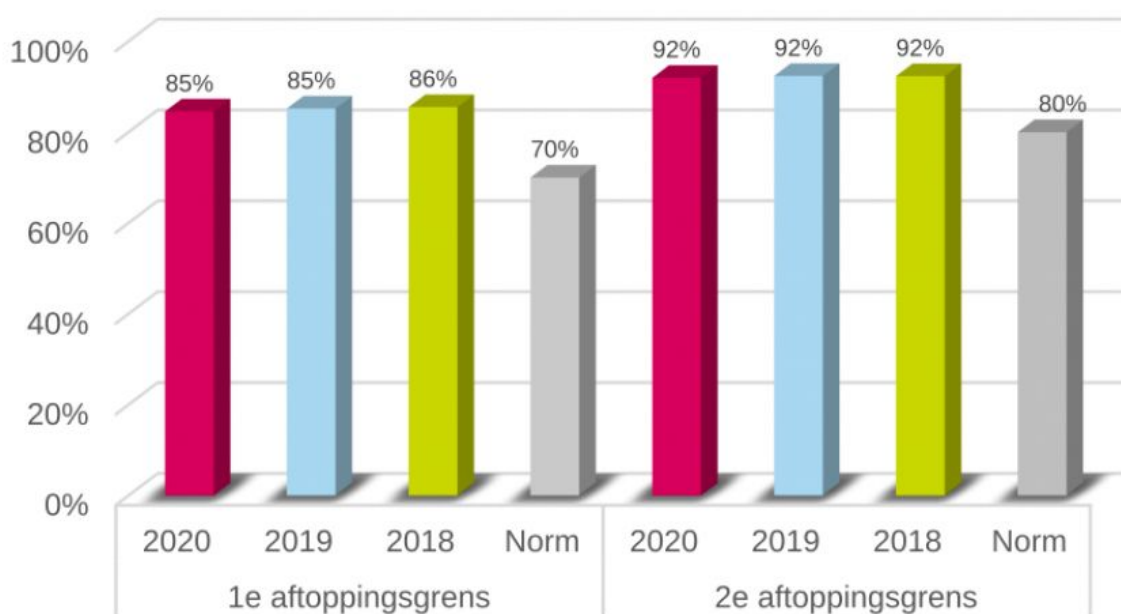
Voor 2020 en eerder gelden de volgende aftoppingsgrenzen:

Aftoppingsgrenzen in €

	2020	2019	2018
1e aftoppingsgrens	619,01	607,46	597,30
2e aftoppingsgrens	663,40	651,03	640,14
Liberalisatiegrens	737,14	720,42	710,68

Onderstaande grafiek laat zien dat we voldoen aan de doelstelling om 70% van de huurwoningen onder de 1e aftoppingsgrens te houden en ook voldoen aan de doelstelling om 80% van de huurwoningen onder de 2e aftoppingsgrens te houden.

Percentage huurwoningen binnen aftoppingsgrenzen



Momenteel heeft 85% van de voorraad DAEB-woningen een huur tot de 1e aftoppingsgrens. Door huurharmonisatie en energiemaatregelen neemt dat aandeel langzaam af. Per 31-12-2020 heeft Elkien 18.701 zelfstandige huurwoningen waarvan 85% een huurcontract heeft onder de 1e aftoppingsgrens en 92% een huurcontract heeft onder de 2e aftoppingsgrens. Onderstaande tabel laat het verloop van het bezit van Elkien zien in relatie tot de betaalbaarheid.

Verloop bezit

	31/12/19	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Overig bouw	31/12/20
Onder de 1e aftoppingsgrens	16.023	121	-/- 201	-/- 25	-/- 106	15.812
Onder de 2e aftoppingsgrens	1.351	13	-	-/- 6	26	1.384
Dure woningen	1.433	-	-/- 1	-/- 9	82	1.505
Aantal zelfstandige wooneenheden	18.807	134	-/- 202	-/- 40	2	18.701
Overige verhuureenheden	1.530	-	-/- 1	-/- 360	-/- 4	1.165
Totaal verhuureenheden	20.337	134	-/- 203	-/- 400	-/- 2	19.866

Huurverhoging

De huurverhoging per 1 juli 2020 is gedifferentieerd naar inkomen en prijs/kwaliteit (streefhuur) om zodoende de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen maar ook de prijs/kwaliteit van onze woningen beter in balans te brengen. De huursombenadering over 2020 was gematigder dan inflatievolgend. Dit was met 1,88% lager dan de toegestane 2,6%. Dit kwam onder andere door bevrozing van de streefhuren en een huurverlaging voor huurders met een contracthuur hoger dan de streefhuur.

In 2020 kregen 7.635 huurders met een laag inkomen een huurverhoging van maximaal 2,4%, afgetopt op de streefhuur. 4.901 huurders met een laag inkomen en een huur lager dan 80% van de streefhuur kregen een verhoging van maximaal 3,1%. Beiden werden afgetopt op de streefhuur. Daarnaast kregen huurders met een

hoog inkomen een inkomensafhankelijke huurverhoging van maximaal 5,2%, afgetopt op de maximaal redelijke huur. Tot slot kregen ongeveer 4.800 huurders geen huurverhoging of een huurverlaging tot de streefhuur. Dit geldt overigens alleen voor de lage inkomens.

6.2 Beschikbaarheid

In het Portefeuilleplan heeft Elken de doelstelling opgenomen om in 2030 te streven naar een woningvoorraad van ten minste 17.000 DAEB woningen.

Huidig bezit

Onderstaande tabel geeft inzicht in de huidige beschikbaarheid van de DAEB en niet-DAEB verhuureenheden van Elken.

Huidige voorraad verhuureenheden per gemeente ultimo 2020

	Zelfstandige woonegelegenheden		Overige verhuureenheden		Totaal
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB	
Leeuwarden – stad	7.671	255	172	430	8.528
Leeuwarden – overige kernen	1.416	55	-	4	1.475
Súdwest-Fryslân – Sneek	2.327	153	275	41	2.796
Súdwest-Fryslân – overige kernen	3.817	202	207	17	4.243
Heerenveen	565	-	1	-	566
Overige gemeenten	58	5	1	1	65
Subtotaal	17.864	837	658	507	19.866
Totaal verhuureenheden		18.701		1.165	19.866

Uit de tabel valt af te lezen dat Elken ultimo 2020 een woningvoorraad van 17.864 DAEB woningen en 837 niet-DAEB woningen heeft; totaal 18.701 zelfstandige woonegelegenheden. Daarnaast bezit Elken 1.165 overige verhuureenheden (658 DAEB; 507 niet-DAEB) zoals eenheden in verzorgingstehuizen, onzelfstandige eenheden en parkeerplaatsen.

Onderstaande tabel geeft de onderverdeling van de 18.701 zelfstandige woningen weer naar type woning en gemeente.

Portefeuilleverdeling zelfstandige woonegelegenheden per type woning en per gemeente

	Vrijstaand	2 ¹ kap	Hoek-/tussen woning	Portiekflat	Galerijflat	Overige	Totaal
Leeuwarden	4	190	3.925	2.682	2.554	42	9.397
Súdwest-Fryslân	4	672	3.519	837	1.439	28	6.499
Heerenveen	-	53	353	33	126	-	565
De Fryske Marren	-	13	45	-	-	-	58
Opsterland	30	664	913	67	501	2	2.177
Smallingerland	-	-	-	5	-	-	5
Totaal	38	1.592	8.755	3.624	4.620	72	18.701
DAEB	33	1.440	8.364	3.556	4.399	72	17.864
Niet-DAEB	5	152	391	68	221	-	837
Totaal	38	1.592	8.755	3.624	4.620	72	18.701

Ontwikkeling van het bezit

De veranderingen in de portefeuille worden bereikt door verkoop, sloop en nieuwbouw en aankoop van woningen. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van het totale aantal verhuureenheden en het aantal woningen in 2020.

Verloop aantal verhuureenheden

	Aantal verhuur- eenheden 2020	Aantal zelfstandige woongelegenheden 2020
Stand per 31-12-2019	20.337	18.807
Verkoop aan toekomstige bewoners	-/- 40	-/- 40
Verkoop BOG/ZOG	-/- 3	-
Complexgewijze verkoop	-/- 357	-
Sloop	-/- 203	-/- 202
Nieuwbouw	134	134
Administratieve wijziging	-/- 2	2
Stand per 31-12-2020	19.866	18.701

Verkoop aan toekomstige bewoners

In 2020 zijn 40 woningen verkocht aan natuurlijke personen en gepasseerd bij de notaris. Hiervan zijn 13 woningen verkocht aan zittende huurders.

Bedrijfsonroerendgoed (BOG) en zorgonroerendgoed (ZOG)

Per 1 juli 2020 is het voormalige kantoor met werkplaats van Elkien aan de Marshallweg 9 in Leeuwarden verkocht. Sinds de fusie in 2009 was het pand niet tot nauwelijks nog in gebruik door Elkien als hoofdkantoor.

Complexgewijze verkoop

In 2020 zijn 357 garages en parkeergelegenheden tegelijk verkocht. Het betreft niet-DAEB-bezit.

Sloop

In 2020 zijn 203 woningen gesloopt waarvan 36 in de gemeente Heerenveen en 167 in de gemeente Leeuwarden. De sloop gaat vooraf aan nieuwbouw dat in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Nieuwbouw

In 2020 zijn 134 nieuwe woningen opgeleverd waarvan 63 in de gemeente Leeuwarden en 71 in de gemeente Súdwest-Fryslân.

Grondposities

Door de aantrekkende koopmarkt heeft Elkien 9 kavels kunnen verkopen. De resterende grondposities zijn allen onder optie.

In onderstaande tabel wordt het verloop van de woningportefeuille over 2020 naar gemeente weergegeven.

Mutaties per gemeente (verkoop, sloop, nieuwbouw, administratief)

Woningen	31/12/19	Verkoop	Sloop	Nieuwbouw	Administratief	31/12/20
Leeuwarden	9.515	-/- 15	-/- 166	63	-	9.397
Súdwest-Fryslân	6.440	-/- 15	-	71	3	6.499
Heerenveen	604	-/- 2	-/- 36	-	-/- 1	565
De Fryske Marren	58	-	-	-	-	58
Opsterland	2.185	-/- 8	-	-	-	2.177
Smallerland	5	-	-	-	-	5
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	18.807	-/- 40	-/- 202	134	2	18.701
DAEB	17.966	-/- 36	-/- 202	134	2	17.864
Niet-DAEB	841	-/- 4	-	-	-	837
Totaal zelfstandige woonegelegenheden	18.807	-/- 40	-/- 202	134	2	18.701

Mutatiegraad

De mutatiegraad geeft aan van hoeveel procent van de woningen in 2020 de huur is opgezegd. Woningen bestemd voor sloop zijn hierin niet opgenomen. Onderstaande tabel geeft het aantal mutaties en de mutatiegraad weer.

Aantal mutaties en mutatiegraad

Gemeente	Vertrekmutaties 2020	Mutatiegraad 2020	Vertrekmutaties 2019	Mutatiegraad 2019
Leeuwarden	859	9%	1.026	11%
Súdwest-Fryslân	569	9%	584	9%
Heerenveen	32	6%	50	9%
De Fryske Marren	2	3%	4	7%
Opsterland	176	8%	185	9%
Smallerland	-	0%	2	33%
Totaal	1.638	9%	1.851	10%

Woningzoekenden

Naast tevredenheid van onze huidige huurders streven we ook naar tevredenheid van onze woningzoekenden. Elkien heeft een gezamenlijk woonruimte bemiddelingssysteem met drie corporaties. In onderstaande tabel wordt het aantal woningzoekenden van Elkien, Accolade en Wonen Noordwest Friesland gepresenteerd. Daarnaast ook het percentage actieve woningzoekenden in 2020.

Aantal woningzoekenden

Woningzoekenden Elkien, Accolade en Wonen Noordwest Friesland 2020	Aantal inschrijvingen	Waarvan actief woningzoekenden	Aandeel actieve woningzoekenden
Tussen 18 en 22 jaar	7.040	995	14%
Tussen 23 en 40 jaar	25.206	3.163	13%
Tussen 41 en 54 jaar	9.508	1.081	11%
Tussen 55 en 64 jaar	5.647	417	7%
Tussen 65 en 74 jaar	4.542	177	4%
Ouder dan 75 jaar	2.913	57	2%
Totaal/gemiddeld	54.856	5.890	11%

Ten opzichte van 2019 zie we een toename in het aantal inschrijvingen (52.769 aantal inschrijvingen in 2019). In het percentage actief woningzoekenden zien we een afname ten opzichte van 2019 (17% aandeel actieve woningzoekenden).

Monitoring vraagdruk

Sinds een aantal jaren monitoren we de vraagdruk in ons werkgebied. Samen met andere corporaties en de huurdersorganisaties in Fryslân hebben we een methodiek ontwikkeld waardoor we meerjarig kunnen monitoren en gebieden met elkaar kunnen vergelijken. De komende jaren wordt deze methodiek verder ontwikkeld. De informatie kan worden gebruikt voor gebiedsvisies en andere volkshuisvestelijke vraagstukken waar we met de gemeenten en de huurdersorganisaties mee aan de slag gaan.

De vraagdruk binnen het werkgebied van Elkien varieert sterk. Deze is het grootst in de steden Leeuwarden en Sneek. Dat blijkt uit de actieve zoekduur (inschrijfduur vanaf de eerste reactie) en het aantal reacties. Met name woningen onder de eerste aftoppingsgrens en woningen met een tuin zijn in trek.

Onderstaande tabel toont de gemiddelde inschrijftijd, de slaagkans en de gemiddelde reactiegraad van actief woningzoekenden in de periode 2019-2020. Per gemeente is dit verder uitwerkt naar stedelijk gebied, regiokernen en overige kernen, voor verschillende doelgroepen en voor de verschillende huurklassen en woningtypes. Door de ontwikkelingen te volgen kunnen we in de toekomst zien waar de vraagdruk toeneemt of waar deze juist afneemt.

Zoekduur en vraagdruk

Gemeente	Gemiddelde inschrijftijd in maanden*	Slaagkans*	Gemiddelde reactiegraad**
Leeuwarden	42	23%	63
Súdwest-Fryslân	29	24%	42
Heerenveen	27	12%	35
De Fryske Marren	20	8%	35
Opsterland	28	19%	30
Smallingerland	-	-	-
Totaal Elkien	35	22%	52

**Slaagkans/inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020*

***Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020*

Passend toewijzen

Sinds 2015 werken we bij de toewijzing van woningen met een passendheidstoets. Dit betekent dat we huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens een woning toewijzen met een huurprijs tot aan de aftoppingsgrens. In 2020 heeft Elkien 99,8% van de woningen passend toegewezen.

Toewijzingsnorm

Onderstaande tabel laat zien hoe de toegewezen DAEB-woningen met een huurprijs lager dan € 737,14 zijn verdeeld over de inkomenscategorieën per huishouden.

Aantal toewijzingen

	2020
DAEB < € 737,14	1.661
Totaal toewijzingen < € 39.055	1.574
Totaal toewijzingen > € 39.055	87

6.3 Duurzaamheid en kwaliteit

We streven bij Elkien naar een duurzaam thuis voor onze huurders. Elkien werkt actief mee aan de Nederlandse klimaatdoelen vanuit het VN-klimaatakkoord van Parijs. Onze doelstelling is een halvering van de CO₂-uitstoot van onze woningen in 2035. Tot en met 31 december 2020 is een verlaging gerealiseerd van 429 kilo per woning en is onze doelstelling (maximaal 150 kilo per woning) ruimschoots gehaald. Daarnaast hebben we de gemiddelde energie index van onze huurwoningen verlaagd van 1,65 naar 1,52. De woningen in het bezit van Elkien hadden eind 2020 gemiddeld energielabel C. We vinden het vanuit onze rol als woningcorporatie met name belangrijk dat de verduurzaming van woningen bijdraagt aan lage woonlasten én comfort voor de huurder. Dit betekent dat we investeren in energiemaatregelen die de kosten voor energie voor de huurder zoveel mogelijk verlagen en waarvan de geluidsnorm acceptabel en de ventilatie optimaal is.

Verbetering energielabels

Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een woning is in vergelijking met soortgelijke woningen. Eind 2020 bestaat de portefeuille voor 47% uit woningen met een energielabel B of beter. Eind 2019 was dat nog 36% van de portefeuille. Ook het percentage woningen met een label F of G is in 5 jaar tijd fors gedaald van 25% van de portefeuille naar 5% van de portefeuille. De verdeling van de energielabels in 2020 ten opzichte van voorgaande jaren is te zien in onderstaande tabel.

Verdeling energielabels

Energielabel	Ultimo 2016	Ultimo 2017	Ultimo 2018	Ultimo 2019	Ultimo 2020
A++	1%	1%	2%	4%	6%
A+	2%	2%	2%	4%	5%
A	7%	8%	9%	15%	21%
B	6%	6%	9%	13%	16%
C	21%	22%	23%	31%	26%
D	22%	21%	22%	17%	14%
E	18%	18%	15%	9%	7%
F	10%	9%	8%	4%	3%
G	14%	12%	9%	3%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Onderstaande tabel laat zien welke ingrepen zijn uitgevoerd om het energielabel te verbeteren en bij te dragen aan meer comfort en lagere energielasten:

Ingrepen in bezit 2020

	Aantal 2020	% van totaal aantal woningen
Woningverbetering (het verbeteren van de isolatie en installaties)	617	3,3%
Vervangen van oude cv ketels door moderne HR ketels	1.913	10,2%
Geriefsverbeteringen (cv installaties, isolerend glas, spouw- en vloerisolatie en overige geriefsverbeteringen)	822	4,4%
Sloop	202	1,1%
Nieuwbouw	134	0,8%
Verkoop	40	0,2%
Totaal	3.728	20,0%

In 2020 hebben we in 3.728 woningen (20% van de voorraad) maatregelen getroffen. Dat is fors meer dan in 2019 (2.824 woningen, 15% van de voorraad). Deze stijging wordt grotendeels veroorzaakt door de vroegtijdige vervanging van de Agpo cv-ketels.

Woningverbeteringen

Het jaar 2020 was als gevolg van de Covid-19 pandemie een bijzonder jaar. Elkien heeft ondanks alle noodzakelijke beperkingen gezocht naar wat nog wel mogelijk was. In samenspraak met de ketenpartners zijn er per project maatwerkprotocollen opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van de protocollen van Aedes. Met deze maatregelen heeft een belangrijk deel van onze bewoners toch de woningverbetering of een nieuwe woning kunnen krijgen. Een deel van de projecten wordt in 2021 opgeleverd. We zijn dan ook trots dat de met de gemeenten en huurdersorganisaties afgesproken werkzaamheden slechts enige vertraging hebben opgelopen.

In 2020 zijn 617 woningverbeteringen opgeleverd:

- Van de in het Jaarplan opgenomen 487 woningen zijn in 2020 278 woningen verbeterd. De resterende 205 woningen worden in 2021 opgeleverd. Er zijn 4 woningverbeteringen vervallen vanwege het samenvoegen bij de resterende woningen tot een woningverbeteringsproject
- Daarnaast zijn in 162 woningen de cv-ketels vervangen en is de begane grondvloer (bergingsplafond) geïsoleerd
- Ook zijn er in 2020 177 woningen verbeterd die in het Jaarplan 2019 opgenomen waren

Met de woningverbeteringen worden ook zonnepanelen op onze woningen aangebracht om de energielabels te verbeteren. In 2020 beschikken in totaal 2.074 woningen over zonnepanelen. Op deze 2.074 woningen zijn in totaal 23.413 zonnepanelen aangebracht; een toename van 29% ten opzichte van vorig jaar.

Aantal zonnepanelen per gemeente 2020

	Aantal zonnepanelen	Aantal woningen met zonnepanelen
Leeuwarden	10.308	826
Súdwest-Fryslân	6.295	873
Heerenveen	1.780	77
Opsterland	5.030	298
Totaal	23.413	2.074

Onderhoudsuitgaven 2020

Het voor 2020 geplande onderhoud aan de woningen is uitgevoerd. Het gaat hierbij om zowel het planmatig als het dagelijks onderhoud. Onderstaande tabel toont de verdeling van de onderhoudsuitgaven die in 2020 zijn gedaan.

Verdeling onderhoudsuitgaven

	Aantal 2020	Bedrag (x € 1.000)
Planmatig onderhoud (o.a. buitenschilderwerk, ketelvervanging, verbetering bestrating)	2.357	19.946
Planmatig onderhoud interieur (vervangen van keukens, douches en toiletten)	316	6.269
Contractonderhoud (o.a. onderhoud cv, liften en installaties)	16.512	4.229
Dagelijks onderhoud (storing en mutatie)	11.940	11.654
Asbest	536	1.431
VVE casco-onderhoud	825	368
Totaal instandhoudingsonderhoud	32.491	43.897

6.4 Welzijn, zorg en bijzondere doelgroepen

Op het gebied van 'Wonen en Zorg' kiezen wij voor activiteiten die dicht bij onze verantwoordelijkheid en kerntaken liggen. Zo dragen wij via ons vastgoed en via samenwerking met partners bij aan het welzijn van de groeiende groep ouderen die steeds langer thuis moeten blijven wonen en niet meer in een verzorgingshuis terecht kunnen. Wij investeren in onze woningen en in huisvesting van de organisaties die zorgcliënten bedienen. Om ervoor te zorgen dat ouderen niet vereenzamen, meer zelfregie houden en langer op hun vertrouwde plek kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat ouderen op korte afstand van hun woning gebruik kunnen maken van (zorg-/welzijn) dienstverlening. Geclusterd wonen wordt steeds belangrijker.

Elkien neemt geen verantwoordelijkheden op het gebied van zorg en welzijn over. Elkien investeert wel in samenwerking met partijen die willen investeren in het sociaal domein. Dit zijn zowel professionele partijen zoals de gemeenten en zorgpartijen als vrijwilligersorganisaties zoals plaatselijke belangen en kerken. Daarnaast werkt Elkien vanuit 'De Buurt Versterkt' mee aan leefbaarheidsprojecten, die vanuit burgerparticipatie worden geïnitieerd, zoals de Doarpskeamer in Akkrum.

Veiligheidshuis Fryslân

Elkien heeft namens de Friese corporaties zitting in de Adviesraad van het Veiligheidshuis Fryslân (VHF). Het VHF is opgericht om zaken rond multi-probleem-situaties, gevaarlijke, verwarde individuen die de maatschappij ontregelen te voorkomen. Door te participeren in het VHF worden de lijnen rondom deze doelgroep korter en kan adequater hulpverlenend worden of worden ingegrepen. Elkien heeft in 2020 bijna 50 zaken met het VHF besproken en we hebben meerdere personen via het VHF gehuisvest.

Onconventioneel wonen

In overleg met het VHF is het project 'Onconventioneel Wonen' opgestart. Hiermee wil Elkien huurders die moeite hebben om overlast-gevend gedrag aan te passen, een volwaardige woonplek bieden zodat iedere huurder naar tevredenheid kan wonen. Elkien heeft het besluit genomen om een pilot te starten voor deze doelgroep en deze aan te bieden aan de twee grootste gemeenten; Leeuwarden en Súdwest-Fryslân. De betrokken gemeenten beoordelen hiervoor geschikte locaties en beraden zich op de juiste begeleiding en communicatie. Ook is dit onderwerp geborgd in de prestatieafspraken. Inmiddels worden er stappen gemaakt met deze gemeenten om te komen tot besluitvorming. Vanuit het Sociaal Domein Fryslân is hiervoor het plan 'Brede Aanpak Dakloosheid 2021-2022' geschreven voor het verkrijgen van subsidie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken.

Stichting GEEF

Stichting GEEF is met instemming van alle betrokken partijen in 2020 opgeheven. Vanuit stichting GEEF participeerde Elkien onder andere in het opstellen van de Zorgatlas, tezamen met twaalf andere corporaties en tien zorgorganisaties. In de Zorgatlas wordt in kaart gebracht hoe het veranderende landschap van zorgvastgoed in vraag en aanbod er uit ziet. De Zorgatlas is ondergebracht bij het Fries Sociaal Planbureau, die ons ook in de toekomst van actuele informatie zal blijven voorzien.

Langer thuis

'Langer thuis' is een initiatief en programma van het ministerie van VWS waarbij het doel is zorg en wonen voor ouderen merkbaar te verbeteren. Het richt zich specifiek op de grote en groeiende groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Het gaat hierbij om voldoende geschikte woningen en een sociale infrastructuur die ervoor zorgen

dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Dit is een opgave waarbij Elkien met meerdere partijen samenwerkt om zowel de woningen als de leefomgeving geschikt te maken voor de toekomst. In navolging van de prestatieafspraken zijn er inmiddels werkgroepen in de gemeenten gestart, die de woningvoorraad in beeld brengen die geschikt is voor ouderen. Daarnaast wordt er met meerdere partijen gekeken naar de benodigde sociale infrastructuur voor de toekomst.

Multifunctionele accommodaties

Multifunctionele accommodaties spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van dorpen en wijken. Ze zijn dé centrale plek voor groepsactiviteiten in een dorp of wijk en daarmee ook de plek waar inwoners elkaar ontmoeten. Samen met gemeente Súdwest-Fryslân en stichting Patyna is Elkien in gesprek om voor haar nieuwbouw- en herstructureringsplannen, wonen, zorg en welzijn te organiseren. In Heerenveen is Elkien in gesprek met de gemeente en stichting Leppehiem om beter te gaan samenwerken in het opvangen van de extramuralisering. Ook met stichting Palet, in de gemeente Leeuwarden, heeft Elkien hierover overleg. Dit sluit geheel aan bij de opgave die het ministerie bij het programma Langer Thuis bedoelt. In Akkrum heeft Elkien een bijdrage geleverd aan de inmiddels permanente huisvesting van de ontmoetingsruimte 'Doarpskeamer' vanuit het budget van 'De Buurt Versterkt'.

Nultredenwoningen

Elkien verhuurt woningen waar basis zorg eenvoudig mogelijk is, zoals nultredenwoningen. Op 31 december 2020 heeft Elkien 6.513 nultredenwoningen.

Aantal nultredenwoningen per gemeente

	2020	2019
Leeuwarden	3.288	3.317
Súdwest-Fryslân	2.398	2.329
Heerenveen	144	144
De Fryske Marren	36	36
Opsterland	642	642
Smallingerland	5	5
Totaal	6.513	6.473

Huisvesting statushouders

De huisvesting van statushouders is een wettelijke taak van de gemeenten. De corporaties dragen hieraan bij naar rato van hun bezit. Hierbij wordt ook gekeken naar de draagkracht en draaglast van onze wijken. Met de gemeenten maken we ook afspraken over begeleiding van nieuwkomers.

Aan het begin van 2020 startten alle gemeenten in het werkgebied van Elkien met een achterstand op de taakstelling. Deze is veroorzaakt doordat er vanuit het COA onvoldoende statushouders aan deze gemeenten werden gekoppeld. Onderstaande tabel weergeeft het aantal woningen dat door Elkien is verhuurd aan statushouders.

Aantal verhuurde woningen aan statushouders

	Leeuwarden	Súdwest-Fryslân	Heerenveen	Opsterland
Beschikbaar gestelde woningen	11	6	3	4
Getekende huurovereenkomsten	11	5	1	4
Aantal gehuisveste personen (zonder gezinshereniging)	24	17	1	9

Het bovengenoemde aantal personen is het aantal zonder gezinshereniging. Het aantal meeverhuizende personen wordt bij ons niet geregistreerd omdat dit op het moment van tekenen van het huurcontract onbekend is. Deze familieleden voegen zich later in de woning en worden op dat moment meegeteld voor de taakstelling. In 2020 heeft Elkien in verhouding weinig woningen toegewezen aan statushouders. Dit gezien het feit dat er vanuit de gemeenten en Vluchtelingenwerk geen begeleiding is geweest vanwege de Covid-19 maatregelen. Hierdoor werden beschikbaar gestelde woningen niet altijd afgenomen.

Verleende urgenties

Elkien verleent urgentie aan de hand van haar urgentiebeleid. Met de gemeenten is afgesproken dat er jaarlijks voor het hele werkgebied 35 woningen beschikbaar worden gesteld voor noodsituaties en de uitstroom uit maatschappelijke instellingen waarvoor via de reguliere weg geen woningen beschikbaar zijn. Daarnaast wordt urgentie verleend aan statushouders, in het geval van calamiteiten en bij sloop van woningen (herstructurering). Bij aangepaste woningen (Wmo) wordt gezocht naar een geschikte kandidaat om de aanpassing van de woning niet ongedaan te hoeven maken.

Verleende urgenties 2020 (woningen)

	Leeuwarden	Súdwest-Fryslân	Heerenveen	Opsterland
Calamiteit	-	1	-	1
Herstructurering	31	-	-	-
Statushouders	11	5	1	4
Wmo	2	2	1	-
Maatschappelijke instellingen*	15	11	-	2
Totaal	59	20	4	7

* Dit betreft de uitstroom uit o.a. Fier Fryslân, Leger des Heils, Limor, Zienn, Kamers met Kansen, op voordracht van Veiligheidshuis Fryslân of in overleg met wijk- en gebiedsteams.

7. Wendbaar door samenwerken

We zijn een wendbare organisatie. Dit betekent dat we actief de samenwerking opzoeken met partners. Zo staan wij dicht bij de samenleving waarin wij werken en kunnen we inspelen op veranderingen. In 2020 hebben we hier onder andere op ingezet door verbinding te zoeken met huurders, gemeenten en huurdersbelangenorganisaties.

Huurdersparticipatie

Huurders zijn op verschillende niveaus betrokken. Onze huurdersorganisaties Nieuw Elan en De Bewonersraad vertolken de stem van de huurders bij nieuwe beleidsvoornemens en wijzigingen van de dienstverlening voor het gehele bezit. Ook ondersteunen ze onze huurders bij wijkvernieuwing, woningverbetering en sloop/nieuwbouw. In wijken en complexen werken we samen met bewonerscommissies en klankbordgroepen. Bij woningverbetering en sloop heeft de individuele huurder, zoals beschreven in de Overlegwet, een stem om in te stemmen met een voorstel.

We betrekken huurdersorganisaties, bewonerscommissies en individuele huurders steeds vroeger bij nieuwe ontwikkelingen. Bijvoorbeeld door bewoners middels een enquête te vragen wat de wensen voor hun woning zijn. Bij het project Het Eiland in Sneek vragen we bewoners om mee te denken over hun nieuwe buurt. En in Leeuwarden, in de wijk Heechterp vragen we huurders, omwonenden en organisaties in de wijk om na te denken over de vertaling van de wijkvisie naar een gebiedsplan.

Dat is best spannend. Op de belangrijkste vragen van de bewoners hebben we vaak nog geen concreet antwoord. Dit leidt soms tot onzekerheid bij kwetsbare huurders. Toch leveren bewoners belangrijke informatie die ervoor zorgt dat de gebiedsplannen sterker worden. Een aantrekkelijke openbare ruimte, waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, wordt bijvoorbeeld belangrijk gevonden.

Samenwerking met gemeenten

De intensiteit van samenwerken verschilt per gemeente. Dit is afhankelijk van de aard van de gemeente, de grootte van het aandeel woningen van Elkie in de gemeente en de ambities van een gemeente op het gebied van volkshuisvesting en samenwerking. Op steeds meer onderwerpen werken we samen in de gemeenten. Bijvoorbeeld bij het maken van de warmtetransitie visie, het realiseren van de ongedeelde stad en vitale dorpen of het zorg dragen voor huurders die door betalingsachterstanden in de problemen dreigen te raken. Hier is het convenant 'vroegsignalering' uit voortgekomen.

Bij kleine en grote vastgoedprojecten weten we elkaar al in een vroeg stadium steeds beter te vinden. Hierdoor verloopt het proces van ruimtelijke vergunningen veel soepeler. Bij de wijkvernieuwingprojecten Heechterp (Leeuwarden) en Het Eiland (Súdwest-Fryslân) hebben we de samenwerking geïntensiveerd. Samen met de gemeente, bewoners en organisaties in de wijk werken we aan gebiedsgerichte plannen waarin we op zoek zijn naar de beste ideeën: welke woningen er moeten komen, hoe het groen moet worden ingericht en hoe we de energievoorziening in de toekomst gaan organiseren. Doordat bewoners en wijkorganisaties de wijk het beste kennen, komen we tot betere plannen.

Maar ook in wijken, dorpen en buurten werken we samen met de gemeenten, bewonersorganisaties en sociale wijk- en dorps teams. In Leeuwarden werken we samen aan de ontwikkeling van wijk- en dorpskamers naar het voorbeeld van Akkrum. In Opsterland helpen we samen met Buurtbemiddeling om overlast op te lossen. In Súdwest-Fryslân hebben we samen met de gemeente en dorpsbelang gezorgd voor een toekomstbestendige ontwikkeling van de voormalige ASR-locatie.

Bod en prestatieafspraken

Elkien maakt prestatieafspraken in de gemeenten Leeuwarden, Súdwest-Fryslân, Opsterland en Heerenveen. We doen dat tripartite: gemeente, corporatie en huurdersorganisatie hebben in dit proces een gelijkwaardige positie. Jaarlijks evalueren we het bod en de prestatieafspraken. Dat doen we zowel op de inhoud als op het proces. Ook bespreken we met de gemeenten wat de resultaten van de gemaakte afspraken zijn. Doordat we in de gemeenten meer en meer samenwerken in werkgroepen en projectteams komt steeds vaker input voor de bieding en voor de prestatieafspraken uit deze werkgroepen.

Het bod van Elkien gaat zowel over de benodigde veranderingen in de woningvoorraad als de benodigde inzet in het sociaal domein. Deze inzet voor het bod is vooraf besproken met de huurdersorganisaties. Hieruit kwam naar voren dat onderwerpen op het gebied van wonen, zorg en andere thema's binnen het sociaal domein steeds belangrijker worden in de prestatieafspraken. Daarom hebben we dit onderwerp ook vooraan gezet in onze bieding.

Elkien zet betaalbaarheid voorop. Gelukkig merken we in de gesprekken over de prestatieafspraken dat de nadruk vooral ligt op betaalbaarheid en op de samenwerking om de uitstoot van CO₂ te beperken en wonen en zorg. We slagen er steeds beter in om concrete afspraken te maken over de samenwerking en de resultaten die we willen behalen. Belangrijk daarbij is de wederkerigheid: de inbreng van Elkien kan niet worden uitgevoerd zonder dat ook de gemeente en de huurdersorganisaties hun bijdrage leveren. Met de gemeente Leeuwarden hebben we afgesproken om in 2021 op basis van de nieuwe volkshuisvestelijke visie meerjarige afspraken te gaan maken.

Data in Fryslân

Binnen Fryslân is een stichting actief waarin een aantal gemeenten, de provincie Fryslân en onderwijsinstellingen samenwerken om binnen Friesland maatschappelijke vraagstukken meer data gedreven te benaderen. Elkien is geen lid van de stichting, maar participeert wel actief in onderzoeken. Dit vanuit de visie dat het samenbrengen van data vanuit verschillende organisaties binnen het maatschappelijk domein leidt tot betere besluitvorming.

In 2020 is bijvoorbeeld een analyse gedaan waarin de koppeling is gelegd tussen het aanbod van zorggeschikte woningen van Elkien en het aanbod van zorgverlening (buurthuis, huisarts, fysiotherapeut, ziekenhuis). Daarnaast is er een armoede-monitor opgesteld. Deze monitor geeft bijvoorbeeld inzicht in het gebruik van (gemeentelijke) regeling op het gebied van armoede gecombineerd met (geanonimiseerde) inkomensgegevens. Deze combinatie kon voorheen niet worden gelegd. Voor Elkien erg relevant, bijvoorbeeld bij het voorkomen van huurachterstanden. Naast inhoudelijke kennis en inzicht in technische mogelijkheden leidt deelname aan DataFryslân ook tot meer samenwerking met andere corporaties in Friesland.

Huurdersbelangenorganisaties

Elkien werkt samen met twee huurdersbelangenorganisaties:

- Stichting Huurdersplatform Nieuw Elan (hierna: Nieuw Elan) voor de plaatsen Leeuwarden, Wytgaard, Drachten en Sneek (met uitzondering van het Boschplein). In 2020 waren er 8.906 huurders van Elkien lid van Nieuw Elan
- Huurdersvereniging De Bewonersraad (hierna: De Bewonersraad) voor de gemeenten Opsterland, Heerenveen, De Fryske Marren, het buitengebied van de gemeente Súdwest-Fryslân, het Boschplein in Sneek en het buitengebied van de gemeente Leeuwarden (voormalig Boarnsterhim en voormalig Littenseradiel). In 2020 waren er 5.483 huurders van Elkien lid van De Bewonersraad

In 2020 hebben we niet alleen over inhoudelijke zaken gesproken met de huurdersbelangenorganisaties maar ook over de wijze waarop we willen samenwerken. We hebben een nieuw samenwerkingsconvenant opgesteld waarin we de afspraken met Nieuw Elan en De Bewonersraad hebben gemoderniseerd. Deze wordt nog afgerond. Vanzelfsprekend is de Wet op het overleg tussen huurder en verhuurder het uitgangspunt. Maar wij willen vooral samenwerken vanuit vertrouwen, met respect voor elkaars inbreng en door elkaar vroeg te betrekken bij het vormen van beleid en beleidsvoorstellen waar de huurdersorganisaties recht op informatie en advies hebben. We hebben bijvoorbeeld al vroeg met elkaar gesproken over het voorstel voor de jaarlijkse huurverhoging. De inbreng van de huurdersorganisaties in het informele gesprek heeft geleid tot een gewijzigd voorstel – en een positief advies!

Voorafgaand aan het opstellen van de biedingen per gemeente hebben we uitgebreid met elkaar gesproken over de ontwikkelingen die Elkien en de huurdersorganisaties zien en wat we belangrijk vinden in het bod en de prestatieafspraken. Hieruit kwamen voorstellen die ons bod en de vraag naar wederkerigheid versterkten. Samen hebben we een nieuw protocol voor sloop en sloop/nieuwbouw gemaakt. Dit is een actueel protocol waarin niet alleen de samenwerking bij sloopprojecten wordt versterkt maar we ook stilstaan bij vroegtijdig betrekken van bewoners bij sloopplannen en het verbeteren van informatie voor bewoners.

Nieuw Elan is actief betrokken bij de gesprekken met bewoners in Heechterp en Het Eiland en het participatieproces dat moet leiden tot een gebiedsplan. De Bewonersraad is betrokken bij de gesprekken met bewoners van Nij Ylostins. Zij volgt dit kritisch en geeft Elkien, waar nodig, adviezen vanuit haar rol als huurdersorganisatie.

De huurdersorganisaties gaven in 2020 gevraagd en ongevraagd advies over:

- zienswijze verkoop garageboxen
- ongevraagd advies op voorgenomen biedingen 2021
- reactie op jaarrekening en jaarverslag 2019
- algemene huurvoorwaarden Elkien
- huurverhoging 2020
- jaarplan en begroting 2020
- woningverbetering 270 woningen Julianalaan en Breitnerstraat te Leeuwarden
- woningverbetering plaatsen zonnepanelen 26 woningen Achter de Hiemen te Beetsterzwaag
- woningverbetering 31 woningen te Akkrum
- woningverbetering 57 woningen te Witmarsum
- woningverbetering 32 woningen met verkooplabel te Makkum
- woningverbetering 10 woningen te Grou
- woningverbetering 48 woningen Potterzijlstraat/Kaatsland Sneek (2e fase)
- woningverbetering 24 woningen Potterzijlstraat 2 – 48 Sneek (1e fase)
- sloop- en nieuwbouwplannen 31 woningen Nijdjipstrjitte fase 3 te Grou
- sloop- en nieuwbouwplannen 28 woningen Compagnonsstrjitte te Gorredijk

Ketensamenwerking

De ketensamenwerking met onze bouw- en onderhoudspartners is in 2020 door ontwikkeld. De contracten met de ketenpartners zijn aangepast zodat duidelijkere afspraken zijn gemaakt. De uitkomsten van de Ketenmeter van 2019 zijn opgepakt in ontwikkel- en verbeterteams en de resultaten hiervan worden in de processen opgenomen.

In 2020 zijn de KPI's met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden geïntroduceerd en is een nulmeting gedaan. Zo willen we met onze ketensamenwerking bereiken dat we nog beter, snel, goed en op betaalbare wijze werken aan onze woningportefeuille.

8. Huurachterstanden en ontruiming

Het voorkomen en vroegtijdig oplossen van huurachterstanden is essentieel in het voorkomen van probleemsituaties en huisuitzettingen. Elkien zoekt daarom in een vroegtijdig stadium contact met de huurder om de oorzaak van een betalingsachterstand te bespreken. Daarbij wordt indien nodig de samenwerking met de wijk- en gebiedsteams gezocht. En er is in 2020 gewerkt aan het convenant vroegsignalering met de gemeenten. Helaas komt het voor dat er geen mogelijkheden zijn om de huurachterstand op te lossen en wordt middels een gerechtelijke procedure de huurovereenkomst ontbonden. In 2020 hadden we te maken met een tijdelijk verbod op huisuitzettingen. Daardoor, maar ook door de goede samenwerking met ons sociale netwerk, zijn in 2020 minder woningen ontruimd dan in voorgaande jaren.

Huurachterstanden tijdens de Covid-19 crisis

In 2020 kregen we te maken met de gevolgen van Covid-19. Deze situatie heeft zowel invloed op de financiële situatie van een aanzienlijk aantal van onze huurders als op de manier waarop wij ons werk konden doen. Desondanks bleek de invloed op de huurachterstanden gelukkig beperkt. We spraken veel met huurders over inkomens die in negatieve zin beïnvloed werden door de crisis. Ongeveer 2% van onze huurders heeft zich gemeld met betalingsproblematiek naar aanleiding van Covid-19. We hebben met hen maatwerk oplossingen gezocht in de vorm van uitstel van betaling of betaling in termijnen. Daarnaast hebben we huurders geïnformeerd over de verschillende loketten van de overheid voor inkomensondersteuning.

Er is op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken een registratiepunt bij de Huurcommissie geopend voor huurders die door Covid-19 te maken krijgen met betalingsproblematiek en waarbij de verhuurder geen maatwerk oplossing kan bieden. Van iedere melding door een huurder krijgt ook de betreffende verhuurder bericht. In 2020 hebben zich daar geen huurders van Elkien gemeld.

In onze incassoprocedure is veel ruimte gecreëerd voor persoonlijk contact met huurders die betalingsproblemen hebben. Omdat het afleggen van huisbezoeken werd bemoeilijkt, hebben we meer inzet moeten plegen om op andere manieren alsnog in gesprek te komen met huurders en werd afstemming met betrokken hulpverlening minder eenvoudig. Door de inspanningen van onze Adviseurs Huurincasso is de financiële impact voor Elkien beperkt gebleven en hebben wij in 2020 zelfs een afname van de huurachterstand kunnen realiseren.

Huurachterstand in % van de jaarhuur

Jaar	Percentage
2020	0,58%
2019	0,81%
2018	0,73%
2017	1,12%
2016	2,13%

Ontruiming vanwege huurachterstand

In 2020 is 62 keer een ontruiming aangezegd vanwege een huurachterstand. In 46 gevallen is de ontruiming voorkomen. In 16 gevallen hebben de ontruiming vanwege een huurachterstand alsnog plaats moeten vinden (ten opzichte van 19 in 2019). Hiervan vonden er 12 ontruiming vanwege huurachterstand plaats in de gemeente Leeuwarden, 2 in de gemeente Súdwest-Fryslân en 2 in de gemeente Opsterland.

Ontruimingen bij overlast

Bij een overlastproces zet Elkien zich in om ontruimingen te voorkomen. Dit doen we door een meestal langdurig traject van veelvuldige bemiddeling en eventueel waarschuwen. Wanneer dit niet leidt tot een positief resultaat gaat Elkien over tot het sommeren van bewoners en de mogelijkheid tot het opstarten van een gerechtelijke procedure. Dat laatste middel wordt alleen bij extreme overlastveroorzakers ingezet. In 2020 kwam dit 4 keer voor.

Sluiting woning op last van de burgemeester

Het komt voor dat er criminele activiteiten plaatsvinden in onze woningen. Het gaat dan om zaken als wietteelt, het verhandelen van harddrugs, verboden wapenbezit en prostitutie. Zodra deze meldingen binnenkomen, wordt de samenwerking gezocht met de politie. Als er voldoende aanknopingspunten zijn, doet de politie een instap in de woning en onderzoekt de ernst van de melding. Bij zware criminaliteit wordt op last van de burgemeester een woning voor enkele maanden gesloten. Elkien heeft in 2020 negen keer met een gemeentelijke woningsluiting te maken gehad. De sluiting varieerde van 3 tot 6 maanden. Met de betreffende gemeente vindt altijd goed overleg plaats over voorkoming van sluiting van de woning of het verkorten van sluitingstermijn.

In het overzicht worden de aantallen weergegeven van de ontruimingen in 2020. In de ontruimingen vanwege huurachterstand zien we een afname, 16 ontruimingen vanwege huurachterstand in 2020 tegenover 24 in 2019. De ontruimingen vanwege overlast betreffen de procedures die Elkien zelf heeft opgestart vanwege overlast, woonfraude of technische gebreken. Tot slot de ontruimingen waarbij de burgemeester de bevoegdheid heeft om woningen gedurende enkele maanden te laten sluiten. Opgemerkt dient te worden dat de cijfers aangeven dat de aankondigingen en/of procedures in 2020 hebben plaatsgevonden maar dat de uitvoering of de beoordeling van de rechter een doorloop heeft in 2021.

Ontruimingen			
Gemeente	Ontruimingen vanwege huurachterstand	Ontruimingen vanwege overlast	Sluiting woning op last van de burgemeester
Leeuwarden	12	10	15
Súdwest-Fryslân	2	2	3
Opsterland	2	2	1
Heerenveen	-	-	1
Totaal	16	14	20

9. Klachtenbehandeling door Provinciale Klachtencommissie

We zien in 2020 een afname van het aantal klachten die naar de provinciale klachtencommissie zijn gestuurd. We trachten altijd eerst in overleg met de huurder een klacht op te lossen. Helaas komen we er niet altijd uit. Sinds 1 januari 2019 kunnen huurders extern een klacht over Elkien indienen bij de Provinciale Klachtencommissie woningcorporaties Fryslân (PKWF). De PKWF opereert onafhankelijk en is transparant. Vanuit deze positie adviseert zij het bestuur van Elkien over een ingediende klacht.

De Provinciale Klachtencommissie bestaat in 2020 uit 5 commissieleden:

- de heer drs. Th. R. Piersma (voorzitter)
- de heer mr. H.D. Postma (secretaris)
- mevrouw B.M. Holwerda (vice-voorzitter)
- de heer R.J. Boersma (lid)
- de heer J.S. Harkema (lid)

De Provinciale Klachtencommissie werkt volgens het Reglement Provinciale Klachtencommissie, welke te vinden is op de website van Vereniging van Friese Woningcorporaties. In 2020 heeft de PKWF van de 17 Elkien klachten: 2 gedeeltelijk ongegrond, 3 ongegrond, 10 niet ontvankelijk/afgehandeld en 2 niet ontvankelijk/niet in 2020 afgehandeld.

Aantal klachten

Jaar	Klachten
2020	17 ingediend waarvan 5 hoorzittingen
2019	25 ingediend waarvan 5 hoorzittingen

10. Financiële continuïteit

Om onze strategische- en portefeuilledoelstellingen te realiseren is een financieel gezond huishoudboekje een belangrijke randvoorwaarde.

In toenemende mate zien we dat het behalen van deze doelstellingen onder druk komt te staan. Elkien is er voor huurders met een bescheiden inkomen. Betaalbaarheid staat voorop; nu, maar ook in de toekomst. Elkien onderzoekt continue of haar strategische doelstellingen ook op de middellange- en lange termijn realiseerbaar zijn. De kosten van het realiseren van nieuwbouwprojecten en woningverbeteringsprojecten lopen steeds verder op, en de onderhoudslasten door het toepassen van nieuwe technieken die een bijdrage leveren aan onze duurzaamheidsopgave belangrijk hoger liggen dan voorheen. Daarnaast betaalt Elkien verhuurderheffing en zal op termijn ook vennootschapsbelasting betalen. Dit zijn tientallen miljoenen euro's die Elkien daardoor niet kan aanwenden voor het bouwen en vernieuwen van woningen.

Er staat dus in toenemende mate spanning op de ambities van Elkien enerzijds en de financiële reikwijdte anderzijds. We monitoren daarom scherp op de meerjarige financiële en verantwoorde ontwikkeling van onze operationele kasstromen, ons financieel rendement en de omvang van ons eigen vermogen in relatie tot onze leningenportefeuille. We proberen om dit over een periode van 30 jaar te overzien zodat we hierop kunnen sturen en bijsturen. Voor de kortere termijn werken we met een zogeheten 'rolling window'; dat wil zeggen dat we steeds voor een periode van maximaal drie jaar verplichtingen aangaan. Daarbuiten gelden ambities en intenties en communiceren we naar onze omgeving over onze inzet, over kansen maar ook over verantwoordelijkheid van derden en risico's die zich op ons pad bevinden. Ambitieuus én realistisch gaan daarmee hand in hand.

Bij Elkien is financiële sturing gericht op het bereiken van de strategische doelen. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Financiële continuïteit van Elkien
- Optimale financieringsstructuur en de daaruit voortvloeiende rentekosten, gebaseerd op het gewenste risicoprofiel
- Efficiëntie van de bedrijfsvoering

Financiële continuïteit is belangrijk voor het waarmaken van onze doelstellingen. Om financieel gezond te blijven voert Elkien een actief financieel beleid met betrekking tot de kasstromen in de komende tientallen jaren. De samenhang tussen huurontwikkeling, bedrijfskosten, heffingen en rentekosten, gerelateerd aan de investeringsvolumes, speelt daarbij een belangrijke rol.

Om de huurverhoging zo laag mogelijk te houden beperken we waar mogelijk onze eigen bedrijfskosten. 'Geen verrassingen', is daarbij het devies. Daarom monitoren we onze uitgaven. Iedere twee maanden staan we letterlijk even stil; kijken we terug op de afgelopen periode, bezien we kritisch of we hebben gerealiseerd wat we ons hadden voorgenomen en sturen we eventueel bij.

De Meerjarenbegroting 2021-2025 monitoren wij aan de hand van de parameters in het financieel sturingskader. Dit bepaalt onder andere de koers voor het meerjarige beleid op het gebied van huur, onderhoud, bedrijfskosten en de transformatie van ons woningbezit. Het financieel sturingskader dat Elkien hanteert richt zich erop om minimaal aan de eisen te voldoen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Boven op deze minimale financiële normen van deze externe toezichthouders hanteert Elkien een marge om risico's te kunnen opvangen. Wij zien deze normen als streefwaarden waar wij op termijn naartoe willen bewegen.

Beoordeling externe toezichthouders

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Aw beoordeelt vanaf 1 januari 2019 corporaties op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De beoordeling van de Aw richt zich primair op de governance van Elkien. Bij het onderdeel bedrijfsmodel vaart de Aw op de inzichten van het WSW. Samen met het WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van Elkien. De Aw blijft corporaties en dus ook Elkien integraal beoordelen. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld en dat de Aw (naast de beoordeling op basis van het gezamenlijk beoordelingskader) ook toezicht houdt op rechtmatigheid en integriteit.

Vóór 1 januari 2019 ontving Elkien jaarlijks een integrale beoordelingsbrief. In deze brief werden de elementen governance, financiële continuïteit, rechtmatigheid en integriteit integraal behandeld. Vanaf 1 januari 2019 ontvangt Elkien separate beoordelingen uit het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW die daadwerkelijk onderzocht zijn. Over 2020 is door de Aw alleen een zogenoemde basisbeoordeling uitgevoerd. Daarbij heeft de Aw onder andere gekeken naar de beoordelingsbrief van het WSW, de managementletter en het accountantsverslag die de accountant heeft uitgebracht, maar ook naar het Jaarverslag over 2019 en onze meerjarenbegroting over 2020-2024. In haar brief d.d. 13 januari 2021 geeft de Aw aan dat ze geen verdiepende beoordeling zal uitvoeren en dat op alle beoordeelde onderdelen vanuit het gezamenlijk beoordelingskader geen verhoogd risico bestaat en er daardoor geen interventies worden opgelegd of aanvullende toezichtafspraken gemaakt behoeven te worden.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Elkien voldoet aan de kredietwaardigheidsstoets die het WSW eist voor borging van financiering. Wij hebben onze middelen in 2020 uitsluitend besteed in het belang van mensen met een laag inkomen in ons werkgebied door te zorgen voor betaalbare, goede huisvesting.

Effecten Covid-19

In maart 2020 is de impact van het Covid-19 virus op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Waar toen nog werd ingeschat dat dit tijdelijk zou zijn, hebben we anno 2021 nog steeds te maken met steeds meer impact van dit virus. Er is niet alleen sprake van gezondheidsrisico's, inmiddels is de samenleving ontwricht en lijkt een economische recessie onafwendbaar. Met name de ontwrichting van de samenleving is zorgwerkend voor de samenleving als geheel, onze huurders en onze organisatie.

De impact van het Covid-19 virus betekent dat wij onze bedrijfsprocessen hebben afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren.

De grootste te verwachten risico's van het Covid-19 virus leken voor Elkien op dit moment vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. We hebben geconstateerd dat dit vooralsnog geen bedreiging voor de bedrijfscontinuïteit vormt.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- Huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment geen materiële impact op de inning van huren
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en Elkien is voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers
- Medewerkers zijn voorzien van voldoende faciliteiten om het werk thuis in voldoende mate te kunnen uitvoeren.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een eventuele rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Elkien.

Zo nodig kan getemporiseerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om de flexibele of variabele kosten te verlagen. Daar waar noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de maatregelen die de Rijksoverheid heeft afgekondigd om de economische gevolgen te beperken.

Een mogelijk effect kan zijn een verdere rentedaling waarbij de derivatenbanken ons aanspreken op het storten van onderpand (margin calls). Elkien voldeed in 2020 aan de stresstest waarbij gerekend wordt met 2% rentedaling en zal dit ook in 2021 blijven doen. Elkien beschikt over een ruime faciliteit, in de vorm van een liquiditeitsbuffer om aan de margin call verplichtingen te voldoen en om eventueel derivaten af te kopen indien de situatie ontstaat dat wij niet voldoen aan de stresstest.

Ontwikkeling marktwaarde en beleidswaarde

Het jaar 2020 kenmerkte zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt. Dit is een tendens die we al een aantal jaren onderkennen. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Elkien heeft dit tot een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat gezorgd.

De totale waarde van de portefeuille is met € 221 miljoen gegroeid naar een waarde van € 2.253 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 11%. Deze positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een groei van de zogenoemde leegwaarde van de vastgoedportefeuille. De al jarenlange lage rentestand speelt hierin een belangrijke rol.

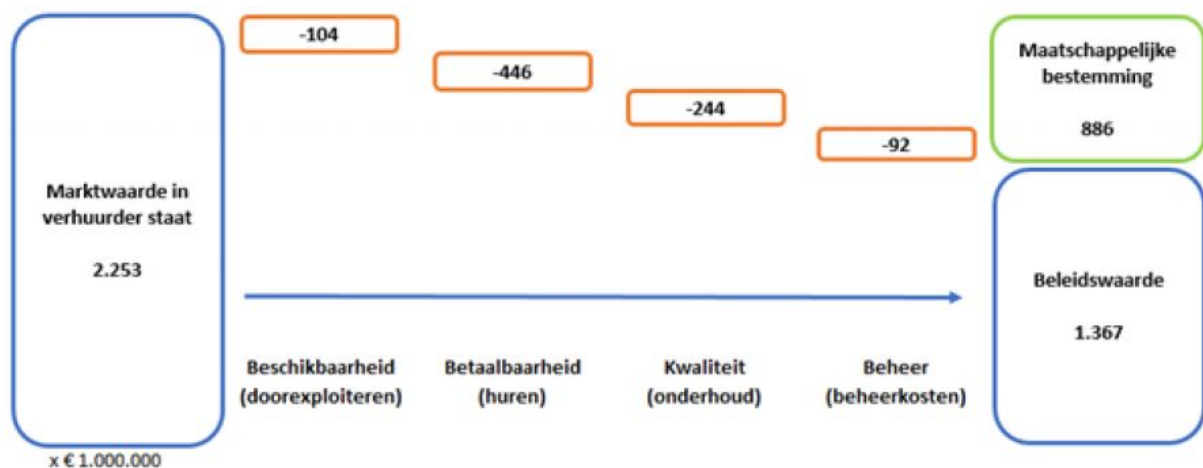
De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2019 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt evenwel invulling gegeven aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Met ingang van 2018 is ook het waarde-begrip beleidswaarde geïntroduceerd. Waar de marktwaarde in verhuurde staat inzicht geeft in de waarde voor een belegger, geeft de beleidswaarde aan welke "beklemming" ligt op deze waarde gegeven de sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheden die een woningcorporatie heeft.

In de beleidswaarde wordt rekening gehouden met afslagen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en beheer. Achtergrond hiervan is dat een woningcorporatie andere keuzes maakt ten aanzien van het onderhouden, beheren en verhuren van het bezit dan een belegger zou doen. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde

staat en de beleidswaarde is te beschouwen als de maatschappelijke bijdrage die een woningcorporatie doet. Voor Elken betekent dit een verschil van € 886 miljoen (marktwaarde in verhuurde staat € 2.253 miljoen en beleidswaarde € 1.367 miljoen).

Omdat de beleidswaarde als nieuwwaarde begrip is geïntroduceerd en de uitkomsten geëvalueerd worden door WSW en Aw in samenspraak met de woningcorporaties, zal dit waardebegrip en de uitwerking en uitkomst de komende jaren steeds meer betekenis krijgen. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten, die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde-begrip, kunnen leiden tot aanpassingen in de komende jaren. Om duiding te geven tussen het verschil van de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde kan in de vorm van de volgende afbeelding worden gegeven. Dit wordt ook wel aangeduid als de 'waterval' van marktwaarde naar beleidswaarde.



De beleidswaarde wordt bepaald door op 4 aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de bepaling van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde.

1. In de bepaling van de beleidswaarde wordt uitgegaan dat de verhuureenheden beschikbaar dienen te blijven voor de doelgroep. Er wordt dus van uitgegaan dat het bezit niet wordt verkocht, maar blijvend wordt geëxploiteerd.
2. Voor de betaalbaarheid wordt ten behoeve van het passend toewijzen een lagere streefhuur gehanteerd dan in de markt mogelijk is.
3. In de beleidswaarde wordt daarnaast rekening gehouden met het feit dat Elken een hogere kwaliteitsstandaard hanteert dan de markt. De hogere onderhoudskosten die wij daarvoor inzetten geven een afslag voor kwaliteit.
4. Tenslotte is er nog een afslag voor de hogere beheerkosten die Elken maakt. Door efficiënt te werken proberen wij deze kosten zo laag mogelijk te houden en daarmee deze afslag te beperken.

Als deze vier afslagen zijn gecorrigeerd op de marktwaarde geeft dat een beleidswaarde van Elken per ultimo 2020 van € 1.367 miljoen. De beleidswaarde is ten opzichte van 2019 van € 1.306 miljoen met € 61 miljoen gestegen naar € 1.367 miljoen. Dit is een minder hoge stijging dan de marktwaarde laat zien. Dit komt vooral doordat in de beleidswaarde een dempend effect zichtbaar is, doordat er gestuurd wordt op de lagere streefhuren van Elken. Deze streefhuren zijn met de prijsinflatie gestegen, waar de markthuren een hogere stijging kennen. Daarnaast houden we rekening met hogere onderhoudskosten in de beleidswaarde ten opzichte van de markt. De ontwikkeling van de beleidswaarde in 2020 ten opzichte van 2019 is zichtbaar in het navolgende overzicht:

	2020	2019
Marktwaarde per 31 december	2.253	2.032
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-/- 104	-/- 179
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	-/- 446	-/- 333
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-/- 244	-/- 173
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-/- 92	-/- 41
Beleidswaarde per 31 december	1.367	1.306

Investeringsen

Bij investeringen in vastgoedprojecten kijken we of ze passen binnen de plannen voor de ontwikkeling van de portefeuille (die we met onze stakeholders hebben afgestemd) en of deze projecten voldoende rendement (gaan) opleveren. Daarmee bedoelen we niet dat we het onderste uit de kan willen halen of gaan voor maximaal rendement, maar wel dat we een financiële ondergrens formuleren om zeker te weten dat we én voldoende goede sociale huurwoningen beschikbaar hebben én altijd genoeg armslag hebben om de financiële continuïteit van Elken blijvend te garanderen.

Overzicht onrendabele investeringen

Bij nieuwbouw van een woningcomplex spreken we van een onrendabel deel wanneer de marktwaarde van de stichtingskosten lager is dan het geïnvesteerde bedrag. Dit onrendabele deel brengen we als bijzondere waardeverandering in mindering op de boekwaarde van het betreffende complex.

Overzicht onrendabele investeringen categoriaal 2020 (x € 1.000)

	2020	2019
Onrendabele investeringen woningverbeteringen	26.238	34.879
Onrendabele investering nieuwbouw grondquote	6.675	3.099
Oplevering nieuwbouw in 2020 en vrijval onrendabele investeringen	5.353	-/- 8.569
Opleveringen nieuwbouw na 2020	3.828	11.277
Totaal onrendabele investeringen	42.094	40.686

Ontwikkelingen 2020

Resultaat

Het resultaat over 2020 is € 215 miljoen positief. Dit bedrag wordt toegevoegd aan het eigen vermogen van Elken. Belangrijk om te vermelden is dat dit bedrag voor een groot deel (ruim € 219 miljoen) wordt verklaard door de stijging van de marktwaarde van de woningen van Elken. Dit is natuurlijk een prachtig getal. Maar, dit deel van de winst wordt niet gerealiseerd door bijvoorbeeld extra huurinkomsten of door minder bedrijfsuitgaven; het is een 'papierne winst'. Anders gezegd; er zijn geen extra kasstromen gerealiseerd die Elken bijvoorbeeld kan aanwenden voor het investeren in haar bezit. Voor een goede beoordeling van de cijfers over 2020 wordt in het tweede overzicht ook nog onderscheid gemaakt tussen resultaten uit hoofde van de bedrijfsvoering en resultaten die (onder andere) worden bepaald door verslaggevingsregels.

Onderstaande tabel geeft het financieel resultaat over 2020 weer ten opzichte van ons Jaarplan 2020.

Resultaat volgens functionele indeling (x € 1.000)

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	48.351	45.710	2.641
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	48	-/- 863	911
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.261	919	1.342
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	184.174	-/- 22.205	206.379
Netto resultaat overige activiteiten	1.174	189	985
Overige organisatiekosten	-/- 4.449	-/- 4.970	521
Leefbaarheid	-/- 2.109	-/- 2.178	69
Financiële baten en lasten	-/- 27.918	-/- 20.400	-/- 7.518
Resultaat voor belastingen	201.532	-/- 3.800	205.332
Belastingen	13.310	-/- 1.708	15.018
Resultaat na belastingen volgens functionele W&V-rekening	214.842	-/- 5.508	220.350

Categoriale resultatenrekening naar bedrijfsvoering en verslaglegging 2020 (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2020	Jaarplan 2020	Vershil	Totaal
Resultaat Jaarplan 2020				-/- 5.508
Bedrijfsvoering				
Huuropbrengsten	119.308	121.006	-/- 1.698	
Opbrengsten servicecontracten	5.609	5.625	-/- 16	
Netto verkoopresultaat bestaand bezit en overig	2.594	1.225	1.369	
Overige bedrijfsopbrengsten	1.316	189	1.127	
Personele lasten	12.034	12.519	485	
Onderhoudslasten	37.049	38.465	1.416	
Lasten servicecontracten	5.454	4.731	-/- 723	
Leefbaarheid	960	1.003	43	
Overige bedrijfslasten	27.739	31.351	3.612	
				5.614
Verslaglegging				
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	847	1.172	325	
Gerealiseerde waardeveranderingen	34.520	50.221	15.701	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.226	28.016	191.210	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 27.918	-/- 20.400	-/- 7.518	
Belastingen	13.310	-/- 1.708	15.018	
				214.736
Bedrijfsresultaat na belastingen				214.842

Toekomstperspectief financiële ratio's

Als we naar de in december 2020 vastgestelde Meerjarenbegroting 2021-2025 kijken, zien we dat wij de kritische grenzen van kengetallen uit ons financieel sturingskader benaderen. We zien bijvoorbeeld dat de ICR per ultimo 2025 terugloopt naar 2,2 (norm 2,0), terwijl de LTV oploopt naar 63% (norm 70%). Vooral teruglopende huuropbrengsten, extra heffingen en stijgende kosten zorgen ervoor dat ook Elken aanloopt tegen de grenzen van onze financiële mogelijkheden. Daarin is Elken niet uniek. Het rapport Opgaven en middelen^[1] geeft aan dat corporaties onvoldoende middelen beschikbaar hebben om alle maatschappelijke opgaven tot en met 2035 op te pakken.

Dat is voor ons reden om in het eerste kwartaal van 2021 in beeld te brengen welke bestedingsruimte we tot 2050 beschikbaar hebben voor sloop-, nieuwbouw-, woningverbeteringsprojecten en onderhoud, met als uitgangspunt dat we ook ná 2050 in continuïteit kunnen blijven voldoen aan het bekende drieluik; betaalbaarheid,

beschikbaarheid en kwaliteit.

Onderstaande tabel geeft de belangrijkste ratio's weer in historisch perspectief (op basis van de jaarrekeningen) en toekomstig perspectief (op basis van het Jaarplan 2021 incl. MJB 2021-2025).

[1] Rapport 'Opgave en middelen corporatiesector' van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties juni 2020

Belangrijkste ratio's

Ratio**	JR 2018	JR 2019	JR 2020	JP 2021	JP 2022	JP 2023	JP 2024	JP 2025	WSW-norm
ICR	2,6	2,8	2,2	2,0	2,1	2,7	2,5	2,2	> 1,4
LTV*	45%	47%	48%	54%	55%	58%	61%	63%	< 85%
Solvabiliteit*	51%	49%	50%	47%	45%	42%	40%	37%	> 20%
Dekkingsratio	26%	28%	27%	28%	27%	28%	28%	29%	< 50%

* = op basis van beleidswaarde

** JR = Jaarrekening; JP = Jaarplan 2021 incl. MJB 2021-2025

11. Interne beheersing en risicomanagement

Bij Elkien hebben we voortdurend aandacht voor onze interne beheersing. Hiervoor gebruiken wij een integrale set aan maatregelen; ons management control systeem. De kern van dit systeem is onze planning & controlcyclus, aangevuld met het risicomanagement.



De spelregels die we hanteren binnen Elkien hebben we vastgelegd in ons toezichts- en toetsingskader.

Onze financiële positie beoordelen we voortdurend. Hiertoe hanteren we in ons financieel sturingskader parameters die volgens ons nodig zijn voor een gezonde bedrijfsvoering op lange termijn. Deze eigen parameters liggen hoger dan de eisen die de toezichthouders daaraan stellen. Dit doen we om risico's tijdig op te kunnen vangen. Bovendien werken we met een zogeheten 'rolling window', dat wil zeggen dat we steeds voor een periode van maximaal drie jaar harde verplichtingen aangaan, zodat we flexibel blijven en bij kunnen sturen indien nodig.

Risicomanagement op operationeel niveau is het dagelijkse risicobeheer in de processen en projecten. Dit zijn voornamelijk risico's als gevolg van het falen van mensen, systemen of processen. Voor deze risico's hebben we passende beheersmaatregelen ingericht. Met behulp van onze Risico Management Tool monitoren we periodiek of deze beheersmaatregelen nog effectief zijn. Op pagina 38 van dit verslag zijn wij ingegaan op de risico's voor Elkien gerelateerd aan de Covid-19 crisis en hoe wij daar als organisatie mee omgaan.

Strategische risico's hebben een relatie met onze missie en strategische doelstellingen en vragen om maatwerk van directie, bestuur en management. Door toepassing van het principe van de 'rolling window' blijven we alert en sturen we op tijd bij als dat nodig is. De belangrijkste strategische risico's worden in de volgende paragraaf toegelicht.

Strategische risico's

Iedereen verdient een thuis en wij zetten ons in om dat mogelijk te maken. Elkien biedt mensen met bescheiden inkomens betaalbare, duurzame en passende woningen. Hiertoe hebben wij drie strategische doelen geformuleerd; tevreden klanten, een passende woningportefeuille en een wendbare organisatie. De belangrijkste risico's die het bereiken van deze doelstellingen in de weg kunnen staan worden hieronder genoemd.

Financiële relatie met de overheid (wet- en regelgeving)

De financiële relatie tussen corporaties en overheid krijgt vorm door middel van belastingen, zoals de btw, de integrale belastingplicht voor de vennootschapsbelasting, de verhuurderheffing en saneringsheffing. Maar ook door wetgeving rondom huur- en toewijzingsbeleid. De landelijke politiek heeft daarmee een belangrijke invloed op de mogelijkheid tot het uitvoeren van onze strategie. We anticiperen hierop door politieke ontwikkelingen nauwlettend te volgen en door onze financiële positie met risicobuffer continu te bewaken.

Demografische ontwikkelingen

De samenstelling van de bevolking en huishoudens wijzigt. Dit heeft gevolgen voor het type en de grootte van de benodigde woningen. Hierdoor lopen we het risico dat delen van het woningbezit niet meer aan de vraag voldoen. We zien voor Elkien extra risico's doordat in Friesland een verschuiving plaatsvindt van de plattelandsgebieden naar de stedelijke kernen. Hierdoor lopen we het risico op een toenemende leegstand in de krimp-gebieden. We spelen hierop in door jaarlijks een analyse te doen van de markt, de omgeving en ons bezit in combinatie met de financieel-economische ontwikkelingen. Op basis daarvan beoordelen we of herijking van ons portefeuilleplan nodig is.

Energietransitie

We hebben een forse verduurzamingsopgave opgenomen in ons portefeuilleplan, waarbij we uiterlijk in 2050 onze woningportefeuille CO₂-neutraal willen hebben gemaakt. Wij monitoren en herijken jaarlijks onze pakketten van duurzaamheidsingrepen om deze energietransitie te realiseren. Maar, gezien de beperkte investeringsruimte zijn wij voor het behalen van deze doelstelling afhankelijk van technische ontwikkelingen die moeten leiden tot goedkopere oplossingen dan met de huidige stand van de techniek mogelijk is.

Funderingsproblematiek als gevolg van bodemdaling

Door de bodemdaling die in grote delen van ons land optreedt ontstaat het risico op funderingsproblemen zoals scheuren en verzakkingen van woningen. Ook de huurwoningen in bezit van Elkien kunnen te maken krijgen met funderingsproblemen. Daarom inventariseren we momenteel wat de funderingsschade is aan het woningbezit van Elkien voor de komende 5 jaar, de komende 10 jaar en de jaren daarna.

Financiering en Treasury

Elkien koos in het verleden voor het gebruik van derivaten om langjarig te zorgen voor een stabiele lage rente. Dit is belangrijk omdat we vastgoed waarin we investeren minimaal 50 jaar moeten financieren. Met renteswaps beschermen we ons tegen onverwachte rentestijgingen. Op een deel van deze swaps is een 'Credit Support Annex' (CSA) van toepassing. Dit betekent dat bij rentestijgingen en -dalingen over en weer liquiditeiten gestort moeten worden tussen Elkien en derivatenbanken. Hiervoor houdt Elkien voldoende liquiditeitsbuffers aan en heeft daardoor gedurende heel 2020 voldaan aan de 2% stresstest op de actuele marktrente die de Autoriteit Woningcorporaties hiervoor hanteert. De afgelopen jaren heeft onze derivatenportefeuille veel aandacht gekregen door een dalende marktrente. Dit heeft geleid tot het afbouwen van onze derivatenposities waardoor het liquiditeitsrisico fors is verminderd.

Elkien voldoet aan de kredietwaardigheidsstoets die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) eist voor borging van financiering. In ons financieel sturingskader hanteren wij boven op de minimale financiële normen van externe toezichthouders een veilige marge om risico's te kunnen opvangen. Voor de borgbaarheid van de financiering beoordeelt het WSW, naast de financiële ratio's, het bedrijfsmodel aan de hand van het 'Gezamenlijk Beoordelingskader Aw/WSW'. Elkien voert jaarlijkse ook een eigen beoordeling uit aan de hand van dit kader.

Informatiebeveiliging

Het gebruik van nieuwe technologieën brengt cyber- en privacyrisico's met zich mee. In aanvulling hierop leidt strenge regelgeving rondom privacy ertoe dat sterkere controle en bescherming van gegevensverwerking en opslag van persoonsgegevens nodig zijn. Organisatiebreed zijn de benodigde maatregelen getroffen om te voldoen aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Elkien onderneemt diverse activiteiten om ervoor te zorgen dat er blijvende aandacht is voor het belang van informatiebeveiliging en privacybescherming.

Financiële verslaglegging

Elkien heeft bij de bepaling van de belastinglast en -latenties in de jaarrekening een aantal standpunten ingenomen die bij de aangifte over de betreffende verslagjaren door de fiscus zullen worden getoetst. Deze toetsing kan mogelijk tot een discussie met de Belastingdienst leiden, waardoor mogelijk de fiscale last over 2020 en voorgaande jaren en de belastinglatenties nog wijzigen. Elkien heeft haar uitgangspunten gedegen onderbouwd en heeft zich hierbij laten adviseren door externe deskundigen.

Risico op fraude en niet-integer handelen

De medewerkers van Elkien werken dagelijks aan ons motto: 'Iedereen verdient een thuis. Om thuis te kunnen geven aan collega's, huurders en zakenpartners, handelen wij binnen Elkien vanuit onze kernwaarden: samen, duidelijk, doen. Integriteit vinden we hierbij belangrijk, daarom hebben we in 2020 ons integriteitsbeleid geactualiseerd evenals onze 'meldregeling integriteit' en hier aandacht aan besteed in de organisatie. Beide documenten zijn te vinden op onze website.

Risico's rondom fraude en niet-integer handelen, en de beheersing daarvan, zijn onderwerpen die periodiek aandacht behoeven van het bestuur, de directie en management van een organisatie. Daarom voeren wij periodiek een frauderisico analyse uit die wij ook met onze Raad van Commissarissen bespreken. Dit ter ondersteuning van hun taak om erop toe te zien dat de organisatie passende maatregelen heeft getroffen om frauderisico's te beheersen.

De algemene conclusie van de frauderisico analyse is dat Elkien niet getypeerd wordt als een organisatie met een verhoogd frauderisico. Belangrijke bouwstenen voor fraudepreventie zijn aanwezig, zoals een integriteitscode, een klokkenluidersregeling, het aanstellen van vertrouwenspersonen, controle-technische functiescheidingen en een goed ontwikkeld risicomanagementsysteem waarin risico's en beheersmaatregelen zijn beschreven en waarin periodiek controlemaatregelen worden uitgevoerd die, waar nodig, tot bijsturing leiden. Ook de controlerend accountant beoordeelt het risicomanagement, inclusief de frauderisicobeoordeling, binnen Elkien als adequaat en de controlefunctie als volwassen.

12. Corporate Governance

Op Elkien is de Governancecode Woningcorporaties 2020 van toepassing. Elkien bindt zich aan deze code en laat daarmee zien waar wij voor staan en waar wij op aan te spreken zijn. In de code zijn normen en waarden vastgelegd waaraan wij ons houden en waaraan wij getoetst kunnen worden. We laten ook zien dat we kwaliteit bieden en verantwoording willen afleggen aan de huurders binnen ons werkgebied. De Governancecode geeft richting aan de wijze waarop bestuur en Raad van Commissarissen functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. De Governancecode 2020 is in een implementatiesessie doorleefd met de Raad van Commissarissen. In de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen is geconstateerd dat de Governancecode wordt toegepast.

Elkien heeft de Governancecode uitgewerkt in:

- Toezichtsvisie Raad van Commissarissen
- Statuten
- Reglementen RvC, Auditcommissie, Remuneratiecommissie, stakeholderscommissie
- Profielschets voor de Raad van Commissarissen
- Bestuursreglement Elkien
- Integriteitsbeleid en meldregeling integriteit

Deze documenten zijn te vinden op www.elkien.nl

Bestuur

Elkien hanteert het Bestuursreglement waarin de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn opgenomen. Per 1 januari 2019 is een herzien bestuursreglement van toepassing. De beloning van het bestuur is conform de Wet Normering Topinkomens (WNT) en wordt verantwoord in dit jaarverslag. Conform het besluit van de Raad van Commissarissen bestaat het bestuur vanaf 2021 uit twee directeur-bestuurders.

Nevenfuncties en PE-punten bestuurder

In 2020 oefende de heer Eppinga de volgende nevenfuncties uit:

- Voorzitter RvC Rabobank Noord en West Twente – 01-01-2018 t/m 16-10-2020 (bezoldigd)
- Lid RvT Baalderborg Groep – 01-01-2018 t/m 16-10-2020 (bezoldigd)

Bestuurders van woningcorporaties zijn verplicht tot permanente educatie (PE). De heer Eppinga heeft in 2020 13 PE-punten behaald.

Beoordeling functioneren van het bestuur

De Remuneratiecommissie heeft de beoordeling van het bestuur voorbereid en besproken met de RvC. De RvC is daarbij in de gelegenheid gesteld om de beoordeling aan te vullen en/of te nuanceren. De Remuneratiecommissie heeft op basis daarvan op 14 januari 2020 het bestuur positief beoordeeld aan de hand van de afgesproken doelstellingen voor 2019. Tevens zijn voor 2020 de doelstellingen door de Remuneratiecommissie met het bestuur besproken. Deze zijn tussentijds besproken op 16 juni 2020.

Remuneratie bestuur

Op de bezoldiging van het bestuur is de WNT van toepassing. De Raad van Commissarissen heeft de beloning van de heer Eppinga conform WNT toegepast. Daarnaast is voor de interim-periode de heer Van de Weg beloond conform WNT.

Raad van Commissarissen

In 2020 nam de Raad van Commissarissen afscheid van de heer Vermeulen vanwege de maximale benoemingstermijn. De werving van een nieuwe commissaris verliep volgens het reglement van de RvC, statuten en Woningwet. Na een positieve zienswijze van de Aw heeft in april 2020 de Raad mevrouw Hepping verwelkomd als nieuwe commissaris. Het introductieprogramma bestaande uit een rondrit langs het bezit, kennismaking met het managementteam en organisatie heeft vanwege de Covid-19 crisis beperkt en aangepast plaatsgevonden.

PE-punten RvC

De Raad van Commissarissen voldoet aan de in de Governancecode verplichte Permanente Educatie. Per twee jaar dient een commissaris 10 PE punten te behalen.

In 2020 hebben de leden van de Raad van Commissarissen aan deze verplichting voldaan.

Behaalde PE-punten RvC

Lid RvC	31/12/19	31/12/20
A. Vlaskamp	7 punten	8 punten
J.R.M.F. Cooijmans	12 punten	5 punten
M.P. Sulter-Zeinstra	15 punten	16 punten
H. Haerkens	5 punten	32 punten
E. Hepping	n.v.t.	0 punten
G.P. Vermeulen	18 punten	n.v.t.

Zelfevaluatie en implementatiesessie Governancecode

In overeenstemming met de Governancecode en de best practice ter zake evalueert de Raad van Commissarissen zichzelf jaarlijks. In 2020 heeft de Raad van Commissarissen de zelfevaluatie wederom uitgevoerd onder begeleiding van een extern adviseur, namelijk mevrouw M. Valk van Marian Valk Consultancy. De leden van de Raad hebben hiertoe intensief met elkaar gesproken. De zelfevaluatie is gecombineerd met de implementatiesessie Governancecode. Op basis van de uitkomsten van deze gesprekken is een actielijst vastgesteld in de vergadering van de Raad van december 2020. De uitvoering van de actiepunten vindt plaats in 2021.

Gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden

De toezichtsvisie van de RvC is in 2019 vastgesteld en in 2020 aangepast, vanwege de herijking van het bestuursmodel. Artikel 1.1 van de Governancecode schrijft voor dat bestuur en RvC een gezamenlijke visie hebben op besturen en toezichthouden. Vanwege de bestuurswisseling kon deze in 2020 niet tot stand komen. De RvC heeft de directeur-bestuurder gevraagd samen met de nog te benoemen directeur-bestuurder in 2021 een visie op besturen te verwoorden om samen met de RvC vervolgens te komen tot een visie.

13. Verslag Raad van Commissarissen

De Raad van commissarissen van Elkien bestaat uit vijf leden. Eind 2020 bestond de RvC uit de volgende leden:

- de heer A. Vlaskamp, voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie
- de heer J. Cooijmans, vice-voorzitter RvC, voorzitter auditcommissie, voorzitter remuneratiecommissie
- mevrouw M. Sulter – Zeinstra, lid RvC, voorzitter stakeholderscommissie
- de heer H. Haerkens, lid RvC, lid auditcommissie
- mevrouw E. Hepping, lid RvC, lid stakeholderscommissie

Remuneratie Raad van Commissarissen

Naam	Benoemd	Zitting tot	Beroep in 2020	Nevenfuncties in 2020	Honorarium 2020 in €
A. Vlaskamp (m, 1956) Voorzitter	15/06/15	15/06/23 (herbenoemd op 15/06/19)	Geen	Voorzitter Bestuur Stichting Bildtse Belangen; Bestuurslid Stichting Herstel Dorpen en Bildtdijken; Bestuurslid Stichting Bildts Mediahuis.	21.800
Drs J.R.M.F Cooijmans RA (m, 1962) Vicevoorzitter	29/11/15	29/11/23 (herbenoemd op 29/11/19)	Eigenaar/ Directeur JC Consultancy, consultancy en interim-management in de semipublieke sector en mkb	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Rabobank Stad en Midden; Lid Raad van Toezicht Ambion; Voorzitter Raad van Toezicht Centrum voor Beeldende kunst Groningen; Lid Raad van Toezicht Amaryllus; Vicevoorzitter Raad van Toezicht Winkler Prins; Penningmeester van Stichting Revolverend Fonds "Het nieuwe doen"; Voorzitter Raad van Toezicht MEE Noord; Voorzitter Stichting St. Joriskerk Westerlee.	14.550
Mr. Drs. M.P. Sulter-Zeinstra (v, 1970) Lid	1/09/17	1/09/21 (herbenoembaar)	Juridisch adviseur / eigenaar Zeinstra Advies	Voorzitter Raad van Commissarissen Thús Wonen; Lid Raad van Commissarissen Wierden & Borgen .	14.550
J.N.M. Haerkens (MIB) (m, 1958) Lid	6/09/19	6/09/23 (herbenoembaar)	Zelfstandig professional	Vicevoorzitter Raad van Toezicht NHL Stenden, Leeuwarden; lid algemeen bestuur waterschap Hunze en Aa's; lid Raad van Toezicht Kunst & Cultuur, Assen; lid Raad van Toezicht Veenbrand; directeur Noordelijk Cultuurfonds, Groningen; voorzitter Bevrijdingsfestival Drenthe, Assen; voorzitter Vereniging de Hamerlanden, Kostvliet; lid deskundigencommissie toerisme en recreatie Waddenfonds Leeuwarden; lid Raad van Advies, Scholen voor ondernemend onderwijs, Utrecht.	14.550
E. Hepping	10/04/20	10/04/24	Hoofd Vastgoed en Investerings Rijksuniversiteit Groningen	N.v.t.	10.549
G.P. Vermeulen RA (m, 1949) Lid, benoemd op voordracht van een huurdersvereniging	10/04/12	10/04/20 (niet herbenoembaar)	Eigenaar/ directeur GPAdvies; Universitair docent/ examinator bij Nyenrode Business Universiteit; Universitair docent RUG.	Vz/lid Rekenkamer Gemeenten; Lid Tuchtcollege NOAB; Examinator NBA; Vicevoorzitter RvT Amaryllis (voorzitter Audit/ Remuneratiecommissie).	3.638

Activiteiten Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is in 2020 vier keer in plenaire vergadering bijeengekomen. Bij deze vergaderingen waren het bestuur, de directie, de concerncontroller en de bestuurssecretaris van Elkien aanwezig. De volgende onderwerpen kwamen aan bod:

- Financiën en control; hierin zijn onder andere het controleplan PWC, controlbrief, managementletter PWC, jaarplan en begroting 2021, treasuryjaarplan, prestatieafspraken, vennootschapsbelasting, fiscaal statuut, investeringsstatuut, controlplan 2020, Rapportage interimbevindingen PWC-migratie Xpand naar Tobias AX, huurverhoging 2020, jaarverslag 2019, bod 2021 en het herziene treasurybeleid aan bod gekomen. Ook is gesproken over de invulling van de rol van concerncontroller.
- Verslagen van de auditcommissie, stakeholderscommissie en remuneratiecommissie
- Doelstellingen en beoordeling bestuur
- 4 maandsrapportage, 8 maandsrapportage, 10 maandsrapportage
- Financiële gevolgen COVID-19
- Derivaten
- Compliance stresstest
- Borgingsbrief AW / WsW
- Beoordelingsbrief AW
- Voortgang werving en selectie Directeur-bestuurders
- Benchmark collegacorporaties
- Verslag klachtencommissie
- Governancecode Woningcorporaties
- Uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek

Daarnaast heeft de raad in 2020 de volgende zaken goed gekeurd of vastgesteld:

- Benoeming mevrouw E. Hepping tot huurderscommissaris
- Bezetting commissies
- Zelfevaluatie Raad van Commissarissen
- Beoordeling bestuurder 2019 en bezoldiging
- Projecten met een investering van meer dan € 3 miljoen
- Fiscaal statuut
- Investeringsstatuut;
- Interim-Controlplan 2020
- Huurverhoging 2020
- Visitatierapport
- Jaarverslag 2019
- Bod 2021
- Herzien Treasurybeleid en –statuut
- Integriteitsbeleid
- Afwikkeling Renteswap
- Roulatie accountant
- Bestuursmodel
- Profiel Directeur-bestuurder Algemeen en profiel Directeur-bestuurder Financieel – Vastgoed
- Benoeming Directeur–bestuurder profiel Financieel – Vastgoed
- Controleplan PWC

- Honorering commissarissen 2021
- Jaarplan en begroting 2021
- Treasuryjaarplan
- Aangepaste toezichtsvisie Raad van Commissarissen

In 2020 zijn geen themabijeenkomsten georganiseerd. De geplande bijeenkomsten hebben niet kunnen plaatsvinden in verband met de maatregelen rondom de Covid-19 crisis. Omdat in de themabijeenkomsten niet alleen het onderwerp en de inhoud van belang is, maar juist ook de interactie tussen RvC, bestuur en ook management en huurdersorganisaties daarbij van toegevoegde waarde is, is besloten de themabijeenkomsten niet digitaal te houden.

Overigens heeft de visitatie wel zoveel mogelijk op kantoor kunnen plaatsvinden. De RvC heeft daar ook een gesprek met de visitatiecommissie gehad. Daarnaast hebben enkele commissarissen separaat met de huurdersorganisaties gesproken. De Raad heeft geconstateerd dat zij in voldoende mate is geïnformeerd over actuele zaken die een externe impact hebben.

Commissies Raad van Commissarissen

De Raad van commissarissen heeft drie commissies, te weten:

- Auditcommissie
- Remuneratiecommissie
- Stakeholderscommissie

De commissies zijn belast met het voorbereiden van het toezicht van de Raad van Commissarissen. Met de aanstelling van het nieuw lid van de Raad van Commissarissen, mevrouw E. Hepping, is de samenstelling van de commissies in 2020 gewijzigd.

De Auditcommissie

De Auditcommissie bereidt het toezicht van de Raad van Commissarissen voor op het terrein van (1) externe financiële rapportage, accountantscontrole en toepassing richtlijnen voor de jaarverslaggeving (2) benoeming en functioneren van de externe accountant (3) kwaliteit en effectiviteit van interne financiële en managementrapportages alsmede van systemen voor interne beheersing (4) naleving van interne procedures en van wet- en regelgeving.

In 2020 bestond de Auditcommissie uit de heer G.P. Vermeulen (voorzitter) en de heer J. Cooijmans (lid). Per juni 2020 is de samenstelling gewijzigd naar: de heer J. Cooijmans (voorzitter) en de heer H. Haerkens (lid). De vergaderingen van de Auditcommissie worden bijgewoond door het bestuur, de directeur, concerncontroller en de bestuurssecretaris van Elkien. De accountant was tweemaal bij de vergadering aanwezig. Namelijk bij het bespreken van het controleplan 2020 en de Managementletter.

De Auditcommissie vergaderde vier keer in 2020. De volgende onderwerpen kwamen in de vergadering aan bod:

- Investeringskaders
- Controlplan 2020 en controlbrieven
- Rapportage interimbevindingen PWC migratie Xpand naar Tobias AX
- 4 maandsrapportage, 8 maandsrapportage, 10 maandsrapportage, 12 maandsrapportage
- Huurverhoging 2020

- Fiscaal statuut
- Investeringsbesluiten
- Beoordelingsbrief WSW
- Beleidswijziging WSW
- Jaarverslag 2019
- Bod 2021
- Herzien treasurybeleid en –statuut
- Roulatie accountant en benoeming nieuwe accountant
- Financiële gevolgen COVID-19
- Verantwoording afwikkeling renteswap
- Borgingsbrief WsW
- Derivaten
- Managementletter PWC
- Concept jaarplan en begroting 2021
- Prestatieafspraken
- Treasuryjaarplan

De Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie vervult de rol van werkgever van het bestuur. Daarnaast bereidt de Remuneratiecommissie zaken voor om het functioneren van het bestuur en de Raad van Commissarissen te borgen, zoals het benoemen van commissarissen en bestuurders, het voorbereiden van een passend introductieprogramma, de bezoldiging van commissarissen en het bestuur en het organiseren van de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en het voorbereiden van de jaarlijkse opdracht aan het bestuur. In 2020 bestond de Remuneratiecommissie uit de heer J. Cooijmans (voorzitter) en de heer A. Vlaskamp (lid). Daarnaast worden de vergaderingen bijgewoond door het bestuur en de bestuurssecretaris van Elkien. De directeur woont ook één vergadering bij.

De Remuneratiecommissie vergaderde in 2020 driemaal waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Voortgang doelstellingen bestuur
- Vertrek bestuurder
- Evaluatie en aanpassing bestuursmodel
- Werving en selectie bestuurders
- Organisatie zelfevaluatie
- Beloning 2021 RvC

De Stakeholderscommissie

De stakeholderscommissie bereidt het toezicht van de Raad van Commissarissen voor ten aanzien van (1) de visie van het bestuur op de maatschappelijke positie van de woningbouwcorporatie (2) de vertaling daarvan in een missie, beleidsdoelstellingen en prestatieafspraken (3) de omgang, participatie en invloed van de door het bestuur als stakeholder aangemerkte partijen.

De commissie bestond uit mevrouw M.P. Sulter-Zeinstra (voorzitter) en de heer H. Haerkens. Vanaf juni volgde mevrouw E. Hepping (lid) de heer H. Haerkens op in de stakeholderscommissie. Daarnaast werden de vergaderingen bijgewoond door het bestuur en de bestuurssecretaris van Elkien.

De Stakeholderscommissie vergaderde in 2020 driemaal waarbij de volgende onderwerpen aan bod kwamen:

- Principe 4 governancecode 2020
- Wijkvisies Makkum, Gorredijk, Bolsward, Beetsterzwaag
- Adviesrapport integrale aanpak huurderstevredenheid
- Evaluatie samenwerkingsconvenant Patyna
- Evaluatie prestatieafspraken 2019
- Bod 2021
- Klanttevredenheid
- Toekomstvisie Heechterp

Overleg Raad van Commissarissen met stakeholders

Naast de plenaire vergaderingen en de vergaderingen van de commissies heeft de Raad van Commissarissen in 2020 vergaderingen gehad met diverse stakeholders. Naast de diverse te bespreken onderwerpen, ziet de RvC deze vergaderingen als een moment waarop hij door belanghebbenden kan worden aangesproken op zijn gehouden toezicht, en hij hierover verantwoording kan afleggen.

Huurdersorganisaties

Het jaarlijkse overleg met de huurdersorganisaties heeft in oktober 2020 plaatsgevonden. Dit overleg vindt normaliter tweemaal per jaar plaats. Het overleg van april is vanwege de coronamaatregelen geannuleerd. In het overleg van oktober zijn onder andere de toezichtsvisie, de bestuurswisseling, de visitatie, de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisaties en de samenwerking met gemeenten besproken. Het contact met de huurdersorganisaties is open en constructief.

Ondernemingsraad

De Raad van Commissarissen heeft in 2020 eenmaal in oktober met de Ondernemingsraad gesproken. Dit overleg vindt normaliter tweemaal per jaar plaats. Het overleg van april is vanwege de coronamaatregelen geannuleerd. Wel heeft er in september een informele kennismaking plaatsgevonden tussen de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad omdat de samenstelling van de OR is veranderd in 2020. In het formele overleg kwamen onder andere de bestuurswisseling, de toezichtsvisie, de visitatie en het medewerkersonderzoek aan bod. Het contact tussen de Raad van Commissarissen en de Ondernemingsraad verloopt open en constructief.

Accountant

De accountant heeft in 2020 geen apart overleg gevoerd met de RvC. Dit omdat de accountant zowel in september als in november 2020 heeft deelgenomen aan de vergadering van de auditcommissie. Hierin is het controleplan PWC besproken. Daarnaast is de managementletter PWC besproken. Hierin is besproken dat de basis goed op orde is bij Elkien en dat aanbevelingen van PwC snel worden opgevolgd. De resultaten van het overleg tussen de auditcommissie en de accountant zijn teruggekoppeld in de algemene RvC vergadering.

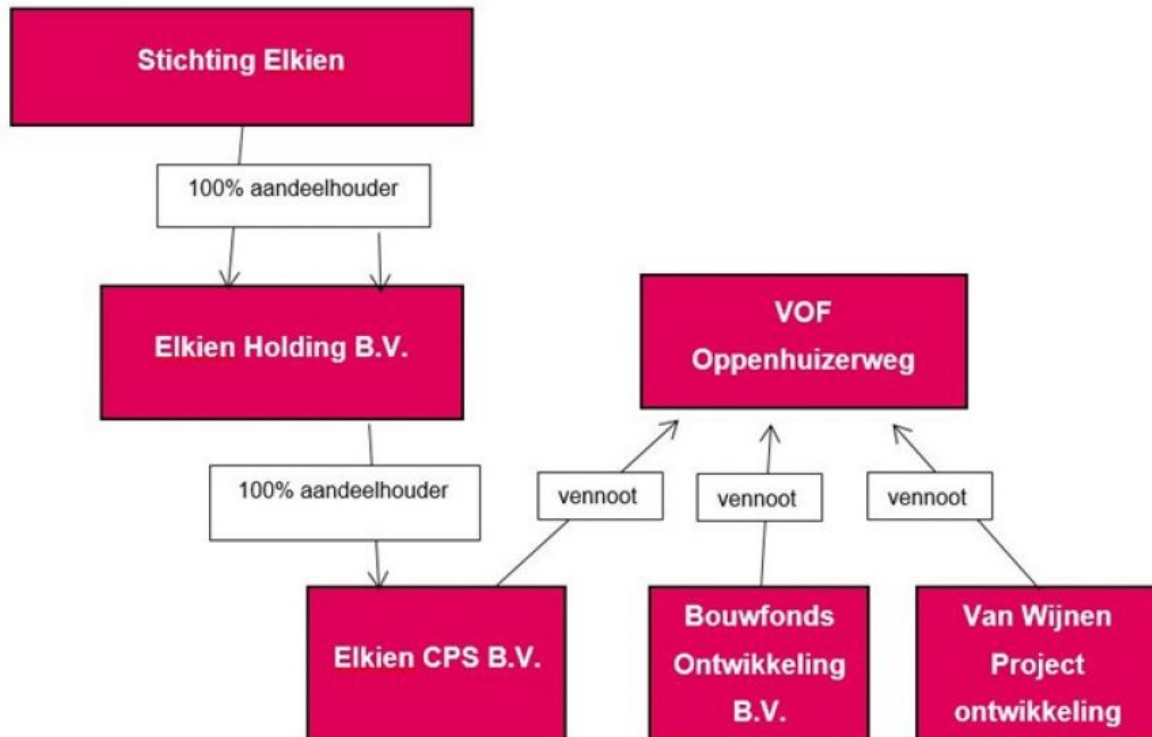
Overige activiteiten RvC

De leden van de Raad van Commissarissen zorgen ervoor om voortdurend op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in de branche en de benodigde kennis en ervaring op te doen. Zo zijn de commissarissen van Elkien lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en ontvangen de leden de informatie vanuit dit netwerk. Commissarissen nemen ook deel aan workshops en andere educatiebijeenkomsten.

Daarnaast houden de Commissarissen vakliteratuur en de media bij. Ook ontvangen de leden van de Raad van Commissarissen relevante en interessante informatie van het bestuur en hebben zij toegang tot het intranet van Elkien. Via deze weg krijgen de leden op een transparante wijze inzicht in de documenten en de activiteiten binnen Elkien. Ook hebben de leden toegang tot de nieuwsfeed waarbij er automatisch een bericht verzonden wordt wanneer Elkien in de publiciteit is.

14. Verbindingen en lidmaatschappen

Elkien kent een beperkt aantal verbindingen binnen haar vennootschapsrechtelijke structuur. Dit volgt uit haar verbindingenbeleid welke in overeenstemming is met de Woningwet. Onderstaand volgt de verbindingenstructuur van Elkien.



Stichting Elkien is bestuurder en 100% aandeelhouder van Elkien Holding B.V.

Elkien Holding B.V. is bestuurder en 100% aandeelhouder van Elkien CPS B.V.

Elkien CPS BV is vennoot van de VOF Oppenhuizerweg, opgericht met Bouwfonds Ontwikkeling B.V. en Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V. ten behoeve van het ontwikkelen, uitvoeren en realiseren van een bouwproject.

De statuten van Elkien Holding BV en Elkien CPS BV zijn conform de Woningwet in 2017 aangepast en goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties.

Lidmaatschappen

Elkien is lid van:

- Aedes, de vereniging van woningcorporaties
- Vereniging van Friese Woningcorporaties
- Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- De Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties NVBW
- CorporatieNL
- Gebruikersvereniging Aareon



 voor de
toekomst

02 Volkshuisvestelijk verslag per gemeente

Gemeente Leeuwarden

Elkien heeft in de gemeente Leeuwarden 9.415 woningen en 483 overige verhuureenheden. Met de gemeente Leeuwarden, Huurdersplatform Nieuw Elan en De Bewonersraad zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020. In 2020 heeft de gemeente haar nieuwe volkshuisvestelijke visie afgerond. Begin 2021 stemde de gemeenteraad hier mee in. Als corporatie zijn we goed betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke visie. We hebben afgesproken dat we gezamenlijk de ambities van de gemeente uitwerken tot meerjarige afspraken waarin we realistische doelen opnemen.

Prestatieafspraken en samenwerking

Ondanks dat er veel beperkende maatregelen waren hebben we de goede samenwerking in de gemeente Leeuwarden kunnen doorzetten. Meer en meer worden de prestatieafspraken voorbereid in gezamenlijke werkgroepen. Ook de huurdersorganisaties zijn hierbij betrokken. Met name op het gebied van betaalbaarheid en het voorkomen van betalingsproblemen hebben we concrete afspraken gemaakt voor 2021. Op het gebied van de energietransitie en het sociaal domein hebben we ontwikkelafspraken gemaakt die in 2021 worden uitgewerkt in concrete afspraken.

Begin 2020 hebben we samen met de gemeente de gezamenlijke wijkvisie voor Heechterp afgerond. Met de gemeente, bewoners en wijkorganisaties maken we een gebiedsplan dat in de eerste helft van 2021 wordt opgeleverd. In dit gebiedsplan komen de fysieke en sociale aanpak samen.

Op uitnodiging van de gemeente hebben we een bijdrage geleverd in het participatieproces voor de invulling van het bestaande Cambuurterrein in Oud Oost. Daarbij is niet alleen gekeken naar de woningen die in dit gebied kunnen komen maar ook naar de voorzieningen en sociale ondersteuning die nodig zijn om de wijk ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor meerdere doelgroepen.

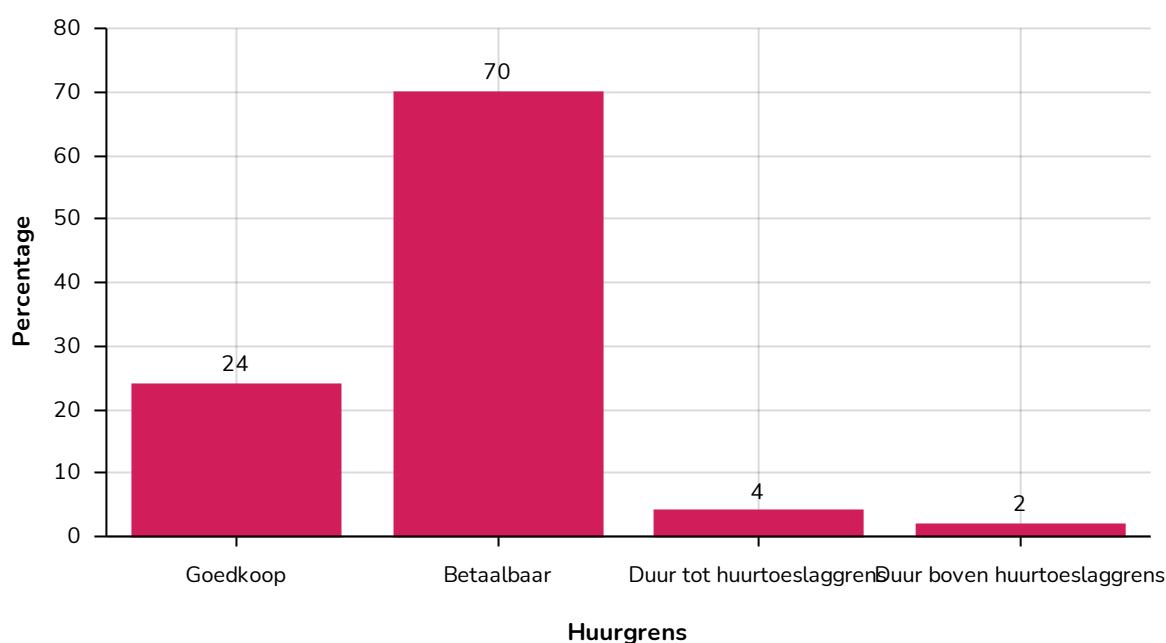
Betaalbaarheid

Samen met de gemeente, WoonFriesland en huurdersorganisaties is een werkgroep betaalbaarheid gevormd. De werkgroep heeft in 2020 de eerste activiteiten in het kader van de 'Instrumentenkoffer betaalbaarheid' uitgevoerd.

Vanaf 2021 is de gewijzigde Wet Schuldhulpverlening van toepassing. Omdat we in Leeuwarden samenwerken in het convenant Iedereen Financieel Fit werden hardnekkige achterstanden al gemeld. Met de gewijzigde wetgeving hebben we als corporatie en gemeente meer mogelijkheden om vroegtijdig huurachterstanden te signaleren en met een plan van aanpak te komen. We hebben daarover aanvullende afspraken gemaakt.

Elkien heeft er voor gekozen om per 1 juli 2020 gedifferentieerde huurverhoging toe te passen en de streefhuren voor een jaar te bevriezen. Dit heeft er toe geleid dat een aantal huurders geen huurverhoging heeft gekregen of zelfs huurverlaging.

Aan de hand van NIBUD-normen is Elkien in 2020 gestart met een analyse van wat onze (huidige én toekomstige) huurders kunnen betalen aan woonlasten. De uitkomsten hiervan worden begin 2021 gedeeld met de huurdersorganisatie en de gemeente.



Huurachterstand

Huurders hebben sinds twee jaar één vast contactpersoon in de wijk of in het dorp, waar zij terecht kunnen voor vragen en oplossingen met betrekking tot financiële problematiek. Van die werkwijze plukken we ook nu de vruchten. Het is tijdens de Covid-19 crisis moeilijker om huurders met achterstanden thuis op te zoeken om daarover met hen in gesprek te gaan. Doordat we elkaar beter leren kennen lukt het bijna altijd om toch op tijd in gesprek te komen met huurders met achterstanden en zo oplopende achterstanden te voorkomen. Dat doen we bijvoorbeeld door huurders in contact brengen met relevante hulpverlening. Hierbij werken we intensief samen met de wijk- en dorpensteams. Huurachterstanden hebben in 2020 tot 12 uitzettingen geleid.

De huurachterstand van zittende huurders in Leeuwarden bedraagt per 31 december 2020 € 510k. Dit is een forse daling ten opzichte van 2019 (€ 590k).

Beschikbaarheid

In 2020 zijn we begonnen met het maken van gebiedsvisies voor Leeuwarden. We hebben samen met de gemeente een visie voor Heechterp gemaakt. Deze wordt uitgewerkt in een gebiedsplan dat in 2021 wordt afgerond. De visie op Grou is afgerond. Daarnaast is een start gemaakt met de visie voor de stad Leeuwarden en voor de wijken Valeriuskwartier, de Schepenbuurt en Oud Oost. Deze visies vormen bouwstenen voor de wijze waarop Elken invulling kan geven aan de ambitie van de gemeente Leeuwarden om tot een ongedeelde stad te komen. De wijkmanagers van de gemeente zijn hierbij betrokken.

Nieuwbouw

Helaas is het in 2020 niet gelukt om alle voorgenomen nieuwbouwplannen uit te voeren. Dit kwam met name doordat we tegen procedurele obstakels aanliepen. Gelukkig hebben we deze vlot kunnen trekken en zijn we alsnog gestart met deze werkzaamheden. De nieuwe woningen in de Componistenbuurt (44 woningen) en in de Vrijheidswijk (31 woningen) worden in de eerste helft van 2021 opgeleverd.

In Grou hebben we aan de Gruttostraat 15 nieuwe woningen opgeleverd. Deze locatie heeft na lange tijd van braak liggen weer een mooie invulling gekregen. Doordat deze woningen een slaapkamer op begane grond hebben, zijn ze ook geschikt voor senioren. In de stad Leeuwarden hebben we 12 woningen in Tolhuizen en 36 woningen in de Balistraten opgeleverd. Hiermee was een investering van € 23,0 miljoen gemoeid.

<i>Nieuwbouw</i>				
	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Leeuwarden				
Vrijheidswijk	31	31	-	31
Componistenbuurt	44	44	-	44
Balistraten fase 3	36	36	36	-
Tolhuizen fase 3	-	12	12	-
Grou				
Gruttostraat e.o.	-	15	15	-
Totaal	111	138	63	75

Onderstaande tabel laat het verloop van de nieuwbouw in de gemeente Leeuwarden zien in de periode van 2017 – 2020.

	2020	2019	2018	2017
Nieuwbouw	63	65	68	43

Sloop

In totaal zijn er in 2020 door Elkien 167 woningen gesloopt. De sloop van woningen in de gemeente Leeuwarden is vooruitlopend op vervangende nieuwbouw in de komende jaren.

<i>Sloop</i>				
	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Leeuwarden				
Balistraten fase 4&5	74	74	74	-
Componistenbuurt	42	42	42	-
Schoppershofstraat e.o.	29	29	29	-
Grou				
Nijdjip fase 2	21	22	22	-
Totaal	166	167	167	-

Onderstaande tabel laat het verloop van de sloop in de gemeente Leeuwarden zien in de periode van 2017 – 2020.

	2020	2019	2018	2017
Sloop	167	46	60	92

Verkoop

In 2020 is terughoudend omgegaan met het te koop aanbieden van vrijkomende huurwoningen. We laten dit sterk afhangen van de belangstelling naar een huurwoning. Daarom is het aantal verkochte woningen lager dan voorgaande jaren. In de gemeente Leeuwarden hebben we in 2020 15 woningen verkocht. Daarvan zijn 2 verkocht aan zittende huurders. Met name in de dorpen voorziet de verkoop van huurwoningen in de behoefte van de lokale bevolking.

In 2020 zijn vanuit het niet-DAEB bezit in de gemeente Leeuwarden 175 parkeervoorzieningen complexmatig verkocht. Garages behoren (als ze niet aan huurwoningen zijn verbonden) niet tot onze corebusiness. Het is zogenaamd commercieel vastgoed. Onze portefeuillestrategie richt zich op (sociale) huurwoningen. Daarom stoten wij bedrijfs-onroerend goed af. Elkien heeft voorafgaand de gemeente Leeuwarden en huurdersorganisatie Nieuw Elan gevraagd om hier een zienswijze op te geven. Beiden hebben hier positief op gereageerd. Met de opbrengst van de verkoop kunnen we investeren in leefbaarheid en duurzaamheid.

Monitoring vraagdruk

De wijze waarop we de woningmarkt in de gemeente Leeuwarden monitoren zal wat ons betreft een belangrijk onderwerp zijn bij de uitwerking van de meerjarige afspraken. De Vereniging Friese Woningcorporaties heeft een gezamenlijke monitor voor de vraagdruk van huurwoningen gemaakt en in 2020 een eerste proef gedaan. Deze monitor willen we verder professionaliseren en de uitvoering hiervan bij een externe partij beleggen. In 2021 zullen we hierin verdere stappen zetten.

Ontwikkelingen gemeente Leeuwarden

Net als voorgaande periodes blijkt ook uit de monitor over 2019-2020 dat de vraagdruk in de gemeente Leeuwarden hoger is dan in de rest van het werkgebied van Elkien. Dit blijkt uit de inschrijfduur van actief woningzoekenden in combinatie met het gemiddelde aantal reacties op een aangeboden woning. Met name woningen in de stad Leeuwarden kennen een hoge vraagdruk. De grondgebonden woningen en woningen met een huurprijs onder de eerste en de tweede aftoppingsgrens zijn het meest in trek. De vraag naar woningen voor senioren, waaronder appartementen met lift, is veel lager dan de vraag naar andere types woningen. De gemiddelde vraagdruk ten opzichte van de voorgaande periode (2018-2019) is toegenomen. Overigens geldt dat niet voor Grou. De vraag naar huurwoningen lijkt hier juist wat af te nemen.

Vraagdruk gezinswoningen

In de stad Leeuwarden hebben we al langere tijd te maken met een grote druk op eengezinswoningen. Om in te spelen op deze druk zijn we het afgelopen jaar een pilot gestart om eengezinswoningen in Leeuwarden toe te wijzen aan gezinnen met minimaal 3 personen (waarvan er minimaal 1 persoon onder de 18 jaar is). Wanneer er geen belangstelling is vanuit deze doelgroep, gaan we over tot reguliere toewijzing aan kleinere huishoudens. Hierdoor is de slaagkans voor gezinnen met kinderen om een grondgebonden woning te huren toegenomen: in 2020 is 68% van de eengezinswoningen toegewezen aan gezinnen met minimaal 3 personen (waarvan 1 onder de 18 jaar is). Ten opzichte van 2019 (32%) is dit een verdubbeling. Gezinnen hebben hierdoor een passende woning en 'overlast' door gezinnen in appartementen vermindert. De doorstroom binnen de wijken verbetert. In het najaar zijn de tussentijdse bevindingen besproken met Nieuw Elan en De Bewonersraad. We hebben besloten dat we dit toewijzingsbeleid voortzetten in 2021.

Woningkwaliteit

Elkien werkt aan een kwalitatief goede en duurzame portefeuille. De ingrepen per woning zijn afhankelijk van de huidige staat en aard van de woning. Naast investeringen in het verduurzamen van woningen worden uitgaven gedaan in planmatig onderhoud, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toiletten. Dit wordt per complex en per woning bepaald.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2020 hadden we niet kunnen voorzien dat het zo'n bijzonder jaar zou worden. We houden er altijd rekening mee dat er situaties kunnen zijn dat we de gemaakte afspraken niet kunnen nakomen. We hadden echter geen rekening gehouden met een pandemie die ervoor zorgde dat we werkzaamheden en projecten niet konden uitvoeren. Zeker werkzaamheden in woningen en waarvoor contact met bewoners noodzakelijk was. Deze zijn alleen in gang gezet als dat binnen de voorschriften van de RIVM en na overleg met de bewoners mogelijk was. Voor een aantal projecten betekende het dat ze (deels) zijn overgeheveld naar 2021.

In 2020 heeft Elkien in de gemeente Leeuwarden 409 woningen verbeterd. Daarnaast hebben we planmatig onderhoud uitgevoerd aan woningen waar woningverbetering nog niet aan de orde is.

Woningverbetering				
	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Leeuwarden				
De Bird 4 hoog	-	64	64	-
De Bird 7 hoog	-	98	98	-
A Stellingwerfstraat	-	-	-	-
Tabagostraat	-	44	57	-
Leendert Sinnemastraat	-	64	64	-
T. Hiddesstraat	7	7	-	7
Molenpad	8	8	8	-
Willemskade	8	8	8	-
Schoolstraat / Arendsstraat	28	28	10	18
Julianalaan / Breitnerstraat	144	144	100	44
Grou				
Bregepaad en Parkstraat	10	10	-	10
Totaal	205	475	409	79

Onderstaande tabel laat het verloop van de woningverbeteringen in de gemeente Leeuwarden zien in de periode van 2017 – 2020.

Verloop woningverbetering				
	2020	2019	2018	2017
Woningverbetering	409	377	507	180

Duurzaamheid en energie

De gemeente Leeuwarden wil gebruik maken van een warmtenet. Voor Elkien is de betaalbaarheid een belangrijk criterium om voor een systeem te kiezen. Om te onderzoeken wat de consequenties van het warmtenet voor de betaalbaarheid zijn, is afgesproken om in 2021 een gezamenlijk onderzoek te doen naar de kosten voor de huurders en voor Elkien. Ook de huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

Leefbaarheid

Elkien heeft in 2020 in de gemeente Leeuwarden € 1.108k (directe en toegerekende kosten) aan leefbaarheid besteed. Door de beperkende maatregelen heeft er onderbesteding plaatsgevonden op de projecten in het kader van De Buurt Versterkt. Daarentegen was meer inzet op de aanpak van overlast nodig. In 2020 is er een wijkcoach aangesteld in Heechterp/Schieringen. Daarnaast was er een huismeester werkzaam in het centrum van Leeuwarden, de wijk Oud-Oost en de Bilgaard.

In de Vlietzone neemt de druk op de leefbaarheid sterk toe. De gemeente heeft een beheerplan opgesteld om de leefbaarheid te verbeteren. Elkien levert hier een bijdrage aan, onder andere door de inzet van de wijkcoach.

In 2020 hebben we een bijdrage geleverd aan het Living Lab van Van Hall Larenstein. Hierin wordt onderzocht wat de effecten van klimaatveranderingen kunnen zijn in woonwijken. Het onderzoek richt zich onder andere op de wijk Oud Oost omdat daar weinig groen is. Bij de communicatie met de wijkbewoners wordt aangesloten op de bestaande netwerken in de wijk en de wijkactieplannen.

Met de gemeente Leeuwarden en andere gemeenten hebben we een Henneconvenant. De inzet van de gemeente op het beperken van ondermijnende criminaliteit is versterkt. Dit heeft onder andere tot gevolg dat woningen van Elkien zijn gesloten. De huurovereenkomst met de huurder wordt dan door Elkien opgezegd. In 2020 zijn 15 woningen op last van de burgemeester gesloten. De gemiddelde onttrekking aan de sociale woningmarkt bedroeg 3 maanden, de kosten voor huurdering bedroegen € 22k. Met de gemeente maken we afspraken om de duur van de sluiting zoveel mogelijk te beperken. Hierbij houden we telkens rekening met veiligheid van nieuwe huurders en de omgeving.

Wonen, zorg en welzijn

Het sociaal domein is sterk in beweging is: de urgentie om tot oplossingen te komen is hoog en er zijn belangrijke wetswijzigingen in aantocht. In 2020 hebben we verkend welke opgaven we de komende jaren hebben. Dit moet in 2021 tot concrete afspraken leiden.

We voeren overleg op casusniveau. Dit wordt jaarlijks geëvalueerd. De evaluatie gebruiken we om de samenwerking te verbeteren en als input voor nieuw te ontwikkelen beleid.

Niet alle afspraken hebben voldoende voortgang gekend. De regionale samenwerking over de uitstroom uit intramurale voorzieningen heeft in 2020 nog niet geleid tot concrete afspraken. Eind 2020 heeft het project een herstart gekregen. Ook de realisatie van een voorziening voor onconventioneel wonen is vertraagd, omdat er geen goede locaties voorhanden waren. Dit is begin 2021 weer opgestart.

Huisvesting statushouders

Elkien heeft in 2020 11 woningen aangeboden voor het huisvesten van statushouders. In het eerste half jaar kwamen er geen koppelingen tot stand. De achterstand die dat opleverde is aan het eind van 2020 grotendeels weer ingehaald. Doordat Elkien in 2020 relatief veel woningen heeft gesloopt en daardoor ook veel herstructureringsurgente had, was het moeilijker om méér woningen beschikbaar te stellen.

Er is een gezamenlijk plan van aanpak voor de huisvesting van statushouders gemaakt. De corporaties en de huurdersorganisaties worden door de gemeente betrokken bij het maken van afspraken over de Wet Inburgering, waarvan de uitvoering weer bij de gemeenten komt.

Daarnaast is er zorg over de draagvlak en draagkracht van onze wijken. In 2021 doen we hier samen met de gemeente en WoonFriesland onderzoek naar.

Verleende urgenties

In de prestatieafspraken is afgesproken dat er voor het hele werkgebied van Elkien 35 woningen beschikbaar zijn voor noodsituaties waaronder de uitstroom van maatschappelijke organisatie als daar geen andere oplossing voor mogelijk was. Daarnaast worden er vanuit het bestaande urgentiebeleid woningen beschikbaar gesteld in het geval van calamiteiten en bij sloop (herstructurering).

Verleende urgenties 2020

Aard	Aantal
Calamiteit	-
Herstructurering	31
Statushouders	11
WMO	2
Maatschappelijke instellingen*	15
Totaal	59

* Dit betreft de uitstroom uit o.a. Fier Fryslân, Leger des Heils, Limor, Zienn, Kamers met Kansen, op voordracht van Veiligheidshuis Fryslân of in overleg met wijk- en gebiedsteams.

Uitzettingen als gevolg van overlast

We merken dat er meer personen met verward gedrag in de dorpen en wijken komen wonen. Dat kan leiden tot overlast en soms tot gevaarlijke situaties. Elkien is als verhuurder verantwoordelijk voor het ongehinderd woongenot van omwonenden.

Uitzettingen proberen we altijd te voorkomen. Helaas lukt dat niet altijd. In de gemeente Leeuwarden waren in totaal 10 uitzettingen het gevolg van overlast of criminele activiteiten door de huurder.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

In de gemeente Leeuwarden werken we samen met Huurdersplatform Nieuw Elan en De Bewonersraad. De Adviseurs Bewonerszaken en relatiemanagers hebben geregeld contact met de actieve bewoners, wijkpanels en verenigingen voor dorpsbelang. Dat zijn onze aanspreekpunten voor leefbaarheidsprojecten in wijken of dorpen. Met bewonerscommissies hebben we twee keer per jaar overleg. In Leeuwarden schuiven de wijkpanels aan bij het overleg over de wijkactieplannen. Daarnaast werken we op complexniveau samen met de volgende Bewonerscommissies:

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Bewonerscommissie	Wijk/straat/gebouw	Plaats
BOC Aldlan	Weideflora e.o. (hoogbouw)	Leeuwarden
HWG Winiaherne	Smidsbuurt	Leeuwarden
HV Hollanderwijk	Hollanderdijk e.o.	Leeuwarden
HWG Huizum-west	Bakker Korffstraat e.o.	Leeuwarden
BC De Nieuwe Driehoek	Cambuursterpad e.o.	Leeuwarden
BC Dulfplein	Dulf 12-hoog	Leeuwarden
HWG De Ee	Van der Weijstraat e.o.	Leeuwarden
HWG Wielenpolle	Grote Wielenstraat e.o.	Leeuwarden
HWG Schepenbuurt	Aakstraat e.o.	Leeuwarden

Bewonerscommissie	Wijk/straat/gebouw	Plaats
BC Hagedoornplein	Hagedoornplein e.o.	Leeuwarden
ABC	Acaciastraat e.o.	Leeuwarden
BC Eikenflats	Eikenstraat (3 flats)	Leeuwarden
BC Dragoonsplein	Dragoonsplein	Leeuwarden
BC Canadezenlaan	Canadezenlaan	Leeuwarden
MFC De Jokse	Jokse onevennummers	Leeuwarden
BC De Jokse	Jokse 4- en 12-hoog	Leeuwarden
BC De Dulf 4	De Dulf 4-hoog	Leeuwarden
BC De Hofwijck	Bieruma Oostingweg e.o.	Leeuwarden
BC Indische Buurt	Balistraat e.o.	Leeuwarden
BC St Anthony Gasthuis	Grote Kerkstraat	Leeuwarden
BC Surinamestraat	West Indische Buurt	Leeuwarden
BC Verlengde Schrans	Verlengde schrans	Leeuwarden
BC Eeltsje Folkertsmawei	Westeinde	Leeuwarden
BC De Bird 4 hoog	De Bird	Leeuwarden
BC Eeburg	Taco van de Veenplein	Leeuwarden
BC Joksedam	Joksedam	Leeuwarden
BC Zwarte Schaap	Schapestraat	Leeuwarden
BC Auke Stellingwerfstraat	Auke Stellingwerf Oud	Leeuwarden
BC Dulf 7 hoog	De Dulf	Leeuwarden
BC Bird 7 hoog	De Bird	Leeuwarden
BC Birdplein	Birdplein	Leeuwarden
BC Jan van Scorelstraat e.o.	Jan Lievensstraat e.o.	Leeuwarden
BC Carel van Roordastate	Oostergostraat	Grou

Kengetallen gemeente Leeuwarden

	2020	2019
Aantal woningmutaties	859	1.026
Mutatiegraad	9%	11%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden (VFW-monitor) *	42	39
Gemiddelde reactiegraad (VFW monitor) **	63	56
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW monitor)	23%	23%
Woningen voor statushouders	11	3
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	879	757
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	837	1.048
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	66	56
Ontruiming vanwege huurachterstand	12	19
Ontruiming vanwege overlast	10	-
Sluiting woning op last van de burgemeester	15	7
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	€ 510k	€ 590k
Leefbaarheid	€ 1.108k	€ 1.045k

*Inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020

**Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020

Gemeente Súdwest-Fryslân

Elkien verhuurt in de gemeente Súdwest-Fryslân 6.533 woningen en 92 overige verhuureenheden waaronder zorgvastgoed en parkeerplaatsen. Met de gemeente Súdwest-Fryslân, Huurdersplatform Nieuw Elan en De Bewonersraad zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020.

Bij het maken van prestatieafspraken voor 2021 is gesproken over de actualisering van de woonzorgvisie en het sociaal domein. Gezien de ontwikkelingen in dat domein en de urgentie om tot oplossingen te komen een belangrijk onderwerp!

We hebben een visie ontwikkeld voor het verouderde bezit in Sneek. Samen met de gemeente en de bewoners zijn we aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak waarbij ook wordt onderzocht op welke wijze de woningen van het gas af kunnen en hoe we de leefbaarheid in de wijk kunnen verbeteren. De aftrap voor Het Eiland heeft na de zomer 2020 plaatsgevonden in een gezamenlijke bijeenkomst met alle betrokken bestuurders. In 2020 hebben we daarnaast gebiedsvisies gemaakt voor Makkum en voor Bolsward.

Prestatieafspraken en samenwerking

Ook voor 2021 zijn prestatieafspraken gemaakt. De huurdersorganisaties Nieuw Elan en De Bewonersraad zijn hierbij betrokken. Met de gemeente, alle corporaties en huurdersorganisaties zijn gezamenlijke afspraken geformuleerd.

In een aantal werkgroepen wordt goed samengewerkt. Met name de gezamenlijke visie op sociale huur als strategisch kader voor de gezamenlijke opgave is daar een mooi voorbeeld van. Alle corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente zijn betrokken geweest bij het opstellen van dit kaderdocument.

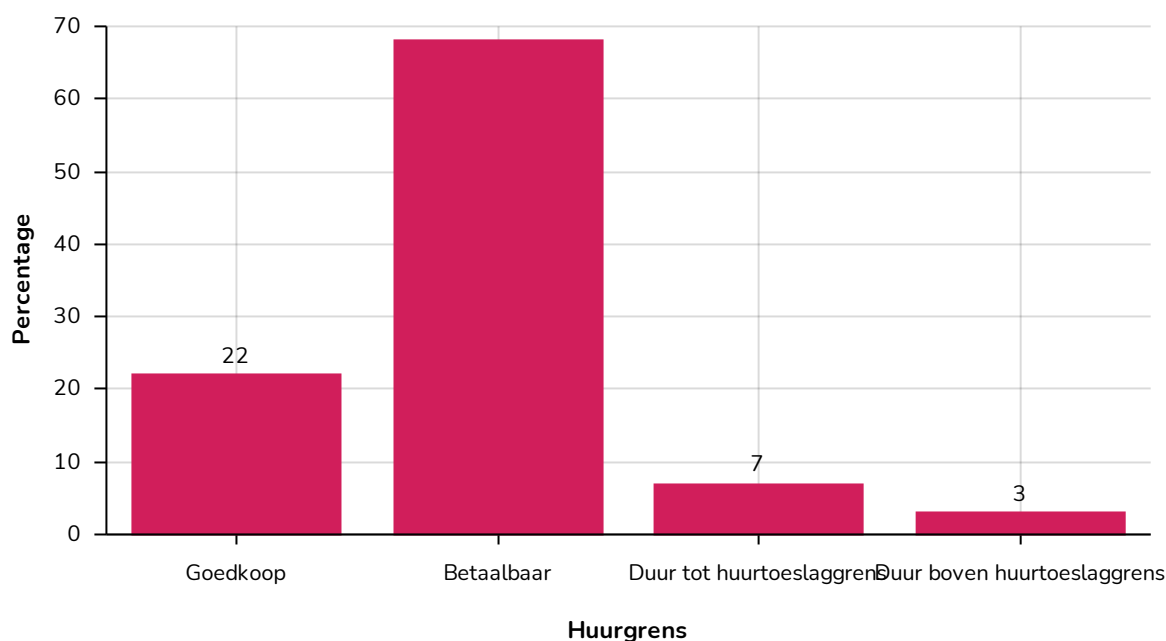
Voor de ontwikkeling van Makkum werken we samen met Patyna, FB Oranjewoud en de gemeente aan de Tafel van Makkum. Dit is een nieuwe integrale benadering voor de opgave in Makkum, zowel in het sociaal domein als in de woningportefeuille. Ook inwoners worden hierbij betrokken.

Samen met de gemeente spannen we ons in om in IJlst op de huidige locatie van Nij Ylostins nieuwbouw te realiseren. Deze nieuwbouw moet toekomstbestendig zijn en een thuis worden voor de senioren in IJlst.

Betaalbaarheid

Elkien heeft er in 2020 voor gekozen om gedifferentieerde huurverhoging toe te passen en de streefhuren voor een jaar te bevriezen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een aantal huurders geen huurverhoging heeft gekregen of zelfs huurverlaging.

Aan de hand van NIBUD-normen is Elkien in 2020 gestart met een analyse van wat onze (toekomstige) huurders kunnen betalen aan woonlasten. De uitkomsten hiervan worden begin 2021 gedeeld met de huurdersorganisatie en de gemeente.



Huurachterstand

Huurders hebben sinds twee jaar één vast contactpersoon in de wijk of in het dorp, waar zij terecht kunnen voor vragen en oplossingen met betrekking tot financiële problematiek. Van die werkwijze plukken we ook nu de vruchten. Het is tijdens de Covid-19 crisis moeilijker om huurders met achterstanden thuis op te zoeken om daarover met hen in gesprek te gaan. Door wederzijdse bekendheid lukt het ons bijna altijd om toch op tijd in gesprek te komen met onze huurders en zo oplopende achterstanden te voorkomen. We zijn goed in staat om vroege interventie te plegen bij schuldenproblematiek en kunnen huurders in een vroegtijdig stadium in contact brengen met relevante hulpverlening. Hierbij werken we intensief samen met het gebiedsteam.

De huurachterstand van zittende huurders in Súdwest-Fryslân bedraagt per 31 december 2020 afgerond € 268k. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2019 (€ 275k).

Beschikbaarheid

Nieuwbouw

In 2020 heeft Elkien 71 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit betreft de 27 appartementen van Kaatsland fase 2 en 44 appartementen van Kaatsland fase 3 in Sneek.

Het plan was om aan het Kaatsland in fase D 43 appartementen te realiseren. Door een optimalisatieslag in het ontwerp was het mogelijk om 44 appartementen te bouwen. Door een aanpassing aan de bergingen kon een extra appartement op de begane grond worden gerealiseerd.

Nieuwbouw

Nieuwbouw	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Sneek				
Kaatsland fase 2	43	43	44	-
Kaatsland fase 3	27	27	27	-
Totaal	70	70	71	-

Onderstaande tabel laat het verloop van de nieuwbouw in de gemeente Súdwest-Fryslân zien in de periode van 2017 – 2020.

Verloop nieuwbouw

	2020	2019	2018	2017
Nieuwbouw	71	26	-	41

Sloop

In Súdwest-Fryslân zijn in 2020 geen woningen gesloopt. Deze waren ook niet opgenomen in de prestatieafspraken of het jaarplan.

Onderstaande tabel laat het verloop van de sloop in de gemeente Súdwest-Fryslân zien in de periode van 2017 – 2020.

Verloop sloop

	2020	2019	2018	2017
Sloop	-	-	-	4

Verkoop

In 2020 is terughoudend omgegaan met het te koop aanbieden van vrijkomende huurwoningen. We laten dit sterk afhangen van de belangstelling naar een huurwoning. Daarom is het aantal verkochte woningen fors lager dan voorgaande jaren. In de gemeente Súdwest-Fryslân hebben we in 2020 15 woningen verkocht (3 niet-DAEB, 12 DAEB). Daarvan zijn 5 verkocht aan zittende huurders. Met name in de dorpen voorziet de verkoop van huurwoningen in de behoefte van de lokale bevolking.

In 2020 zijn vanuit het niet-DAEB bezit in de gemeente Súdwest-Fryslân 99 parkeervoorzieningen verkocht. Garages behoren (als ze niet aan huurwoningen zijn verbonden) niet tot onze corebusiness. Het is zogenaamd commercieel vastgoed. Onze portefeuillestrategie richt zich op (sociale) huurwoningen. Daarom stoten wij bedrijfs-onroerend goed af. Elkeen heeft hier voorafgaand de gemeente Súdwest-Fryslân en huurdersorganisatie Nieuw Elan gevraagd om een zienswijze op de verkoop te geven. Beiden hebben hier positief op gereageerd.

Monitoring vraagdruk

De wijze waarop we de woningmarkt in de gemeente SWF monitoren zal wat ons betreft een belangrijk onderwerp zijn bij de uitwerking van de meerjarige afspraken. De Vereniging Friese Woningcorporaties heeft een gezamenlijke monitor voor de vraagdruk van huurwoningen gemaakt en in 2020 een eerste proef gedaan. Deze monitor willen we verder professionaliseren en de uitvoering hiervan bij een externe partij beleggen. In 2021 zullen we hierin verdere stappen zetten.

Ontwikkelingen gemeente Súdwest-Fryslân

Net als voorgaande periodes blijkt ook uit de monitor over 2020-2019 dat de vraagdruk in de gemeente Súdwest-Fryslân vooral hoog is in de stad Sneek. De vraagdruk in de regiokernen en de overige kernen is een stuk lager. Dit blijkt uit de inschrijfduur van actief woningzoekenden in combinatie met het gemiddelde aantal reacties op een aangeboden woning. Met name woningen in de appartementen zonder lift en grondgebonden woningen kennen een hoge vraagdruk. De woningen met een huurprijs onder de eerste en de tweede aftoppingsgrens zijn het meest in trek. De vraag naar appartementen met lift, is veel lager dan de vraag naar andere types woningen. De gemiddelde vraagdruk ten opzichte van de voorgaande periode is toegenomen. Vooral senioren hebben een grote slaagkans.

Woningkwaliteit

Elkien werkt aan een kwalitatief goede en duurzame portefeuille. De ingrepen per woning zijn afhankelijk van de huidige staat en aard van de woning. Naast investeringen in het verduurzamen van woningen worden uitgaven gedaan in planmatig onderhoud, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toiletten. Dit wordt per complex en per woning bepaald.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2020 hadden we niet kunnen voorzien dat het zo'n bijzonder jaar zou worden. We houden er altijd rekening mee dat er situaties kunnen zijn dat we de gemaakte afspraken niet kunnen nakomen. We hadden echter geen rekening gehouden met een pandemie die ervoor zorgde dat we werkzaamheden en projecten niet konden uitvoeren. Zeker werkzaamheden in woningen en waarvoor contact met bewoners noodzakelijk was. Deze zijn alleen in gang gezet als dat binnen de voorschriften van de RIVM en na overleg met de bewoners mogelijk was. Voor een aantal projecten betekende het dat ze (deels) zijn overgeheveld naar 2021.

In 2020 zijn 151 woningen verbeterd en is planmatig onderhoud uitgevoerd. Dit betreft onder andere het verbeteren van de energiestaat van woningen in Witmarsum en de Potterzijlstraat en het Kaatsland in Sneek. Naast investeringen in het verbeteren naar een groen label van de woningen (isolatie en installaties) worden uitgaven gedaan aan planmatig onderhoud, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toilet. Per complex en per woning wordt bepaald wat nodig is.

Bij een project in Witmarsum, waar we woningen wilden voorzien van pv-panelen, kregen we helaas niet de 70% instemming van bewoners. Daarom is dit project niet doorgegaan.

Woningverbetering

	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Sneek				
Potterzijlstraat en Kaatsland	72	72	66	6
Worp Tjaardastraat	-	56	56	-
Overige				
Witmarsum	62	73	29	28
Makkum	29	29	-	29
Bolsward	25	25	-	25
Totaal	188	255	151	88

Onderstaande tabel laat het verloop van de woningverbeteringen in de gemeente Súdwest-Fryslân zien in de periode van 2017 – 2020.

Verloop woningverbetering				
	2020	2019	2018	2017
Woningverbetering	151	229	319	194

Duurzaamheid en CO2-reductie

De energietransitie is een belangrijk onderwerp. Bij de keuzes om van het gas af te gaan vinden we het als Elkien belangrijk dat we voor betaalbare oplossingen kiezen: betaalbaar voor de huurder en geen ongewenst hoge investeringen en beheerskosten voor Elkien. De gemeente Súdwest-Fryslân heeft samen met betrokken partijen afgesproken, dat de Transitievisie Warmte eind 2021 gereed moet zijn. Dan moet duidelijk zijn wanneer welke wijken en op welke wijze van het gas af gaan. Die laatste keuze moet duidelijk zijn voor de planvorming in de grootscheepse integrale wijkvernieuwing op Het Eiland in Sneek, die als voorbeeld moet dienen voor de 130 dorpen, waar nog plannen voor duurzame verbetering moeten plaatsvinden.

Leefbaarheid

In het kader van leefbaarheid hebben we ingezet op bewonersinitiatieven in buurten, tuinonderhoud en veiligheid. Initiatieven van bewoners worden getoetst aan De Buurt Versterkt. Elkien heeft in 2020 in de gemeente Súdwest-Fryslân € 738k (directe en indirecte kosten) besteed aan leefbaarheid.

Samen met Accolade en de gemeente hebben we het project Nieuwe Buren in Lemmerweg West in Sneek voortgezet. In diverse seniorencomplexen in Sneek zijn extra schoonmaakwerkzaamheden verricht waar de huurder niet via de servicekosten voor hoeft te betalen. Dit om het risico op Covid-19 besmettingen te voorkomen. Om bewoners in Covid-19 tijd een hart onder de riem te steken hebben we bij verschillende complexen activiteiten georganiseerd.

Sluitingen woningen vanwege drugsgelateerde criminaliteit

Sinds 2019 worden steeds vaker huurwoningen vanwege drugsgelateerde criminaliteit gesloten op last van de burgemeester. Ondanks de toepassing van het hennepconvenant en het strikte handhavingsbeleid van Elkien zijn deze sluitingen niet te voorkomen. In 2020 zijn in de gemeente Súdwest-Fryslân 3 woningen gesloten door de burgemeester. De gemiddelde onttrekking aan de sociale woningmarkt bedroeg 3 maanden, de kosten voor huurdering bedroegen € 5k.

Uitzettingen als gevolg van overlast

Elkien merkt dat er meer personen met verward gedrag in de dorpen komen wonen. Dat kan leiden tot overlast en soms tot gevaarlijke situaties. Elkien is als verhuurder verantwoordelijk voor het ongehinderd woongenot van omwonenden. Dit heeft in 2020 geleid tot 4 uitzettingsprocedures in de gemeente Súdwest-Fryslân.

Wijkcoach

Sinds eind 2020 worden wijkcoaches ingezet in verschillende wijken in Sneek en Bolsward.

Wonen, zorg en welzijn

Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2021 hebben we gesproken over de actualisering van de woonzorgvisie en de verbinding hierbij met het sociaal domein. De reden hiervoor is dat dit domein sterk in beweging is: de urgentie om tot oplossingen te komen is hoog en er zijn belangrijke wetswijzigingen in aantocht. De gemeente wil nog voor de zomer van 2021 een geactualiseerde woonzorgvisie gereed hebben. Hierin moet ook duidelijk worden welke rol elke organisatie heeft en hoe we ten gunste van de doelgroep effectief kunnen samenwerken. Dit is noodzakelijk omdat er een grote druk komt op de financiering van het Sociaal Domein.

Multifunctionele accommodaties spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van dorpen en wijken. Ze zijn de centrale plek voor groepsactiviteiten in een dorp of wijk en daarmee ook dé plek waar inwoners elkaar ontmoeten. In de gemeente Súdwest-Fryslân is Elkien in gesprek met stichting Patyna en de gemeente om voor haar nieuwbouw- en herstructureringsplannen, wonen, zorg en welzijn te organiseren vanuit de Taskforce Wonen en Zorg, die gemeenten moet ondersteunen om de lokale opgave ten aanzien van het langer thuis wonen van ouderen in beeld te krijgen.

Ondanks de beperkende maatregelen was er niet een significante toename van overlast te bespeuren. Dit komt ook door de adequate inspanningen van alle betrokken partijen en hun specifieke collega's die werkzaam zijn in het Sociaal Domein. Het overleg van onze adviseurs bewonerszaken met het gebiedsteam van de gemeente en andere zorgverleners is zoveel mogelijk doorgegaan via de digitale weg. Wel hebben we allemaal onze weg moeten vinden en nieuwe manieren moeten ontdekken om toch met elkaar te kunnen overleggen en goed te kunnen samenwerken.

Samen met de gemeente en Accolade hebben we gewerkt aan een notitie voor onconventioneel wonen. Dit moet resulteren in concrete oplossingen voor de doelgroep.

Verleende urgenties 2020

Aard	Aantal
Calamiteit	1
Herstructurering	-
Statushouders	6
WMO	2
Maatschappelijke instellingen*	11
Totaal	20

* Dit betreft de uitstroom uit o.a. Fier Fryslân, Leger des Heils, Limor, Zienn, Kamers met Kansen, op voordracht van Veiligheidshuis Fryslân of in overleg met wijk- en gebiedsteams.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

De Adviseurs Bewonerszaken en relatiemanagers hebben geregeld contact met de actieve bewoners in de wijk. Dat zijn vaak de aanspreekpunten voor ons wanneer het gaat om het gezamenlijk bepalen van leefbaarheidsprojecten in wijken of dorpen. Bovendien zijn dit vaak de eerste aanspreekpunten voor overleggen over woningverbetering.

In Súdwest-Fryslân werken we samen met De Bewonersraad en Huurdersplatform Nieuw Elan. Daarnaast zijn in de gemeente de volgende bewonerscommissies actief:

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Bewonerscommissie	Wijk/straat/gebouw	Plaats
BC Ny Nazareth	Sytsingawiersterleane	Sneek
De Wettertoer	Scherhemstraat	Sneek
BC Frittemastate	Frittemastate	Sneek
BC Noorderhoek	Noorderhoek	Sneek
BC Worp Tjaarda	Worp Tjaarda	Sneek
BC Pampuskade	Pampuskade 1	Sneek
BC Talmastate	Talmastate	Heeg
Bc. Loengasterlaan	Loengasterlaan	Sneek
BC Bosplein	Bosplein	Sneek
BC Martinushof	Nieuwmarkt e.o.	Bolsward
BC 't Hofke	Pastorijstrjitte	Oudega

Kengetallen gemeente Súdwest-Fryslân

	2020	2019
Aantal woningmutaties	569	584
Mutatiegraad	9%	9%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden (VFW-monitor)*	29	28
Gemiddelde reactiegraad (VFW-monitor)**	42	34
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW-monitor)	24%	26%
Woningen voor statushouders	5	7
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	594	416
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	566	594
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	46	27
Ontruimingen vanwege huurachterstand	2	5
Ontruimingen vanwege overlast	2	1
Sluiting woning op last van de burgemeester	3	-
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	€ 268k	€ 275k
Leefbaarheid	€ 738k	€ 564k

*Inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020

**Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020

Gemeente Opsterland

Elkien heeft in de gemeente Opsterland 2.175 woningen en 22 overige verhuureenheden, waaronder maatschappelijk onroerend goed en woonzorgeenheden. Met de gemeente Opsterland en huurdersorganisatie De Bewonersraad zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020.

De gemeente kenmerkt zich door de kleinschaligheid waardoor de samenwerking binnen zowel het sociaal domein als het fysiek domein zeer goed is. De lijntjes zijn kort en veel vraagstukken kunnen eenvoudig worden opgelost. De samenwerking is zeer goed.

Begin 2020 heeft Elkien dorpsvisies opgesteld voor Gorredijk en Beetsterzwaag. De gemeente heeft daaraan een waardevolle bijdrage geleverd door een korte schets van de gemeentelijke visie en plannen op deze twee dorpen te geven. De dorpsvisies zijn bedoeld om keuzes ten aanzien van de portefeuille te maken. Dit wordt geconcretiseerd in gebiedsplannen en uiteindelijk complexplannen.

Prestatieafspraken en samenwerking

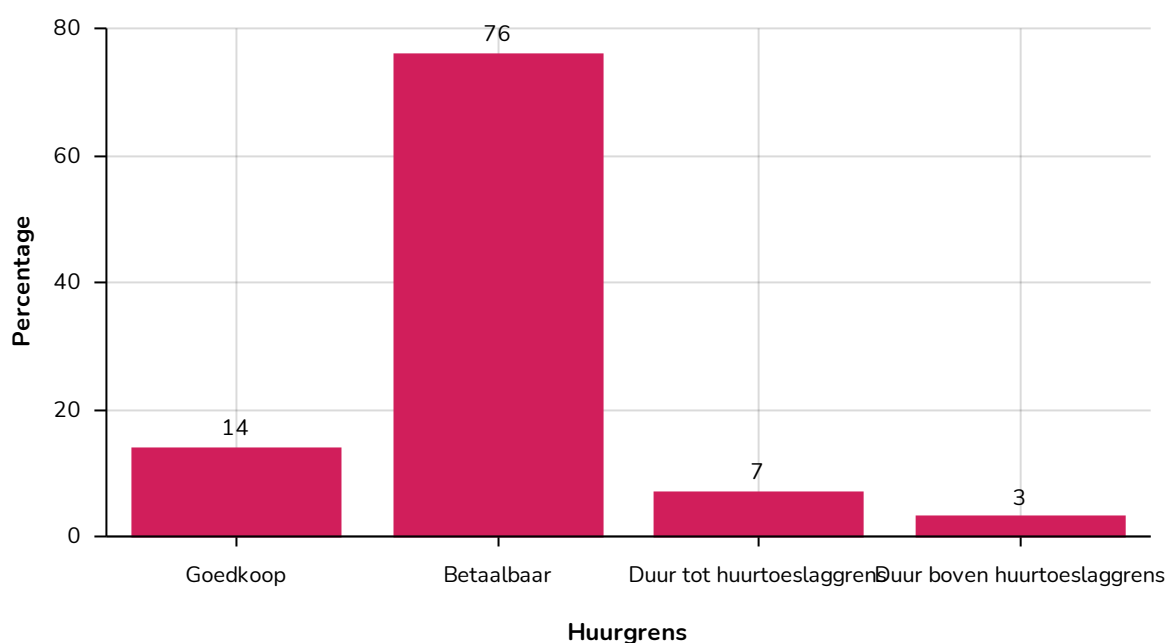
Ondanks dat er beperkende maatregelen waren hebben we de goede samenwerking kunnen doorzetten. We hebben goed en voortvarend overleg gevoerd over de uitvoering van de prestatieafspraken voor 2020 en het maken van nieuwe afspraken voor 2021.

Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2021 hebben we gesproken over de actualisering van de woonvisie en de verbinding hierbij met het sociaal domein. De reden hiervoor is dat dit domein sterk in beweging is: de urgentie om tot oplossingen te komen is hoog en er zijn belangrijke wetswijzigingen in aantocht.

Betaalbaarheid

Elkien heeft er in 2020 voor gekozen om gedifferentieerde huurverhoging toe te passen en de streefhuren voor een jaar te bevriezen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een aantal huurders geen huurverhoging heeft gekregen of zelfs huurverlaging.

Aan de hand van NIBUD-normen is Elkien in 2020 gestart met een analyse van wat onze (toekomstige) huurders kunnen betalen aan woonlasten. De uitkomsten hiervan worden begin 2021 gedeeld met de huurdersorganisatie en de gemeente.



Huurachterstand

Huurders hebben sinds twee jaar één vast contactpersoon in Opsterland waar zij terecht kunnen voor vragen en oplossingen met betrekking tot financiële problematiek. Van die werkwijze plukken we ook nu de vruchten. Het is tijdens de Covid-19 crisis moeilijker om huurders met achterstanden thuis op te zoeken om daarover met hen in gesprek te gaan. Door wederzijdse bekendheid lukt het ons bijna altijd om toch op tijd in gesprek te komen met onze huurders en zo oplopende achterstanden te voorkomen. We zijn goed in staat om vroege interventie te plegen bij schuldenproblematiek en kunnen huurders in een vroegtijdig stadium in contact brengen met relevante hulpverlening. Hierbij werken we intensief samen met de sociale gebiedsteams.

De huurachterstand van zittende huurders in Opsterland bedraagt per 31 december 2020 afgerond

€ 88k. Dit is een nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2019 (€ 83k).

Beschikbaarheid

Sloop en nieuwbouw

In 2020 zijn er in de gemeente Opsterland geen woningen gesloopt en nieuw gebouwd. Deze waren ook niet opgenomen in de prestatieafspraken.

Verkoop

In 2020 is terughoudend omgegaan met het te koop aanbieden van vrijkomende huurwoningen. We laten dit sterk afhangen van de belangstelling naar een huurwoning. Daarom is het aantal verkochte woningen lager dan voorgaande jaren. In 2020 zijn er 8 woningen verkocht, waarvan 6 aan zittende huurders.

In 2020 zijn vanuit het niet-DAEB bezit in de gemeente Opsterland 83 parkeervoorzieningen verkocht. Parkeervoorzieningen behoren (als ze niet aan huurwoningen zijn verbonden) niet tot onze corebusiness. Het is zogenaamd commercieel vastgoed. Onze portefeuillestrategie richt zich op (sociale) huurwoningen. Daarom stoten wij bedrijfs-onroerend goed af. Elkien heeft hieraan voorafgaand de gemeente Opsterland en huurdersorganisatie De Bewonersraad gevraagd om hier een zienswijze op te geven. Beiden hebben hier positief op gereageerd. Met de opbrengst van de verkoop kunnen we investeren in leefbaarheid en duurzaamheid.

Monitoring

De wijze waarop we de woningmarkt in de gemeente Opsterland monitoren zal wat ons betreft een belangrijk onderwerp zijn bij de uitwerking van de meerjarige afspraken. De Vereniging Friese Woningcorporaties heeft een gezamenlijke monitor voor de vraagdruk van huurwoningen gemaakt en in 2020 een eerste proef gedaan. Deze monitor willen we verder professionaliseren en de uitvoering hiervan bij een externe partij beleggen. In 2021 zullen we hierin verdere stappen zetten.

Ontwikkelingen in vraagdruk in de gemeente Opsterland

We zien dat de vraagdruk in de gemeente Opsterland lager is dan in de andere gemeenten in Fryslân waar Elkien woningen verhuurt. Wel is de vraagdruk de afgelopen jaren toegenomen. Dat meten we aan de hand van de actieve zoekduur en het aantal reacties van actief woningzoekenden. De vraagdruk is het hoogst in Gorredijk. De slaagkans is groter dan in de periode 2017-2018. Vooral ouderen hebben een grotere kans om te slagen als ze actief een woning zoeken.

Woningkwaliteit

Elkien werkt aan een kwalitatief goede en duurzame portefeuille. De ingrepen per woning zijn afhankelijk van de huidige staat en aard van de woning. Naast investeringen in het verduurzamen van woningen worden uitgaven gedaan in planmatig onderhoud, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toiletten. Dit wordt per complex en per woning bepaald.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2020 hadden we niet kunnen voorzien dat het zo'n bijzonder jaar zou worden. We houden er altijd rekening mee dat er situaties kunnen zijn dat we de gemaakte afspraken niet kunnen nakomen. We hadden echter geen rekening gehouden met een pandemie die ervoor zorgde dat we werkzaamheden en projecten niet konden uitvoeren. Zeker werkzaamheden in woningen en waarvoor contact met bewoners noodzakelijk was. Deze zijn alleen in gang gezet als dat binnen de voorschriften van de RIVM en na overleg met de bewoners mogelijk was. Toch kijken we tevreden terug op wat we in 2020 wel hebben kunnen doen. We hebben een aantal woningverbeteringsprojecten toch kunnen opstarten én kunnen afronden.

Elkien heeft in 2020 in de gemeente Opsterland 26 woningen verbeterd. Het gaat hier om 26 woningen in Beetsterzwaag. Als gevolg van Covid-19 is de verbetering van 16 woningen in Wijnjewoude uitgesteld tot 2021.

Woningverbetering

	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Wijnjewoude	16	16	-	16
Beetsterzwaag	26	26	26	-
Totaal	42	42	26	16

Onderstaande tabel geeft de sloop, nieuwbouw en de woningverbeteringen voor de periode 2017-2020 weer.

Verloop sloop, nieuwbouw en woningverbetering

Aard	2020	2019	2018	2017
Sloop	-	24	26	-
Nieuwbouw	-	16	26	12
Woningverbetering	26	60	126	40

Duurzaamheid en CO2-reductie

De energietransitie is een belangrijk onderwerp. Bij de keuzes om van het gas af te gaan vinden we het als Elkien belangrijk dat we voor betaalbare oplossingen kiezen: betaalbaar voor de huurder en geen ongewenst hoge investeringen en beheerskosten voor Elkien.

De gemeente Opsterland heeft samen met WEN (Wijnjewoude Energie Neutraal) voor het dorp Wijnjewoude succesvol een aanvraag bij het PAW (Proeftuin Aardgasvrije Wijk) gedaan. Deze is gehonoreerd met een bijdrage van € 4,3 mln.

We hebben afgesproken dat de corporaties en de huurdersorganisaties worden betrokken bij het maken van de energietransitievisie. Eind 2021 moet duidelijk zijn wanneer welke wijken van het gas afgaan. Daar trekken we graag gezamenlijk met de gemeente in op en denken we graag in mee.

Leefbaarheid

Elkien heeft in 2020 in de gemeente Opsterland € 184k (directe en toegerekende kosten) besteed aan leefbaarheid.

In het kader van leefbaarheid hebben we ingezet op bewonersinitiatieven in buurten, tuinonderhoud en veiligheid. Initiatieven van bewoners worden getoetst aan De Buurt Versterkt. Voorbeelden hiervan zijn het ondersteunen van bewoners bij het verwijderen van te grote bomen uit hun tuinen. In Gorredijk hebben we extra parkeerplaatsen aan laten brengen aan de Wabbe Wissestrjitte. Er is tuingereedschap aangeschaft voor de familieleden en vrijwilligers bij De Miente aan De Hoop in Gorredijk, zodat zij de zelfstandige huurders kunnen helpen bij het tuinonderhoud.

Samen met de gemeente zetten we Buurtbemiddeling in. In Opsterland wordt de inzet van Buurtbemiddeling uitgevoerd door Scala. Ook in 2020 hebben zij een aantal zaken voor ons gedaan.

Wonen, zorg en welzijn

Ondanks de beperkende maatregelen was er niet een significante toename van overlast te bespeuren. Wel hebben we allemaal onze weg moeten vinden en nieuwe manieren moeten ontdekken om toch met elkaar te kunnen overleggen en we hebben hierin goed samengewerkt met de wijk- en dorpensteams en andere zorgverleners.

Het overleg van onze adviseur bewonerszaken met het sociaal team is zoveel mogelijk doorgegaan via de digitale weg.

Aard	Aantal
Calamiteit	1
Herstructurering	-
Statushouders	4
WMO	-
Maatschappelijke instellingen*	2
Totaal	7

* Dit betreft de uitstroom uit o.a. Fier Fryslân, Leger des Heils, Limor, Zienn, Kamers met Kansen, op voordracht van Veiligheidshuis Fryslân of in overleg met wijk- en gebiedsteams.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

De Adviseurs Bewonerszaken en relatiemanagers hebben geregeld contact met de actieve bewoners in de dorpen. Dat zijn vaak de aanspreekpunten voor ons wanneer het gaat om het gezamenlijk bepalen van leefbaarheidsprojecten in wijken of dorpen. Bovendien zijn dit vaak de eerste aanspreekpunten voor overleggen over woningverbetering.

In Opsterland werken we samen met De Bewonersraad. Daarnaast zijn in de gemeente de volgende bewonerscommissies actief:

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Bewonerscommissie	Wijk/straat/gebouw	Plaats
De Wilgenhof	Van Lyndenpark	Beetsterzwaag
Wâldhûs	Woonvorm Te Nijenhuiswei	Wijnjewoude
Teninghehûs	Woonvorm Romke van Damwei 8	Tijnje
De Hoop	Woonvorm De Miente, De Hoop 4	Gorredijk
Boekehiem	Woonvorm Fundatielaan	Beetsterzwaag

Kengetallen gemeente Opsterland

	2020	2019
Aantal woningmutaties	176	185
Mutatiegraad	8%	9%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden (VFW monitor) *	28	23
Gemiddelde reactiegraad (VFW monitor) **	30	22
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW-monitor)	19%	20%
Woningen voor statushouders	4	4
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	151	137
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	142	187
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	26	16
Ontruimingen vanwege huurachterstand	2	-
Ontruimingen vanwege overlast	2	-
Sluiting woning op last van de burgemeester	1	-
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	€ 88k	€ 60k
Leefbaarheid	€ 184k	€ 217k

*Inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020

**Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020

Gemeente Heerenveen

Elkien verhuurt in de gemeente Heerenveen 566 woningen in de dorpen Akkrum en Aldeboarn. Met de gemeente Heerenveen en huurdersorganisatie De Bewonersraad zijn prestatieafspraken gemaakt voor 2020. Bij de gezamenlijke afspraken zijn ook de andere corporaties en huurdersorganisaties die in de gemeente actief zijn betrokken.

Door de beperkende maatregelen als gevolg van de pandemie hebben we niet alle gemaakte afspraken voor 2020 kunnen uitvoeren. Toch hebben we in de samenwerking een aantal dingen wel kunnen doen. Bijvoorbeeld het gezamenlijke onderzoek “Nieuwbouwlocaties sociale huur in Heerenveen”. Ook met betrekking tot klimaatadaptatie en de energietransitie hebben we met elkaar stappen gezet die in de komende jaren kunnen leiden tot concrete afspraken.

Prestatieafspraken en samenwerking

Ondanks de beperkende maatregelen hebben we goed kunnen samenwerken. De prestatieafspraken worden in gezamenlijke werkgroepen voorbereid. We hebben goed en voortvarend overleg gevoerd over de uitvoering van de prestatieafspraken voor 2020 en het maken van nieuwe afspraken voor 2021. De afspraken voor 2021 zijn uitgewerkt in concrete projectopdrachten voor de werkgroepen.

De projectopdracht ‘Nieuwbouwlocaties sociale huur Heerenveen’ hebben we in 2020 af kunnen ronden. We hebben ondanks de nodige beperkingen ook goede slagen kunnen maken met de projectopdracht Klimaatadaptatie en zeker ook met de opdracht met betrekking tot Energietransitie. De overige projectopdrachten “Afstemmen Leefbaarheid wijken en dorpen”, “Langer thûs”, “Samenwerken aan betalingsproblematiek” zijn op een wat lager pitje komen te staan, vooral ook door de Covid-19 omstandigheden.

Bij het maken van de prestatieafspraken voor 2021 hebben we gesproken over de actualisering van de visie op en de uitvoering in het sociaal domein. Dit domein is sterk in beweging: de urgentie om tot oplossingen te komen is hoog en er zijn belangrijke wetswijzigingen in aantocht.

Bij de energietransitie en keuzes om van het gas af te gaan, vinden we het als Elkien belangrijk dat we voor betaalbare oplossingen kiezen: betaalbaar voor de huurder en geen ongewenst hoge investeringen en beheerskosten voor Elkien. In de projectgroep Energietransitie geven we hier verder vorm en inhoud aan.

Betaalbaarheid

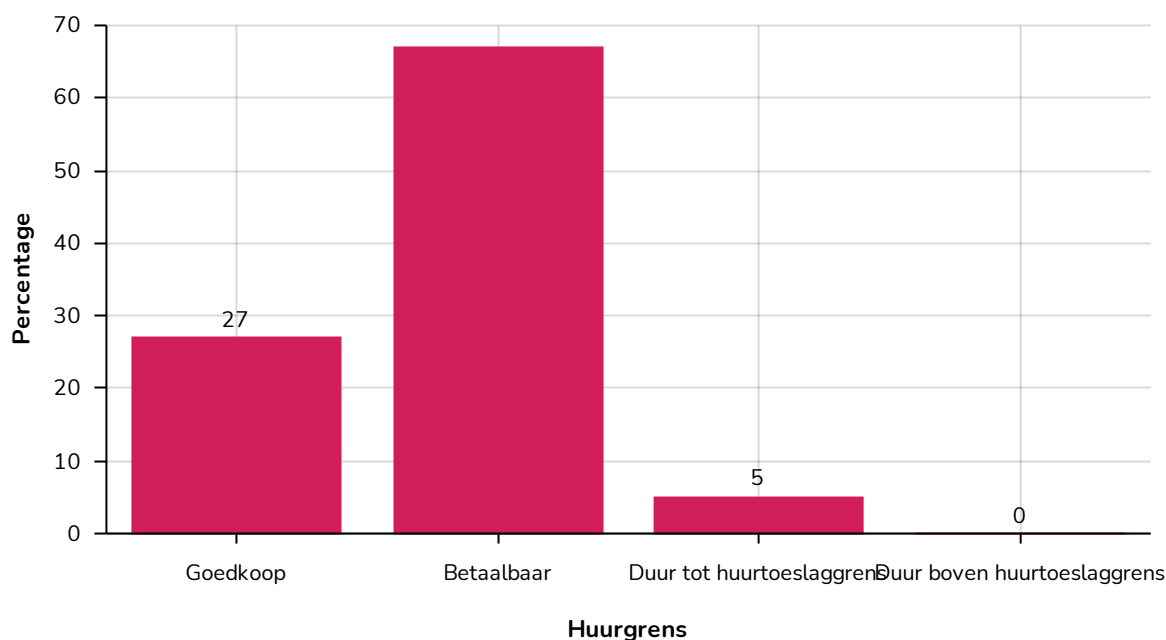
In 2020 is in de gemeente Heerenveen een start gemaakt met het ontwikkelen van een gezamenlijke 'Instrumentenkoffer Betaalbaarheid'. In 2021 moet dit resulteren in concrete afspraken. Hiermee willen we toewerken naar een integrale samenwerking rondom voorkomen, signaleren en oplossen van betalingsproblemen bij huurders.

Vanaf 2021 is de gewijzigde Wet Schuldhulpverlening van toepassing. De gemeente Heerenveen heeft als een van de eerste gemeenten in het werkgebied van Elkien het initiatief genomen om met de corporaties in gesprek te gaan over de uitvoering van deze wet en het vroegtijdig signaleren van huurachterstanden. De afspraken hierover worden in 2021 afgerond.

Elkien heeft er in 2020 voor gekozen om gedifferentieerde huurverhoging toe te passen en de streefhuren voor een jaar te bevriezen. Dit heeft er onder andere toe geleid dat een aantal huurders geen huurverhoging heeft gekregen of zelfs huurverlaging.

Aan de hand van NIBUD-normen is Elkien in 2020 gestart met een analyse van wat onze (toekomstige) huurders kunnen betalen aan woonlasten. De uitkomsten hiervan worden begin 2021 gedeeld met de huurdersorganisatie en de gemeente.

Verdeling huurgrenzen gemeente Heerenveen



Huurachterstand

Huurders hebben sinds twee jaar één vast contactpersoon in Heerenveen waar zij terecht kunnen voor vragen en oplossingen met betrekking tot financiële problematiek. Van die werkwijze plukken we de vruchten. Het is tijdens de Covid-19 crisis moeilijker om huurders met achterstanden thuis op te zoeken en met hen in gesprek te gaan. Door wederzijdse bekendheid lukt het ons bijna altijd om toch op tijd in gesprek te komen. Zo kunnen we oplopende achterstanden voorkomen. We zijn goed in staat om vroege interventie te plegen bij schuldenproblematiek en kunnen huurders in een vroegtijdig stadium in contact brengen met relevante hulpverlening. Hierbij werken we intensief samen met de sociale gebiedsteams.

De huurachterstand van zittende huurders in Heerenveen bedraagt per 31 december 2020 afgerond € 30k. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2019 (€ 32k).

Beschikbaarheid

Nieuwbouw

De planning voor het opleveren van de 18 appartementen aan de Sinnebuorren fase 6 bleek te optimistisch. De appartementen, met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens, worden in het voorjaar van 2021 opgeleverd.

Nieuwbouw

	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Akkrum, Sinnebuorren fase 6	18	18	-	18

Sloop

Elkien werkt gefaseerd aan de herstructurering van de Sinnebuorren in Akkrum. In 2020 zijn er 36 woningen gesloopt. Deze sloop is faciliterend voor de nieuwbouw.

Sloop

	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Akkrum, Sinnebuorren fase 6	36	36	36	-

Verkoop

In 2020 is terughoudend omgegaan met het te koop aanbieden van vrijkomende huurwoningen. We laten dit sterk afhangen van de belangstelling naar een huurwoning. Daarom is het aantal verkochte woningen lager dan voorgaande jaren. In de gemeente Heerenveen hebben we in 2020 2 woningen verkocht. Juist in de dorpen voorziet de verkoop van huurwoningen in de behoefte van de lokale bevolking.

Monitor

Samen met de andere corporaties, de huurdersorganisaties en de gemeente hebben we een monitor voor de vraagdruk ontwikkeld. Deze werkwijze is verder uitgewerkt door de Vereniging Friese Woningcorporaties. Hiermee is in 2020 een eerste proef gedaan. De wijze waarop we de woningmarkt in de gemeente Heerenveen monitoren zal wat ons betreft een belangrijk onderwerp zijn bij de uitwerking van de meerjarige afspraken. De monitor van de Friese corporaties willen we verder professionaliseren en de uitvoering hiervan bij een externe partij beleggen. In 2021 zullen we hierin verdere stappen zetten.

Woningkwaliteit

Elkien werkt aan een kwalitatief goede en duurzame portefeuille. Daarom investeren we in het verduurzamen van woningen. Daarnaast wordt aan de woningen onderhoud gepleegd, zoals het onderhoud aan de buitengevel, asbestverwijdering en onderhoud aan keukens, douches en toiletten. Dit wordt per complex en per woning bepaald.

Bij het opstellen van de prestatieafspraken voor 2020 hadden we niet kunnen voorzien dat het zo'n bijzonder jaar zou worden. We houden er altijd rekening mee dat er situaties kunnen zijn dat we de gemaakte afspraken niet kunnen nakomen. We hadden echter geen rekening gehouden met een pandemie die ervoor zorgde dat we werkzaamheden en projecten niet konden uitvoeren. Zeker werkzaamheden in woningen en waarvoor contact met bewoners noodzakelijk was. Deze zijn alleen in gang gezet als dat binnen de voorschriften van de RIVM en na overleg met de bewoners mogelijk was.

In 2020 is bij 31 woningen in de gemeente Heerenveen een woningverbetering uitgevoerd. De woningverbetering van Coopersburg (22 verhuureenheden) in Akkrum is in verband met Flora en Fauna procedures doorgeschoven naar 2021.

	Prestatieafspraken 2020	Jaarplan 2020	Realisatie 2020	Overloop 2021
Akkrum	53	53	31	22

Leefbaarheid

Elkien heeft in 2020 in de gemeente Heerenveen € 77k (directe en toegerekende kosten) besteed aan leefbaarheid. Ondanks de beperkende maatregelen was er niet een significante toename van overlast te bespeuren in Akkrum en Aldeboarn. Wel hebben we allemaal onze weg moeten vinden en nieuwe manieren moeten ontdekken om toch met elkaar te kunnen overleggen en we hebben hierin goed samengewerkt met de wijk- en dorpensteams en andere zorgverleners.

Opknappen tuinen

Bewoners die hun tuin niet goed onderhouden spreken we aan op de algemene huurvoorwaarden. Indien men een gegronde reden heeft waardoor het onderhoud niet kan worden uitgevoerd (ouderdom, klein netwerk, geen gereedschap) willen we samen met die bewoners en hulpinstanties kijken naar alternatieven. In het voorjaar zijn de twee buurmannen Harm en Mike van de Sinnebuorren uit Akkrum als buur en buur begonnen om hun buurtgenoten te helpen met tuinwerkzaamheden. Vanuit Elkien werden zij ondersteund met gereedschap en andere zaken.

De Doarpskeamer in Akkrum

Deze stichting heeft veel contacten met bewoners in Akkrum. Ze hebben inmiddels een eigen ruimte betrokken. Ze hebben verschillende activiteiten verzorgd. Wij gebruiken deze ruimte als we overleg met huurders of organisaties hebben. Soms begeleiden we huurders naar de activiteiten van De Doarpskeamer. Als het nodig is werken we samen met het vrijwilligersteam van De Doarpskeamer.

Wonen, zorg en welzijn

Het overleg van onze adviseur bewonerszaken met de Meitinker en het sociaal team is zoveel mogelijk doorgegaan via de digitale weg.

Huisvesten statushouders

In de gemeente Heerenveen hebben we afgesproken dat de corporaties naar rato van hun bezit woningen aanbieden voor het huisvesten van statushouders. Hierbij wordt rekening gehouden met de bereikbaarheidswensen van de doelgroep en de draagkracht van buurten en dorpen. In 2020 heeft Elkien 4 woningen aangeboden. Uiteindelijk is daarvan van een woning in 2020 verhuurd. Een andere aangeboden woning is in 2021 verhuurd. Twee van de aangeboden woningen zijn niet gekoppeld aan een statushouder.

Aard	Aantal
Calamiteit	-
Herstructurering	-
Statushouders	3
WMO	1
Maatschappelijke instellingen*	-
Totaal	4

* Dit betreft de uitstroom uit o.a. Fier Fryslân, Leger des Heils, Limor, Zienn, Kamers met Kansen, op voordracht van Veiligheidshuis Fryslân of in overleg met wijk- en gebiedsteams.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

In de gemeente Heerenveen worden de huurders van Elken vertegenwoordigd door De Bewonersraad. Daarnaast werken we samen met de volgende bewonerscommissies:

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Bewonerscommissie	Wijk/straat/gebouw	Plaats
Molkefabrik	Tsjerkebuorren	Aldeboarn
D'alde skoalle	Leechein	Akkrum

Kengetallen gemeente Heerenveen

	2020	2019
Aantal woningmutaties	32	50
Mutatiegraad	6%	9%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden (VFW-monitor) *	27	28
Gemiddelde reactiegraad (VFW monitor) **	35	29
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW monitor)	12%	14%
Woningen voor statushouders	1	1
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	35	51
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	32	68
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	3	3
Ontruiming vanwege huurachterstand	-	1
Sluiting woning op last van de burgemeester	1	-
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	€ 30k	€ 32k
Leefbaarheid	€ 77k	€ 54k

*Inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020

**Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020

Gemeente De Fryske Marren

Elkien heeft in de gemeente De Fryske Marren 58 woningen. Als gevolg van een gemeentelijke herindeling is het dorp Terherne toegevoegd aan de gemeente De Fryske Marren. Gezien het kleine aantal woningen is een beperkte set prestatieafspraken gemaakt. Waar gewenst en mogelijk sluit Elkien zich aan bij activiteiten die door de andere partijen worden geïnitieerd. Elkien heeft bestuurlijke overleggen met betrekking tot de prestatieafspraken bijgewoond en vanuit haar bescheiden rol een bijdrage geleverd. In dit jaarverslag wordt volstaan met het vermelden van de kengetallen.

Kengetallen gemeente De Fryske Marren

	2020	2019
Aantal woningmutaties	2	4
Mutatiegraad	3%	7%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden *	20	28
Gemiddelde reactiegraad **	35	26
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW monitor)	8%	12%
Woningen voor statushouders	-	-
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	3	-
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	3	3
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	-	-
Ontruiming vanwege huurachterstand	-	-
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	-	€ 2k
Leefbaarheid	€ 2k	€ 4k

**Inschrijfduur van de 25% meest actief woningzoekenden in de periode 2019 – 2020*

***Aantal reacties per woning in de periode 2019 – 2020*

Gemeente Smallingerland

Elkien heeft in de gemeente Smallingerland ultimo 2020 nog 5 zelfstandige woongelegenheden en 2 overige verhuureenheden. Gezien het geringe aantal woningen zijn geen prestatieafspraken gemaakt en zijn geen specifieke activiteiten ondernomen ten aanzien van investeringen in het woningbezit, leefbaarheid of anderszins. De overgebleven woningen in Smallingerland betreffen allen dure huurwoningen boven de tweede aftoppingsgrens. Zodra deze woningen leeg staan worden ze verkocht aangezien dit bezit niet binnen de betaalbaarheid van onze portefeuilledoelstellingen past.

Kengetallen gemeente Smallingerland

	2020	2019
Aantal woningmutaties	-	2
Mutatiegraad	-	33%
Gemiddelde zoekduur actief woningzoekenden in maanden	-	-
Gemiddelde reactiegraad	-	1
Slaagkans meest actief woningzoekenden (VFW monitor)	-	-
Woningen voor statushouders	-	-
Totaal toewijzingen DAEB < € 737,14 (2019: < € 720,42)	-	-
Totaal toewijzingen < € 39.055 (2019: < € 36.798)	-	1
Totaal toewijzingen > € 39.055 (2019: < € 36.798)	-	-
Ontruiming vanwege huurachterstand	-	-
Huurachterstand zittende huurders 31-12-2020	-	€ 4k
Leefbaarheid	-	€ 7k

 voor de
toekomst

03 Jaarrekening



1. Balans per 31 december 2020

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31/12/20	31/12/19
Vaste activa			
Materiële vaste activa	8.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.787	3.345
		3.787	3.345
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	2.084.571	1.875.492
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	168.278	156.460
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	1.078	875
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	11.208	2.905
		2.265.135	2.035.732
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	8.4	18	18
Latente belastingvordering(en)		27.899	14.589
Leningen u/g		1.389	1.375
Overige vorderingen		135.603	127.771
		164.909	143.753
Vlottende activa			
Vorraden	8.5		
Vastgoed bestemd voor de verkoop		653	1.169
		653	1.169
Vorderingen	8.6		
Huurdebiteuren		545	651
Gemeenten		11	24
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.058	868
Overige vorderingen		1.072	1.220
Overlopende activa		1.195	1.028
		3.881	3.791
Liquide middelen	8.7	32.822	25.460
		2.471.187	2.213.250

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31/12/20	31/12/19
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	8.8	1.014.597	854.599
Overige reserves	8.9	<u>676.282</u>	<u>621.438</u>
		1.690.879	1.476.037
Voorzieningen	8.10		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		1.252	12.224
Overige voorzieningen		<u>1.281</u>	<u>1.274</u>
		2.533	13.498
Langlopende schulden	8.11		
Schulden aan overheid		4.530	5.048
Schulden aan kredietinstellingen		685.059	643.233
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		841	714
Marktwaaarde embedded derivaten		<u>37.914</u>	<u>30.078</u>
		728.344	679.073
Kortlopende schulden	8.12		
Schulden aan kredietinstellingen		23.304	17.700
Schulden aan leveranciers		8.925	9.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.465	3.954
Overige schulden		2.441	3.267
Overlopende passiva		<u>9.296</u>	<u>10.593</u>
		49.431	44.642
		<u>2.471.187</u>	<u>2.213.250</u>

2. Winst- en verliesrekening over 2020

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
Huuropbrengsten	9.1	119.308	117.457
Opbrengsten servicecontracten	9.2	5.751	5.528
Lasten servicecontracten	9.3	-/- 6.172	-/- 5.452
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-/- 8.043	-/- 8.886
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-/- 43.897	-/- 32.650
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-/- 18.596	-/- 16.467
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		48.351	59.530
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		394	1.180
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-/- 346	-/- 651
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7	48	529
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.8.1	10.853	17.734
Verkoopopbrengst kavels		591	295
Toegerekende organisatiekosten		-/- 284	-/- 313
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille en kavels	9.8.2	-/- 8.899	-/- 13.253
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.261	4.463
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9.1	-/- 35.052	-/- 41.235
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9.2	219.226	243.680
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		184.174	202.445
Opbrengsten overige activiteiten	9.10	1.174	556
Netto resultaat overige activiteiten		1.174	556
Overige organisatiekosten	9.11	-/- 4.449	-/- 4.713
Leefbaarheid	9.12	-/- 2.109	-/- 1.884
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	9.13.1	-/- 7.836	-/- 9.421
Opbrengst van vorderingen vaste activa en van effecten		30	29
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		-	-/- 29
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.13.2	-/- 20.112	-/- 20.285
Saldo financiële baten en lasten		-/- 27.918	-/- 29.706
Resultaat voor belastingen		201.532	231.220
Belastingen	9.14	13.310	-/- 1.121
Resultaat na belastingen		214.842	230.099

3. Kasstroomoverzicht 2020

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2020	2019
(A) Operationele activiteiten			
Ontvangsten:			
Huren		119.369	116.238
Vergoedingen		5.391	5.991
Overige bedrijfsontvangsten		1.239	657
Renteontvangsten	9.13	3	-
Saldo ingaande kasstromen		126.002	122.886
Uitgaven:			
Erfpacht		14	8
Lonen en salarissen		9.347	8.530
Sociale lasten		1.519	1.531
Pensioenlasten		1.836	1.624
Onderhoudsuitgaven	9.5	35.901	23.439
Overige bedrijfsuitgaven	9.11	22.458	20.510
Rente-uitgaven	9.13	18.840	19.673
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		135	142
Verhuurderheffing		11.456	9.030
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		959	810
Saldo uitgaande kasstromen		102.465	85.297
Kasstroom uit operationele activiteiten		23.537	37.589
(B) (Des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur		9.343	19.913
Verkoopontvangsten grond		-	295
Verkoopontvangsten overige		3.041	925
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen		12.384	21.133
Nieuwbouw huur		34.634	19.475
Verbeteruitgaven		28.074	36.361
Sloopuitgaven	8.2	2.051	914
Investerings overig	8.1	715	2.160
Externe kosten bij verkoop		545	987
Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom		66.019	59.897
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen		-/- 53.635	-/- 38.764
FVA			
Ontvangsten overig	8.4	10.870	1.276
Uitgaven overig	8.4	-/- 22.210	-/- 11.900
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		-/- 11.340	-/- 10.624
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-/- 64.975	-/- 49.388
(C) Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe geborgde leningen		91.160	57.500
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-/- 42.360	-/- 31.460
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.11	48.800	26.040
Mutatie liquide middelen		7.362	14.241
Liquide middelen per 1-1		25.460	11.219
Liquide middelen per 31-12		32.822	25.460

4. Algemene grondslagen

Algemeen

Elkien is een stichting met de status “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de regio Friesland. De statutaire vestigingsplaats is Leeuwarden, het bezoekadres is De Opslach 69, 8448 GV te Heerenveen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de verhuur van woningen aan de sociale doelgroep en de daarvoor benodigde investeringen in vastgoed. Elkien staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Friesland onder nummer 01031575.

4.1 Continuïteit

Bij de waardering van de activa en passiva in deze jaarrekening wordt uitgegaan van continuïteit van de corporatie.

4.2 Impact COVID-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. Het COVID-19 virus heeft ook impact op onze bedrijfsvoering. Elkien heeft zijn bedrijfsprocessen hierop aangepast. Deze zijn afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Bijna alle medewerkers kunnen de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. We voeren alleen spoedeisende reparatieverzoeken uit. Reparatieverzoeken buiten de woning en in lege woningen worden wel uitgevoerd. Planmatig onderhoud en woningverbetering worden, in goed overleg met onze ketenpartners, uitgesteld voor wat betreft binnenwerkzaamheden. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten. Nieuwbouw vindt wel plaats. Nieuwe verhuringen vinden plaats zonder fysiek contact. Als er door de coronamaatregelen problemen bij huurders ontstaan bij het betalen van de huur, biedt Elkien maatwerkoplossingen aan.

Wij verwachten slechts een beperkte impact op onze operationele kasstromen door de vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zien hier vooralsnog geen aanleiding toe. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. Daarnaast beschikken wij (zoals hierboven benoemd) over de mogelijkheid om in overleg met onze ketenpartners planmatig onderhoud en investeringen (woningverbeteringen) uit te stellen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Wij verwachten geen gebruik te hoeven maken van eventuele overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie.

Elkien voldeed in 2020 aan de stresstest voor derivaten zoals ingesteld door AW en zal dit ook in 2021 blijven doen. Als gevolg van de dalende rente heeft Elkien in 2020 een drietal rentederivaten afgekocht en hiervoor, met borging door het WSW, vastrentende geldleningen aangetrokken. Elkien beschikt over een voldoende ruime liquiditeitsbuffer om eventuele beroepen door de derivatenbanken om onderpand te storten te kunnen opvangen. Daarnaast kan deze liquiditeitsbuffer worden ingezet om derivaten te kunnen afkopen indien de situatie dreigt te ontstaan dat wij niet voldoen aan de 2% stresstest.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijke uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

4.3 Groepsverhoudingen

Elkien functioneert als hoofd van een groep. De enige deelneming die Elkien per ultimo 2020 heeft, is Elkien Holding B.V. (100%), welke op haar beurt 100% eigenaar is van Elkien CPS B.V. en een 33 1/3% deelneming heeft in V.O.F. Oppenhuizerweg.

Gezien het niet-materiële belang in deze deelneming is geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld.

4.4 Stelselwijzigingen

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

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

4.5 Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 5.3.2.

4.6 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 is een minimale presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de meest actuele voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de 'Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties, verslagjaar 2020'. De presentatiewijziging heeft geen invloed op het vermogen en het resultaat.

4.7 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening 2020 vormt het bestuur van Elkien zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening 2020 opgenomen jaarrekeningposten. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.8 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ultimo 2020 zijn dit Elkien Holding B.V. en Elkien CPS B.V.

Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook het bestuur, andere sleutelfunctionarissen in het management van Elkien en nauwe verwanten, zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Elkien heeft gekozen voor een administratieve scheiding tussen haar DAEB en niet-DAEB bezit. De volgende redenen lagen hieraan ten grondslag:

- De portefeuillestrategie van Elkien richt zich uitsluitend op de primaire doelgroep;
- Elkien is en blijft uitsluitend werkzaam in één woningmarktregio; te weten Friesland;
- Elkien bouwt haar niet-DAEB activiteiten af en wordt niet extern gefinancierd voor de niet-DAEB activiteiten.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht voor zowel de DAEB als de niet-DAEB te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 22 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan

wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht, wordt uitgegaan van een aantal uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten betreffen:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden rechtstreeks toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoedbeleggingen. - Voorraden: vastgoed bestemd voor de verkoop. - Vorderingen: huurdebiteuren en overige vorderingen. - Liquide middelen. - Voorziening onrendabele investeringen. - Interne lening. - Kortlopende schulden: crediteuren en overlopende passiva. Winst- en verliesrekening: - Huuropbrengsten. - Opbrengsten en kosten servicecontracten. - Verkoopopbrengsten en -lasten. - (Niet-) gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. - Lasten leefbaarheid. - Directe exploitatielasten (o.a. onderhoudslasten, verzekeringen, WOZ-belasting, rioolrechten, heffingen). - Financiële baten en lasten. Kasstroomoverzicht: - Huurontvangsten. - Ontvangsten en uitgaven m.b.t. servicecontracten. - Uitgaven leefbaarheid. - Directe exploitatie-uitgaven (o.a. onderhoud, verzekeringen, WOZ-belasting, rioolrechten, heffingen). - Financiële ontvangsten en uitgaven. - Verkoopontvangsten en -uitgaven. - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen. - Financieringskasstromen.

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Elken op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is 95% / 5%.	Balans: - Belastinglatenties. - Overlopende activa en passiva. Winst- en verliesrekening: - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten. - Opbrengsten en kosten overige activiteiten. - Toegerekende organisatiekosten. Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven. - Overige bedrijfsuitgaven.

5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de stelselwijziging zoals toegelicht in paragraaf 4.4.

5.3 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

5.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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 verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.

5.3.2 Vastgoedbeleggingen

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Verwerking van groot onderhoud

Elkien verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief, wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

DAEB vastgoed in exploitatie & niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;

2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 22 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Elkien als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Elkien voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Elkien richt zich op het realiseren van volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Elkien waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de RTIV.

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

Elkien past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij een externe taxateur wordt

ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte: 10% plus dan wel 10% minus de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Alle verhuureenheden in exploitatie van Elken maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen.

Waarderingsmethode

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

- de aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op, indien van toepassing, de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- de overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar zijn onderdeel van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van ontvangsten en uitgaven wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitpanden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuurgeschied bij mutatie. Bij uitpanden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

In beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht.

Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

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

- *prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuurgeschied, de markthuurgeschied, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;

- *leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Elkien heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten hiervan zijn in de volgende tabellen opgenomen.

Parameters woongelegenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	1,4%	1,4%	1,6%	1,8%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging		2,5%	1,4%	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Bouwkostenstijging		3,5%	3,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Leegwaardestijging Leeuwarden	7,2%	6,1%	6,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Leegwaardestijging overig	7,2%	6,1%	5,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden		
	Splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud (mutatie, EGW en MGW)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Beheerkosten EGW	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Beheerkosten MGW	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
		Verhuurderheffing in % WOZ (1e jaar)
		Huurderving
		Mutatieleegstandsdur DAEB (in mnd)
		Mutatieleegstandsdur niet-DAEB (in mnd)
		Taxatiewaarde gemiddeld (alle woningen)
		Taxatiewaarde gemiddeld (standing woningen)
		Leegwaarde/m2 gemiddeld (alle woningen)
		Contractuur
Parkeergelegenheden		
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud (algemeen)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
		Taxatiewaarde gemiddeld (alle parkeergelegenheden)
		Leegwaarde/m2 gemiddeld (alle parkeergelegenheden)
		Kosten koper (geen vrijheidsgraad)
		Maanden leegstand voor verkoop
BOG/MOG/ZOG		
	Onderhoud bij mutatie BOG	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Onderhoud bij mutatie ZOG	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast (nvt: BOG wordt altijd als doorexplotatievariant meegenomen)
	Bijzondere omstandigheden	Beheerskosten (geen vrijheidsgraad)
		Taxatiewaarde /m2 vvo
		Gemiddelde van Exploitatielasten/th.huur

Onder toepassing van de full-versie heeft Elkien voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 14 afwijkende standpunten ingenomen, zoals in de volgende tabel weergegeven. Hierbij is rekening gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Elkien opereert.

Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	Gemiddeld 2020	Laagste 2020	Hoogste 2020	Gemiddeld 2019	% verschil gem. 2020/2019
Woongelegenheden							
	Markthuur /vhe (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Als basis dient een tabel uit 'Best practices' (advies vanuit gezamenlijke groep taxateurs, accountants, gebruikers en overheid)	743	275	1.527	701	6,0%
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau referenties geraadpleegd.	151.482	53.231	328.860	133.235	13,7%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Als basis dient (opnieuw) dit jaar een methodiek voor bepaling uit 'Best practices'.	6,8%	4,9%	7,9%	7,1%	-/-4,1%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij volledige taxaties. Extern taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Als basis dient (opnieuw) dit jaar een methodiek voor bepaling uit 'Best practices'.	6,1%	2,8%	18,0%	7,1%	-/-14,1%
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Als basis dient (opnieuw) dit jaar 5 jrs gemiddelde volgens (gelijk aan basisversie), en een tabel voor aanpassing uit 'Best practices'.	8,6%	4,0%	12,0%	8,2%	4,9%
	Onderhoud (algemeen)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend.	913	280	2.632	883	3,4%
Parkeergelegenheden							
	Markthuur /vhe (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Verschil komt door verkoop groot deel van dit bezit.	34	-	-	38	-10,5%
	Leegwaarde (stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau referenties geraadpleegd.	9.216	2.500	20.000	8.760	5,2%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend.	5,4%	4,3%	5,8%	6,4%	-/-16,5%
	Mutatie en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast.	7,7%	6,0%	9,2%	6,7%	14,9%
BOG/MOG/ZOG							
	Markthuur /m2 (en stijging)	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau referenties geraadpleegd.	109,25	-	-	104,27	4,8%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend.	8,4%	5,5%	12,8%	9,4%	-/-10,6%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. Alle complexen worden door een extern taxateur gewaardeerd.	4,9%	2,5%	11,1%	8,0%	-/-38,1%
	Onderhoud / instandhouding	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een schatting op complexniveau beter passend. (prijs / m2)	-	-	-	-	-

Als gevolg van de ontwikkelingen in de woningmarkt is het marktrisico voor het werkgebied van Stichting Elken generiek opnieuw met 0,20% verlaagd.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zichttaxatie. Daarbij vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Bij woningen wordt het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie intern gewaardeerd. Bij BOG wordt dit gedaan middels een externe markttechnische update.

In alle gevallen wordt tevens rekening gehouden met de contractuele verplichtingen van Elken, zoals lopende huurcontracten. De in 2020 gebruikte markthuurtabel is gebaseerd op een markthuurverkenning van een externe partij, die door meerdere corporaties als 'Best Practice' in de waardering wordt gebruikt. De werkelijke huur bij mutatie kan op grond van beleidskeuzes van de corporatie lager uitvallen. De uitgaande kasstromen zijn gebaseerd op marktconforme parameters en kengetallen. Dit geldt zowel voor onderhouds- als beheerkosten.

Mutatie marktwaarde verhuurde staat

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

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting op de balans op te nemen.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Elkien. De netto contante marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave van Elkien. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van Elkien. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, maar rekening houdende met een viertal zogenoemde afslagen. Dit betreft:

1. Voor het gehele bezit wordt uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt derhalve geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen 2020. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. Ten slotte worden overdrachtskosten bijgesteld naar 0%. Er wordt dus gekeken naar de bruto waarde en daarmee geen rekening gehouden met het verkopen van de gehele portefeuille.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Elkien bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Elkien hanteert in haar beleid een streefhuur die oorspronkelijk is gebaseerd op de geïndexeerde markthuur van 2018, deze ligt op ongeveer 80% van de maximaal redelijke huur. Daarnaast wordt hier rekening gehouden met de ingerekende reguliere huurverhogingen conform het huurbeleid van Elkien. Voor 2021 betekent dit een huurverlaging voor 652 huishoudens conform de wetgeving eenmalige huurverlaging.
3. De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale onderhoudsnorm, overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Elkien en het, als onderdeel daarvan, vastgestelde onderhoudsprogramma van het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Elkien hanteert hierbij als uitgangspunt de totale onderhoudskasstroom uit de functionele winst- en verliesrekening van 2021-2035 uit de meest recente vastgestelde meerjarenbegroting. Per gewogen verhuureenheid komt dit neer op een bedrag van € 2.003 (2019: € 1.896). Hierin is rekening gehouden met de aanpassing van de onderhoudsbedragen aan de hand van de richtlijnen, waarin het onderdeel onderhoud wat in woningverbeteringsprojecten is opgenomen meegenomen wordt in deze onderhoudsnorm. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is met de specifieke vex-normen en mutatieonderhoud normen conform het handboek gerekend. Gemiddeld komt dit neer op € 928 (2019: € 1.552) per verhuureenheid.

4. De beheerkosten uit de DCF-berekening (de marktconforme lasten ter zake) zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de werkelijke verhuur- en beheerlasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan verhuur- en beheeractiviteiten zoals deze worden opgenomen onder het hoofd “lasten verhuur- en beheeractiviteiten” in de resultatenrekening. Dit betreffen de kosten voor beheer, leefbaarheid, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten. Elkien gaat uit van gemiddelde verhuur- en beheerlasten van € 863 per verhuureenheid (2019: € 856). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 709 (2019: € 743) per verhuureenheid ingerekend.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Elkien heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2020	Ultimo 2019
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	80%	80%
Onderhoud	€ 2.003	€ 1.896
Beheer	€ 863	€ 856
Verhuurderheffing	€ 7.069	€ 6.047
Disconteringsvoet	6,2%	7,1%

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

Op 9 februari 2021 is in de Tweede Kamer met een meerderheid gestemd vóór een motie om dit jaar de *huren van sociale huurwoningen te bevriezen*. Inmiddels is aan deze motie uitvoering gegeven door bij ministeriële regeling het huurverhogingspercentage op 0% te zetten voor de gereguleerde huursector. Met deze huurbevriezing voor 2021 is het niet meer mogelijk per 1 juli 2021 een huurverhoging aan te zeggen. Dit geldt óók voor de inkomensafhankelijke huurverhoging. De afslag voor de betaalbaarheid in de beleidswaarde wordt indien er met deze maatregel rekening wordt gehouden € 17 miljoen hoger. Daarmee daalt de beleidswaarde tot circa € 1.350 miljoen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Elkien heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde kreeg. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Elkien onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als gerealiseerde verkoop kwalificeren:

Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur. Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post ‘Netto gerealiseerd verkoopresultaat vastgoedportefeuille’.

Als financieringstransactie kwalificeren:

Verkopen waarbij Elkien een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- de betreffende onroerende zaken worden direct, voorafgaand aan de verkoop, gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs;
- de woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen onder de post 'Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' (eerste waardering).
- de woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat Elkien verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de post 'Kortlopende schulden' op de balans verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde en inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

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

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

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

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

5.4.2 Latente belastingvordering

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd opgenomen voor (tijdelijke) verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de (boek-)waarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt op basis van de belastingtarieven die per 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 verrekening kan worden benut.

De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,05% (2019: 2,33%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Elkien geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 2,73% (2019: 2,99%), onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2020-2035. Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt voor 2020 25%. Voor 2021 en verder geldt een percentage van 25%.

5.4.3 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht.

5.4.4 Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.4.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Elkien op balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Elkien de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs, wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de

waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

5.5 Voorraden

5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op verkrijgings- of vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

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

5.6 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.

5.7 Liquide middelen

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

5.8 Eigen vermogen

5.8.1 Herwaarderingsreserve

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

Het gerealiseerde deel van de Herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Omdat de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie ten gunste van de winst- en verliesrekening niet toegestaan.

5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor 1) in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en 2) verliezen die op balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

5.9.2 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. Elkien onderkent de volgende Overige voorzieningen:

- *de Voorziening jubilea* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. De disconteringsvoet bedraagt 0,6% (2019: 1,75%);
- *de Voorziening opleidingen* wordt opgenomen tegen de contante waarde van de opgebouwde rechten. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met opgebouwde rechten en de blijfkans. De disconteringsvoet bedraagt 0,6% (2019: 1,75%);
- *de Voorziening optimalisatie en langdurig zieken* is in 2020 volledig vrijgevallen.

5.10 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Met boeten, verschuldigd voor vervroegde aflossing, dient rekening gehouden te worden indien en voor zover die vervroegde aflossing bij de schuldeiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.12.

5.11 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.12 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elkien maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract. 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 kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Elkien een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

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 Elkien 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.

5.13 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Elkien naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een ander inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Elkien. Voorbeelden zijn: huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en opbrengsten servicecontracten.

Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden rechtstreeks verantwoord aan de betreffende activiteiten. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Direct toerekenbare kosten

Dit is bij Elkien ruim 90% van alle kosten en is als volgt bepaald:

Alle kosten die direct kunnen worden toegerekend aan de voorgeschreven activiteiten zijn direct toegerekend.

Voorbeelden hiervan zijn: onderhoudskosten, waardeveranderingen, lasten servicecontracten en het saldo van de financiële baten en lasten.

Niet direct toerekenbare kosten

Nadat de directe toerekenbare opbrengsten en kosten zijn toegerekend, resteert de categorie 'niet direct toerekenbare kosten'. Dit is bij Elkien minder dan 10% van het totaal.

Bij de toerekening van de 'niet direct toerekenbare kosten' kiest Elkien voor de zogenaamde opslagmethode. Dat wil zeggen het hanteren van een opslag op de directe kosten om de indirecte kosten te dekken.

Voor de toerekening van indirecte kosten wordt gebruik gemaakt van een verdeelsleutel op basis van de directe toegerekende lonen en salarissen en/of de FTE's.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 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.

6.2.2 Huuropbrengsten

De jaarlijkse reguliere huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum, op totaalniveau namelijk de inflatie van het voorgaande jaar, 2019 betreffende 2,6%. Maar men mag wel per contract differentiëren. Elkien heeft als volgt een differentiatie o.b.v. inkomen en prijs/kwaliteit (streefhuur) toegepast om zodoende de betaalbaarheid voor onze huurders te waarborgen maar ook de prijs/kwaliteit van onze woningen beter in balans te brengen. Dit betekent dat woningen met een huidige huur onder 80% van de streefhuur, een hogere huurverhoging krijgen en dat de woningen waarbij de huur al tegen de streefhuur aan zit, een lagere huurverhoging krijgen.

Huishoudinkomen	% streefhuur	% huurverhoging
Inkomen t/m € 43.574	100%	0,0%
	80 - 100%	2,4%
	< 80%	3,1%
Inkomen > € 43.574	100%	0,0%
	80 - 100%	5,2%
	< 80%	5,2%

Daarnaast zijn bij de reguliere huurverhoging alle contracthuren hoger dan de streefhuur, eenmalig teruggebracht naar de streefhuur.

Huursombenadering 2020

Conform de regelgeving rondom de huursombenadering mag de stijging van de gemiddelde huur in totaal niet meer bedragen dan de inflatie. In de huursom worden de huurstijgingen meegenomen van alle zelfstandige sociale huurwoningen die aan het begin en einde van het jaar zijn verhuurd, niet betreffende mutaties of stijgingen door woningverbeteringen. De huursomstijging voor 2020 is vastgesteld op 1,88%.

6.2.3 Opbrengsten servicecontracten

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

6.2.4 Wijzigingen in voorraad bestemd voor de verkoop

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de post 'Vastgoed bestemd voor de verkoop' (opgenomen onder de Voorraden). Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van Vastgoed in exploitatie.
- netto verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

6.3.2 Afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op grond en op reële waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het storings- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een levensduurverlenging en/of waardeverhoging van het actief.

6.3.4 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

6.3.5 Pensioenlasten

Elkien kent de pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Elkien heeft voor bijna al haar medewerkers een verplichtingenbenadering. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren.

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van het personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elkien 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 109,4% (2019: 113,2%).

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 Elkien. 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.

Naast de premiebetalingen bestaan er geen andere verplichtingen.

6.3.6 Leefbaarheid

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

6.3.7 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen, verantwoord onder effecten, worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst- en verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen, verantwoord onder effecten, worden verantwoord zodra Elkien het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

6.3.9 Rentebaten en rentelasten

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

6.3.10 Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde gewaardeerde activa.

6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar. Vrijgevallen gerealiseerde herwaarderings worden ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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

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

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

7.1 Beheersingskader

Bij de besluitvorming en uitvoering van treasuryactiviteiten wordt gebruik gemaakt van de volgende treasurykaderdocumenten: Treasurystatuut, Treasurybeleid en Treasury AO/IC. Het Treasurybeleid is nader uitgewerkt door het opstellen van een Financieringsstrategie. Jaarlijks wordt een Treasuryjaarplan opgesteld, vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC, waarmee de jaarlijkse treasury activiteiten mandaat en richting krijgen. De Treasurycommissie heeft een adviserende functie ten behoeve van het bestuur. De Treasurycommissie adviseert over het Treasuryjaarplan, transactievoorstellen en wijzigingen van het Treasurystatuut, Treasurybeleid, Financieringsstrategie en Treasury AO/IC.

7.2 Renterisico

Als kapitaalintensief bedrijf is sprake van een materiële vreemd vermogenpositie. Over dat vreemde vermogen moet rente betaald worden, die van invloed is op de operationele kasstroomruimte.

Renterisico's voortvloeiende uit bestaande financieringsposities en nieuwe financieringen worden beheerst door gebruik te maken van renterisiconormen en sturing op financiële ratio's.

7.3 Liquiditeitsrisico

Een deel van de vastgoedportefeuille is variabel gefinancierd. Het renterisico is hierbij gehedged door gebruik te maken van renteswaps. Sprake is van het verstrekken van cash-onderpand – afhankelijk van renteontwikkelingen – in verband met beheersing van het kredietwaardigheidsrisico. Hoe lager de rentecurve hoe meer cash-onderpand Elkien dient te verstrekken. Om dit liquiditeitsrisico te beperken is sprake van threshold amounts (drempelbedragen) en caps (plafonds).

Daarnaast wordt een liquide buffer aangehouden die vooral bestaat uit variabele hoofdsomleningen. Deze buffer is naast materieel ook formeel van aard als gevolg van renteontwikkelingen en regelgeving i.c. de 2% stresstest. Het beleid is erop gericht permanent te voldoen aan deze 2% stresstest. Deze 2% stresstest richt zich op het liquiditeitsrisico voortvloeiende uit margin calls (cash-onderpand) en breaks. Elkien stelt jaarlijks een breakplan op waarin de risico's en maatregelen beschreven zijn van renteswaps met een breakclausule. Een breakclausule is een contractuele afspraak waarin is bepaald dat het rentederivaat tussentijds, dus voor het einde van de looptijd kan worden c.q. wordt beëindigd. Breakclausules worden gehanteerd om het kredietrisico te beperken. Afhankelijk van ontwikkeling van de rentecurve is sprake van een liquiditeitsrisico, die Elkien beheerst door spreiding van breaks en het aanhouden van eerder genoemde liquide derivatenbuffer.

7.4 Herfinancieringsrisico

Het risico dat Elkien geen aflossingen kan doen op gewenste momenten is afgenomen door herijking van de portefeuillestrategie in 2019 waarbij ingezet wordt op blijvende verhuur van bezit, investeren in bestaand bezit en deels vernieuwing van bezit. Het beschikbaarheidsrisico c.q. aanbod van geld is door de aanwezigheid van de sectorbanken BNG Bank en NWB Bank beperkt. Elkien's financieringsstrategie volgt de portefeuillestrategie, waarbij balans gezocht wordt tussen enerzijds zo laag mogelijke rentekosten en flexibiliteit en anderzijds rentezekerheid en een laag beschikbaarheidsrisico.

7.5 Reële waarde van leningen en afgeleide 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 waarderingsmodellen en waarderingstechnieken.

De in de toelichting op de jaarrekening vermelde reële waarde van de leningen is berekend op basis van de contante waarde methode. Hierbij maakt Elkien gebruik van het treasury pakket van Aareon. Voor de waardering van (embedded) derivaten wordt gebruik gemaakt van het prijsinformatiesysteem Bloomberg.

7.6 Risicobeoordeling Aw en WSW

Vanaf 1 januari 2019 is sprake van een gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW. Dit is een voortvloeisel van de intensievere samenwerking tussen Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Gedeelde toetsingsonderwerpen zijn: Financiële continuïteit, Bedrijfsmodel en Governance & Organisatie. Daarnaast toetst Aw de beoordelingsonderwerpen Integriteit en Rechtmatigheid.

Elkien werkt binnen de door Aw en WSW gestelde kaders. Dit betekent onder andere dat sprake is van gezonde financiële ratio's en beheerste business risks. Elkien streeft naar een laag risicoprofiel en het verkrijgen van een jaarlijks adequaat borgingsplafond.

7.7 Verzekering & zekerheden

Elkien is onder meer voor brand- en stormschade verzekerd. Bij schade aan woningen wordt de werkelijk geleden schade vergoed. Bij het overige bezit is sprake van een verzekerde som die gebaseerd is op de onderliggende herbouwwaarden, waaraan taxatierapporten ten grondslag liggen.

Het onroerend goed (voor zover gefinancierd met vreemd vermogen) is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW borgstelling. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Elkien heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8. Toelichting op de balans

8.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

(bedragen x € 1.000)					
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoer- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	ICT Investe- ringen	Totaal
Stand per 1 januari 2020					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	189	133	151	3.207	3.680
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 71	-/- 26	-/- 151	-/- 87	-/- 335
Boekwaarde 1 januari 2020	118	107	-	3.120	3.345
Mutaties					
Investerings	705	-/- 133	264	453	1.289
Desinvesteringen	-/- 30	-	-/- 151	-	-/- 181
Afschrijvingen	-/- 71	26	-/- 61	-/- 741	-/- 847
Afschrijvingen desinvesteringen	30	-	151	-	181
Totaal mutaties	634	-/- 107	203	-/- 288	442
Stand per 31 december 2020					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	864	-	264	3.660	4.788
Cumulatieve waardeverminderingen	-/- 112	-	-/- 61	-/- 828	-/- 1.001
Boekwaarde 31 december 2020	752	-	203	2.832	3.787

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

- bedrijfsgebouwen en terreinen - lineair - 10 jaar
- andere vaste bedrijfsmiddelen - lineair - 5 jaar
- ICT ERP-systeem - lineair - 5 jaar
- ICT apparatuur - lineair - 3 jaar

Met betrekking tot de inventaris is sprake van een uitgebreide brandverzekering met een verzekerde som van € 1,2 miljoen.

8.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties van de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat

(bedragen x € 1.000)				
	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Stand per 1 januari	2020	2019	2020	2019
Verkrijgingsprijzen	1.114.667	1.063.611	150.398	153.201
Herwaarderingen	833.526	668.768	20.955	16.924
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 72.701	-/- 91.807	-/- 14.893	-/- 23.494
Boekwaarde 1 januari	1.875.492	1.640.572	156.460	146.631
Mutaties				
Investerings overboekingen nieuwbouw	17.767	16.678	-	-
Investerings direct	24.883	34.134	1.396	645
Desinvesteringen verkoop	-/- 3.631	-/- 11.180	-/- 5.265	-/- 2.074
Desinvesteringen sloop	-/- 7.122	-/- 2.355	-/- 3	-
Herclassificatie	-	966	-	-/- 966
Afboeking directe investeringen	-/- 24.883	-/- 34.134	-/- 1.396	-/- 645
Waardemutatie bestaand bezit	202.065	230.811	17.086	12.869
Totaal mutaties marktwaardering	209.079	234.920	11.818	9.829
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	1.159.514	1.114.667	141.712	150.398
Herwaarderingen	979.024	833.526	35.573	20.955
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 53.967	-/- 72.701	-/- 9.007	-/- 14.893
Boekwaarden 31 december	2.084.571	1.875.492	168.278	156.460

Onder de post herclassificaties zijn DAEB-woningen opgenomen die in het splitsingsplan zijn overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. Elkien maakte in 2017 hierbij gebruik van de administratieve splitsing op basis van een door het Ministerie van BZK goedgekeurd splitsingsplan. In 2020 hebben er geen herclassificaties van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak en vice versa plaatsgevonden.

DAEB vastgoed in exploitatie

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn totaal 18.522 eenheden verantwoord.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.344 eenheden verantwoord.

Verklaring waardemutaties

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

(bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Boekwaarden per 1 januari 2020	1.875.492	156.460
Voorraadmutaties		
Verkoop/sloop	-/- 10.753	-/- 5.268
Nieuwbouw	17.767	-
Objectgegevens		
Mutatie huur en maximaal redelijke huur	24.325	1.187
Mutatie markthuur	27.259	998
Mutatie leegwaarde	107.759	10.491
Vernieuwde meting oppervlakte	1.968	470
Parameterwijzigingen		
Onderhoud	-/- 5.584	438
Disconteringsvoet	74.701	3.783
Exit yield	-/- 6.903	-/- 225
Inflatiecijfers	-/- 8.930	-/- 510
Vrije verkoopwaardestijging	-/- 3.810	565
Verhuurderheffing	15.218	-/- 223
Overige	-/- 23.938	112
Marktwaaarde per 31 december 2020	2.084.571	168.278

Gevoeligheidsanalyse marktwaardering

Over het gehele bezit van Elken per eind 2020 is een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd ten aanzien van de marktwaaarde. De uitkomsten hiervan zijn als volgt:

Parameter	Gehanteerd in marktwaaarde 31/12/20	Effect wijziging parameter	Nieuwe parameter	Effect op marktwaaarde (€ 1.000.000)	Effect op marktwaaarde %
Disconteringsvoet	6,7%	1%	7,7%	-/- 210	-/- 9%
	6,7%	-/- 1%	5,7%	361	16%
Gemiddelde markthuur	€ 748	1%	€ 755	4	0,2%
	€ 748	-/- 1%	€ 740	-/- 4	-/- 0,2%
Mutatiegraad	7,9%	1%	8,9%	44	2%
	7,9%	-/- 1%	6,9%	-/- 48	-/- 2%
Leegwaarde / WOZ	€ 2.925 miljoen	1%	€ 2.954 miljoen	10	0,4%
	€ 2.925 miljoen	-/- 1%	€ 2.896 miljoen	-/- 10	-/- 0,4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde is voor het eerst in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden. Hierbij kan gedacht worden aan de aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering, alsmede de beheerlasten.

De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2020 € 1.367 miljoen (31 december 2019: € 1.306 miljoen) en is afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat met afslagen voor 1) beschikbaarheid (doorexploiteren) 2) betaalbaarheid (huren), 3) kwaliteit (onderhoud) en 4) beheer (beheerkosten).

De opbouw van de beleidswaarde per 31 december 2020 is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2020	2.084.571	168.278
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	-/- 95.436	-/- 8.654
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	-/- 440.061	-/- 5.365
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid	-/- 231.306	-/- 13.074
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-/- 91.611	-/- 524
Totaal aanpassingen	-/- 858.414	-/- 27.617
Beleidswaarde per 31 december 2020	1.226.157	140.661

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

Uitgangspunten	2020	2019
Disconteringsvoet	6,2%	7,1%
Streefhuur per maand	€ 600 per woning	€ 575 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.003 per woning	€ 1.896 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 863 per woning	€ 856 per woning

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

Uitgangspunten	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	1% hoger	€ 232 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 per woning lager	€ 88 miljoen lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 50 per woning hoger	€ 26 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€ 50 per woning hoger	€ 25 miljoen lager

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

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

(bedragen x € 1.000)

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
Stand per 1 januari				
Verkrijgingsprijzen	900	900	8.304	11.492
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-/- 25	-/- 25	-/- 5.399	-/- 4.942
Boekwaarden per 1 januari	875	875	2.905	6.550
Mutaties				
Investerings	-	-	38.201	18.056
Desinvesterings	-	-	409	-
Waardeveranderingen	203	-	-/- 10.363	-/- 5.399
Overboeking voorziening	-	-	5.399	4.942
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-	-	-/- 25.343	-/- 21.244
Totaal mutaties	203	-	8.303	-/- 3.645
Stand per 31 december				
Verkrijgingsprijzen	900	900	21.571	8.304
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	178	-/- 25	-/- 10.363	-/- 5.399
Boekwaarden per 31 december	1.078	875	11.208	2.905

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 6 eenheden opgenomen (2019: 6 eenheden). Deze 6 eenheden zijn allen verkocht met een terugkoop verplichting. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister BZK hebben. Elkien biedt geen mogelijkheid meer tot (ver)kopen onder voorwaarden.

8.4 Financiële vaste activa

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

(bedragen x € 1.000)

	Deel-nemingen	Latente belasting-vordering(en)	Leningen u/g	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	18	14.589	1.375	127.771	143.753
Investerings / vermeerderingen	-	14.071	26	21.955	36.052
Desinvesterings / verminderingen	-	910	-/- 12	-/- 3.253	-/- 2.355
Waardeverminderingen	-	-/- 2.208	-	-	-/- 2.208
Overige mutaties	-	537	-	-/- 10.870	-/- 10.333
Stand per 31 december 2020	18	27.899	1.389	135.603	164.909
Inbegrepen in de stand per 31 december 2020 zijn:					
- looptijd korter dan één jaar	18	3.533	425	2.752	6.728

8.4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

(bedragen x € 1.000)

	Aandeel	Netto- vermogenswaarde 31/12/20	Netto- vermogenswaarde 31/12/19
Elkien Holding B.V. te Heerenveen	100%	18	18

8.4.2 Latente belastingvordering

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het tijdelijke verschil tussen de fiscale waardering en de waardering in de jaarrekening van de onroerende zaken, de langlopende schulden, verrekenbare verliezen en derivaten. De latentie zal naar verwachting voor € 3,5 miljoen binnen één jaar worden gerealiseerd

(bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Onroerende zaken en afschrijvingspotentieel	10.670	91
Langlopende schulden	7.018	3.559
Verrekenbare verliezen	14.433	14.488
Derivaten	119	114
Herstructurering derivatenportefeuille	-/- 4.341	-/- 3.663
Totaal	27.899	14.589

Onroerende zaken en afschrijvingspotentieel € 10.670k

In 2020 is een actieve latentie gevormd voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Deze latentie is opgenomen in de post Onroerende zaken en afschrijvingspotentieel, bedraagt nominaal € 59 miljoen en loopt in 2058 af.

Langlopende schulden € 7.018k

De latentie bedraagt nominaal € 29 miljoen en de resterende looptijd bedraagt 30 jaar.

Verrekenbare verliezen € 14.433k

Van de compensabele verliezen is de verwachting dat deze gecompenseerd worden binnen de daarvoor beschikbare termijn van verliescompensatie binnen de fiscale wetgeving hierover. Het deel van de vennootschapsbelasting over de fiscale verliezen dat is ontstaan door de beperking van de rente-aftrek bedraagt € 327k en is niet geactiveerd aangezien dit naar verwachting niet in de toekomst kan worden gecompenseerd.

Derivaten € 119k

De latentie bedraagt nominaal € 885k en de resterende looptijd bedraagt 18 jaar.

Herstructurering derivatenportefeuille -/- € 4.341k

De latentie Herstructurering derivatenportefeuille is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de geactiveerde kosten herstructurering derivatenportefeuille € 4,3 miljoen (2019: € 3,7 miljoen). Het nominale bedrag van het waarderingsverschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering bedraagt € 24,3 miljoen (2019: € 26,2 miljoen). De resterende looptijd bedraagt 37 jaar.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet bedraagt 2,05% (2019: 2,33%). Dit percentage is afgeleid uit de voor de Elkien geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2020 van 2,73% (2019: 2,99%), onder aftrek van het gemiddelde nominale belastingtarief over de periode 2020-2035. Het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting bedraagt voor 2020 25%. Voor 2021 en verder geldt ook een percentage van 25%.

8.4.3 Leningen u/g

(bedragen x € 1.000)

Geldnemer	Rente	Saldo 31/12/20	Restant looptijd in jaren	Saldo 31/12/19
Social Finance SRR	n.v.t.	86	22	98
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	n.v.t.	1.303	24	1.277
Totaal		1.389		1.375

8.4.4 Overige vorderingen

Onder de overige vorderingen zijn de volgende posten opgenomen:

(bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Verstrekte cash collateral derivaten	33.450	44.320
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	45.760	25.169
Geactiveerde marktwaarde derivaten	56.393	58.282
Totaal	135.603	127.771

Verstrekte cash collateral derivaten

Elkien heeft cash collaterals (onderpand) gestort bij banken als gevolg van de negatieve marktwaarde van de derivaten.

Geactiveerde kosten herstructurering derivaten

Het negatieve resultaat van afgekochte renteswaps in 2010, 2014 en 2020 wordt jaarlijks afgeschreven naar rato van de looptijd van de afgekochte swaps. De afschrijving naar rato van de oorspronkelijke looptijd geldt zolang de oorspronkelijk ingedekte leningen er nog zijn.

De afschrijving voor 2020 is circa € 1,4 miljoen (2019: circa € 0,9 miljoen). De afschrijving is verantwoord in de resultatenrekening onder de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Geactiveerde marktwaarde derivaten

In 2018 en 2019 zijn renteswaps bij een viertal derivatenbanken doorgezakt in nieuw afgesloten langlopende leningen. Deze leningen zijn gepassiveerd tegen marktwaarde. Als gevolg hiervan ontstaat een agio. Op dit agio wordt jaarlijks afgeschreven conform de effectieve interestmethode waarmee een rentebate in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komt. De marktwaarde van deze afgewikkelde renteswaps is geactiveerd en hierop wordt jaarlijks eveneens afgeschreven conform de effectieve interestmethode, waarmee een rentelast tot hetzelfde bedrag als de rentebate in de winst- en verliesrekening tot uitdrukking komt. Per saldo hebben deze mutaties in de winst- en verliesrekening financieel geen impact, maar zijn om verslaggevingstechnische redenen voorgeschreven.

8.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Vastgoed bestemd voor de verkoop	653	1.169
Totaal	653	1.169

Het vastgoed bestemd voor de verkoop bestaat uit 12 kavels.

8.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Huurdebiteuren	545	651
Gemeenten	11	24
Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.058	868
Overige vorderingen	1.072	1.220
Overlopende activa	1.195	1.028
Totaal	3.881	3.791

Alle vorderingen 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.

Huurdebiteuren (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Vorderingen op zittende huurders	690	814
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 145	-/- 162
Totaal	545	651

Gemeenten (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Gemeente Leeuwarden	11	24
Gemeente Súdwest-Fryslân	-	-
Totaal	11	24

Vorderingen op groepsmaatschappijen (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Elkien CPS B.V.	1.058	868
Totaal	1.058	868

Overige vorderingen (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Vorderingen op niet-huurlers	872	1.064
Vorderingen op vertrokken huurlers	965	1.168
Overige vorderingen	209	15
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-/- 974	-/- 1.027
Totaal	1.072	1.220

Overlopende activa (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Vooruitbetaalde facturen	1.177	868
Rente en aflossing	-	43
Overige	18	117
Totaal	1.195	1.028

8.7 Liquide middelen

Dagelijks opvraagbare liquide middelen (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
BNG Bank	21.747	1.010
ING Bank	4.495	9.959
Rabobank	2.083	5.241
ABN AMRO	4.497	9.250
Totaal liquide middelen	32.822	25.460

Ultimo 2020 heeft Elkien de volgende kredietfaciliteiten (bedragen x € 1.000):

BNG Bank	10.000	10.000
----------	--------	--------

De liquide middelen zijn vrij aanwendbaar.

8.8 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Stand per 1 januari	854.599	685.692
Realisatie door sloop	-/- 3.490	-/- 1.381
Realisatie door verkoop	-/- 4.024	-/- 6.243
Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	167.512	176.531
Stand per 31 december	1.014.597	854.599

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elkien dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Ultimo 2020 is in totaal circa € 1.015 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen inbegrepen (2019: circa € 855 miljoen). In 2020 is € 7,5 miljoen (2019: € 7,6 miljoen) onttrokken aan de ongerealiseerde herwaardering wegens sloop en verkopen ten gunste van de overige reserves. De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (€ 1.367 miljoen) in relatie tot de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (€ 2.253 miljoen) is een bedrag van € 886 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Elkien niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elkien. 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 Elkien 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 Elkien.

8.9 Overige reserves

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Stand per 1 januari	621.438	560.246
Overboeking vanwege herijking herwaarderingsreserve	-/- 159.998	-/- 168.907
Uit resultaatbestemming	214.842	230.099
Stand per 31 december	676.282	621.438

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het bevorderen van het doel van de stichting. Elkien stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de regio Friesland. Het gehele resultaat van circa € 215 miljoen wordt dan ook aan de overige reserves als onderdeel van het totale eigen vermogen toegerekend.

8.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(bedragen x € 1.000)

	Stand per 1/1/20	Dotaties	Onttrek-kingen	Vrijval	Stand per 31/12/20
Onrendabele investeringen en herstructureringen	12.224	4.996	-/- 12.611	-/- 3.357	1.252
Jubilea/gratificaties	729	142	-/- 52	-	819
Opleidingen (opgebouwde rechten)	418	71	-/- 27	-	462
Optimalisatie en langdurig zieken	127	-	-	-/- 127	-
Totaal	13.498	5.209	-/- 12.690	-/- 3.484	2.533

Van de voorzieningen is een bedrag van circa € 1,5 miljoen als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen in nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van (toekomstige) contracten ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouw van huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt (en geactiveerd) om het verlies daarop in mindering te brengen.

8.11 Langlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	Stand 31/12/20 exclusief aflossings- verplichting	Aflossings- verplichting 2021	Stand 31/12/20 inclusief aflossings- verplichting	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden aan overheid	4.530	518	5.048	5.048	4.567
Schulden aan kredietinstellingen	628.666	22.786	651.452	631.452	544.052
Totaal leningen	633.196	23.304	656.500	636.500	548.619
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	841	-	841	841	841
Marktwaaarde Embedded derivaten	37.914	-	37.914	37.914	37.914
Agio leningen	56.393	-	56.393	-	-
Totaal	728.344	23.304	751.648	675.255	587.374

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na de afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden op korte termijn.

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

(bedragen x € 1.000)

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden aan overheid	532	548	385	392
Schulden aan kredietinstellingen	27.770	9.677	13.829	28.144
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	-	-
Marktwaaarde Embedded derivaten	-	-	-	-
Agio Leningen	-	-	-	-
Totaal	28.302	10.225	14.214	28.536

De posten marktwaaarde embedded derivaten en agio leningen hebben geen impact op de kasstromen, maar zijn verantwoord om verslaggevingstechnische redenen.

Leningen overheid en kredietinstellingen

De mutaties in 2020 van de leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

(bedragen x € 1.000)

	Schulden overheid	Schulden krediet- instellingen	Totaal
Stand per 1 januari 2020	5.542	602.158	607.700
Bij: nieuwe leningen	-	59.000	59.000
Af: Aflossingen	-/- 494	-/- 9.706	-/- 10.200
Stand per 31 december 2020	5.048	651.452	656.500

Schulden aan overheid

Hieronder zijn opgenomen leningen welke zijn verstrekt door de gemeenten Opsterland, Leeuwarden en Súdwest-Fryslân. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	5.048	5.542
Gemiddelde rente	1,84%	2,35%
Gemiddelde looptijd	12 jr.	12 jr.
Reële waarde	5.510	6.214

Schulden aan kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

Vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	465.652	441.358
Gemiddelde rente	3,01%	3,26%
Gemiddelde looptijd	28 jr.	27 jr.
Reële waarde	780.899	685.988

Leningen met variabele rente (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	185.800	160.800
Gemiddelde rente	-/- 0,27%	-/- 0,13%
Gemiddelde looptijd	19 jr.	23 jr.
Reële waarde	186.182	161.654

De financieringsrente van de portefeuille inclusief effecten derivaten bedraagt ultimo 2020 2,7% (2019: 3,1%) en de duration 18,4. De gemiddelde liquiditeits- c.q. rente typische looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 25 respectievelijk 24 jaar.

De totale leningportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 657 miljoen. Hiervan is € 15 miljoen niet door het WSW geborgd. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 642 miljoen (2019: € 591 miljoen) opgenomen waarvoor WSW borging is verkregen. Dit is 98% van de totale leningenportefeuille. De hieraan gekoppelde onroerende zaken zijn vrij van hypotheek. Op deze zaken kan op verzoek van het WSW een hypotheekrecht gevestigd worden. In een dergelijk geval zal een financier het WSW wel moeten aanspreken.

De reële waarde van de leningen bedraagt € 972,6 miljoen en is berekend met peildatum 31 december 2020 waarbij de kasstromen (rente en aflossing) contant zijn gemaakt. Hierbij zijn de cashflows contant gemaakt op basis van rekenrente financieringscurve.

Basisrenteleningen

Van de totale leningenportefeuille ultimo 2020 ad € 657 miljoen bestaat € 118 miljoen uit basisrenteleningen. De door Elken afgesloten basisrenteleningen zijn verstrekt door de BNG Bank en de NWB Bank. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,6% (2019: 3,6%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald, wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,2%.

Essentie basisrenteleningen

Een basisrentelening kan gezien worden als een combinatie van een renteswap en een roll-over lening. Het voordeel van een basisrentelening is dat geen sprake is van margin call verrekening (mogelijke storting van onderpand) en dat voor zeer lange looptijden gekozen kan worden. De basisrentelening bestaat uit een basisrente verhoogd met een kredietopslag voor een bepaalde periode. Nieuwe basisrenteleningen komen alleen onder specifieke voorwaarden in aanmerking voor WSW borging.

Risico creditspread

Bij een basisrentelening is het risico dat de geldgever bij een kredietopslag herzieningsmoment een niet marktconforme opslag biedt. Indien de geldnemer deze opslag niet accepteert vindt afwikkeling tegen marktwaarde plaats. Deze kan hoger liggen dan de nominale waarde van de lening. Elken typeert dit risico als beperkt, omdat de basisrenteleningenportefeuille niet verstrekt is door commerciële partijen, maar door de sectorbanken. Bij hoge kredietopslagen kan Elken opteren voor een korte(re) looptijd.

Marktwaarde derivaten

Alle derivaten met een startdatum voor 31 december 2020 zijn gekoppeld aan een variabele lening, waardoor het renterisico voortvloeiende uit de variabele lening afgedekt is door het derivaat.

Van de variabel rentende leningen is voor een nominale waarde van € 98 miljoen aan renteswaps afgesloten om

het variabel rente risico op deze leningen af te dekken. De marktwaarde van deze renteswaps is eind 2020 € 117,4 miljoen negatief (2019: € 108,3 miljoen negatief). In 2020 is voor nominaal € 16,5 miljoen renteswaps (met CSA) afgekocht.

Credit Support Annex (CSA)'s en Break Clauses

Om derivaten te kunnen afsluiten, dient een raamovereenkomst opgesteld te worden. Doorgaans is sprake van een ISDA raamovereenkomst, die bestaat uit een Master Agreement, Schedule en Credit Support Annex. De uitzondering hierop is de BNG Bank waarmee een Raamovereenkomst Financiële Derivaten (RFD) zonder CSA is afgesloten.

In de renteswap confirmaties met de banken zijn veelal breakclauses opgenomen om het kredietrisico voor partijen te beperken. Doorgaans is sprake van mutual breakclauses, waarbij beide partijen het recht hebben op de breakdatum de renteswap af te wikkelen. In het kader van herstructurering van de derivatenportefeuille is in 2014 een deel van de mutual breakclauses omgezet in mandatory breakclauses, waarbij sprake is van automatische afwikkeling op de breakdatum.

Elkien heeft ultimo 2020 € 33 miljoen aan cash collateral verstrekt aan banken. Dit is geld dat bij een stijgende rente teruggestort wordt door de banken. Bij een rentedaling van 0,5% en 1,0% zal de margin verplichting voor Elkien € 44 respectievelijk € 48 miljoen bedragen. Bij een rentestijging van 0,5% en 1,0% zal de marginverplichting € 23 respectievelijk € 15 miljoen bedragen.

De breakclauses vallen verspreid over de jaren 2021 tot en met 2024. De liquide derivatenbuffer van Elkien is van voldoende omvang om te kunnen voldoen aan eventuele liquiditeitsverplichtingen, voortvloeiend uit de breakclauses. Deze mogelijke liquiditeitsverplichtingen bedragen voor 2021 € 11 miljoen, voor 2022 € 10 miljoen, voor 2023 € 32 miljoen en voor 2024 € 31 miljoen. Deze bedragen zijn berekend per ultimo 2020.

Caps

Om het liquiditeitsexposure voortvloeiende uit de marginverrekening te reduceren zijn in 2014 plafonds (caps) overeengekomen met enkele banken. Deze caps maximaliseren het margin call risico.

Embedded derivaten

Een embedded derivaat is een derivaat dat deel uitmaakt van een contract; het zogenaamde basiscontract. Elkien waardeert haar derivaten tegen kostprijs en moet volgens de RJ 290 de embedded derivaten, die niet nauw verbonden zijn met het basiscontract, gescheiden waarderen. Elkien heeft enkele leningen, waarbij de bank de optie heeft om na een aantal jaren de lening voor een additioneel aantal vooraf overeengekomen jaren tegen een vooraf vastgesteld rentepercentage te verlengen. Deze optie betreft een embedded derivaat en dient separaat gewaardeerd te worden.

De extendible leningen hebben een nominale waarde van in totaal € 31 miljoen. De marktwaarde van deze leningen bedraagt eind 2020 € 38 miljoen negatief (2019: € 30 miljoen negatief). Deze waardemutatie wordt veroorzaakt door schommelingen in de marktrente.

Kengetallen

	2020	2019
ICR	2,2	2,8
Solvabiliteit marktwaarde	68%	66%

De ratio's zijn als volgt berekend:

ICR (Interest Coverage Ratio): gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten

Solvabiliteit marktwaarde: gecorrigeerd eigen vermogen / gecorrigeerd balanstotaal

8.12 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Schulden aan kredietinstellingen	23.304	17.700
Schulden aan leveranciers	8.925	9.128
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.465	3.954
Overige schulden	2.441	3.267
Overlopende passiva	9.296	10.593
Totaal	49.431	44.642

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan. Met boeten verschuldigd voor vervroegde aflossing dient rekening gehouden te worden indien en voor zover die vervroegde aflossing bij de schuldeiser is aangekondigd of op andere wijze vaststaat.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal circa € 1,9 miljoen (2019: circa € 2,5 miljoen). Hiervan heeft circa € 1,3 miljoen een looptijd van meer dan een jaar.

Van de huurverplichtingen ultimo 2020 zijn geen huurbetalingen in 2020 in de winst- en verliesrekening verwerkt. In 2020 is € 571k aan huren betaald.

Operationele lease

Leasecontracten waarbij de voor- en nadelen geheel of nagenoeg geheel verbonden zijn aan Elkien, maar het eigendom niet bij Elkien ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Eind 2020 heeft Elkien ten aanzien van haar wagen- en fietspark leaseverplichtingen ter grootte van circa € 1,1 miljoen (2019: circa € 0,7 miljoen). Deze leaseverplichting is in onderstaande tabel nader toegelicht:

(bedragen x € 1.000)

	< 1 jaar	> 1 jaar < 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leaseverplichting	337	710	54	1.101

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	
Minimale leasebetalingen	461
Voorwaardelijke leasebetalingen	92

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw tot een bedrag van circa € 36 miljoen (2019: circa € 27,1 miljoen).

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Elkien onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaalbedrag van circa € 106k. Dit heeft betrekking op werkzaamheden die in 2021 zullen worden uitgevoerd.

Ultimo boekjaar is Elkien onderhoudsverplichtingen aangegaan voor een totaal bedrag van circa € 12 miljoen waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit betreft onderhoudsafspraken met betrekking tot opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2017 t/m 2019 door en met de ketenpartners voor de komende 25 jaar na oplevering.

Per 1 januari 2016 is Elkien de Ketensamenwerking aangegaan met zes partners uit de bouwwereld. De overeenkomsten zijn getekend voor meerjarige afspraken over het planmatig onderhoud en de woningverbeteringen van zo'n 20.000 woningen in Friesland.

WSW Obligo

WSW-deelnemers hebben naar het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, doet WSW geen beroep op deze obligoverplichting. Ultimo 2020 bedroeg deze voorwaardelijke verplichting voor Elkien € 26 miljoen (2019: € 25 miljoen).

Om te voorkomen dat WSW een aanspraak krijgt op zijn borgstelling, stelt WSW als borgingsinstituut financiële eisen aan haar deelnemers. Corporaties die niet voldoen aan de kredietwaardigheidseisen komen in beginsel in aanmerking voor saneringssteun.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Elkien vormt met Elkien Holding B.V. en Elkien CPS B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Verrekening vindt plaats via de rekening-courant.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

9.1 Huuropbrengsten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Woningen en woongebouwen	115.111	113.026
Vastgoed niet zijnde woningen	6.259	6.372
	121.370	119.398
Af:		
Huurderving wegens leegstand	-/- 1.832	-/- 1.669
Huurderving wegens oninbaarheid	-/- 230	-/- 272
Totaal	119.308	117.457

De "te ontvangen netto-huur" is gewijzigd ten opzichte van 2019 als gevolg van:

- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging, harmonisatie en wegens woningverbetering € 2,3 miljoen;
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen € 0,5 miljoen;
- Kortingen, verkopen en sloop van woningen in exploitatie -/- € 1,0 miljoen.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		
Gemeente	2020	2019
De Friese Meren	347	341
Heerenveen	3.419	3.380
Leeuwarden	57.578	56.765
Opsterland	13.991	13.692
Smallingerland	103	111
Súdwest Fryslân	43.870	43.168
Totaal	119.308	117.457

9.2 Opbrengst servicecontracten

<i>(bedragen x € 1.000)</i>		
	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	6.576	6.064
Af: te verrekenen met huurders	-/- 691	-/- 417
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-/- 134	-/- 119
Totaal	5.751	5.528

9.3 Lasten servicecontracten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Onderhoudskosten exploitatie levering & diensten	3.469	2.939
Verwarmingskosten	1.132	852
Elektrakosten	814	1.025
Waterkosten	105	129
Kosten / premie glasverzekering	362	300
Overige directe exploitatiekosten	156	102
Subtotaal	6.038	5.347
Toegerekende organisatiekosten	134	105
Totaal	6.172	5.452

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende organisatiekosten	8.043	8.886
Totaal	8.043	8.886

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	11.564	11.037
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	32.333	21.613
Totaal	43.897	32.650

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Planmatig onderhoud	31.105	20.151
Mutatie-onderhoud	2.493	1.554
Klachtenonderhoud	3.451	3.232
Toegerekende organisatiekosten	6.848	7.713
Totaal	43.897	32.650

Het planmatig onderhoud in 2020 is € 11 miljoen hoger dan in 2019, als gevolg van een gemaakte inhaalslag ten aanzien van uitgestelde onderhoudswerkzaamheden.

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Verhuurderheffing	11.456	9.199
Overige sectorheffingen	46	97
Gemeentelijke heffingen	5.943	5.742
Juridische en incassokosten	87	159
Verzekeringskosten	700	479
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	364	791
Totaal	18.596	16.467

9.7 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	394	1.180
Af: Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 346	-/- 651
Totaal	48	529

9.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

9.8.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Voormalige huurwoningen	9.082	18.109
Bedrijfsruimtes	2.362	-/- 80
Totaal	11.444	18.029

De verkoopopbrengst betreft 40 woningen en 357 parkeervoorzieningen (2019: 136 woningen). De door de verkoop in 2020 gerealiseerde waardedaling begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 4,0 miljoen.

9.8.2 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Boekwaarde huurwoningen	7.057	13.077
Boekwaarde bedrijfsruimtes	1.842	176
Totaal	8.899	13.253

9.9 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.9.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Afwaardering woningverbeteringen naar marktwaaarde	26.238	34.880
Marktwaaarde gesloopt bezit	7.122	2.355
Resultaat grondquote en nieuwbouw voor boekjaar	-/- 410	-/- 296
Vrijval voorziening	-/- 3.436	-/- 7.530
Dotatie aan voorziening	4.996	11.277
Toegerekende organisatiekosten	542	549
Totaal	35.052	41.235

9.9.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	202.140	230.811
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	17.086	12.869
Totaal	219.226	243.680

9.10 Opbrengsten overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Opbrengst administratiekosten servicekosten	120	129
Vergoeding EPV en PV-panelen	615	427
ProRata en suppletieaangifte 2015	256	-
Overige baten	183	-
Totaal	1.174	556

9.11 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Toegerekende afschrijvingen	140	392
Toegerekende personele lasten	2.721	2.576
Toegerekende bedrijfslasten	1.588	1.745
Totaal	4.449	4.713

Onder de post worden de organisatiekosten opgenomen die niet rechtstreeks aan de primaire activiteiten toegerekend kunnen worden. Het betreffen hier o.a. de personele, facilitaire en huisvestingskosten voor de ondersteunende afdelingen van de organisatie (o.a. HRM, Communicatie, Strategie, Control en Financiën).

9.12 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	701	605
Sociaal gerelateerde leefbaarheid	259	216
Toegerekende organisatiekosten	1.149	1.063
Totaal	2.109	1.884

9.13 Saldo financiële baten en lasten

9.13.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Waardeverandering embedded derivaten	-/- 7.836	-/- 9.421
Totaal	-/- 7.836	-/- 9.421

9.13.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Rente langlopende schulden:		
- Leningen overheid en kredietinstellingen	18.484	19.181
- Afschrijving herstructurering derivatenportefeuille '10-'14 en '20	1.363	946
- Afschrijving herstructurering derivatenportefeuille '18	1.889	1.075
- Afschrijving gepassiveerde agio leningen	-/- 1.889	-/- 1.075
- Borgstellingsvergoeding- en bereidstellingsprovisie	193	158
- Overige rentekosten	72	-
Totaal	20.112	20.285

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
- Rentelasten van leningen met een vaste rente	14.464	13.970
- Rentelasten van leningen met een variabele rente	-/- 251	-/- 68
- Rentelasten / (baten) van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	4.271	5.279
Totaal rente langlopende schulden	18.484	19.181

9.14 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Mutatie latentie verliescompensatie resultaat boekjaar (incl. correcties voorgaande jaren)	133	-/- 3.815
Mutatie latentie verkoopvijver	10.594	-
Overige mutaties latente belastingen	2.583	2.694
Totaal	13.310	-/- 1.121

Het nominale verschil tussen de fiscale en commerciële waarde van de materiële vaste activa in exploitatie bedraagt € 352 miljoen.

De acute belastinglast over 2020 is als volgt bepaald:

(bedragen x € 1.000)		
	2020	2019
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	201.532	231.220
Bij: fiscaal niet-aftrekbare kosten		
Bijzondere waardeverminderingen	34.520	40.668
Geactiveerde kosten herstructurering derivaten	910	946
Oort	48	46
Totaal	35.478	41.660
Af: fiscaal aftrekbare kosten		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	219.226	243.680
De-activering niveauverbetering	18.085	22.188
Afschrijvingen MVA ie	5.261	5.390
Afschrijving embedded derivaten	-/- 7.836	-/- 9.422
Afschrijving disagio op leningen o/g en derivaten	619	683
Fiscaal resultaat verkochte woningen	3.701	5.304
Totaal	239.056	267.823
Belastbaar bedrag boekjaar voor ATAD	-/- 2.046	5.057
Afschrijvingen	6.107	7.645
Werkelijke rentelasten	19.791	20.022
Grondslag fiscale rentelasten (= 30%)	23.852	32.724
Correctie op rentelasten a.g.v. ATAD	12.635	10.204
Belastbaar bedrag boekjaar voor ATAD	10.589	15.261
Fiscale verliescompensatie	-/- 10.589	-/- 15.261
Te betalen belasting (kasstroom)	-	-

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt voor 2020 25%. De lagere effectieve belastingdruk ad. -/- 6,6% (2019; -/- 0,5%) wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, de

gerealiseerde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet- aftrekbare heffing van de Aw.

Het effectieve belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de vorming van een actieve latentie voor het afschrijvingspotentieel en de lagere netto gehanteerde effectieve vermogenskostenvoet.

Elkien heeft te maken met onzekere belastingposities uit hoofde van ingenomen standpunten ten aanzien van ingediende aangiftes en lopende bezwaarprocedures. Aangiftes vennootschapsbelasting zijn tot en met 2016 definitief geregeld. Met betrekking tot 2014 loopt een bezwaarprocedure tegen de door de belastingdienst aangebrachte correctie ten aanzien van de verwerking van de kosten inzake herstructurering van de derivatenportefeuille 2014. Het geschil met de belastingdienst bedraagt € 19,9 miljoen. Voor 2015 tot en met 2020 is door Elkien een acute belastinglast van nihil verantwoord onder de veronderstelling dat voldoende fiscale faciliteiten beschikbaar zullen zijn. De aangiftes 2017 tot en met 2019 zijn ingediend met inachtneming van het bezwaarschrift. De kosten inzake herstructurering van de derivatenportefeuille 2014 betreft een timingsverschil en bedraagt per 31 december 2020 netto contant € 3,1 miljoen.

9.15 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	847	2.256
Totaal	847	2.256

9.16 Lonen en salarissen

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Lonen en salarissen	8.855	8.450
Sociale lasten	1.439	1.455
Pensioenpremies	1.739	1.562
Overige personeelskosten	1.785	3.108
Totaal	13.818	14.575

9.17 Gemiddeld aantal FTE's

Gedurende het jaar 2020 had Elkien gemiddeld 163 fte's in dienst (2019: 160), verdeeld over de afdelingen:

	2020
Bestuur/Directie	2
Concern control	2
Bestuursondersteuning	7
Strategie & Omgeving	4
HRM	2
Financiën & Middelen	23
Informatisering & Automatisering	10
Klant & Wonen	90
Vastgoed	16
Asset Management	7
Totaal	163

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2019: 0).

9.18 Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

<i>(bedragen x € 1.000 en inclusief BTW)</i>		
	2020	2019
Controle van de jaarrekening	170	141
Andere controlewerkzaamheden	44	29
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	214	170

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Elkien zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., als zijnde de onafhankelijke externe accountant zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria zijn inclusief BTW en hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. Er is geen sprake van kosten voor fiscaal advies of overige niet-controlewerkzaamheden.

9.19 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2020 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

10.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)			
		31/12/20	31/12/19
Vaste activa			
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.787	3.345	
	3.787	3.345	
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.084.571	1.875.492	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.078	875	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	11.208	2.905	
	2.096.857	1.879.272	
<i>Financiële vaste activa</i>			
Netto-vermogenswaarde niet-DAEB	143.966	122.828	
Latente belastingvordering(en)	26.429	13.775	
Leningen u/g	1.389	1.375	
Interne lening niet-DAEB	27.880	36.404	
Overige vorderingen	135.603	127.771	
	335.267	302.153	
Vlottende activa			
<i>Vorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	271	617	
	271	617	
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	519	473	
Gemeenten	11	24	
Overige vorderingen	1.017	1.293	
Overlopende activa	1.132	971	
	2.679	2.761	
<i>Liquide middelen</i>	30.822	23.460	
	2.469.683	2.211.608	

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.014.597	854.599
Overige reserves	<u>676.282</u>	<u>621.438</u>
	1.690.879	1.476.037
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.252	12.224
Overige voorzieningen	<u>1.281</u>	<u>1.274</u>
	2.533	13.498
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	4.530	5.048
Schulden aan kredietinstellingen	685.059	643.233
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	841	714
Marktwaaarde embedded derivaten	<u>37.914</u>	<u>30.078</u>
	728.344	679.073
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	23.304	17.700
Schulden aan leveranciers	8.365	8.629
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.177	3.733
Overige schulden	2.273	4.945
Overlopende passiva	<u>8.808</u>	<u>7.993</u>
	47.927	43.000
	<u>2.469.683</u>	<u>2.211.608</u>

10.2 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	111.174	109.118
Opbrengsten servicecontracten	5.467	5.213
Lasten servicecontracten	-/- 5.844	-/- 5.125
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-/- 7.619	-/- 8.353
Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 41.186	-/- 30.040
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 16.829	-/- 15.395
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	45.163	55.418
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	91	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 106	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 15	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.913	16.160
Toegerekende organisatiekosten	-/- 269	-/- 294
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 3.631	-/- 11.189
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.013	4.677
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 34.893	-/- 40.572
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	202.140	230.812
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	167.247	190.240
Opbrengsten overige activiteiten	1.161	487
Netto resultaat overige activiteiten	1.161	487
Overige organisatiekosten	-/- 4.213	-/- 4.434
Leefbaarheid	-/- 2.008	-/- 1.800
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-/- 7.836	-/- 9.421
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	30	28
Rentebaten interne lening	666	764
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-/- 28
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 20.112	-/- 20.251
Saldo financiële baten en lasten	-/- 27.252	-/- 28.908
Resultaat voor belastingen	181.096	215.680
Belastingen	12.608	-/- 1.058
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	21.138	15.477
Resultaat na belastingen	214.842	230.099

10.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB

(directe methode) (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	111.231	107.985
Vergoedingen	5.125	5.649
Overige bedrijfsontvangsten	1.221	576
Renteontvangsten	669	764
Saldo ingaande kasstromen	118.246	114.974
Uitgaven:		
Erfpacht	7	4
Lonen en salarissen	8.854	8.053
Sociale lasten	1.439	1.446
Pensioenlasten	1.739	1.533
Onderhoudsuitgaven	33.623	21.409
Overige bedrijfsuitgaven	20.274	19.175
Renteuitgaven	18.840	19.673
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	126	132
Verhuurderheffing	10.898	8.499
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	919	790
Saldo uitgaande kasstromen	96.719	80.714
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.527	34.260
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.910	17.336
Verkoopontvangsten grond	285	93
Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen	5.195	17.429
Nieuwbouw huur	34.634	19.473
Verbeteruitgaven	27.943	35.716
Aankoop	-	966
Sloopuitgaven	2.051	914
Investerings overig	715	1.939
Externe kosten bij verkoop	191	696
Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom	65.534	59.704
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen	-/- 60.339	-/- 42.275
FVA		
Ontvangen aflossing interne lening	8.524	5.334
Ontvangsten overig	-	1.276
Uitgaven overig	-/- 11.150	-/- 11.900
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-/- 2.626	-/- 5.290
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-/- 62.965	-/- 47.565
(C) Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	91.160	57.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-/- 42.360	-/- 31.460
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	48.800	26.040
Mutatie liquide middelen	7.362	12.735
Liquide middelen per 1-1	23.460	10.725
Liquide middelen per 31-12	30.822	23.460

10.4 Enkelvoudige gescheiden balans niet-DAEB

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Vaste activa		
<i>Vastgoedbeleggingen</i>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	168.278	156.460
	168.278	156.460
<i>Financiële vaste activa</i>		
Deelnemingen	18	18
Latente belastingvordering(en)	1.470	814
	1.488	832
Vlottende activa		
<i>Vorraden</i>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	382	552
	382	552
<i>Vorderingen</i>		
Huurdebiteuren	26	28
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.058	868
Overige vorderingen	55	77
Overlopende activa	63	57
	1.202	1.030
<i>Liquide middelen</i>	2.000	2.000
	173.350	160.874

(na resultaatbestemming) (bedragen x € 1.000)

	31/12/20	31/12/19
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	35.573	20.955
Overige reserves	108.393	101.873
	143.966	122.828
Langlopende schulden		
Interne lening DAEB	27.880	36.404
	27.880	36.404
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	560	500
Belastingen en premies sociale verzekeringen	288	221
Overige schulden	168	292
Overlopende passiva	488	629
	1.504	1.642
	173.350	160.874

10.5 Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(bedragen x € 1.000)

	2020	2019
Huuropbrengsten	8.134	8.339
Opbrengsten servicecontracten	284	315
Lasten servicecontracten	-/- 328	-/- 327
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-/- 424	-/- 533
Lasten onderhoudsactiviteiten	-/- 2.711	-/- 2.610
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-/- 1.767	-/- 1.072
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.188	4.112
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	303	1.180
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-/- 240	-/- 651
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	63	529
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.531	1.869
Toegerekende organisatiekosten	-/- 15	-/- 19
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-/- 5.268	-/- 2.064
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.248	-/- 214
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-/- 159	-/- 698
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.086	12.869
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.927	12.171
Opbrengsten overige activiteiten	13	69
Netto resultaat overige activiteiten	13	69
Overige organisatiekosten	-/- 236	-/- 279
Leefbaarheid	-/- 101	-/- 84
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-	1
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-/- 1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-/- 666	-/- 764
Saldo financiële baten en lasten	-/- 666	-/- 764
Resultaat voor belastingen	20.436	15.540
Belastingen	702	-/- 63
Resultaat na belastingen	21.138	15.477

10.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB

(directe methode) (bedragen x € 1.000)

	2020	2019
(A) Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huren	8.138	8.253
Vergoedingen	266	341
Overige bedrijfsontvangsten	18	81
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	8.422	8.675
Uitgaven:		
Erfpacht	7	4
Lonen en salarissen	493	476
Sociale lasten	80	86
Pensioenlasten	97	91
Onderhoudsuitgaven	2.277	2.030
Overige bedrijfsuitgaven	2.184	1.335
Rente-uitgaven interne lening	666	764
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	9	10
Verhuurderheffing	558	531
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	40	20
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	6.411	5.347
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.011	3.328
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.433	3.543
Verkoopontvangsten grond	2.755	202
(Des)Investeringsontvangsten overige	-	925
<i>Tussentelling ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	7.188	4.670
Verbeteruitgaven	131	646
Investerings overig	-	221
Externe kosten bij verkoop	354	291
<i>Tussentelling vastgoedbeleggingen uitgaande kasstroom</i>	485	1.158
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen</i>	6.703	3.512
FVA		
Uitgaven overig	-/- 190	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	-/- 190	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	6.513	3.512
(C) Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing interne lening	-/- 8.524	-/- 5.334
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-/- 8.524	-/- 5.334
Mutatie liquide middelen	-	1.506
Liquide middelen per 1-1	2.000	494
Liquide middelen per 31-12	2.000	2.000

11. Overige informatie

11.1 Bestuurders en commissarissen

Per ultimo 2020 wordt het bestuur gevormd door één bestuurder a.i. die benoemd is voor bepaalde tijd. De benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder is ingegaan per 15 januari 2021. De benoeming van een tweede directeur-bestuurder vindt plaats in de loop van 2021. Voor het inkomensbeleid voor het bestuur volgt Elkien de aanbevelingen van de Beloningscode VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Voor de honorering van commissarissen volgt de raad de code voor honorering van commissarissen in woningcorporaties, welke geldt vanaf 1 juli 2010 en onderdeel is van de vernieuwde Governance Code Woningcorporaties.

11.2 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke- en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Elkien van toepassing zijnde regelgeving: Het WNT-maximum voor de woningbouwcorporaties, klasse G.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Stichting Elkien is € 189.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder.

11.2.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

(bedragen x € 1)

Gegevens 2020	H. Eppinga	P. van de Weg RA
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur-bestuurder Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/16-10	16-10/31-12 01-01/15-10
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.951	142.970
Beloningen betaalbaar op termijn	21.593	25.957
<i>Subtotaal</i>	<i>149.544</i>	<i>168.927</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	149.754	189.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	149.544	168.927
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2019	H. Eppinga	P. van de Weg RA
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01/31-12	01-01/31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.563	123.865
Beloningen betaalbaar op termijn	25.421	24.148
<i>Subtotaal</i>	<i>179.984</i>	<i>148.013</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	183.000	183.000
Bezoldiging	179.984	148.013

(bedragen x € 1)

Gegevens 2020	A. Vlaskamp	Drs. J.R.M.F. Cooijmans RA	Mr. Drs. M.P. Sulter-Zeinstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.800	14.550	14.550
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2019	A. Vlaskamp	Drs. J.R.M.F. Cooijmans RA	Mr. Drs. M.P. Sulter-Zeinstra
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01-01/31-12	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	21.100	14.050	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300

(bedragen x € 1)

Gegevens 2020	H. Haerkens	E. Hepping	G.P. Vermeulen RA
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01-01/31-12	10-04/31-12	01-01/09-04
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.550	10.549	3.638
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.900	13.736	5.164
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.550	10.549	3.638
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

(bedragen x € 1)

Gegevens 2019	H. Haerkens	G.P. Vermeulen RA
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	06-09/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	4.488	14.050
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	5.866	18.300

11.2.2 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden. Er zijn in 2020 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd.

12. Ondertekening

Heerenveen, 14 juni 2021
Stichting Elkien

Bestuur,

drs. P.W. van de Weg RA
Directeur-bestuurder

ir. C. Droste
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen,

A. Vlaskamp
Voorzitter

E. Hepping
Lid

mr. drs. M.P. Sulter-Zeinstra
Lid

drs. J.R.M.F. Cooijmans RA
Vice-voorzitter

J.N.M. Haerkens
Lid



 voor de
toekomst

04 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Elkien is geen specifieke bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

Aan het resultaat van de stichting mag statutair geen andere bestemming worden gegeven dan het bevorderen van het doel van de stichting. Elkien stelt zich tot doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn in de regio Friesland.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Elkien

Verklaring over de jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Elkien ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020 van Stichting Elkien te Leeuwarden gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

EM2EVVDAMUUU-1449982432-44

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Burgemeester Roelenweg 13G, 8021 EV Zwolle, Postbus 513, 8000 AM Zwolle

T: 088 792 00 38, F: 088 792 94 61, www.pwc.nl

*PwC is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensioens, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (Inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elkien 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Samenvatting en context

Stichting Elkien is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de provincie Friesland. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf 'oordelen en schattingen' van de jaarrekening heeft Stichting Elkien de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, de waardering en presentatie van de rentederivaten en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden en schattingen in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en onrendabele top, de verantwoording van de WNT en de controle op het frauderisico in de opbrengstverantwoording van verkoop anders dan van individuele wooneenheden en aanbestedingen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Elkien. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en derivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €22.500.000
- Specifieke materialiteit: €900.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Waardering en presentatie van rentederivaten.
- De fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€22.500.000
Specifieke materialiteit	€900.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Elkien. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd, zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Wij hebben daarom voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.125.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €67.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Elken maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Elken maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en toelichting van de beleidswaarde, gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D-assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de rekensoftware. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de op basis van de aangeleverde dataset verwachte uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding/aan- en verkopen van vastgoed niet zijnde woningen en verhuur aan niet-natuurlijke personen. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Elken, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om het risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde criteria.
- Met betrekking tot het risico op fraude in de opbrengstverantwoording hebben wij onderzocht op welke wijze de verkoopprijzen van transacties met niet-natuurlijke personen, evenals van de complexgewijze verkopen, tot stand komen. De marktconformiteit van verkopen aan derde partijen hebben wij integraal getoetst met onafhankelijke taxatierapporten.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

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

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde <i>Paragraaf 3.5.3.2 'Vastgoedbeleggingen' en 3.8.2 'DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie'</i> Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Elken de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de <i>Royal Institute of Chartered Surveyors</i> (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Een deel van de vrijheidsgraden is regionaal bepaald in samenwerking met andere woningcorporaties in de regio en hun externe taxateurs. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuurlijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Daarnaast hebben wij de verdeling van interne versus externe taxaties getoetst aan de eisen die het handboek hieraan stelt. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De waardering van een gedeelte van het vastgoed in exploitatie is op basis van een interne taxatie door Stichting Elken bepaald. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn afgeleid van de vergelijkbare objecten. Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.	Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur en de interne taxatie van Stichting Elken met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie <i>Paragraaf 3.5.3.2 'bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)' en 3.8.2 'beleidswaarde'</i> Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 3.8.2 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.	Wij hebben kennisgenomen van de ratio's <i>Loan to Value</i> en solvabiliteit bij Stichting Elken en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed.

Kernpunten

Deze wordt gebruikt om de ratio's *Loan to Value* en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Elkien de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Elkien, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Elkien baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Elkien die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Elkien worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Kernpunten

Waardering en presentatie van de rentederivaten

Paragraaf 3.5.12 'afgeleide financiële instrumenten (derivaten)', 3.8.4.4 'Overige vorderingen' en 3.8.11 'langlopende schulden'

Stichting Elkien maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken.

Daarbij wordt kostprijshedgeaccounting toegepast voor de rentederivaten die het renterisico op bestaande en toekomstige financieringstransacties afdekken. Het effectieve deel van de rentederivaten wordt, in overeenstemming met RJ290, off-balance verantwoord, het ineffektieve deel on-balance.

Om de effectiviteit van de rentederivaten in hedgerelaties te bepalen voert Stichting Elkien een kwalitatieve effectiviteitstoets uit op basis van de kritische kenmerken. Dit is gedocumenteerd in de hedgedocumentatie. Daarnaast wordt jaarlijks een stresstest opgesteld om vast te stellen dat een rentedaling van 2% kan worden opgevangen.

Voor de waardering van de rentederivaten zijn de marktrente, de rentecurve en de toekomstige financieringsbehoefte de belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.

Het risico bestaat dat de waardebeoordeling en de presentatie van de rentederivaten per 31 december 2020 onjuist zijn.

Wij hebben de waardering en presentatie van de rentederivaten geïdentificeerd als kernpunt van de controle vanwege de significantie en de complexiteit.

Waardering van actieve belastinglatenties

Paragraaf 3.5.4.2 Latente belastingvordering, 3.8.4.2 'Laten belastingvordering' en 3.9.14 'Belastingen'

De aangiften vennootschapsbelasting vanaf verslagjaar 2017 zijn nog niet definitief vastgesteld door de Belastingdienst.

Ten aanzien van de aangifte 2014 is een correctie door de belastingdienst opgelegd met betrekking tot de fiscale verwerking van de afkoop van de rentederivaten. Hiertegen is door Stichting Elkien bezwaar gemaakt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben in de controle aandacht besteed aan de juiste waardering en presentatie van de rentederivaten per 31 december 2020. Hiervoor is een specialist op het gebied van financiële instrumenten aan het controleteam toegevoegd.

Wij hebben de door Stichting Elkien voorgestelde presentatie getoetst aan de geldende verslaggevingsvoorschriften. Om de juiste waardering en presentatie te toetsen hebben wij kennisgenomen van de onderliggende derivatencontracten.

Wij hebben de kritische kenmerken aangesloten met de financiële administratie, de standaardbankverklaringen en onderliggende contracten.

Wij hebben de juistheid van de berekende reële waarde per balansdatum en de transactiedata gecontroleerd door deze zelfstandig te toetsen aan de marktgegevens.

Wij hebben de adequate toepassing van de hedgeaccounting getoetst. Eveneens hebben wij vastgesteld dat wordt voldaan aan de vereisten van de stresstest.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en de toelichtingen over de relevante parameters die ten grondslag liggen aan de waardering en presentatie van de rentederivaten in de jaarrekening. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen materiële afwijkingen geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van het door Stichting Elkien en haar belastingadviseur opgestelde fiscale memo waarin de pleitbaarheid van de fiscale uitgangspunten wordt onderbouwd op basis van de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennisgenomen van de correspondentie met de Belastingdienst over de fiscale verwerking van de afkoop van de rentederivaten.

Wij hebben de pleitbaarheid van deze uitgangspunten die door management zijn gehanteerd in samenwerking met een aan het controleteam toegevoegde specialist op

<i>Kernpunten</i>	<i>Onze controlewerkzaamheden en observaties</i>
Het is niet zeker dat de Belastingdienst het ingenomen standpunt voor de afkoop van de rentederivaten zal honoreren, hetgeen tot correcties in de ingediende aangiftes zou kunnen leiden en de daarmee samenhangende verantwoorde belastinglatenties.	het gebied van Vennootschapsbelastingrecht getoetst aan vigerende wet- en regelgeving.
De pleitbaarheid van de fiscale uitgangspunten zijn door Stichting Elkie, in samenwerking met een expert op het gebied van Vennootschapsbelastingrecht, onderbouwd op basis van vigerende wet- en regelgeving.	Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de gemaakte schattingen en veronderstellingen en deze getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen materiële afwijkingen geconstateerd.
Gezien deze onzekerheid en de significantie van de belastinglatenties voor de vennootschapsbelasting hebben wij dit als kernpunt in onze controle geïdentificeerd.	

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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, en 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:

- 1. Bestuursverslag;
- 2. Volkshuisvestelijk verslag;
- 4. 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 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 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2011 benoemd als externe accountant van Stichting Elkien door de raad van commissarissen. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, 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.

Geleverde diensten

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang 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.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Zwolle, 14 juni 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J. Makkinga MSc RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting Elkien

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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. Ook 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 bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

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

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