

De Woonschakel in 2020

De Woonschakel heeft 89 woningen uit nieuwbouw opgeleverd waarvan 45 uit sloop- nieuwbouw. Bij sloop- nieuwbouw projecten probeert De Woonschakel veelal meer woningen terug te plaatsen dan er oorspronkelijk stonden. Want dat is nodig, de huidige wachtlijsten blijven stijgen. Het duurt gemiddeld 9 jaar na inschrijving tot een woning beschikbaar is. Dat is bovendien een gemiddelde. Als verder wordt ingezoomd op dorp of stad, dan kan het aantal inschrijffaren nog langer zijn. Wij kregen in 2020 gemiddeld 269 reacties op een woning. Dat is voor een koopwoning bijna niet voor te stellen dat er 269 gegadigden zijn voor 1 woning. Voor een huurwoning is dit wel het geval. Het legt een groot manco bloot, er zijn te weinig woningen en er moeten snel meer woningen bijkomen.

De Woonschakel heeft in 2020 werk gemaakt van verduurzamen. De huurwoningen met een energielabel A zijn met 7% gestegen ten opzichte van 2019, naar 43%. Dat is belangrijk want daarmee dalen de energielasten voor huurders. De komende jaren zetten wij ons verder in om woningen te isoleren en te voorzien van zonnepanelen. De gemiddelde huurprijs bedraagt € 538 per maand. Afhankelijk van de persoonlijke situatie kunnen huurders huurtoeslag krijgen waardoor de huurprijs lager is. De huurtoeslag gaat buiten de corporatie om, daar hebben wij geen invloed op. Het jaar 2020 is net als 2019 een bijzonder jaar. Sommige huurders kwamen door COVID-19 in de knel door een inkomensterugval. De Woonschakel heeft maatwerk getroffen om die huurders te helpen die de huur niet konden betalen. Daar zijn regelingen voor getroffen.

Het huishoudboekje van De Woonschakel is op orde. Wij voldoen aan alle vereisten. Bij het positieve resultaat van € 40 mln. voelen wij ons niet prettig. Wij moeten waarderen op marktwaarde, maar wij bedienen niet de commerciële markt. Wij zijn er voor huurders die het niet breed hebben of door andere omstandigheden zijn aangewezen op een huurwoning. Ons belang is niet om woningen te verkopen. Het grootste deel van € 40 mln. aan resultaat zal niet gerealiseerd worden. Bovendien leidt het ook af van de werkelijke situatie en dat is dat De Woonschakel meer moet lenen onder andere door de heffingen en belastingen van de rijksoverheid. Dat verslechtert de financiële positie van De Woonschakel. Ook daar ligt onze zorg voor de toekomst. Dit beeld moet beter worden om te kunnen blijven investeren. Investeren in nieuwbouwwoningen en in het bestaande woningbezit (verduurzaming) zijn hard nodig.

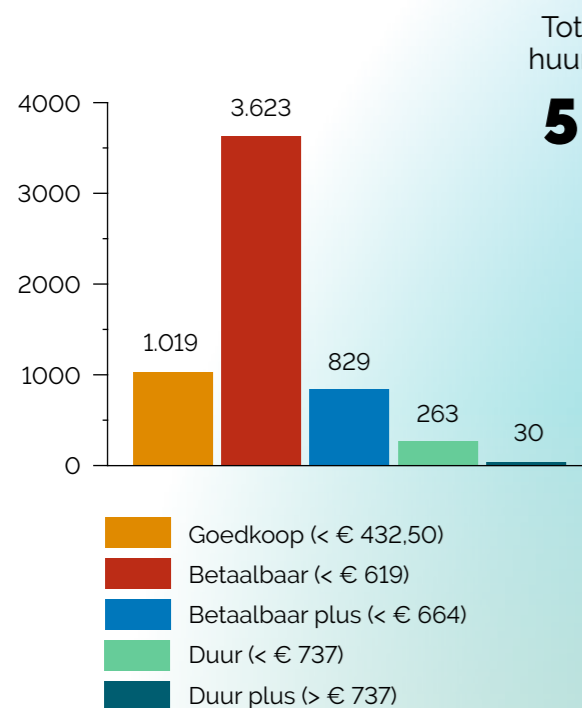
De infographics geven onze activiteiten en resultaten op hoofdlijnen aan. Mocht u meer behoefte hebben aan verdieping, dan verwijzen wij u door naar het uitgebreide jaarverslag op onze website www.dewoonschakel.nl.



Jaarverslag 2020 De Woonschakel Westfriesland

Woningbezit

naar betaalbaarheid exclusief zorg



Totaal aantal huurwoningen

5.764



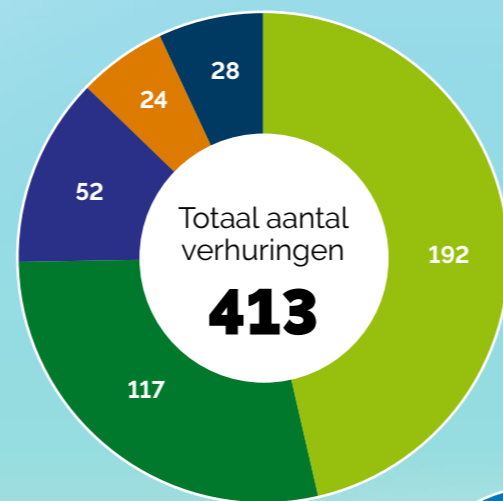
Aantal zorgeenheden

214

Ontwikkeling van ons woningbezit exclusief zorg en BOG

Nieuwbouw	44
Sloop nieuwbouw	45
Aankoop	3
In aanbouw	69
Gesloopt	-20
Verkocht	-23

Verhuringen



- Medemblik
- Stede Broec
- Koggenland
- Drechterland
- Opmeer

Gemiddeld aantal reacties per woning

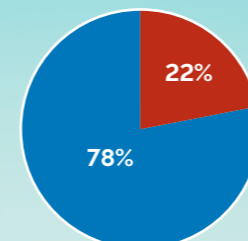
269

Zoekduur in jaren vanaf inschrijving

9,4

Zoekduur in jaren vanaf eerste reactie

4,1



- Nieuwbouw
- Bestaand bezit

Betaalbaarheid



Gemiddelde huur € 538
Streefhuur € 586
Maximale huur € 863

% van maximaal toegestane huur:

62,3

Organisatie

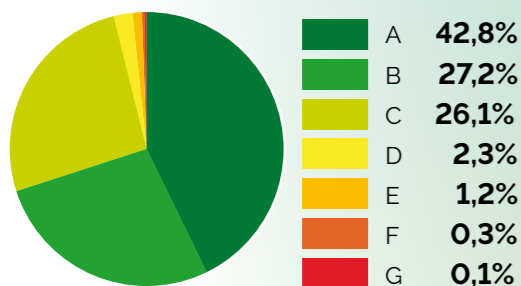


Aantal FTE

64,5

Onderhoud	25,3
Klant	8,3
Wonen	10,2
Vastgoed	9,0
Financiën	5,9
Staf en control	5,8

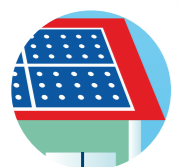
Energie



Zonnepanelen Gasloze woningen

2.507

127



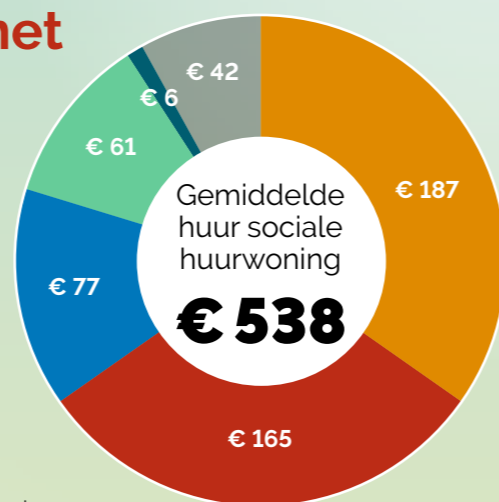
Wat we doen met de maandhuur

- Heffingen en belastingen
- Onderhoud
- Rente
- Organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Overig (verkoop en bijlenen minus nieuwbouw)

AEDES benchmark*

A

*De best presterende corporaties op lage bedrijfslasten



Huurders-tevredenheid

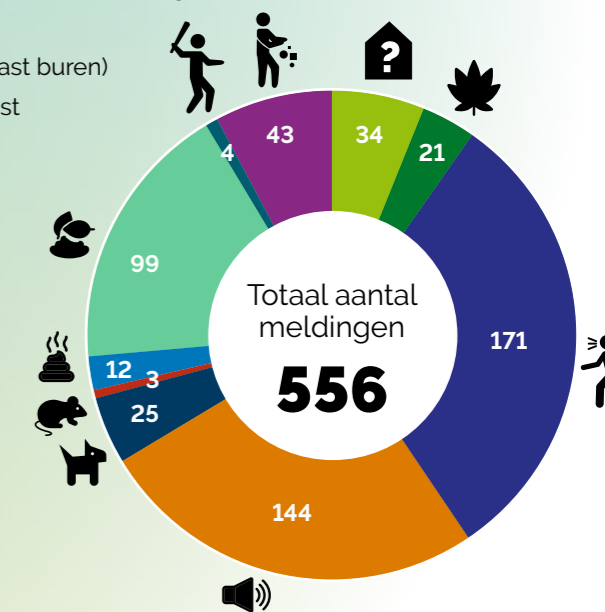
Gewogen waardering huurders

7,9



Leefbaarheid

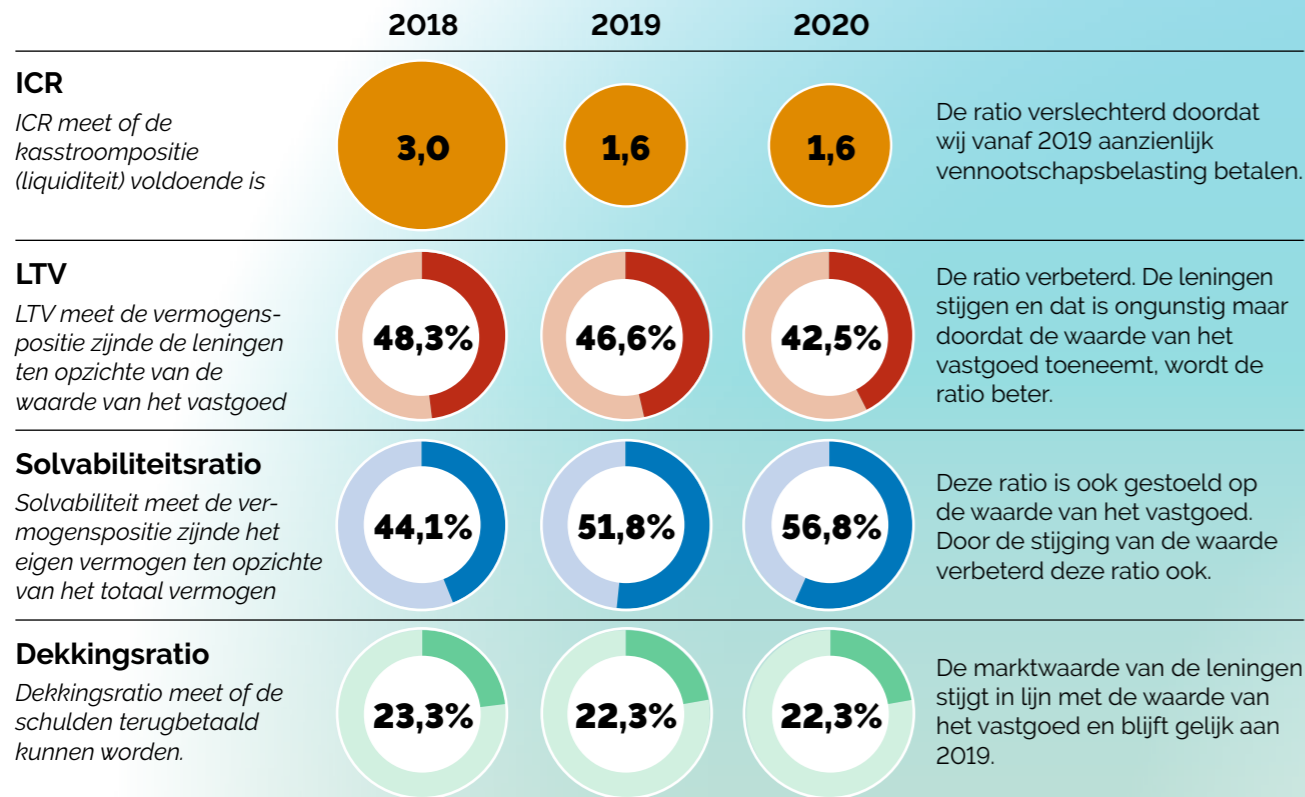
- Onderverhuur / niet bewoning
- Drugs
- Gedrag (overlast burens)
- Geluidsoverlast
- Huisdieren
- Ongedierte
- Stank
- Tuin
- Vandalisme
- Vervuiling



Financieel jaarverslag 2020 De Woonschakel Westfriesland

Ratio's

Ratio's worden gebruikt om inzicht te krijgen in de financiële gezondheid van De Woonschakel. De Woonschakel voldoet aan de minimale normen en heeft een gezonde buffer.

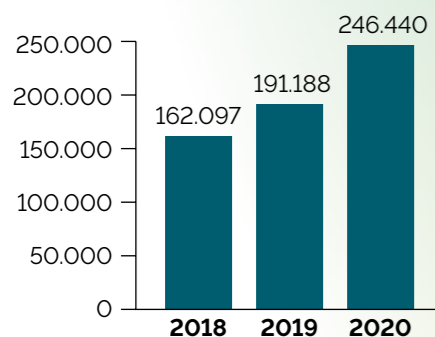


De waarderingsratio's worden beter omdat de waarde van het vastgoed stijgt. Dat is ondanks het feit dat de leningen stijgen. Dat effect zien we wel in de kasstroomratio ICR. Die is laag en dat is negatief. Door de lage kasstroom moet De Woonschakel meer lenen om te blijven investeren.

Eigen vermogen

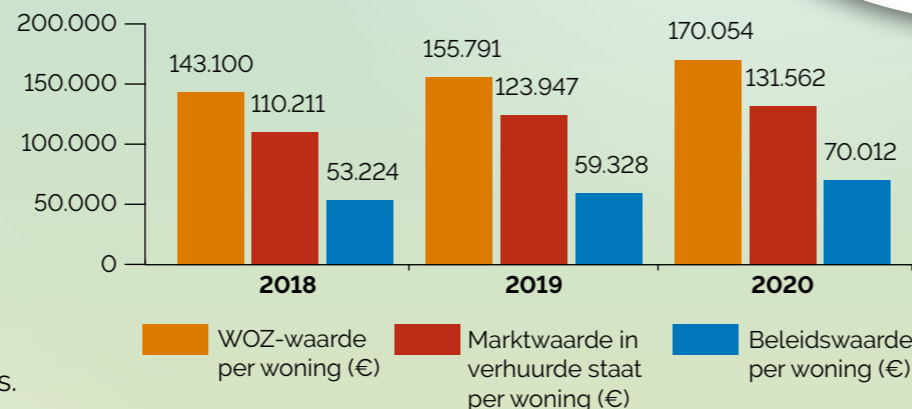
x € 1.000

Eigen vermogen op beleidswaarde



Hoeveel is het woningbezit waard?

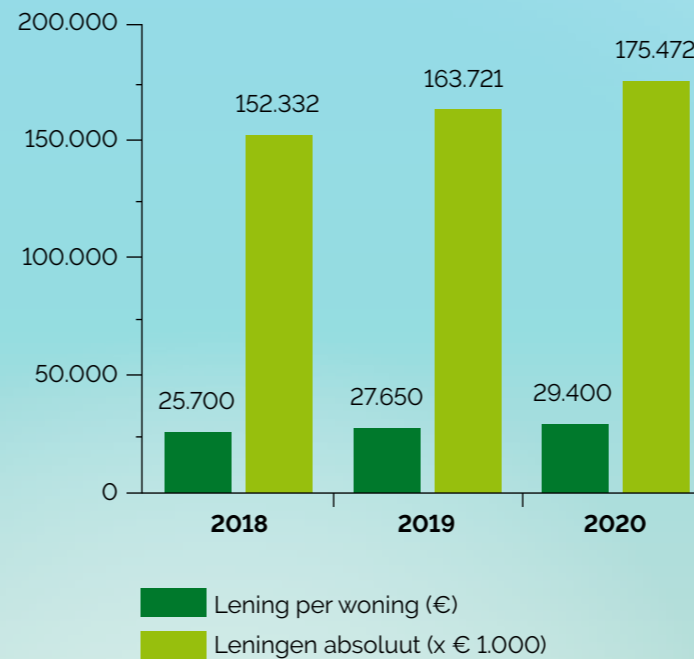
Wij drukken de waarde van ons vastgoed uit in verschillende waarden. Deze zijn verplicht om te gebruiken voor bijvoorbeeld de belastingen, het opstellen van de jaarrekening of de berekening van ratio's.



Veel waard? Jazeker, de verkoopprijzen van woningen schieten omhoog en daarmee ook de waarde van onze woningen. Schieten we er wat mee op? Nee beperkt, door de hoge waarde betalen we meer belastingen en doordat wij de woningen verhuren kunnen we niks met deze waarde. Alleen voor het beperkt aantal woningen dat wij verkopen, ontvangen we nu meer.

Leningen

Corporaties hebben veel leningen. Het bouwen van woningen is duur en daar zijn vaak leningen voor nodig. De eigen kasstroom kan dat niet financieren.



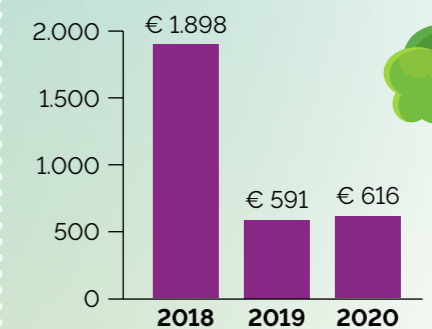
Resultatenrekening

x € 1.000

	2020
Huuropbrengsten	39.903
Kosten servicecontracten	-66
Lasten verhuuractiviteiten	-1.962
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.108
Lasten belastingen en heffingen	-7.417
Baten verkoop van woningen	1.672
Waardeveranderingen	34.610
Lasten organisatie	-1.299
Lasten leefbaarheid	-392
Rente lasten	-5.648
Vennootschapsbelasting	-7.135
Resultaat na belastingen	40.158

* Het grootste gedeelte van het positieve resultaat komt door de stijging door de marktwaarde. We krijgen dit geld niet tenzij wij verkopen maar dat doen we niet.

Kasstroom per woning



Vanaf 2019 houden we veel minder geld "over" om te investeren. Per woning is dat rond de € 600 en dat geldt voor een heel jaar. Wij zien de dip wel als tijdelijk omdat wij nu veel vennootschapsbelasting betalen. We verwachten dat dit vanaf 2022 herstelt naar ca € 1.200. Uiteraard is veel afhankelijk van het beleid van de overheid.