

Jaar- stukken 2020

Ymere

Jaar- stukken 2020

Ymere in het kort



Actief matches van vraag en aanbod
Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen

2020

€ 575

2019

€ 574

Gemiddelde netto huurverhoging

2,5%

1,9%

Mutatiegraad (sociale contracten)

5,4%

5,2%

Doorstroommatches

343

357



Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie
Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden

Verhuureenheden
Waarvan zelfstandig

83.984
72.778

84.167
72.893

Start bouw sociale huurwoningen

374

489

Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen

289

286



Meer aandacht voor onderhoud
Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders

Verbeterde en gerenoveerde woningen

508

1.044

Woningverbetering (in mln)

€ 124

€ 140

Onderhoud aan woningen (in mln)

€ 129

€ 109



Samenwerken aan onze wijken
Om het woongenot van onze huurders te vergroten

Ontruiming door huurschuld

22

44

Huuropzegging en ontruiming door woonfraude

265

352

Leefbaarheidsuitgaven (in mln)

€ 6,7

€ 5,7



Nieuwe vormen van verbinding
Zodat we bij onze huurders en stakeholders betrokken zijn, en zij bij ons

Maatschappelijke bijdrage (in mln)

2020

€ 507

2019

€ 496

Huurdersoordeel Aedes benchmark

B

B



Duurzaam denken en doen
Zodat we er ook in de toekomst voor onze huurders kunnen zijn

Energielabels A/B

52%

48,7%

Interne bedrijfsvoering (CO2-reductie)

470 ton

585 ton



Een wendbare en efficiënte organisatie
Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders

Aantal fte's per 31 december

812

806

Bruto personeelskosten (in mln)

71,0

68,8

Ziekteverzuim

3,8%

5,0%



Financiële kaders

Huromzet (in mln)

€ 565

€ 552

Jaarresultaat na belastingen (in mln)

€ 853

€ 1.575

Eigen vermogen (in mld)

€ 12,8

€ 11,9

Balans totaal (in mld)

€ 16,5

€ 15,6

Waarde in verhuurde staat (in mld)

€ 15,5

€ 14,7

Beleidswaarde (in mld)

€ 7,8

€ 6,5

Loan to value beleidswaarde

39,6%

47,2%

Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

57,4%

50,5%

Interest coverage ratio

1,70

1,76

Inhoudsopgave

Jaarstukken 2020

Ymere in het kort	4
Inhoudsopgave	6

Jaarverslag

9

Deel I Bericht directieraad

11

Deel II Verantwoording over onze resultaten 2020

19

1.	Actief matchen van vraag en aanbod	21
2.	Prijs- en kwaliteit hangt samen met locatie	24
3.	Meer aandacht voor het onderhoud van woningen	28
4.	Samenwerken aan onze wijken	31
5.	Nieuwe vormen van verbinding	35
6.	Duurzaam denken en doen	38
7.	Wendbare en efficiënte organisatie	41

Deel III Verantwoording over onze bedrijfsvoering

45

8.	Goed bestuur	47
8.1	Samenstelling en nevenfuncties directieraad	47
8.2	Governance	48
8.3	Ondernemingsraad	52
9.	Risicomanagement	53
9.1	Risicomanagement	53
9.2	Risicoprofiel en risicobereidheid	54
9.3	Risicomanagementsysteem	55
9.4	Risico's	56
10.	Financiële continuïteit	61
10.1	Financiële positie	61
10.2	Resultaatontwikkeling 2020	63
10.3	Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed	64
10.4	Prestaties DrieKamerModel	66
10.5	Treasury	67
10.6	Verbindingen en dochterbedrijven	68
10.7	Vooruitblik 2021 en verder	70

Deel IV Verslag raad van commissarissen

73

11.	Besturen en toezichthouden	76
12.	Raad van commissarissen in toezichthoudende rol	77
13.	Verslag over de invulling van de werkgeversrol	81
14.	Verslag over de invulling van de klankbordfunctie	83
15.	Over de raad van commissarissen van Ymere	84
16.	Tot slot	91

Jaarrekening

95

1.	Geconsolideerde Balans per 31 december 2020	96
2.	Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2020	98
3.	Geconsolideerd Kasstroomoverzicht	100
4.	Algemeen	102
5.	Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen	106
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	120
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	124
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	126
9.	Kasstroomoverzicht	127
10.	Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020	128
11.	Toelichting en specificatie Winst- en verliesrekening	145
12.	Overige informatie	153
13.	Enkelvoudige Balans per 31 december 2020	160
14.	Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2020	162
15.	Toelichting op balans en winst- en verliesrekening	163
16.	Overige informatie	175
	Overige gegevens	176
	Controleverklaring	177

Bijlagen

187

1.	Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente	189
2.	Overzicht opgeleverde woningen per gemeente	190
3.	Samenwerken met huurders	191
4.	Organogram	192
5.	OOB – Tabel	194
6.	Vergaderschema en verantwoording rvc 2020	198
7.	Holdingstructuur Ymere	202

Jaar- verslag

Deel



Bericht van de directieraad

Bericht van de directieraad

Op 12 maart 2020 veranderde ons leven ingrijpend. Vanwege alarmerende effecten van het coronavirus kondigde de overheid stevige maatregelen aan. Daarbij werd gevraagd zoveel mogelijk thuis te blijven en thuis te werken. Voor veel van onze medewerkers was dat zeer verstrekkend. Zeker toen daar ook het opvangen en onderwijzen van kinderen thuis bij kwam. Alle Ymere-medewerkers hebben zich knap aan de plotselinge en heftige veranderingen aangepast. Daardoor kon onze dienstverlening aan huurders en woningzoekenden grotendeels doorgaan en konden we onze maatschappelijke prestaties blijven leveren. Daar zijn we trots op.

In maart was onduidelijk hoelang de situatie zou duren en hoe de pandemie zich zou ontwikkelen. En nog steeds is onduidelijk wanneer het virus voldoende bedwongen zal zijn om ‘het gewone leven’ weer op te pakken. Gelukkig is tot op heden maar een beperkt aantal Ymere-medewerkers met het virus besmet geraakt en deze zijn allemaal hersteld. Wel is de impact op sommige medewerkers groot. Naast de genoemde collega’s met kleine kinderen bijvoorbeeld ook alleenwonende collega’s die hun sociale netwerk beknot zien. Kwetsbare collega’s die de deur niet uit kunnen. En natuurlijk collega’s met zorgen om kwetsbare of zieke familieleden of vrienden. Gelukkig was er Ymere-breed aandacht voor elkaar. Alle collega’s willen we hier nog een keer extra bedanken voor hun doorzettingsvermogen en veerkracht in deze bizarre tijd.

Om het thuiswerken te faciliteren lanceerden we een regeling waarmee thuis een goede werkplek kon worden ingericht. Daarnaast gaven we extra aandacht aan vitaliteit. Toch zien we dat het ‘werken via het scherm’ het fysiek met elkaar werken niet kan vervangen. Hoeveel digitale koffiemomenten en digitale borrels er ook georganiseerd worden, het is niet hetzelfde als het toevallige persoonlijke contact op de werkvloer. En speciaal bij creatieve processen zoals bij het opstarten van bouw- en renovatieprojecten wordt de teaminteractie node gemist.

Impact op huurders en woningzoekenden

Voor onze huurders is de impact van het coronavirus evenzeer groot. Ook zij worden beperkt in hun bewegingsvrijheid en zijn op huis aangewezen. Dat leidde tot meer burenoverlast. En natuurlijk is het extra vervelend dat een reparatie niet direct kan worden uitgevoerd wanneer je aan huis gekluisterd bent. Door de maatregelen om voor de huurder en onszelf veilig te kunnen werken, moesten we het aantal reparaties dat per dag kon worden uitgevoerd afschalen. Spoedeisende reparaties kregen voorrang.

Ook financieel ervaart een deel van onze huurders impact van de situatie. Met name zzp’ers en huurders van bedrijfsruimte. Bij huurders die zich bij ons melden met betalingsproblemen passen we maatwerkoplossingen toe. Per saldo hebben we met 0,3% van onze woninghuurders een regeling getroffen, en daarnaast met huurders van bedrijfsruimte. Voor het overgrote deel van onze huurders zijn de financiële implicaties vooralsnog gelukkig beperkt.

We schakelden over naar ‘digitaal verhuren’. Daarmee kon de verhuur van vrijgekomen en nieuw gebouwde woningen – op een wat lager pitje – doorgaan. We leerden daarvan, maar ideaal is het niet. Per saldo maakten we 3.706 huurders blij met een nieuwe sociale huurwoning. Duidelijk minder was het aantal woningen dat vrijkwam als gevolg van woonfraudebestrijding. De coronamaatregelen van de overheid belemmerden de opsporing daarvan.

Nieuwbouw op koers, aandacht voor passende betaalbare woningen

Lopende bouwwerkzaamheden liepen ondanks corona goed door. Onze co-makers wisten snel een manier van ‘corona-proof’ werken te implementeren. In 2020 leverden we 307 nieuwbouw huurwoningen op. We startten met de bouw van 374 nieuwbouwwoningen. Daarmee liggen we op koers om te groeien naar de beoogde bouwproductie van gemiddeld rond de 500 sociale huurwoningen per jaar.

Een steeds groter deel van de groep huishoudens die voor een sociale huurwoning in aanmerking komt bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens. In de Metropoolregio Amsterdam is het aandeel van deze huishoudens bij elkaar opgeteld maar liefst zo’n 80%. Wij spelen daarop in door compacte woningen aan te bieden die passen bij deze doelgroep. Met de schaarste aan locaties is een bijkomend voordeel daarvan dat er meer woningen op hetzelfde stuk grond passen. Natuurlijk geven we daarnaast ook aandacht aan passende woningen voor het kleine aandeel gezinnen binnen de doelgroep.

De woningnood in onze regio houdt onverminderd aan. Bijbouwen van betaalbare woningen is essentieel. Een groot probleem is de beschikbaarheid van locaties waarop nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Locaties die zijn aangewezen – zoals Havenstad – zijn veelbelovend, maar tegelijkertijd ingewikkeld door de bedrijvigheid die er nu gevestigd is en die zich slecht verhoudt tot wonen. De gemeenten doen onmiskenbaar hun best, maar het traject van idee tot oplevering van woningen is te lang en geplaveid met veel bezwaarmogelijkheden, langdurige burgerparticipatietrajecten en formele randvoorwaarden. Om tot meer tempo te komen is doorzettingsmacht nodig en de moed om moeilijke knopen door te hakken en snel woningen bouwen te prioriteren boven andere belangen. Wellicht kan een minister voor Wonen en Ruimtelijke Ordening in het nieuwe kabinet daarvoor zorgen.

De doorlooptijd van initiatief tot oplevering is maar liefst zeven jaar of meer. Er is een enorme vraag naar woningen van starters en mensen die acuut op zoek zijn naar een woning, bijvoorbeeld door een levensverandering zoals een relatiebreuk. Daarom willen we woningen bouwen die sneller te realiseren zijn en aansluiten bij de vraag van deze groep naar betaalbare woningen. Woningen die bijvoorbeeld voor vijftien jaar gebouwd worden waarna ze gedemonteerd of verplaatst worden en hergebruikt. Van de ideeontwikkeling daarvan hebben we in 2020 veel werk gemaakt. Het bevreedt ons dat gemeenten soms terughoudend lijken om locaties ter beschikking te stellen om deze veelal circulaire woningen voor vijftien jaar neer te zetten. Terwijl dit juist een uitgelezen mogelijkheid is om een grote groep woningzoekenden snel aan een goede woning te helpen. Bovendien geeft het een impuls aan innovatie in de bouw door meer fabrieksmatig en daarmee sneller te bouwen. Door de Rijksoverheid wordt de realisatie van deze woningen onder de noemer Flexwoningen gelukkig juist gestimuleerd. Er gloort een aantal locaties waarmee we hopen in 2021 aan de slag te kunnen, zodat we in 2022 de eerste woningen kunnen neerzetten.

Betaalbaar wonen

Ook in 2020 bereikten we overeenstemming met onze huurderskoepel SHY over de jaarlijkse huurverhoging. Net als in eerdere jaren hanteerden we een systeem waarbij huishoudens met een hoge huur en een laag inkomen ontzien worden. De huursomstijging kwam net boven de inflatie uit.

In de loop van 2020 besloot de minister tot het toekennen van een eenmalige huurverlaging in 2021 aan huurders die recht hebben op huurtoeslag tot de aftoppingsgrenzen. Daarbij geeft zij financiële compensatie door middel van een iets lager tarief voor de verhuurderheffing. Deze ingreep van de minister sluit aan bij wat wij in onze regio al uitvoeren via de woonlastenakkoorden.

Innovaties in woningtoewijzing

In 2020 besloten de gemeenten en corporaties van de stadsregio Amsterdam tot een aanpassing van het systeem van woningtoewijzing. Daarin komt meer balans in de kansen voor starters en huishoudens die met spoed een woning zoeken en voor doorstromers. Inschrijvingsduur blijft daarbij onderdeel van de criteria, maar het is niet langer het enige criterium. Ymere heeft als initiatiefnemer aan de wieg gestaan van deze aanpassing en we zijn dan ook zeer ingenomen met het besluit. De fase die nu voor ons ligt is de uitvoering ervan, zodat hopelijk vanaf medio 2022 woningen op deze wijze kunnen worden toegewezen.

In het najaar stemde de Tweede Kamer in met de wet “huur en inkomensgrenzen”. Daarmee hebben voorstellen uit het Manifest Passend Wonen waarvan Ymere één van de initiatiefnemers was een weg gevonden naar wetgeving. Het betreft een differentiatie van inkomensgrenzen naar huishoudensgrootte en de mogelijkheid om bij gedaald of gestegen inkomen ten opzichte van de toewijzingsgrens de huur te verminderen of te doen stijgen als de huurwaarde van de woning dat toestaat.

Huishoudens met een hoger inkomen dan de toewijzingsnorm blijven soms toch in een sociale huurwoning wonen omdat het moeilijk is om een middeldure huurwoning in de vrije sector te vinden. Een van de redenen daarvan is dat de inkomenseisen die gesteld worden voor een woning in de vrije sector hoog zijn. Dat hebben we aangepast. Hierdoor verhuren we nu 65% van onze vrijesectorwoningen in het middensegment aan deze groep. Daarbij monitoren we nauwgezet of er door de aanpassing meer betalingsproblemen optreden. Dat blijkt niet het geval. Om goed inzicht te geven in de mogelijkheden van doorstroming ontwikkelden we een online verhuiswijzer. Met deze maatregelen steeg het percentage van nieuwe vrijesectorhuurders dat een sociale huurwoning achterliet naar 41%.

Woningverbetering en verduurzaming

In 2020 verbeterden we 508 woningen door projectmatige woningverbetering of renovatie en startten we met 669 woningen. Voorbeelden zijn de Reimerswaal in Amsterdam waar we woningen renoveerden en gasloos maakten en Bavodorp in Haarlem waar we experimenteerden met circulaire toepassingen. Maar ook de Braillelaan in Haarlem waar we woningen ingrijpend verbeterden en nieuw cachet gaven. Net als Graan voor Visch in Haarlemmermeer en de Sportparklaan in Weesp zijn het juweeltjes van mooie en duurzame ingrepen.

Steeds vaker combineren we woningverbetering met verduurzaming van de woningen. Dat levert zowel voor de huurder als voor ons een goede combinatie op. In 2020 haalden we 81 woningen van het gas af. Zodra gemeenten komend jaar hun voorstellen per wijk bekend maken kunnen we meer concrete plannen maken. Daarbij blijven we pleiten voor de ‘gezond verstand-methode’: met name datgene doen wat op een plek voor de hand ligt en technische innovatie de tijd geven.

In 2019 werd duidelijk dat woningen, met name in de tuindorpen in Amsterdam-Noord, nog loden water-toevoerleidingen hebben. Hierover ontstond bij bewoners terecht veel ongerustheid. Zo snel mogelijk zijn we begonnen met een groot project ‘Lood Eruit’. Helaas bleek verwijderen veelal een technisch complexe opgave, waar we inmiddels gelukkig nieuwe oplossingen voor gevonden hebben. We hebben in 2020 alles op alles gezet om, ondanks de beperkingen door de coronamaatregelen, waar mogelijk door te gaan met inventarisaties, sanering of tijdelijke oplossingen. We zouden hierin graag sneller willen. Helaas blijft het een technisch ingewikkeld vraagstuk.

Samenwonen en samenleven

Op veel plekken in ons werkgebied wonen bewoners prettig samen. Maar niet overal. Op een paar plekken schuurt het. In sommige wooncomplexen wonen te veel bewoners met problemen bij elkaar. Zeker nu door corona iedereen meer op huis is aangewezen, leidt dat soms tot overlast en leefbaarheidsproblemen. In 2020 wezen we 701 woningen toe aan urgente woningzoekenden. Daarmee voldeden we aan de afspraken op dit vlak. Daarbij baart het ons zorgen dat het grote aantal kwetsbare bewoners in de groep urgenten die we huisvesten druk legt op de leefbaarheid van sommige complexen.

Onze wijkbeheerders doen al het mogelijke om die problemen aan te pakken en op te lossen. Onze complexmonitor, waarbij we precies kijken waar het in complexen misgaat, helpt ons daarbij. Maar we hebben hier vooral ook de hulp nodig van de gemeentelijke sociale wijkteams en organisaties die kwetsbare bewoners begeleiden.

Samenwerken met onze stakeholders

In 2020 kregen we een nieuwe blik op onze stakeholders en zij op ons. We keken letterlijk bij elkaar thuis binnen. We hebben er bewondering voor hoe met name huurdersvertegenwoordigers in een korte tijd omschakelden naar digitaal vergaderen. Hoewel minder prettig dan ‘fysiek’ wisten we afgelopen jaar toch goede uitwisseling te hebben en voortgang te boeken. Daar verdient iedereen een compliment voor. Het schiep in zekere zin ook een nieuwe band: ieders wif doet het weleens een keer niet, of je nu huurder bent, Ymere-medewerker of directeur.

Een bijzonder compliment verdienen de huurdersvertegenwoordigers en onze collega’s in woningverbeteringsprojecten. Met creativiteit werd samen gezocht naar manieren om op afstand participatie door te laten gaan, zodat woningverbeteringsprojecten zoveel mogelijk door konden gaan.

Jonge huurders hebben zich inmiddels verenigd in Platform Y. In samenwerking met de SHY focussen zij op onderwerpen die vooral jongeren bezighouden. Een waardevolle aanvulling in onze huurdersparticipatie.

De prestatieafspraken die we met gemeenten en huurders maken zijn inmiddels in bijna al onze gemeenten meerjarig. In 2020 maakten we voor het eerst meerjarige afspraken in Haarlemmermeer. In 2021 volgt Haarlem als laatste gemeente. Dat is fijn, want het geeft alle partijen een meerjarig perspectief en scheelt een boel werk.

Een gezonde organisatie die een enorm bedrag aan de overheid afdraagt

Ymere is financieel gezond. We voldoen aan alle ratio’s die gesteld worden. In 2020 gaven we 323 miljoen euro uit aan nieuwe woningen en het onderhouden, verbeteren en verduurzamen van bestaande woningen. Ook dit jaar is de waarde van onze woningen en overige ruimten weer fors gestegen. Daarmee maken we op papier een enorme winst. Helaas hebben we daar niets aan, het levert ons geen cent extra op om uit te geven.

Een flinke doorn in ons oog is de verhuurderheffing die we aan het Rijk afdragen. In 2020 was die weer meer dan het jaar ervoor, maar liefst bijna 86 miljoen euro. Een bizar hoog bedrag waarvoor we ook pakweg 400 extra woningen hadden kunnen bouwen. Of er 1000 extra ingrijpend hadden kunnen verbeteren en verduurzamen. Samen met de SHY voerden we campagne tegen deze heffing. Inmiddels lijkt er in de landelijke verkiezingsprogramma’s politieke ruimte om deze rare heffing af te schaffen. We rekenen op de wijsheid van de formateur!

Overigens weet de overheid ons ook voor andere afdrachten goed te vinden. Door een beperking van de renteaftrek (ATAD) bijvoorbeeld loopt de vennootschapsbelasting de komende jaren fors op tot ruim 30 miljoen euro. In 2020 heeft het Rijk samen met Aedes uitvoering gegeven aan een motie van de Tweede Kamer om te onderzoeken hoe de opgaven en middelen van de corporaties zich ten opzichte van elkaar verhouden. De uitkomst daarvan is dat er 30 miljard euro aan middelen ontbreekt om de opgaven tot 2035 te realiseren. Het meest knelt het in de Randstad

en Utrecht. Ook in onze regio dus. Het kabinet heeft besloten de oplossing van dit vraagstuk over te laten aan het volgende kabinet. Ook in deze rekenen we op de wijsheid van de formateur.

We streven naar resultaatgericht, wendbaar, efficiënt en effectief werken. Alleen dan kunnen we waarmaken wat we beloven en houden we onze bedrijfskosten laag. Mede door onze omvang kunnen we creatieve en innovatieve kostenbesparende oplossingen ontwikkelen. En dat doen we dan ook.

In 2020 verliet Linda Sas, onze directeur Concernzaken, Ymere om toe te treden tot de directie van het COA. We zijn Linda dankbaar voor de impuls die zij heeft gegeven aan professionele ondersteuning van de primaire processen. En in het najaar van 2020 kondigde Karin Laglas, voorzitter van de directieraad aan om na zeven jaar aan het roer van Ymere per 1 juni 2021 Ymere te verlaten. We zijn Karin dankbaar voor haar inzet en de resultaten waaraan zij als voorzitter met veel energie en vasthoudendheid heeft bijgedragen. Ymere staat er mede dankzij haar goed voor. We hopen dat het mogelijk is in mei of juni 2021 feestelijk afscheid van haar te nemen. Bij het verschijnen van dit jaarverslag is haar opvolger waarschijnlijk bekend.

Bedankt!

Ook in 2020 hebben al onze medewerkers zich weer met hart en ziel ingezet om onze maatschappelijke opgave waar te maken, dit jaar onder extra moeilijke omstandigheden. Onze dank gaat uit naar hun betrokkenheid, doorzettingsvermogen, veerkracht en de mooie resultaten die dat heeft opgeleverd. Daarnaast gaat onze dank uit naar de ondernemingsraad voor zijn betrokkenheid en advies, onze raad van commissarissen voor zijn rol als kritische sparringpartner en onze huurderskoepel SHY voor zijn input, reflecties en wakend oog. Ook een woord van dank aan onze samenwerkingspartners zoals gemeenten en maatschappelijke instellingen en aan onze co-makers mag niet ontbreken.

Alleen samen kunnen we vormgeven aan de grote maatschappelijke opgave waarvoor we staan om onze huurders een fijn thuis te bieden en woningzoekenden te helpen aan een passende, betaalbare sociale huurwoning.

Deel

II

**Verantwoording
over onze
resultaten 2020**

1. Actief matchen van vraag en aanbod, van huur en inkomen

Zodat onze huurders passend en betaalbaar wonen

Ymere streeft ernaar dat de kwaliteit en de huur van de woning in balans zijn met het inkomen van de huurders. Niet alleen als we de woning toewijzen, maar ook daarna. Onze huurders moeten namelijk niet te veel betalen in relatie tot de waarde van hun woning of hun inkomen, maar ook niet te weinig. Ook in 2020 maakten we weer veel werk van passend en betaalbaar wonen. De huren van huurders met de allerlaagste inkomens verlaagden we, huurders met een relatief hoog inkomen kregen een hogere (inkomensafhankelijke) huurverhoging.

In 2020 tekenden 3.706 huurders het huurcontract van een **zelfstandige sociale huurwoning**. Nagenoeg al deze sociale huurwoningen (94%) verhuurden wij aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.055. Daarmee voldeden we ruimschoots aan de Europese norm die bepaalt dat woningcorporaties ten minste 80% van hun sociale huurwoningen moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot deze EU-toewijzingsgrens.

Drie op de vier sociale huurwoningen verhuurden we aan **huishoudens met de laagste inkomens** (lager dan het huurtoeslagnorminkomen: € 23.225 voor alleenstaanden, € 31.550 voor meerpersoonshuishoudens). Wettelijk moeten we 95% van deze huishoudens een woning toewijzen met een huur van maximaal € 663,40. Dat is in bijna 100% van de gevallen gebeurd.

Bij de jaarlijkse huuraanpassing van onze sociale huurwoningen speelde de betaalbaarheid weer een grote rol. Hoe hoger de huur, hoe lager ons huurverhogingspercentage. De laagste inkomens zijn zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kreeg 49% van de huurders met een sociaal huurcontract én een inkomen onder € 43.574 een huurverhoging die lager was dan de inflatie (2,6% in 2020). Een kwart daarvan kreeg helemaal geen

huurverhoging. Waar de huurverhoging hoger uitviel dan de inflatie, bleef de huur betaalbaar (onder € 619). De gemiddelde huurverhoging in 2020 was 2,5%. Huurders met een inkomen boven de € 43.574 kregen een (inkomensafhankelijke) huurverhoging van 6,6%. Hiermee verminderen we het goedkoop scheefhuren. In 2020 waren er 792 bezwaren tegen de huurverhoging (603 in 2019 en 706 in 2018). Van deze bezwaren zijn er 180 gegrond verklaard.

Eind 2018 maakten de Woonbond en Aedes landelijke afspraken over de invulling van het Sociaal Huurakkoord in 2020. Daarbij zijn afspraken gemaakt dat huurders met een relatief hoge huur en een laag inkomen huurbevrozing kunnen krijgen. Ymere heeft in al haar regio's afspraken met gemeenten die verder gaan dan huurbevrozing in zogenoemde Woonlastenakkoorden. Huurders met een inkomen op bijstandsniveau krijgen niet alleen huurbevrozing (0% huurverhoging) maar ook huurverlaging. Hierdoor ontvingen circa 3.000 huishoudens in 2020 een huurverlaging van gemiddeld € 48 per maand.

In 2020 heeft Ymere meer mensen met een **midden-inkomen** aan een vrijesectorhuurwoning in het midden-segment geholpen (huur tussen € 737 en € 1.032). Hiervoor hebben we de inkomenseis verlaagd. We vereisen niet langer een jaarinkomen van minimaal 48 maal de maandhuur, maar een jaarinkomen tussen € 38.000 en € 49.000. Daarmee komen ook de mensen die iets meer dan modaal verdienen in aanmerking voor een vrijesectorhuurwoning in het middensegment. Verhuurden we in 2019 nog 37% van onze nieuw verhuurde vrijesectorwoningen in het middensegment aan huurders met een middeninkomen, in 2020 was dit 65%.

Ymere bevordert de **doorstroming** om te zorgen dat huurders zo passend mogelijk wonen. Om sociale huurwoningen beschikbaar te maken voor huurders met een laag inkomen, verlenen we voorrang aan huurders met een hoger inkomen die hun sociale huurwoning willen verruilen voor een vrijesectorwoning. Hierbij zetten we ook de online verhuiswijzer in. Van de voorrang-regeling om van een sociale huurwoning naar een vrijesectorwoning te verhuizen maakten 135 huurders gebruik (115 in 2019). Van de nieuwe huurders van een vrijesectorwoning maakte dit jaar 41% een sociale huurwoning vrij die we kunnen verhuren aan een huurder uit de doelgroep.

Sommige huurders willen een voormalige huurwoning van ons **kopen**. Ymere deed een pilot waarbij huurders met een sociaal huurcontract voorrang kregen bij de verkoop omdat ze het hoogste bod konden evenaren. Van de 20 woningen in deze pilot zijn er 7 verkocht aan huurders die een sociale huurwoning achterlieten. Met deze regeling gaan we in 2021 door.

Ymere doet mee aan **verhuisregelingen voor ouderen** die op zoek zijn naar een woning die beter past bij hun levensfase. In totaal stroomden zo 234 huurders naar een andere, beter passende woning door.

Door onze aanpak van woonfraude en onrechtmatig woninggebruik maken we woningen vrij voor nieuwe huurders. In 2020 bleef dit aantal helaas achter doordat onze woonfraudemedewerkers door de coronacrisis minder op pad konden gaan (zie hoofdstuk 4).

Ymere blijft zich inzetten voor de huisvesting van huurders die behoren tot een **bijzondere doelgroep en urgenten**. Door de coronacrisis was het moeilijk om de afspraken hieromtrent met de gemeenten en zorg-instellingen (zoals HVO Querido, Philadelphia en het Leger des Heils) te realiseren. Gedurende een deel van het jaar waren er slechts beperkt kandidaten beschikbaar. Toch is het in goede samenwerking gelukt om nagenoeg alle doelstellingen op dit gebied te realiseren.

Vooruitblik

Eind 2020 is een besluit genomen over de wijziging van de woonruimteverdeling in een deel van ons werkgebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen urgent en regulier woningzoekenden. Voor de laatste groep gaat de woningtoewijzing veranderen: naast de inschrijfduur gaan ook het zoekgedrag en de omstandigheden meewegen. Zo kunnen mensen die met spoed een woning

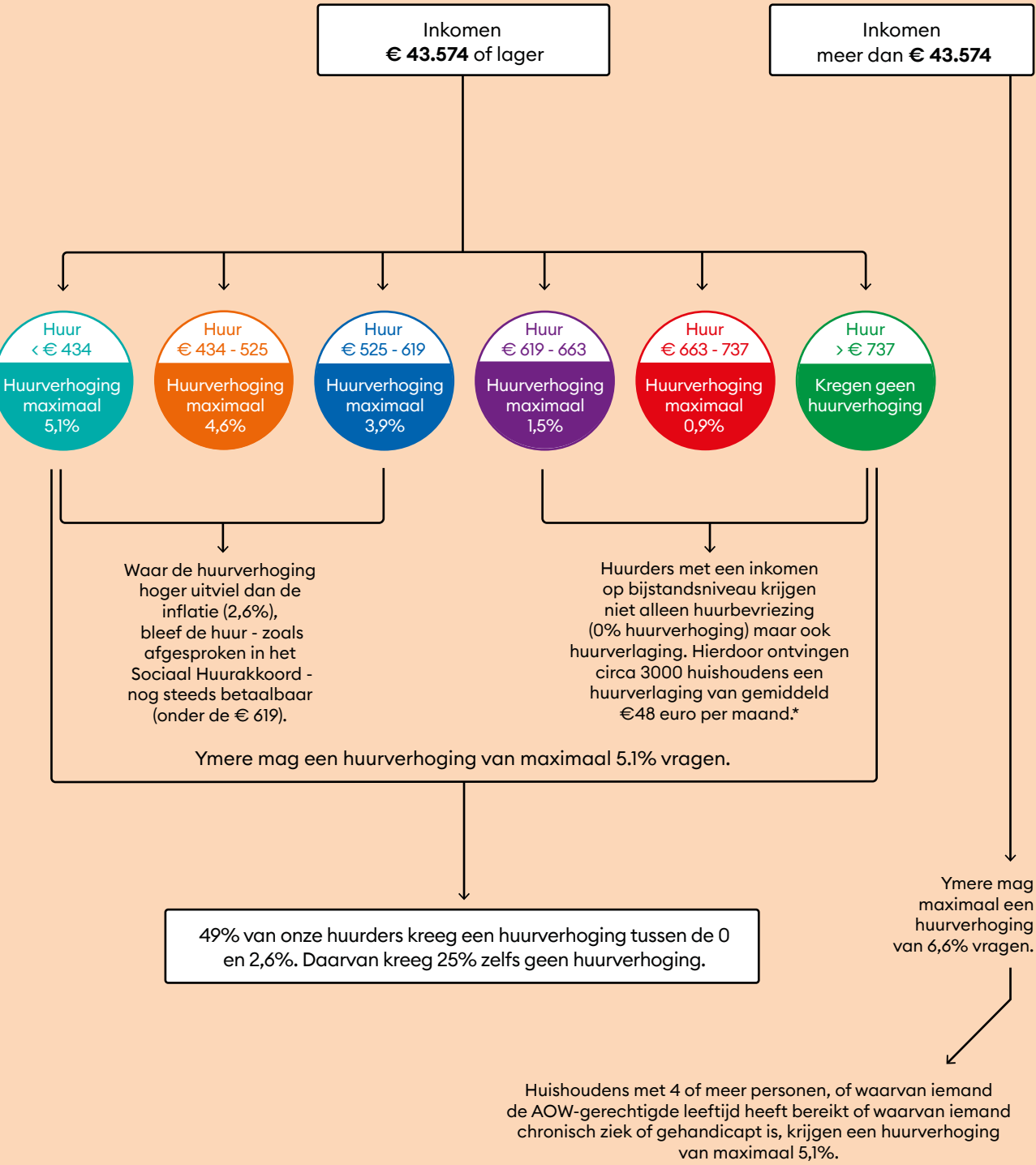
zoeken hun kansen vergroten. De verandering bestrijkt een gebied met 14 gemeenten en 15 woningcorporaties (de voormalige stadsregio Amsterdam). In 2021 wordt de nieuwe verdelingssystematiek ingebouwd in het woningtoewijzingssysteem (WoningNet) en zal Ymere de werkprocessen waar nodig aanpassen. De daadwerkelijke invoering is medio 2022 gepland.

In 2021 zal hoogstwaarschijnlijk de wet huur- en inkomensgrenzen worden aangenomen die de inkomensafhankelijke huurverhoging verder aanscherpt en daarmee huurders met een inkomen boven de inkomensgrenzen laat toegroeien naar een meer bij de woning passende huur. Voor huurders met een laag inkomen zal de huur in 2021 lager uitvallen. Wettelijk is geregeld dat de huren worden verlaagd voor alle huurders met een hoge huur en een laag inkomen. Ymere voorziet dat dit voor circa 7.000 van onze huurders zo zal zijn. Daarmee zal de ‘dure scheefheid’ verdwijnen.

Gemeenten vragen voor volgend jaar van woningcorporaties een extra inzet voor de huisvesting van statushouders. Dit moet dan ten koste gaan van de reguliere woningzoekenden op een toch al krappe woningmarkt. Het wordt een van de grote opgaven van 2021: hoe kunnen wij de huurders die behoren tot de verschillende urgente doelgroepen een plek geven en tegelijk voldoende aanbod houden voor de grote groep reguliere woningzoekenden met lage inkomens waaronder veel starters? Hierover gaan we in alle gemeenten in gesprek.

Bij Ymere kunnen huurders hun huurcontract tegenwoordig digitaal ondertekenen. Het ging om een pilot, maar door de coronacrisis is dit versneld definitief ingevoerd. Ymere heeft huurders maatwerk aangeboden bij betalingsproblemen als gevolg van de coronacrisis. Een beperkt aantal huurders had deze hulp daadwerkelijk nodig. Vanaf het begin van de ‘intelligente’ lockdown in maart heeft de afdeling Huurincasso maatwerk geboden in de vorm van uitstel van betaling of een betalingsregeling. De huurachterstand is al met al beperkt gebleven tot 0,3 procent bij onze woninghuurders. Wel is een deel van onze huurders van bedrijfsonroerend getroffen. Ook deze huurders hebben gebruik kunnen maken van een betalingsregeling op maat.

Huurverhoging sociale huur 2020



*Dit is op basis van de Woonlastenakkoorden die we met de gemeenten afsluiten.

2.

Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie

Zodat we onze huurders meer variatie kunnen bieden

Ymere zorgt in haar werkgebied (Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren) voor passende woningen voor huurders met een laag inkomen. We voegen voortdurend nieuwe sociale huurwoningen toe aan onze portefeuille. In 2020

slaagden we er ondanks de coronacrisis in om een mooie woningproductie te realiseren. De focus lag op compacte woningen en op nieuwe vormen van samenwerking om ons woningaanbod te vergroten.

Samenstelling voorraad per eind 2020

	2020 ¹			2019		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB ⁽²⁾	Totaal	DAEB	niet-DAEB
Zelfstandige huurwoningen	72.778	65.570	7.208	72.893	65.662	7.231
Onzelfstandige woongelegenheden	1.737	1.709	28	1.756	1.726	30
Intramuraal	1.006	948	58	996	938	58
Garages en parkeerplaatsen	6.170	610	5.560	6.201	608	5.593
Maatschappelijk onroerendgoed	124	124	-	124	124	-
Bedrijfsonroerendgoed	2.169	4	2.165	2.197	-	2.197
Totaal	83.984	68.965	15.019	84.167	69.058	15.109

1 Het totaal van eind 2020 en de getoonde onderverdeling is conform de dVi-rapportage over 2020.

2 Niet-DAEB bevat ook eenheden, die in de dochteronderneming Yvastgoed zijn ondergebracht.

Veranderingen in de voorraad 2020

Bezit	Woongelegenheden		Intramuraal	Garages/ parkeer- plaatsen	Maat- schappelijk onroerend goed	Bedrijfs- onroerend- goed	Totaal
	zelfstandig	onzelfstandig					
Per 31/12/2019	72.893	1.756	996	6.201	124	2.197	84.167
Verkopen ⁽³⁾	-471	-10		-61		-30	-572
Sloop	-3						-3
Opleveringen ⁽⁴⁾	307			12		2	321
Omlabeling segmenten	4				-1	-2	1
Samenvoeging	2	-8		-2		-5	-13
Transformatie/splitsing	2		10			5	17
Terugkoop koopgarant	48						48
Overig	-4	-1		20	1	2	18
Per 31/12/2020	72.778	1.737	1.006	6.170	124	2.169	83.984

Ymere bouwt voornamelijk compacte woningen. Deze strategische keuze vloeit voort uit het gegeven dat verreweg het grootste deel (zo’n 80 procent) van onze nieuwe huurders uit één- en tweepersoonshuishoudens bestaat. Veruit de grootste groep zijn éénpersoons-huishoudens waaronder startende jongeren, mensen met een relatiebreuk en alleenstaande ouderen. Gezinnen vormen maar een beperkt deel van de groep die op basis van hun inkomen voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. Ook kunnen we door compact te bouwen op dezelfde plek meer woningen realiseren. Inventieve plattegronden en goede buitenruimtes maken deze woningen prettig om in te wonen. De gebouwen zijn zo opgezet dat bewoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten.

We leverden in 2020 in totaal 307 nieuwbouwwoningen op, waarvan 289 sociale huurwoningen. Zo realiseerden we 149 appartementen in De Eenhoorn (Amsterdam-Oost), 26 energieneutrale ZEN-woningen in Nobelhorst (Almere), 88 woningen in Tudorpark (Haarlemmermeer) en 12 in het Rozenprieel (Haarlem). Op de Mientekade in Halfweg (Haarlemmermeer) leverden we 32 appartementen op, waarvan 14 sociale huur en 18 middeldure huur. We realiseerden 90% van onze voorgenomen productie (340 woningen). 10% schoof door vanwege vertraging in het vergunningsproces.

We namen 374 sociale huurwoningen in aanbouw. In Amsterdam-Noord startten we met de bouw van 136 compacte appartementen in Overhoeks en 93 in

Buiksloterham. In Nobelhorst (Almere) ging de paal in de grond voor 70 woningen en in Tudorpark (Haarlemmermeer) voor 75 compacte appartementen.

In lijn met de Strategie 2016+ verkoopt Ymere woning-bezit buiten haar werkgebied, met name aan collega-corporaties. Zo verkochten we 46 sociale huurwoningen in de Stad van de Zon (Heerhugowaard) en 89 sociale huurwoningen aan de Liviuslaan in Leiden. Voor de huurders bleven de huurcontracten ongewijzigd. Mede als gevolg van deze verkopen daalde onze totale woningvoorraad. De opbrengsten van de verkoop investeren we in de ontwikkeling van nieuwe, duurzame sociale huurwoningen in ons werkgebied.

Om meer sociale huurwoningen te kunnen aanbieden, intensiverde Ymere in 2020 naast de eigen projectontwikkeling de samenwerking met ontwikkelaars en is een acquisitiestrategie in de steigers gezet, die al in 2020 haar eerste vruchten heeft afgeworpen. Het doel is om meer sociale huurwoningen in gemengde projecten of complexen aan te kopen en zo het aanbod voor onze doelgroep te vergroten. Dit gaat onder meer gebeuren in de Brinktoren (Overhoeks Amsterdam, circa 120 sociale huurappartementen), Westerdreef (Nieuw-Vennep, 40 sociale huurwoningen) en in Hyde Park (Hoofddorp, circa 120 sociale huurappartementen).

Oplopende bouwkosten, strengere regelgeving (o.a. duurzaamheid, Pfas, stikstof en geluid bij Schiphol) en gestapelde (duurzaamheids)ambities van

3 De verkopen bestaan uit de verkoop van 572 eenheden, bestaande uit 471 verhuurbare zelfstandige woningen (316 reguliere verkopen, 135 complexmatige verkopen in Heerhugowaard (46) en in Leiden (89), 20 renovatieverkopen), 10 onzelfstandige woningen, 61 parkeerplaatsen, 30 BOG.

4 De opleveringen bestaan uit 307 nieuwbouwhuurwoningen, waarvan 289 sociale huurwoningen.

gemeenten, bepalen de complexe context waarin Ymere opereert. Het leidt helaas vaak tot vertraging in procedures. Ook het capaciteitsgebrek bij gemeenten speelt ons parten. Toch slaagden we er in 2020 in goed te blijven doorbouwen.

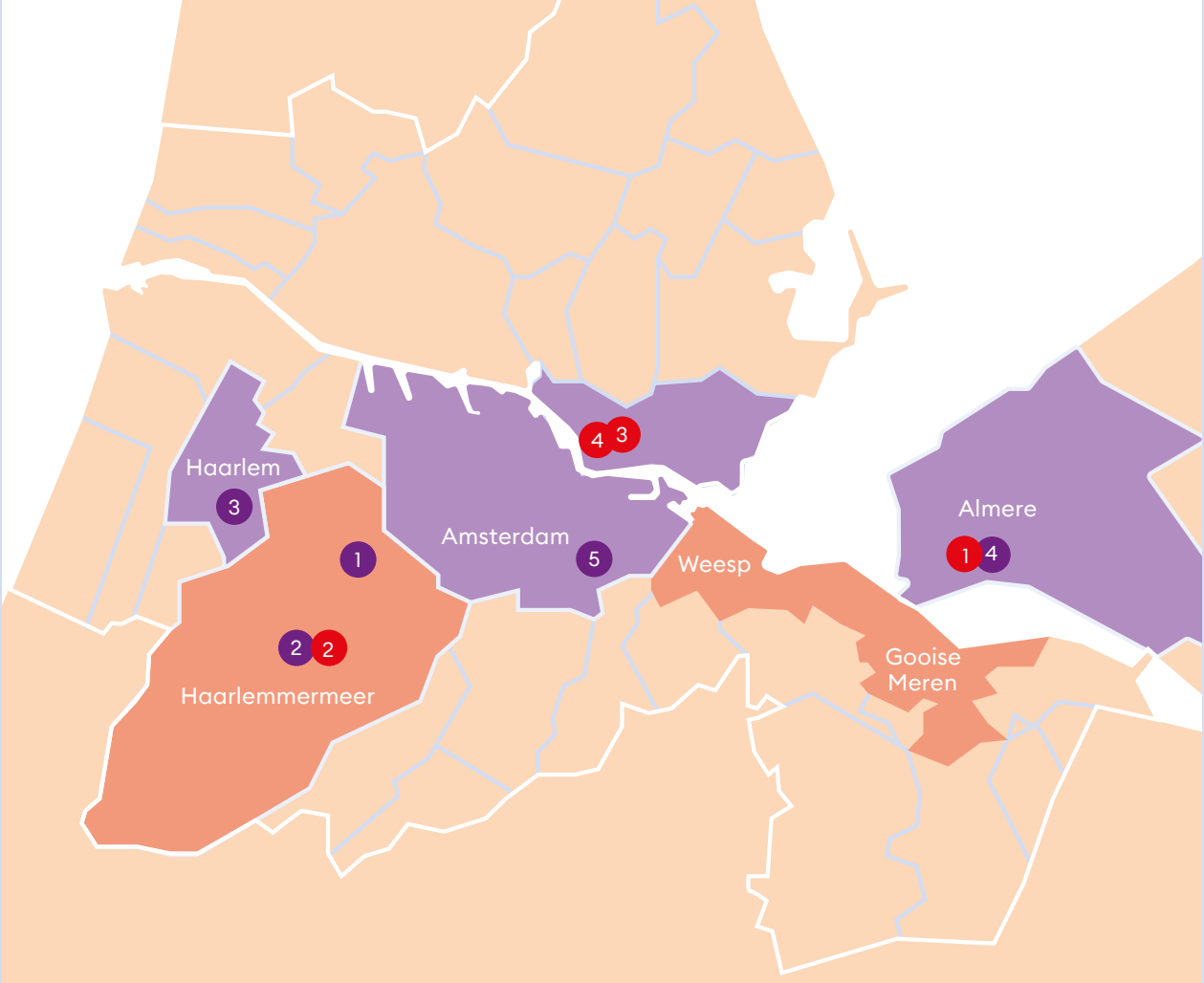
Vooruitblik

Om zo snel mogelijk ons woningaanbod te kunnen vergroten, zoekt Ymere de komende tijd naar vernieuwing. Naast eigen projectontwikkeling willen we toe naar nieuwe vormen van samenwerking en realisatie om zo onze woningproductie verder te vergroten. Daarvoor hebben we financiële middelen gereserveerd. In de gemeenten in ons werkgebied zijn we ook concreet in gesprek om vanaf 2022 flexwoningen aan onze portefeuille te kunnen toevoegen. Deze woningen zijn een uitstekende oplossing voor de grote en groeiende groep mensen die snel een woning zoeken, maar geen urgentiestatus hebben.

Ymere ondertekende in december 2020 met projectontwikkelaars Snippe en BPD een intentieovereenkomst voor de koop van 120 sociale huurwoningen in Hyde Park in het centrum van Hoofddorp. Ook in Haarlemmermeer zijn nagenoeg al onze woningzoekenden één- of tweepersoons-huishoudens. Daarom gaan we ook hier vooral compacte woningen aan onze portefeuille toevoegen. De sociale huurappartementen in Hyde Park zijn met name bestemd voor starters op de woningmarkt. Naar verwachting start de bouw van de woningen begin 2022 en kunnen de huurders in 2024 hun intrek nemen in de woningen.

In Buiksloterham (Amsterdam-Noord) is de bouw gestart van 93 compacte, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen, deels bestemd voor jonge woningzoekenden aan het begin van hun wooncarrière. De woningen variëren in grootte van 25 tot 50 vierkante meter. Ze zijn slim ingedeeld en allemaal voorzien van een eigen badkamer en keuken. De jongeren krijgen een huurcontract van maximaal vijf jaar. Daarna kunnen ze doorstromen naar een andere woning. In hetzelfde gebouw komt op de begane grond het nieuwe regiokantoor Amsterdam-Noord van Ymere.

Overzicht oplevering en start nieuwbouw 2020



Start nieuwbouw sociale huur

Almere		
1	Nobelhorst	70
Haarlemmermeer		
2	Tudorpark	75
Amsterdam		
3	Overhoeks	136
4	Buiksloterham	93
Totaal gestart		374

Oplevering nieuwbouw sociale huur

Haarlemmermeer		
1	Mientekade	14
2	Tudorpark	88
Haarlem		
3	Rozenprieel	12
Almere		
4	Nobelhorst	26
Amsterdam		
5	Eenhoornterrein	149

3. Meer aandacht voor het onderhoud van de woning

Om meer kwaliteit te bieden aan onze huurders

Voor onze huurders zijn onderhoud en veiligheid de basis van goed wonen. Die twee zaken moeten goed op orde zijn. We verbeteren de kwaliteit van onze woningen op een zo duurzaam mogelijke manier. In 2020 hebben we alles op alles gezet om onderhoud goed te laten doorgaan, ondanks de beperkingen die de coronacrisis met zich meebracht. Ook de aanpak van loden waterleidingen kreeg veel aandacht.

In 2019 werd duidelijk dat het kraanwater in een deel van onze woningen in de tuindorpen in Amsterdam-Noord te veel looddeeltjes bevatte. Onder de naam **Operatie Lood Eruit** kwam in 2020 de sanering van de loden leidingen op stoom. Eind van het jaar stroomde het drinkwater van 470 woningen in Amsterdam-Noord niet meer door loden waterleidingen.

Overzicht uitgave woningverbetering 2020 (bedragen x €1.000.000)

	2020	2019	2018
Onderhoud aan woningen	€ 129	€ 109	€ 103
Verbeteren bestaand woningbezit	€ 124	€ 140	€ 127
Totaal woningverbetering	€ 253	€ 249	€ 230

We inspecteren in Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer en Gooise Meren in totaal 17.000 woningen van vóór 1960 op de aanwezigheid van loden waterleidingen. Eind 2020 hadden we ongeveer de helft van deze woningen geïnspecteerd. Daarbij is vooral lood aangetroffen in de woningen met gedeelde toevoerleidingen in de tuindorpen in Amsterdam-Noord (2700 in totaal). Buiten Amsterdam-Noord verwachten we in maximaal 800 woningen loden leidingen aan te treffen.

Ondanks enige vertraging als gevolg van de coronapandemie saneert Ymere in samenwerking met co-makers momenteel 20 tot 30 woningen per week. We verwachten dat na de zomer van 2021 alle loden waterleidingen in ons bezit gesaneerd zijn, behalve de toevoerleidingen in Amsterdam-Noord. Daar wordt de afronding in december 2022 verwacht.

De conditiescore van de staat van onderhoud van ons woningbezit is ten opzichte van vorig jaar weer beter geworden (zie onderstaande tabel).

Stand van zaken ambitiemodel

	2020	2019	2018
Duurzaamheid	52%	48,7%	41%
Casco	76%	74%	73%

Door de coronacrisis kon Ymere enige tijd alleen ingaan op spoedreparatieverzoeken. Die verzoeken zijn steeds zo goed mogelijk afgehandeld. Ondanks de lockdown zijn onze projecten doorgegaan in het programma voor **Projectmatige woningverbetering**, vooral dankzij de creativiteit en het doorzettingsvermogen van onze onderhoudsteams. Bij het onderhoud aan 264 woningen in Graan voor Visch in Hoofddorp zijn voorbereidingen getroffen voor de overstap naar een alternatieve duurzame energiebron in de toekomst. De bewoners koken na de onderhoudsbeurt niet meer op gas, maar elektrisch. In de Reimerswaalbuurt in Amsterdam-West worden 270 woningen aangesloten op het warmtenet van de gemeente en in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord zijn we vorig jaar gestart met de renovatie en het gasloos maken van 85 woningen van in totaal 254 woningen.

In Haarlem-Oost werkt Ymere sinds april 2020 aan het grondig opknappen en verduurzamen van 68 woningen aan de Dirk Schäferstraat en omgeving. In Bavodorp, ook in Haarlem, hebben we een woningrenovatieproject uitgevoerd met eerder gebruikte bouwmaterialen en met circulair beton. Door deze ingrepen heeft circulair materiaalgebruik een plek gekregen in dit project.

In 2020 is het programma **Veilig Verwarmen** afgerond. In totaal zijn in 4.105 woningen de open verbrandings-toestellen verwijderd en vervangen door een alternatieve, veilige wijze van verwarmen. De doelstellingen van ons programma voor het veilig maken van Collectieve Rookgasafvoeren en het programma voor Zwamvloeren zijn in 2020 behaald.

In 2020 heeft Ymere de doelstelling voor **huurders-tevredenheid** aangescherpt op basis van de Aedes-benchmark, waaraan ruim 250 woningcorporaties meedoen. Onze ambitie is om minimaal gemiddeld een B-score te behalen voor huurderstevredenheid. Voor het onderdeel ‘reparatieverzoeken’ is de waardering van

Ymere-huurders 7,8. Dat cijfer is stabiel hoger dan het corporatiegemiddelde, ook als we onszelf vergelijken met grotere woningcorporaties.

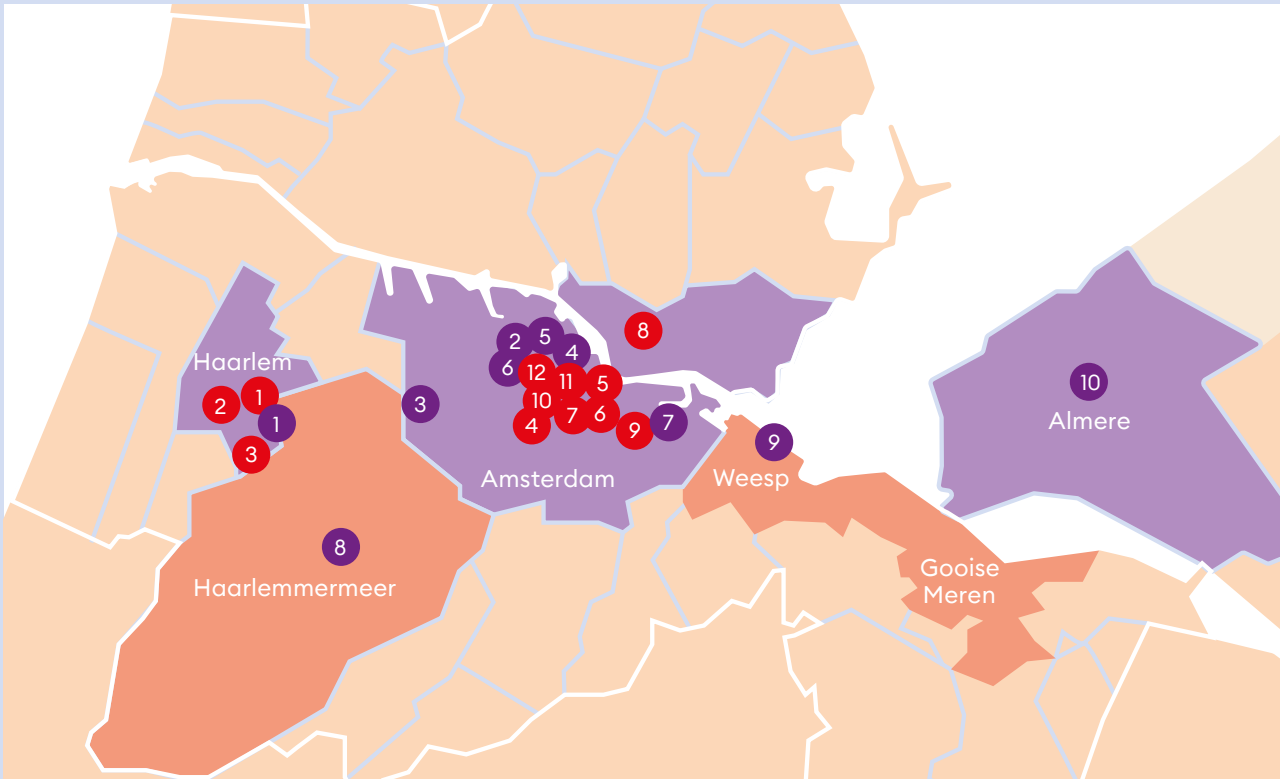
Vooruitblik

In 2021 gaan we verder met het verwijderen van de loden leidingen in met name de tuindorpen van Amsterdam-Noord. Ook gaan we verder met het verduurzamen en verbeteren van ons woningbezit.

Aan de Sportparklaan in Weesp verbetert Ymere 72 woningen. Na de projectmatige verbetering beschikken ze minimaal over energielabel B, terwijl dat nu gemiddeld C of D is. De gebouwen en entrees krijgen daarnaast een architectonische facelift. Het plan is snel omarmd door bewoners. Goede communicatie heeft daarbij een belangrijke rol gespeeld. Zo is het projectplan persoonlijk aan de bewoners toegelicht en konden zij via een filmpje de (toekomstige) hoogtepunten van de werkzaamheden bekijken.

Bij twee complexen in Almere is Ymere samen met de co-makers Lenferink en Aeroscan een pilot begonnen met de inzet van drones voor gevelinspecties. De drones brengen – als de weersomstandigheden het toelaten – de conditie van de gevel in beeld, ter voorbereiding op het planmatig onderhoud. Zo hoeven we de woningen niet te betreden, winnen we kostbare tijd en kunnen we ons toch een goed beeld vormen van de staat van de gevels. De pilot is vooraf afgestemd met de SHY en de bewonerscommissie onder andere in het kader van privacygevoeligheid. Ymere onderzoekt nu of we deze vorm van inspectie ook elders kunnen inzetten.

Overzicht woningverbeteringen en renovatiewoningen 2020



Renovatiewoningen			Projectmatige woningverbeteringen		
	Start bouw	Gereed		Start bouw	Gereed
Haarlem					
1 Bavodorp	38	8	1 Dirk Schäferstraat	68	58
2 Rozenprieel	11		Amsterdam		
3 Braillelaan		12	2 Krom Boomsloot & Korte Keizerstraat	6	6
Amsterdam			3 Reimerswaal stucwerkblokken	117	45
4 De Hoek	17		4 2de Lindendwarsstraat 11-13	6	6
5 Keizersgracht	6	6	5 Lindenstraat 46-48	3	
6 Lindengracht	6		6 Kortenaerplein 9-17	9	9
7 Leidsekade	20		7 Klein Dantzig		48
8 Gentiaanbuurt	85		Haarlemmermeer		
9 Dapper Wagenaar	21		8 Graan voor Visch	192	210
10 Palmstraat		18	Weesp		
11 Lindenstraat		6	9 Sportparklaan	24	
12 Marnixkade		36	Almere		
Totaal	204	86	10 Odeonstraat	40	40
			Totaal	465	422

4. Samenwerken aan onze wijken Om het woongenot van onze huurders te vergroten

Niet alleen de kwaliteit van de woning is belangrijk voor het woongenot van onze huurders. Ook de woon-omgeving en de manier waarop mensen samenleven in een buurt of wijk moeten goed zijn. Ymere voelt zich daar medeverantwoordelijk voor. Met onze complex-gerichte aanpak maken we er werk van. Ook in 2020 ging daar weer veel aandacht naar uit.

Om in alle wijken de basis op orde te hebben, zet Ymere de complexmonitor in, een instrument waarmee we beoordelen in welke wijken of buurten extra inzet nodig is. De monitor geeft ons belangrijke informatie voor beter beheer, laat zien in welke complexen de beheeropgave het grootst is, en helpt concreet om leefbaarheids-projecten te prioriteren. Uiteraard nemen onze mede-werkers de signalen van onze huurders en bewoners-commissies van de complexen hierin mee. In 2020 is de complexmonitor vernieuwd. Wijkbeheerders van Ymere deden metingen in de algemene ruimten van alle complexen, zodat we de monitor konden vullen met actuele informatie over schoon, heel en veilig. Daarbij is de meetmethode Beeldkwaliteit Algemene Ruimte (BAR) gehanteerd. Onze servicemonteurs hebben de resultaten vervolgens gebruikt om ruim 3000 reparaties (heel en veilig) uit te voeren in de algemene ruimten. Gebiedsbeheer liet een aantal urgente schoonmaak-werkzaamheden uitvoeren.

Ook bij de uitvoering van onze gebiedsplannen is de complexmonitor toegepast. Ymere bracht er structuur en prioriteit mee aan in diverse leefbaarheidsprojecten en in de bijbehorende budgetten. Ondanks de coronabeperkingen overheerst de tevredenheid over de resultaten die we samen met huurders en andere stakeholders hebben bereikt. De meeste projecten konden (deels aangepast) doorgaan; een aantal ‘achter de voordeur’-projecten liep enige vertraging op. Onze wijkbeheerders slaagden er echter in om voor onze huurders zichtbaar te blijven in de wijken.

In Amsterdam werkt Ymere al een aantal jaren met het programma *Thuis in de wijk*. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de plaatsing, begeleiding en overlast-bestrijding van en rond bijzondere doelgroepen. Het gaat om mensen met een urgente woonvraag die onder begeleiding staan van een zorginstelling. In 2020 zijn deze afspraken hernieuwd. Extra aandacht ging daarbij uit naar de plaatsing van jongeren en naar alternatieve woonplekken voor huishoudens die eerder nog geen plek hebben gevonden. Er is blijvend aandacht voor een welkomstgesprek en jaarlijkse evaluatiegesprekken.

Deze Amsterdamse werkafspraken zijn grotendeels overgenomen in Almere. Van november 2020 tot april 2021 wordt daar een pilot uitgevoerd samen met de drie grootste zorgpartijen, in mei gevolgd door andere zorg-partijen. Iedereen die met urgentie uitstroomt, krijgt van Ymere nu direct woningbemiddeling. Tot nu toe gebeurde dat alleen in incidentele gevallen.

In Haarlemmermeer is na twee jaar de Opstapregeling geëvalueerd. De regeling blijft gehandhaafd, met toevoeging van ex-gedetineerden en inwoners met GGZ-problematiek of een licht verstandelijke beperking in een verstoorde thuissituatie. In Haarlem wordt de contingentenregeling uitgebreid qua afspraken en regionale samenwerking. In een Pact van Uitstroom hebben gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen in Zuid-Kennemerland en IJmond de intentie uitgesproken om de uitstroom van cliënten uit Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen zo zorgvuldig mogelijk en met een evenredige vertegenwoordiging over alle gemeenten te laten verlopen. In Weesp/Gooise Meren wordt maatwerk geleverd conform de uitvoeringsafspraken Gooi- en Vechtstreek.

Er zijn, mede door de coronacrisis, 471 méér meldingen van overlast door huurders gedaan dan in 2019 (2.051). Daarmee is sprake van een stijgende trend, want in 2019 waren er al 404 meer meldingen dan in 2018.

Ymere heeft 8 woningen ontruimd op basis van overlast. In 2019 waren dat er 14. We zoeken steeds vaker naar andere mogelijkheden om huisuitzetting als gevolg van overlast te voorkomen. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van directe bemiddeling met extra voorwaarden. Bij de aanpak van overlast werken we samen met gemeenten, de politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling.

Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld is afgenomen. In 2020 waren er in totaal 22 huisuitzettingen als gevolg van huurschuld. Dat is de helft minder dan het jaar ervoor. De dalende trend van de laatste jaren laat zien dat onze ‘Vroeg eropaf’-aanpak effect heeft. De coronacrisis heeft gelukkig niet geleid tot een toename van huurschuld bij onze woninghuurders. Bij huurders die in betalingsproblemen komen en zich bij ons melden, passen we maatwerk toe.

Door **woonfraude** aan te pakken maken wij huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben. Huisbezoeken, heel belangrijk voor de waarheidsvinding en de fraudeaanpak, konden wij slechts zeer beperkt afleggen door de coronamaatregelen. Dat had direct invloed op de resultaten. We besteedden verder meer aandacht aan andere vormen van onrechtmatige bewoning, zoals niet-bewoning en niet-terugkeren na einde huisbewaring. In 2020 heeft Ymere in het gehele werkgebied bij 265 huurders het huurcontract ontbonden wegens fraude (2019: 352).

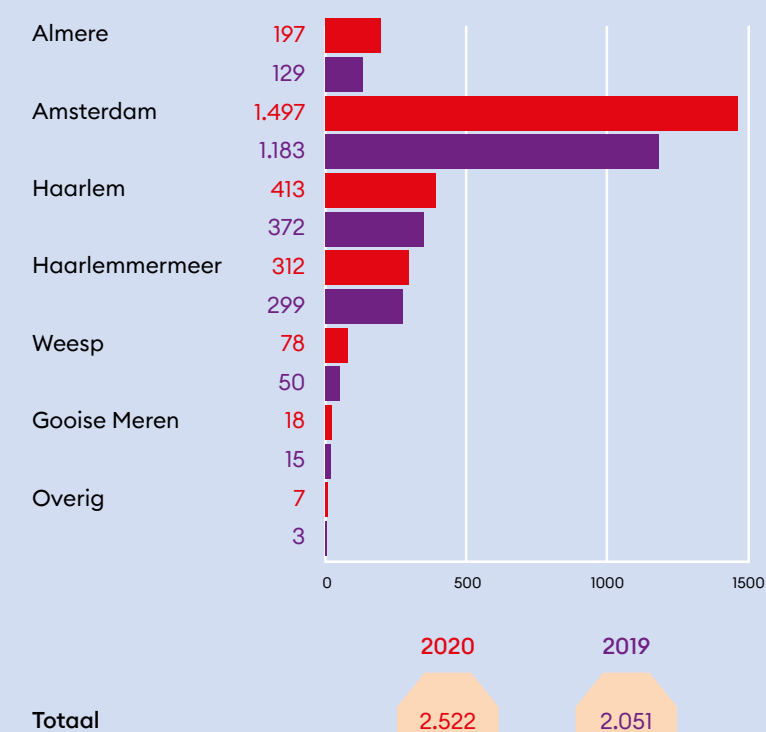
Vooruitblik

In 2021 gaan we door met onze projecten op het gebied van schoon, heel en veilig, mede op basis van uitkomsten vanuit de BAR-metingen en de complexmonitor. We maken ons zorgen over plannen van de gemeente Amsterdam om te bezuinigen op buurtbemiddeling. Inzet van buurtbemiddeling blijkt juist een goed middel om overlast tegen te gaan en de leefbaarheid te bevorderen. Samenwerking tussen verschillende partijen heeft de afgelopen tijd goed gewerkt. Ymere roept daarom op om hiermee door te gaan en de voorgenomen bezuinigingen te schrappen.

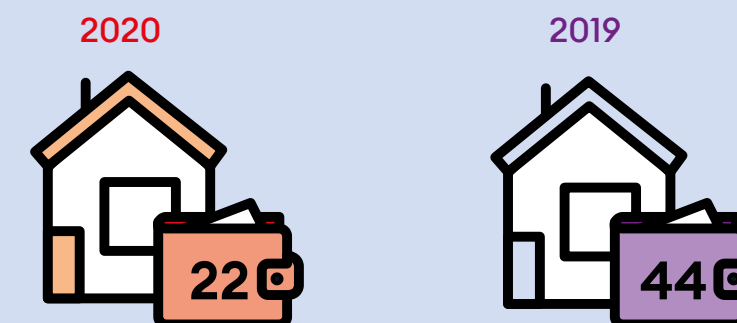
Vooruitlopend op de start van de Projectmatige Woningverbetering is Ymere in de Bouwmeesterbuurt in Almere samen met het team Wijkadvies van de gemeente langs de deuren gegaan. Doel: een beeld krijgen van de situatie ‘achter de voordeur’ én informatie verzamelen over de staat van de woningen. Daarbij werd ook de belangstelling gepeild voor deelname aan een klankbordgroep rond de woningverbetering. Hiervoor meldden 19 bewoners zich aan. Toen huisbezoeken door de coronabeperkingen niet meer mogelijk waren, zijn we overgestapt op telefonische benadering. Uiteindelijk slaagde Ymere erin om met 158 van de 254 huishoudens contact te maken. De verzamelde informatie wordt nu gebruikt voor de plannen voor woning- en leefbaarheidsverbetering.

Aantal overlastmeldingen 2020

Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen. In 2020 waren in totaal 471 meldingen meer dan in 2019.

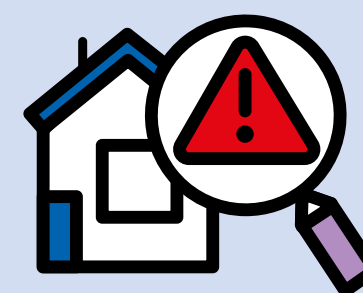
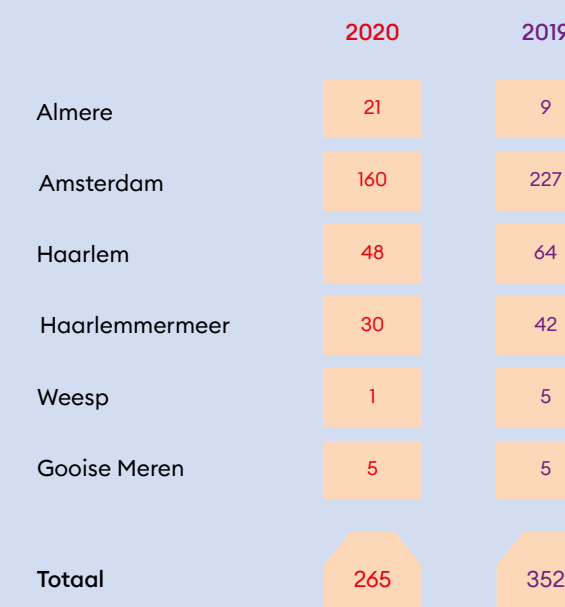


Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld 2020



Bestrijding woonfraude 2020

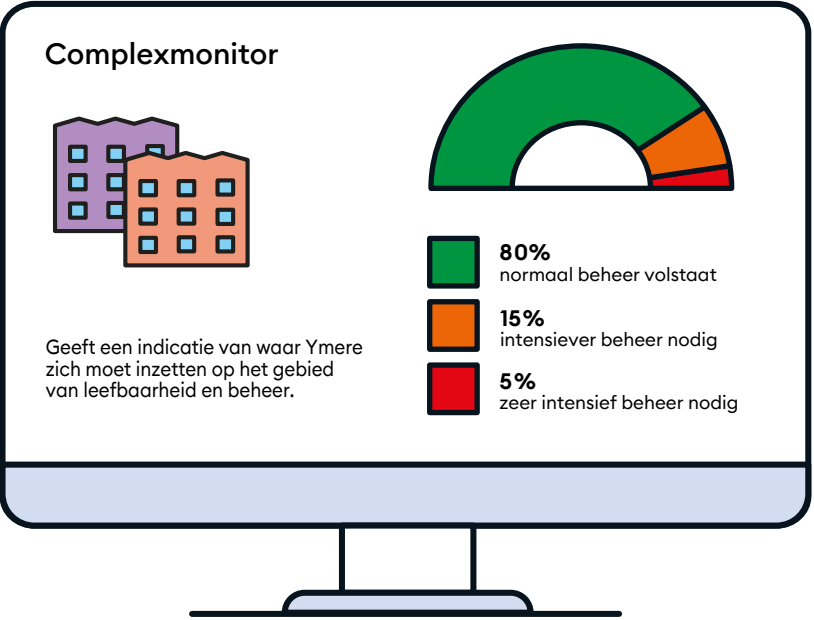
Door woonfraude aan te pakken, maken wij huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben. Door corona was de mogelijkheid tot huisbezoeken zeer beperkt dit jaar. Dat heeft invloed op het resultaat.



Complexmonitor

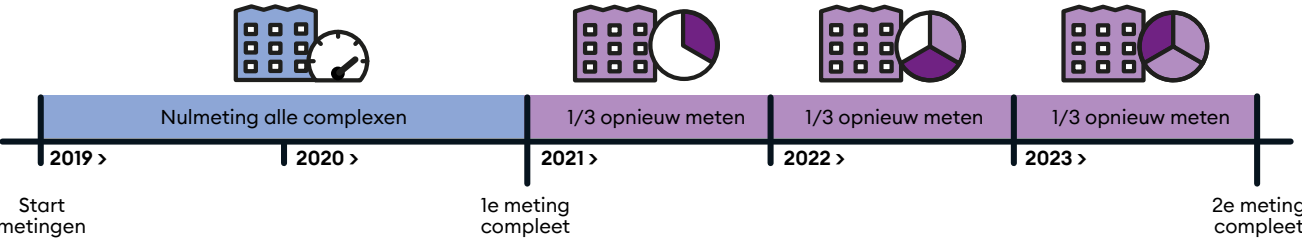


*Meetinstrument om objectieve data te verzamelen over de kwaliteit van algemene ruimtes op het gebied van schoon, heel en veilig.



Tijdslijn van BAR

Eind 2023 kunnen we zien welke verbeteringen er zijn ten opzichte van 2020.



5. Nieuwe vormen van verbinding

Zodat wij bij onze huurders betrokken zijn, en zij bij ons

We zijn nauw verbonden met onze huidige en toekomstige huurders én met onze stakeholders. Alleen zo kunnen we goed inspelen op hun wensen en verwachtingen. We maken wederkerige, resultaatgerichte prestatieafspraken met onze stakeholders, staan in goede verbinding met een grote groep huurders en hebben goed contact met verenigingen van eigenaren.

Ymere maakt prestatieafspraken in alle gemeenten waarin we substantieel woningbezit hebben. Dat kunnen jaarlijkse of meerjarige afspraken zijn, of een meerjarige raamovereenkomst met jaarlijkse afspraken per jaarschijf. In deze afspraken leggen de betrokken partijen (gemeente, corporatie(s) en huurdersvereniging) de plannen vast, bijvoorbeeld rond de nieuwbouw van sociale huurwoningen, betaalbaarheid, leefbaarheid en verduurzaming.

Ymere streeft naar zoveel mogelijk meerjarige afspraken, omdat die goed helpen bij de uitvoering van onze ondernemingsstrategie én van de gemeentelijke woonvisie. Meerjarige afspraken scheppen helderheid, vertrouwen en rust. Ze leiden tot meer efficiency, aangezien het gehele proces niet meer jaarlijks hoeft te worden doorlopen. Een ander voordeel is dat er bij langlopende afspraken, bijvoorbeeld over nieuwbouw, tussentijds actie kan worden ondernomen om problemen bij het behalen van langetermijndoelen op te lossen.

In de gemeenten Amsterdam, Gooise Meren en Almere hadden we al meerjarige afspraken gemaakt. In 2020 zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Haarlemmermeer en onze lokale huurdersorganisatie daar, voor 2021 tot en met 2023. In Weesp gelden de meerjarige prestatieafspraken totdat de gemeentelijke fusie met Amsterdam een feit is. Met de gemeente Haarlem hebben we jaarafspraken gemaakt voor 2021, als onderdeel van meerjarige kaderafspraken 2018-2021. Met de gemeente Heerhugowaard, waar we beperkt sociaal bezit hebben, zijn we overeengekomen dat we geen prestatieafspraken maken.

Huurdersparticipatie is een groot goed voor Ymere. Ondanks de coronabeperkingen slaagden we er gelukkig in om goed contact te houden met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY), de huurdersverenigingen, VVE's en individuele huurders. We kregen op al onze adviesaanvragen een positief advies van de SHY. Het ging daarbij om onderwerpen als de huurverhoging en de wijziging van het reglement Geschillenadviescommissie. De SHY gaf zelf een (ongevraagd) advies voor keuzevrijheid van huurders bij de installatie van zonnepanelen. Niet over alle onderwerpen zijn we het altijd eens, maar we zorgen er wel voor om in gesprek te blijven.

In samenwerking met de SHY zoekt Ymere naar mogelijkheden om tot nieuwe (digitale) participatievormen te komen. Ons digitale huurderspanel bestaat al langer. We hebben het weer met succes ingezet, onder meer voor de onderwerpen duurzaamheid, kwaliteit van de woonomgeving en mobiliteit. De uitkomsten van de onderzoeken zijn waardevol: we gebruiken ze als we in gesprek gaan met de gemeente of andere instellingen. Dankzij het digitale huurderspanel weten we beter wat huurders belangrijk vinden.

In oktober heeft Ymere samen met de SHY online actie gevoerd voor de afschaffing van de verhuurderheffing. Ook andere woningcorporaties kwamen tegen deze belasting in het geweer. Ter illustratie: Ymere moest in 2020 bijna 86 miljoen euro afdragen aan de Belastingdienst. Dat staat gelijk aan de investering die gemoeid zou zijn met circa 400 nieuwe sociale huurwoningen. Via Twitter en LinkedIn hebben Ymere en de SHY een oproep gedeeld om de verhuurderheffing voorgoed van tafel te krijgen. Ook andere corporaties roerden zich hierover op sociale media.

Wij willen dat huurders tevreden zijn over de dienstverlening van Ymere. Om goed zicht te hebben op de gewenste en werkelijke huurdertevredenheid zijn we in

2020 gaan sturen op basis van de Aedes benchmark. We hebben afscheid genomen van de methodiek volgens KWH en MetenOpMaat. Ymere wil graag sectorconform presteren. Dat vraagt van ons dat we het niveau niet alleen vasthouden, maar ook verder verbeteren. We slaagden erin om het (gemiddelde) B-oordeel te behouden in de Aedes-benchmark. Vooral bij de processen ‘Betrekken en verlaten van de woning’ is verdere verbetering wenselijk. De tevredenheid van de huurders over deze processen is met 7,0 respectievelijk 7,2 weliswaar ruim voldoende, maar de scores blijven achter bij de ontwikkeling in de sector.

Vooruitblik

In 2021 gaat Ymere met de gemeente Haarlem en de lokale partners – de andere Haarlemse woningcorporaties en de huurdersorganisaties – in gesprek over nieuwe meerjarige prestatieafspraken. Input voor deze afspraken zijn de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente en onze ondernemingsstrategie. Belangrijke thema’s zijn vergroting van de sociale huurvoorraad, bijvoorbeeld via locaties voor flexwoningen, huisvesting van kwetsbare groepen en verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

Overleg tussen Ymere en bewonerscommissies, huurdersorganisaties en VVE’s ging tijdens de coronaperiode zoveel mogelijk door. Al snel zijn we overgestapt op digitaal overleg. Bij het renovatie-project Dirk Schäfer in Haarlem heeft Ymere een modelwoning in een etalage ingericht. Hier konden huurders kiezen tussen verschillende opties voor tegelwerk en keukenkastjes. Bij de renovatie van de Reimerswaalbuurt in Amsterdam is in samenwerking met onze co-maker hiervoor een renovatie-app ontwikkeld. Daarmee konden huurders kiezen uit verschillende opties.

Resultaten Klachten en Procesverbetering

In 2020 ontving de afdeling Klachten & Procesverbetering 911 klachten over de dienstverlening van Ymere. Dat zijn er 32 meer dan in 2019 (879), maar 14 minder dan in 2018 (925). Veel klachten (325 in totaal) hadden betrekking op het onderhoud van de woning of op uitgestelde reparatieverzoeken in verband met corona.

Geschillencommissie

Als de huurder niet tevreden is over de wijze waarop Ymere een klacht afhandelt, dan kan de huurder het geschil voorleggen aan de Geschillenadviescommissie van Ymere. In 2020 heeft deze Geschillenadviescommissie 22 dossiers (2019: 21) in behandeling genomen. In 25 zaken (deels nog uit 2019) is een uitspraak gedaan. De directieraad van Ymere heeft in 2020 alle uitspraken van de Geschillenadviescommissie overgenomen. Meer informatie over werkwijze van de Geschillenadviescommissie en het verslag staat op www.ymere.nl.

Platform Y

Zet de stem van jonge huurders centraal. Het biedt jonge huurders de mogelijkheid om mee te praten over thema's die zij belangrijk vinden. Het platform draagt bij aan een brede vertegenwoordiging van de huurders van Ymere en werkt samen met SHY*.



In 2020

Autonoom bestuur sinds november 2020

Meet-ups met achterban

- 6x per jaar
- Zowel live als digitaal

Doel

- Nieuwe ideeën verzamelen en uitwerken
- Bijgepraat worden door Ymere-medewerkers over diverse thema's die relevant zijn voor jonge huurders.

Resultaten

- Bijdrage geleverd aan nieuwe verdeelsysteem voor sociale huurwoningen.
- Platform Y heeft input opgehaald bij jonge huurders.
- Met deze opgehaalde informatie een advies geschreven aan de gemeente.

Planning 2021

Start van verschillende werkgroepen met leden uit de achterban om aan verschillende onderwerpen te werken die jonge huurders aangaan.

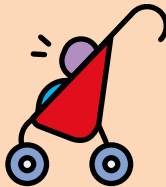
2021

* Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere

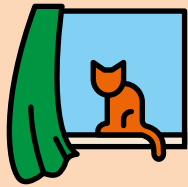
Onderwerpen



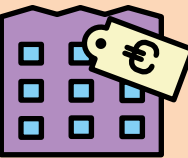
Duurzaamheid



Doorstroming



Leefbaarheid



Betaalbaarheid

Duurzaam denken en doen

Zodat we er ook in de toekomst voor onze huurders kunnen zijn

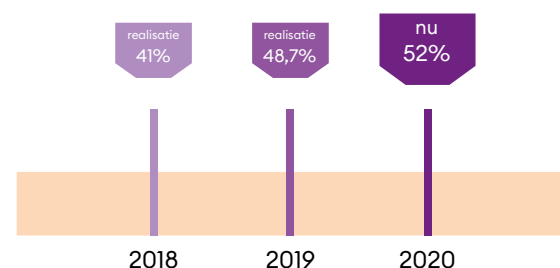
Bij de verduurzaming van onze woningen werken we met ‘het gezond verstand-principe’: van de maatregelen die we nu nemen mogen we later geen spijt krijgen. We combineren de verduurzaming zoveel mogelijk met het onderhoud of renovatie van onze woningen en doen dat complexmatig. Eén ding staat altijd voorop: duurzaamheidsmaatregelen – zoals woningisolatie of ‘van het aardgas af’ – mogen er niet toe leiden dat onze huurders hogere woonlasten krijgen.

Ymere werkt gestaag door aan de duurzame verbetering van het (woning)bezit. In 2020 is op dat punt vooruitgang geboekt. Met het zogenoemde

CO₂-pact, ons programma voor grootschalige woning-verduurzaming, slaagden we erin om – ondanks de coronacrisis – circa 1.950 woningen naar label B te brengen. Aan het eind van het jaar had 52% van onze totale woningportefeuille label A of B. Het doel was 50%. We hebben in 2020 circa 9.602 labelstappen gemaakt. Per complex bekijken we steeds samen met onze energieadviseurs welke stappen kunnen leiden tot energielabel B. Meestal is dat een combinatie van elementen, soms een compleet pakket, en soms kunnen we woningen met enkele kleine ingrepen al op label B brengen. De meest gebruikte maatregelen zijn plaatsing van isolatieglas, gevel- en/of spouwisolatie, dakisolatie en ventilatie.

Energielabels 2020

In 2020 heeft 52% van ons bezit energielabel A of B. We hebben in 2020 circa 9.602 labelstappen gemaakt.



In 2020 zijn – samen met Iederzon en met medewerking van onze huurders – 8.603 zonnepanelen op onze woningen geplaatst. Ook plaatste Ymere bijna 15.000 LED lampen in de algemene ruimten van de wooncomplexen. Daarmee is het elektriciteitsverbruik weer verder verduurzaamd.

Volgens het Klimaatakkoord staan alle Nederlandse gemeenten voor de taak om uiterlijk in 2021 een Transitievisie Warmte op te leveren. Met deze visie maken gemeenten voor elke buurt duidelijk wat het voorkeurscenario is voor de overstap van fossiele bronnen (aardgas) naar duurzame alternatieven voor de warmtevoorziening. De warmtetransitievisies hebben

daarmee een grote impact op het werk van de woningcorporaties. De visies bepalen immers wanneer en hoe zij op een andere warmtetechniek moeten overstappen.

In Amsterdam heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte eind september 2020 definitief vastgesteld. In Haarlem bevindt het proces zich in de afrondende fase. De andere gemeenten in ons werkgebied volgen in de loop van 2021. Hoewel het primair gaat om gemeentelijke beleidsdocumenten, worden ze in samenwerking met de belangrijkste stakeholders opgesteld. Ymere is er daarom actief bij betrokken. In onze bijdragen hebben wij steeds de nadruk gelegd op de betaalbaarheid van duurzame warmte voor onze bewoners en voor de

woningcorporaties. Uiteindelijk moeten de visies leiden tot concrete wijkuitvoeringsplannen. In Schalkwijk in Haarlem is een samenwerkingsovereenkomst in voorbereiding tussen de gemeente, de woningcorporaties en energieleveranciers over duurzame warmtelevering, waarbij een warmtenet het voorkeurscenario is. En in Amsterdam is een mantelovereenkomst in voorbereiding voor de Amsterdamse Warmtemotorbuurten.

Een verduurzaamde woning is pas echt duurzaam als de bewoners ook duurzaam wonen. Ymere besteedt daarom aandacht aan duurzaam huurdersgedrag. In lijn met de gemaakte prestatieafspraken zetten we energiecoaches in om huurders hierbij advies te geven. In 2020 zijn we dat ook gaan doen in de regio's Weesp, Muiden en Muidenberg. We focussen op de complexen in stedelijke vernieuwingsprojecten. Daarnaast bieden we onze energiecoaches gebiedsgericht aan. We stimuleren dat mensen zelf het initiatief nemen voor de inschakeling van een energiecoach. Als gevolg van de coronamaatregelen is het aantal adviesgesprekken aanzienlijk teruggelopen. In Almere lagen ze vanaf half maart stil. In Amsterdam en Haarlem heeft Ymere energie coaching digitaal aangeboden.

Vanwege corona en het gegeven dat onze medewerkers vooral thuis hebben gewerkt, is de CO₂-uitstoot in onze kantoren met 115 ton verminderd ten opzichte van 2019. Ymere heeft het afgelopen jaar voldaan aan de energielabelplicht die per 2023 geldt voor kantoorpanden van meer dan 100 m². Alle kantoren hebben nu minimaal energielabel C.

Vooruitblik

In 2021 gaan we verder met de uitvoering van het CO₂-pact en het verduurzamen van ons woningbezit. De gemeentelijke warmtetransitievisies zullen de komende tijd mede hun stempel drukken op de verduurzamingsagenda van Ymere. Een belangrijke randvoorwaarde bij de overstap is steeds dat de overheden voldoende geld bijleggen om het aardgasvrij maken van de woningen te bekostigen. Of dat gebeurt is nog zeer onzeker. Ons uitgangspunt is steevast dat de kosten voor de huurders niet mogen stijgen en dat de warmtetransitie binnen onze investeringsbudgetten moet passen. De combinatie van deze uitgangspunten en randvoorwaarden maakt de planning van de energietransitie uitdagend en zal in samenwerking tussen overheid, gemeenten en woningbezitters opgelost moeten worden.

Op 1 juni 2020 is Ymere begonnen met de aanpak van de laatste woonblokken in de Reimerswaalbuurt. Het gaat om de renovatie en verduurzaming van 270 woningen. Ze worden geïsoleerd en voorzien van mechanische ventilatie, aardgasloos gemaakt en aangesloten op het stadswarmtenet. De gevels krijgen een schilderbeurt, de entrees worden vernieuwd. Samen met de gemeente Amsterdam en energieleverancier Vattenfall zijn de woonblokken – vooruitlopend op de renovatie – voorbereid op de aansluiting op stadswarmte. De eerste woningen zijn in oktober opgeleverd; het project loopt door tot oktober 2021.

Duurzaam renoveren Gentiaanbuurt (Amsterdam Noord)

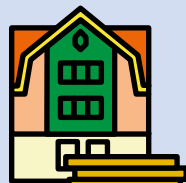
Ymere renoveert hier 262 woningen. De woningen worden gasloos en aangesloten op stadswarmte.



Planning renovatie



40
opgeleverd



85
in uitvoering



137
in planning

7. Een wendbare en efficiënte organisatie Zodat we kunnen blijven inspelen op de wensen van onze huurders

In 2020 stelde de coronacrisis de veerkracht en wendbaarheid van Ymere op een ongekennde wijze op de proef. Dankzij de flexibiliteit van de medewerkers en met een versnelde digitaliseringsslag slaagden we erin onze kernprocessen – hoewel vaak aangepast – te laten doorgaan. Ook los van een gezondheidscrisis is het van belang om als organisatie goed te kunnen reageren op veranderingen, of het nu gaat om andere wensen van huurders, verwachtingen van samenwerkingspartners, of politiek-maatschappelijke ontwikkelingen.

Half maart werd Ymere, net als de rest van Nederland, geconfronteerd met de ingrijpende gevolgen van de coronapandemie. De organisatie bleek al snel zeer wendbaar en flexibel te kunnen reageren op de beperkingen die dit met zich meebracht. Bedrijfsprocessen werden snel aangepast en afgestemd op de richtlijnen van het RIVM en de Rijksoverheid. Alle maatregelen waren (en zijn) erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening voor onze huurders zo goed mogelijk voort te zetten.

De ontwikkeling naar plaats- en tijdonafhankelijk werken was al in 2019 ingezet met 'de nieuwe werkplek': we gingen van bureaugebonden computers en telefoons naar laptops en telefoneren via Skype en/of mobiele telefoons. De ICT-systemen van Ymere waren daardoor al grotendeels paraat voor deze verandering. De overstap naar online overleggen en samenwerken via MS Teams en Skype verliep daarom relatief soepel. Mijlpalen – zoals de start of oplevering van nieuwbouwprojecten – zijn in 2020 niet fysiek op de bouwplaats gevierd, maar online.

De dienstverlening aan onze huurders moest worden aangepast. De balies in alle vestigingen van Ymere bleven, met uitzondering van Weesp, alleen open voor urgente zaken. Alle 100 klantcontactmedewerkers werkten vanaf half maart vanuit huis. Alleen spoed-reparaties zijn nog uitgevoerd. Al snel werd online

bezoeking van woningen ingevoerd net als het digitaal aanleveren van documenten door nieuwe huurders. Ook voerden we digitaal ondertekenen door bij huur- en arbeidsovereenkomsten, zodat de verhuur van woningen en de formele contractafwikkeling met onze medewerkers volledig digitaal kan verlopen.

Op enkele onderdelen moesten we de dienstverlening noodgedwongen afschalen. De website www.ymere.nl is aangepast om huurders en woningzoekenden hierover van actuele informatie te voorzien. Huurders konden (en kunnen) bijvoorbeeld online reparatieverzoeken doorgeven en digitaal contactinformatie opvragen van wijkbeheerders of van co-makers, onder andere via nieuwe webformulieren. Het gebruik daarvan steeg met 23%. Meer dan 61 duizend vragen zijn via een webformulier ingediend, dat is 11% van alle huurdervragen.

Regulier klantcontact

	2020	2019
	446.851 (78%)	451.951 (82%)
	49.046 (9%)	38.846 (7%)
	61.510 (11%)	49.968 (9%)
	12.527 (2%)	9.328 (2%)

Ymere begeleidde de medewerkers bij de acute overstap op thuiswerken, onder andere door ondersteuning te geven bij de inrichting van de thuiswerkplek en de invoering van een ‘bring your own’-vergoedingsregeling. Ook lanceerden we een speciale coronapagina op ons intranet. We besteedden ook aandacht aan het fysieke en mentale welzijn van de medewerkers, in samenwerking met de managers en door extra inzet van onze vitaliteitsmanager.

Mede door gerichte begeleiding van leidinggevend en medewerkers, ondersteund door de aanstelling van een **vitaliteitsmanager**, wist Ymere in 2019 het ziekteverzuim al terug te dringen. In 2020 zette deze positieve trend zich door; het verzuim bedraagt eind 2020 3,8%. De vitaliteitsmanager kon haar kennis en kunde effectief inzetten toen corona het werkende leven van onze medewerkers ingrijpend beïnvloedde. Voor alle medewerkers zijn webinars georganiseerd over omgaan met werken vanuit huis.

Het ERP-systeem Tobias AX, sinds 1 januari 2019 operationeel, heeft in 2020 (net als in 2019) nieuwe functionaliteiten opgeleverd. Halverwege 2020 waren de meeste programmadoelen gerealiseerd. De samenwerking van Ymere met Aareon (de ERP-leverancier) en KPN (onze sourcingpartner) is verder geprofessionaliseerd.

Ymere werkt permanent aan terugdringing van de **bedrijfslasten** en aan verbetering van de primaire processen. Uit de Aedes Benchmark 2020 over het verslagjaar 2019 blijkt dat onze beïnvloedbare bedrijfslasten zijn toegenomen, maar deze zijn bij Ymere wel minder toegenomen dan gemiddeld. De toename is het gevolg van onze ambities en van de noodzakelijke investeringen in onze ICT-structuur. De bedrijfslasten per woning liepen op tot € 842 (2018: € 809), waarmee we nu iets boven het landelijk gemiddelde van € 828 in de corporatiesector uitkomen (2018: € 785). We werken aan terugdringing van deze lasten. In de Aedes Benchmark is onze score voor Bedrijfslasten gelijk gebleven (oordeel B).

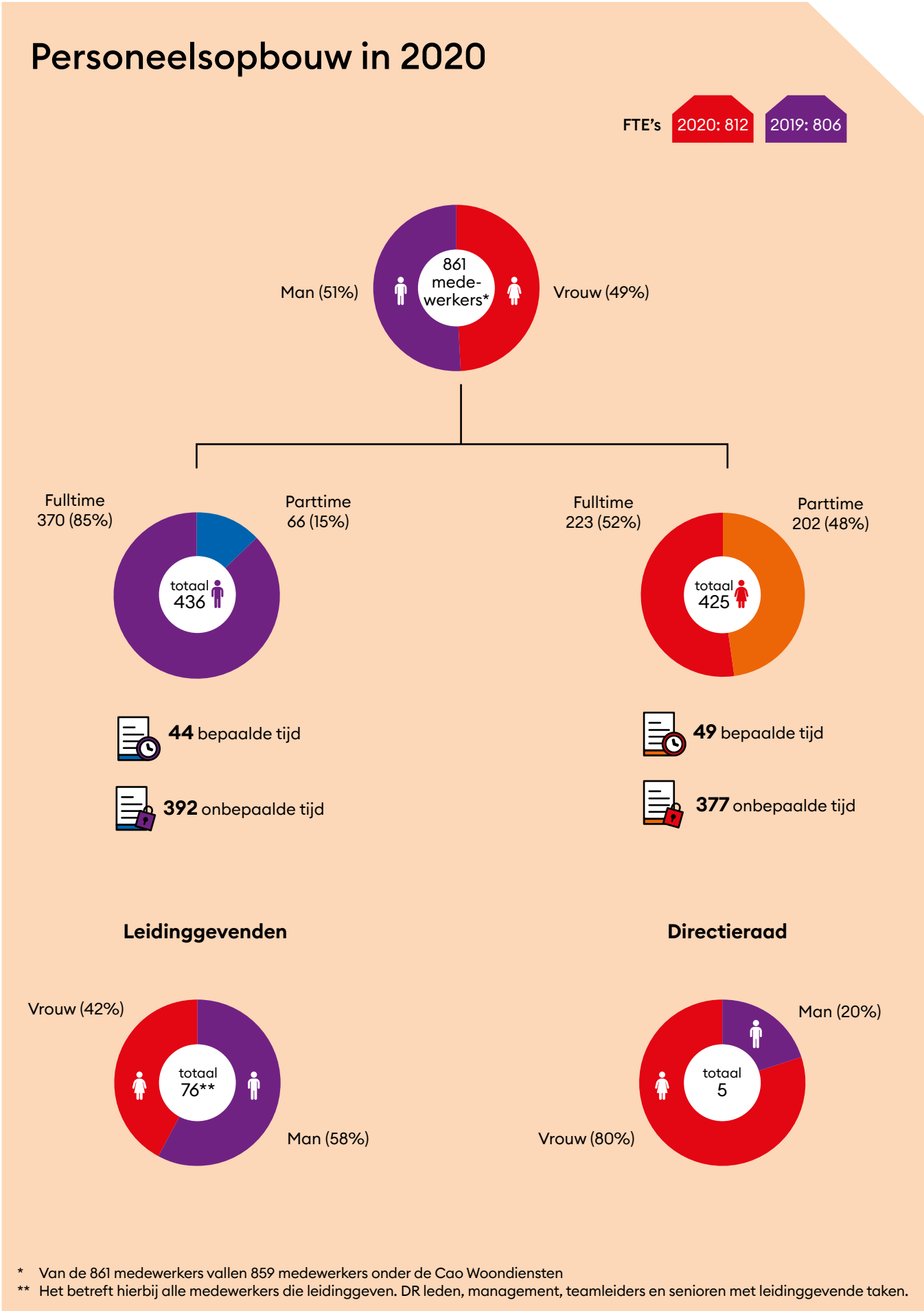
Vooruitblik

Het digitale huurderportaal MijnYmere, ingebed in de website ymere.nl, komt in de eerste helft van 2021 beschikbaar voor alle huurders. Huurders hebben dan volledig online toegang tot (onder andere) informatie over hun woning, hun contract, hun correspondentie met Ymere en hun betaalgeschiedenis. Ook kunnen ze een reparatieverzoek indienen, overlast melden, een extra serviceabonnement afsluiten, de huur betalen of de huur direct opzeggen.

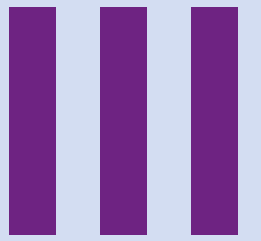
Bij de voorbereiding is met name zorg besteed aan elementen die van groot belang zijn voor huurders (betalen van rekeningen, reparaties doorgeven, gebruiksgemak). MijnYmere is volledig geïntegreerd in onze website. Onze huurders hebben daardoor in 2021 definitief één centraal digitaal vertrekpunt.

Tijdens de coronacrisis kreeg (en krijgt) vitaliteit van de medewerkers en de organisatie veel aandacht. Zo organiseerde Ymere coaching-sessies en is in november een Week van de Vitaliteit georganiseerd. Fit en vitaal blijven draagt bij aan de gezondheid van de individuele medewerker én aan een wendbare, efficiënte organisatie. Met ondersteuning van de vitaliteitsmanager is advies gegeven over ‘Vitaliteit en werkplezier’.

Onder de vlag ‘Bouw aan je toekomst’ werkt Ymere aan de talentontwikkeling van medewerkers. Ons leeraanbod is uitgebreid met drie initiatieven, die in 2021 worden doorgezet. ‘Ontwikkel je talent’ is toegankelijk voor alle medewerkers en richt zich op loopbaanontwikkeling en talentontplooiing. De ‘Talentboost’ is voor een groep geselecteerde medewerkers die uitblinken in hun prestaties, resultaten, vaardigheden en/of gedrag. Young Professional is voor medewerkers tot 30 jaar.



Deel



Verantwoording over de bedrijfs- voering in 2020

8. Goed bestuur

De stichting Ymere heeft een directieraad. De statutaire directie maakt deel uit van de directieraad en is eindverantwoordelijk voor het beleid van Ymere.

8.1 Samenstelling en nevenfuncties directieraad

Samenstelling directieraad op 31 december 2020

Naam en geboortejaar	Functie	Portefeuille
Karin Laglas (1959)	Voorzitter directieraad Voorzitter statutaire directie	• Algehele leiding en coördinatie • Externe vertegenwoordiging • Strategie en Beleid • Portefeuillevernieuwing • Verhuur en Wonen • Concernzaken (Communicatie, Directiestaf en HR&O)
Hélène Pragt (1966)	Lid statutaire directie	• Finance & Reporting • Externe vertegenwoordiging • Vastgoedbeheer • Concernzaken (Facilitair bedrijf, Continue verbeteren, Informatievoorziening en digitalisering)
Viviane Regout (1972)	Directeur	Portefeuillevernieuwing
Jeroen Mennink (1973)	Directeur	Vastgoedbeheer
Dory Louwerens (1961)	Directeur	• Verhuur en Wonen • Klantcontact

Directeur Concernzaken Linda Sas is per 1 april 2020 uit dienst getreden. Haar portefeuille is opgesplitst en tijdelijk ondergebracht bij de twee leden van de statutaire directie en de directeur Verhuur en Wonen.

Nevenfuncties directieraad

De leden van de directieraad van Ymere bekleedden in 2020 de volgende relevante nevenfuncties. Deze personen ontvangen hiervoor geen vergoeding, tenzij met een * aangegeven. De nevenfuncties zijn niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

Nevenfuncties leden directieraad in 2020

Naam	Nevenfuncties
Karin Laglas	- Lid raad van commissarissen Koninklijke De Vries Scheepsbouw* - Lid supervisory board Eurocommercial Properties N.V.* - Lid raad van commissarissen Brink Groep* - Lid raad van Toezicht Universiteit Utrecht* (per 1-4-2020)
Hélène Pragt	- Lid raad van toezicht Artis (Natura Artis Magistra) - Voorzitter Stichting Vrienden Ymere - Lid WSW deelnemersraad
Dory Louwerens	-
Viviane Regout	- Lid partnerraad Master of City Development - Lid bestuur NEPROM - Voorzitter commissie duurzaamheid van de NEPROM - Docent leergang projectontwikkeling van de NEPROM* - Lid bestuur Stichting Vrienden Ymere
Jeroen Mennink	Bestuurslid bij het Platform RGS (Resultaatgericht Samenwerken)

Permanente Educatie (PE)

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Door het volgen van opleidingsactiviteiten moeten ze tussen 1 januari 2018 en 31 december 2020 108 PE-punten halen.

Aedes werkt voor de telling met een driejaarsperiode. De PE-periode start in het jaar van de benoeming. Indien een bestuurder in de loop van een jaar benoemd is, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Hélène Pragt is op 1 november 2018 in dienst getreden

als statutair directeur. Dit betekent dat het jaar 2018 slechts voor 1/6 meetelt in de totaalstelling van het aantal te behalen PE-punten. Eind 2020 moet Hélène Pragt dus minimaal 78 punten hebben behaald.

Aantal behaalde PE-punten

Naam	2020	2019	2018	Totaal
Karin Laglas	16	54,5	45,5	116
Hélène Pragt	58	29	2	89

regeling en ondersteunende afdelingen in de uitvoering (onder andere contractmanagement bij Vastgoedbeheer en het inkoopplatform binnen Concernzaken).

Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de raad van commissarissen. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor

de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van statutaire directeuren, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directeuren vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere elke vier jaar laat uitvoeren. De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De toegevoegde waarde van de raad komt vooral in onderstaande taken tot uitdrukking, zoals opgenomen in de visie op toezicht en besturen Ymere:

1. Zorgen dat geschikte bestuurder(s) aan het roer (blijven) staan en passend worden beloond;
2. Zorgen voor de noodzakelijke evenwichtige *checks and balances* in de governance;
3. Toetsen of de organisatie in control is, enerzijds voor wat betreft financiële risico's, anderzijds voor wat betreft leiderschap en bedrijfsvoering;
4. Waar nodig versterken van het ‘van buiten naar binnen kijken’ en bieden van aanvullende perspectieven, nodig om de afweging van meervoudige belangen te beoordelen.

Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De Autoriteit woningcorporaties (Aw) is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd teneinde het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken. Om de administratieve lasten te verlagen en de verantwoordingsdruk te verminderen is een gezamenlijk beoordelingskader opgesteld. Ook is een samenwerkingsconvenant afgesloten. Het is de bedoeling dat Aw en WSW gebruik gaan maken van elkaars inzichten.
- De Autoriteit Consument en Markt (ACM) houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.
- De Autoriteit Financiële Markten (AFM) ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM). In aanvulling op het bovengenoemde

- externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Ymere eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2019 over de periode 2015-2018 en de reactie van Ymere werden gepubliceerd op de website van Ymere, www.ymere.nl.
- De externe accountant, BDO, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutaire directie en de raad van commissarissen over de bevindingen.
 - Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als ‘hoeder van de borg’ ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurders-organisaties of andere stakeholders kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

Compliance

Compliance is ‘het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, handhaving en naleving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.’

Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance. De gehele directieraad draagt zorg voor een systeem van risicomanagement en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De GCO (Governance & Compliance Officer) voert de regie over compliance. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van wet- en regelgeving. De GCO spreekt de managers hierop aan, geeft adviezen en monitort de naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast ziet de GCO toe op integer handelen in de organisatie. Hierover rapporteert de GCO aan de directieraad en de raad van commissarissen.

Voldoen aan eigen regelgeving

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

Conflicterende belangen

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens

Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van € 50.000 of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou kunnen leiden tot conflicterende belangen.

**Naleving wet- en regelgeving
Privacy**

Het bewustzijn ten aanzien van de privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rond de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. Daarnaast worden er team-presentaties gegeven om medewerkers up to date te houden over de thema's privacy en security.

Ook op het gebied van beveiliging zijn wijzigingen doorgevoerd. Ze zorgen ervoor dat zowel huurders- als personeelsgegevens veilig worden verwerkt. In het afgelopen jaar zijn diverse *data protection impact assessments* (DPIA's) uitgevoerd. In 2020 is Multi Factor Authentication (MFA) ingevoerd op de werkplekomgeving van Ymere.

Ymere heeft een eigen privacy/security officer. De aandacht voor privacy heeft geleid tot meer interne meldingen. Van één interne melding is melding gedaan bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP). De overige interne meldingen zijn niet bij de AP gemeld, omdat de ernst van de melding (een datalek) daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn betrokkenen wier gegevens zijn gelekt, op de hoogte gesteld. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit wel tot aanscherping geleid.

Toelichting niet-financiële informatie voor organisaties van openbaar belang (OOB)

Ymere kwalificeert met ingang van 1 januari 2020 als organisatie van openbaar belang (OOB). Grote woningcorporaties (met gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers) moeten met ingang van verslagjaar 2020 ook niet-financiële informatie opnemen in het jaarverslag. Deze voorschriften voor de niet-financiële verklaring zijn opgenomen in het 'Besluit bekendmaking niet-financiële informatie[1]' van 14 maart 2017 en vastgelegd in RJ 400.208. Deze bepalingen zijn op Ymere van toepassing.

Inhoud niet-financiële informatie

Volgens het besluit bevat de niet-financiële verklaring tenminste mededelingen over de volgende thema's:

1. Het bedrijfsmodel in een korte beschrijving; betreft een algemene beschrijving van de kernprocessen en activiteiten van Ymere om de verdere niet-financiële informatie in de juiste context te plaatsen.

2. het beleid, waaronder de toegepaste zorgvuldigheidsprocedures, alsmede de resultaten van dit beleid, ten aanzien van de volgende thema's: (i) milieu-, sociale en personeelsaangelegenheden, (ii) eerbieding van mensenrechten, en (iii) bestrijding van corruptie en omkoping;
3. de voornaamste materiële risico's met betrekking tot de onderwerpen genoemd in onderdeel b in verband met de activiteiten, waaronder, indien relevant en evenredig, de zakelijke betrekkingen (business relationships), producten of diensten van de rechtspersoon die waarschijnlijk negatieve effecten hebben op deze onderwerpen en hoe de rechtspersoon deze risico's beheert;
4. niet-financiële prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

Overzichtstabel in bijlage 5

De hiervoor genoemde thema's zijn in dit bestuursverslag toegelicht. In bijlage 5 is een overzichtstabel opgenomen waarin op hoofdlijnen een toelichting wordt gegeven op de betreffende thema's en waarin ook is aangegeven waar het bestuursverslag nader ingaat op het thema.

Aantal meldingen datalekken

Jaar	Aantal interne meldingen	Aantal meldingen AP
2017	8	6
2018	22	8
2019	37	2
2020	29	1

De AP heeft geen aanvullende vervolgacties gevraagd op onze melding; deze is daarmee afgesloten. De meest gemelde typen datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen en foutief verzonden e-mails. De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mailadressen en telefoonnummers.

Integriteit

De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De directie vindt het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen.

Regels met betrekking tot integriteit zijn onder meer vastgelegd in:

- de integriteitscode Ymere. Deze code geeft regels met betrekking tot integer handelen en is te vinden op www.ymere.nl
- de Gedragscode relaties op het werk. Deze code is

- opgesteld om te voorkomen dat een intieme, affectieve en/of familierelatie op de werkvloer leidt tot een onwenselijke en/of onwerkbaar situatie.
- de Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere. Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) misstanden.
 - de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag en de Klachtenregeling ongewenst gedrag. In 2020 is er 4 keer melding gedaan in het kader van de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag (2019: 14). De meldingen waren zeer divers van aard. Melders gaven zonder uitzondering aan blij te zijn hun verhaal kwijt te kunnen. Voor sommigen was dat voldoende, anderen gingen het gesprek aan met hun leidinggevend. Geen van de meldingen heeft geleid tot een onderzoek van de klachtencommissie.
 - Beleid integriteitsgevoelige functies. Dit beleid biedt handvatten om integriteitsgevoelige functies in kaart te brengen en geeft manieren aan waarop de kwetsbaarheid kan worden beperkt.
 - de Governancecode woningcorporaties 2020. In deze code zijn vijf principes verder uitgewerkt: een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak; verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn; blijven leren; openstaan voor dialoog; bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij Ymere werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur.
 - de gedragscode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM-gedragscode).

Periodiek wordt een analyse van integriteitsrisico's gemaakt. Indien nodig nemen we op basis van die analyse aanvullende maatregelen. Bij gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele

medewerker.

In 2020 heeft de Governance & Compliance Officer 16 meldingen ontvangen; 12 meldingen hadden betrekking op medewerkers. Als gevolg van deze meldingen hebben 4 van deze medewerkers een formele maatregel opgelegd gekregen.

Aantal meldingen bij de Governance & Compliance Officer

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan meldingen betreffende medewerkers
2017	15	8
2018	8	5
2019	10	4
2020	16	12

Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude, doet Ymere aangifte.

Andere getroffen maatregelen om integriteit bespreekbaar te maken:

- de Governance & Compliance Officer geeft een presentatie over integriteit voor nieuwe medewerkers;
- het onderwerp staat minstens eenmaal per jaar op de agenda van ieder werkoverleg;
- een Dilemmaworkshop integriteit is beschikbaar;
- een Dilemmaspel is beschikbaar voor het management om met praktijkvoorbeelden het onderwerp bespreekbaar te maken;
- integriteit is een vast onderwerp van gesprek tijdens de performancecyclus. Hierbij wordt onder andere ingegaan op nevenfuncties.

8.3. Ondernemingsraad

Samenstelling Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad (OR) telde in 2020, net als in het beginjaar van deze OR in 2018, dertien zetels. De raad wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De OR bestond in 2020 uit tien leden. De drie vacante zetels zijn niet meer ingevuld door tussentijdse verkiezingen. Er waren ook geen reservekandidaten meer. Om de verloren uren op te vullen heeft de OR gebruik gemaakt van haar recht om een extern deskundige op project-basis in te huren.

Alle leden van de OR hebben weer een opleiding gevolgd om hun functie goed te kunnen uitoefenen en als team goed te functioneren. Door de coronamaatregelen was het volgen van workshops en teambijeenkomsten in fysieke vorm niet mogelijk. In december vonden verkiezingen plaats voor een nieuwe Ondernemingsraad. Drie reeds zittende OR-leden gaan door naar de nieuwe Ondernemingsraad. Voor de nieuwe OR hadden zich 15 kandidaten aangemeld, waarvan er na verkiezingen 13 benoemd konden worden. De nieuwe OR is op 15 december geïnstalleerd en is vanaf januari 2021 begonnen met zijn werkzaamheden.

Besluitvorming Ondernemingsraad

De OR en de voorzitter statutaire directie zijn zes keer in een overlegvergadering bijeen geweest. In twee vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken; deze vergaderingen zijn ook deels bijgewoond door leden van de raad van commissarissen (het zogenoemde Artikel 24-overleg). Voordrachtcommissaris Elfriek van Galen was op 11 juni toehoorder bij een OR-vergadering.

- Bij de start van de coronacrisis is er binnen Ymere onder leiding van het lid Statutaire Directie een crisisteam gevormd om de impact van corona op Ymere en haar processen te coördineren. Omdat er in tijden van crisis snel geschakeld moet worden en er niet altijd tijd is om formele structuren te volgen zijn er met de OR samenwerkingsafspraken gemaakt. Vanuit de OR is een lid toegevoegd aan het crisisteam, zodat er continu verbinding was met de OR en signalen uit de organisatie. Deze vorm van samenwerking en afstemming is zeer goed bevallen en bestendigen we zolang de coronacrisis duurt.
- De OR behandelde twee adviesaanvragen:
 - Profielschets voordrachtcommissaris raad van commissarissen
 - Opheffen en herpositionering afdeling Projecten & SpecialistenDaarnaast heeft de OR input gegeven voor de profielschets statutair directeur/bestuurder (bestuursvoorzitter)

- De OR behandelde acht instemmingsverzoeken:
 - Privacyreglement telefonie
 - Gedragscode relaties op de werkvloer
 - Salarisgroei bij promotie
 - Referral bonus
 - Tijdelijke aanpassing reiskosten (als gevolg van de coronacrisis)
 - Aanvullende Risico Inventarisatie & Evaluatie
 - Verdiepende Risico Inventarisatie & Evaluatie
 - Collectief verlof 2020
- De OR heeft drie initiatiefvoorstellen ingediend:
 - Bevrijdingsdag (afgewezen)
 - Samenwerkingsafspraken over organisch veranderen (vanuit de OR op de agenda gezet en inhoudelijk besproken met de bestuurder en HRO)
 - Thuiswerkvergoeding (voorlopig afgewezen in afwachting van uitkomsten landelijke cao-afspraken over dit thema)
- De overige besproken thema's, onderwerpen en zaken ter informatie ontvangen door de OR, zijn onder andere:
 - Financiële jaarstukken en Jaarverslag Ymere 2019
 - Jaarverslag Vertrouwenspersonen
 - Onderlinge samenwerking
 - INDI/WendY
 - Resultaten medewerkersbetrokkenheidsonderzoek
 - Regeling poolauto's
 - Privacyverklaring medewerkers (AVG)
 - Loopbaanontwikkelingsbudget (in jaar van indiensttreding)
 - Ziekteverzuim en preventie
 - Vitaliteit en thuiswerken/corona
 - Eigen Risico Dragerschap (loopt door in 2021)
 - Coronacrisis/de rol van de OR
 - OR-Verkiezingen
 - Omhangen afdeling Klantcontact van Concernzaken naar Verhuur en Wonen
 - Externe ontwikkelingen
- De OR heeft de volgende twee onderwerpen ter sprake gebracht:
 - Diversiteitsbeleid (dit is opgenomen in het jaarplan van de directieraad 2021)
 - Brief met zorgpunten en vragen over de dossiers INDI, Outsourcing en de afdeling Informatievoorziening naar aanleiding van het evaluatierapport (mondeling afgehandeld in een overlegvergadering).

9. Risicomanagement

9.1 Risicomanagement

Ymere vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen beïnvloeden. Wij streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risico-bewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze vooral nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten hoort bij een lerende organisatie. De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is: de zogenoemde risicobereidheid ('risk appetite').

Ontwikkelingen in 2020

In 2020 heeft Ymere als woningcorporatie een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Er zijn risico's die het realiseren van onze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Zowel de doelstellingen als de risico's dienen te worden gemanaged ('niet aan het toeval overlaten'). In dit kader heeft Ymere in 2020 het Risk & Control Framework (RCF) ontwikkeld. Het RCF vervangt zowel het Risicoprofiel 2019 als het Internal Control Framework 2019 en in het RCF zijn de risicoanalyse en de beheersingsmaatregelen (controls) dan ook samengebracht. Het RCF heeft in 2020 mede als doel gehad om het verband tussen de uitgevoerde risicoanalyse en de controls waarmee de risico's worden gemitigeerd beter inzichtelijk te maken.

Risico's zien wij als de kans op een gebeurtenis met een effect op het realiseren van onze missie en/of de

strategieën waarmee we onze doelstellingen willen halen. Als het moeite kost om binnen de kaders te blijven, heeft dit ook effect op onze doelstellingen. Het RCF geeft inzicht in de gevoeligheid en kwetsbaarheid van de bedrijfsprocessen. Voor de risicosturing zijn met name de risico's met een substantiële impact op onze reputatie of financiële situatie van belang. Er zijn ook risico's die niet direct door Ymere te beïnvloeden zijn, zoals de stijging van salarissen, bouwkosten en inflatie. Deze niet beheersbare risico's worden voornamelijk gevolgd en waar mogelijk beïnvloed door middel van de lobby in Den Haag, het aanhouden van voldoende buffervermogen om dergelijke risico's op te kunnen vangen, voldoende anticiperend vermogen in onze organisatie en een actieve sturing op het Financieel Meerjaren Plan, waar het effect van deze risico's in wordt doorgerekend zodra ze zich voordoen.

In het jaar 2020 heeft Ymere zich verder hoofdzakelijk gericht op beïnvloedbare risico's. Hierbij hebben we gekeken naar de eventuele kansen die een risico met zich meebrengt, waardoor het volledige beheersen (mitigeren) van een risico niet altijd noodzakelijk is. Met het managen van de risico's, oftewel het uitvoeren van de beheersmaatregelen beogen wij de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Om 'zichtbaar in control' te zijn op de risico's die Ymere loopt zijn de key controls in 2020 verder uitgewerkt in korte beschrijvingen vanuit het RCF 2020. De uitvoering van deze controls wordt vervolgens zichtbaar vastgelegd en periodiek getoetst door de tweede lijn zodat kan worden vastgesteld dat ook dit jaar Ymere 'zichtbaar in control' is.

9.2 Risicoprofiel en risicobereidheid

Voor de identificatie en waardering van risico's heeft Ymere in 2020 het risicoprofiel geactualiseerd opgesteld. Hierin zijn de risico's opgenomen uit de jaarlijkse risicoanalyse. Het gaat dan om mogelijke gebeurtenissen die impact kunnen hebben op het halen van onze doelstellingen.

Om de risicobereidheid te bepalen hanteert Ymere de volgende risicostatements, die zijn vertaald naar risicobereidheid per strategisch risico:

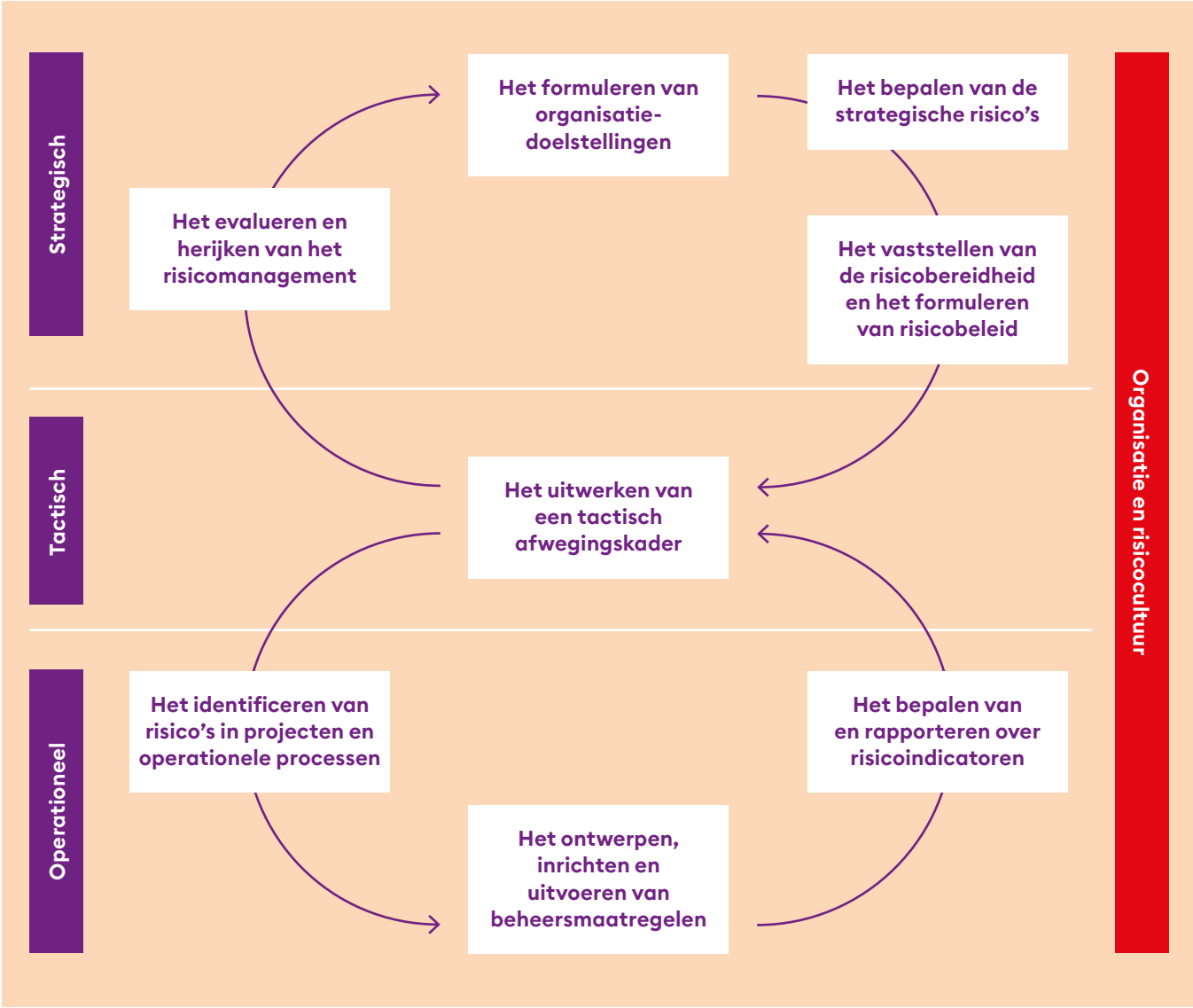
Risico- categorie	Risico- bereidheid	Risicostatement
Strategisch	Laag	Gezien onze maatschappelijke opgave en het feit dat we met maatschappelijk kapitaal werken, is Ymere risicomijdend. Wij zoeken steeds de balans tussen deze maatschappelijke functie en onze ambities.
Financieel	Laag	Ymere werkt met maatschappelijk kapitaal en met leningen die geborgd zijn door het WSW, gemeenten en het rijk. Om borgbaar te blijven dient Ymere te voldoen aan de financiële parameters die het WSW en de Autoriteit Woningcorporaties hebben gesteld. Ymere is niet bereid financiële risico's te lopen die het voldoen aan deze parameters in gevaar brengt.
Compliance	Laag	Ymere streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en de bijbehorende wet- en regelgeving. Als Ymere, om wat voor reden dan ook, niet voldoet aan wet- en regelgeving, dient de directieraad hiervan op de hoogte te zijn.
Integriteit	Laag	Ten aanzien van fraude: Ymere accepteert geen fraude van haar werknemers, huurders of partners. Fraude is nooit helemaal uit te sluiten en ook bij fraudepreventie hoort een kosten-batenanalyse. Bij fraudedetectie onderneemt Ymere altijd actie. Ten aanzien van integriteit: Ymere en haar medewerkers handelen integer.

9.3 Risicomanagementsysteem

Om goed risicomanagement mogelijk te maken, doorloopt Ymere een continu risicomanagementproces. Met dit systeem identificeren, analyseren en beheersen

we risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.

Risicomanagementproces



- Risico-identificatie en -waardering**
Risico's zijn bekend en structureel geïnventariseerd en geactualiseerd; dit gebeurt met de proces-directeuren en proces managementteams. Deze risico's worden vervolgens vastgelegd in het risico-profiel. Gesprekken met de verschillende stakeholders, zoals gemeenten, huurdersverenigingen en toezichthouders en binnen de gehele Ymere

- organisatie (waaronder de inbreng van de verschillende proces managementteams) zijn hier mede input voor.
- Risicobereidheid** geeft aan welke risico's voor Ymere acceptabel zijn en wanneer Ymere bijstuurt. Deze bereidheid is voor de risico's in het risicoprofiel vertaald naar risicolimieten.

- *Risicomanagementstrategie*
Op basis van de waardering is bepaald of Ymere het risico accepteert, dan wel of het risico moet worden beheerst en welke beheersmaatregelen daarvoor zijn bedacht.
 - *Risicobeheersing*
De procesdirecteuren en hun managers zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van de maatregelen ter beheersing van de geïdentificeerde risico's. Zij zijn ook verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de afdelingsrisico's binnen de primaire processen en binnen de (bouw)projecten.
 - *Risico's bewaken en rapportage*
Managers stellen vast dat risico's binnen hun afdeling goed worden beheerst. Ook voert Ymere een intern controleprogramma uit op de belangrijkste beheersmaatregelen (key controls). Per tertiaal krijgt de directieraad en raad van commissarissen rapportage (geïntegreerd in de tertiaalrapportage) over de ontwikkeling in de top risico's en over de bevindingen uit de interne controle. Wat ging goed? Wat ging fout?
- Welke acties zijn ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren? En wat is de trend per risico?
- *Evalueren en herijken risicomanagement*
Jaarlijks stellen we het risicomanagementbeleid met daarbij de risicobereidheid opnieuw vast. De input voor aanpassing kan ook komen van verschillende stakeholders, zoals de managementletter van de accountant, de oordeelsbrieven van de toezicht-houder of het WSW, naast de uitkomsten van interne controles.
 - *Risicocultuur*
De organisatiecultuur van Ymere is de hoeksteen van de risicobeheersingsomgeving. Ymere heeft veel aandacht voor cultuurverandering en soft controls. De nadruk ligt hierbij op:
 - aandacht voor draagvlak voor de risicobeheersing bij het management;
 - bevorderen van openheid en transparantie;
 - nemen van verantwoordelijkheid en samenwerken.
 - *Organisatie*
Ymere heeft haar organisatie ingericht volgens het three lines of defence-model.

Three lines of defence

1 st line	2 nd line	3 rd line
Management	Risicomanagement & Interne Controle	Internal Audit
Dagelijks risicobeheer in de processen. Monitoren en rapporteren over de effectiviteit van de beheersmaatregelen.	Coördineren, monitoren en ondersteunen van lijnmanagement bij risicomanagement en het vaststellen werking belangrijkste beheersmaatregelen met interne controles en procesaudits.	Aanvullende zekerheid geven en toetsing over de werking en uitvoering 1 st en 2 nd line door uitvoeren audits.

9.4 Risico's

De risico's die boven de risicobereidheid liggen, monitoren we in de risicorapportage met het oog op de trendontwikkeling hiervan en de verbetering van de risicobeheersing. De belangrijkste risico's staan hieronder weergegeven. De risico's doen zich nooit allemaal tegelijkertijd voor en ook niet direct vanaf het begin van het jaar. Omdat er een correlatie tussen risico's bestaat en we eenzijdig kijken naar risico's (negatief) en niet naar kansen (positief), zegt de optelsom van alle risicosommen op zich zelf niet veel.

Vandaar dat Ymere scenarioanalyses uitvoert om het effect van risico's op haar financiële meerjarenbegroting te toetsen. Voor zover in de toelichting hieronder ook de financiële impact wordt weergegeven, betreft dit de mogelijke afwijking ten opzichte van de actuele meerjarenbegroting.

Toprisico's Ymere voor 2020

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
Onzekerheid over klimaatakkoord / Nationale ambities n.a.v. klimaat en 'aardgasloos' versneld	Risico dat we sneller en meer moeten uitgeven aan verduur-zaming van ons bezit dan nu begroot. De impact van 'aardgasloos' is nog onbekend.	- Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Extern financieren duurzaamheids-installaties - Lobbyen	Midden	Midden
Lagere inflatie trekt gemiddelde huurprijs omlaag	Een hogere inflatie leidt automatisch tot hogere huur-opbrengsten. Dit is het risico dat de inflatie lager uitvalt dan waar we in onze meerjarenbegroting rekening mee houden. Mogelijk effect ruim € 3 miljoen per jaar (cumulatief).	Monitoren ontwikkelingen	Midden	Midden
Bouwkosteninflatie is hoger dan de bouw- en onderhoudsindex	Risico dat de bouwkosteninflatie meerjarig 5% is; onderhouds-index als gevolg van een gespannen aanbestedingsmarkt en gespannen arbeidsmarkt voor vooral technisch personeel.	- Monitoren ontwikkelingen - Wijzigen/beperken nieuwbouw-, renovatie en onderhoudsplanning	Midden	Midden
Frauderisico	Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.	- <i>Hard controls</i> (AO/IB), functiescheiding/ <i>IT-general controls</i>) - <i>Soft controls</i> (veel aandacht voor integriteit, integriteits-code) - Continue aandacht voor beheersmaatregelen en 'zero tolerance beleid'.	Laag	Laag
Samenwerkingsverbanden/ grote transacties met derden	Het risico dat Ymere loopt bij (nieuwe) samenwerkings-verbanden of bij aan- en verkooptransacties	Investeringsstatuut en besluit-vormingsprocedure voor aankoop en dispositie - Transacties worden vastgelegd in transactieregister, conform NEPROM-gedragscode - Checklist verbindingen geldt voor het aangaan van nieuwe vorm van verbinding - Aantal verbindingen wordt afgebouwd - Geen nieuwe ontwikkelingen in verbindingen	Laag	Laag

Risico	Toeichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
Algemeen compliance risico	- Veelheid en complexiteit van wet- en regelgeving waaraan Ymere moet voldoen. - Al dan niet bewust handelen van medewerker(s) in strijd met wet- en regelgeving met bestuurlijke boetes, herstelkosten en/of reputatieschade als gevolg.	- Werkprogramma Compliance officer en adequate reactie op incidenten. - Monitoren ontwikkelingen algemene Wet- en Regelgeving vanuit Governance & Compliance overleg. - Uitwerken Wet- en Regelgeving in beleid	Laag	Laag
Portefeuille strategie Doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid worden niet gehaald.	Het risico dat Ymere niet voldoet aan haar doelstellingen voor beschikbaarheid wordt gezien als een wezenlijk aandachtspunt.	- Realisatie prestatieafspraken - Portefeuillestrategie - Strategische cockpitsturing - Hold-/sell-analyse - Pijplijnsturing	Midden	Midden
Datakwaliteit Onjuiste of onvolledige gegevens in (stam) data door fouten bij bulkmutatie	Correcte data zijn van groot belang. Dit is de basis is voor bruikbare sturingsinformatie, en betrouwbare verantwoordingsinformatie. Daarnaast kan de Aw handhavend optreden op het aspect 'datakwaliteit'.	- Invoer- en volledigheidscntrole bij import van (stam)data - Kwaliteitscontrole stamdata en transactiedata - Benoemen data-eigenaren en invullen verdere data verantwoordelijkheden.	Midden	Midden
Inkooprisico Onrechtmatige of ondoelmatige inkopen	Het inkooprisico (o.a. op het gebied van ongunstige voorwaarden, integriteit en naleving inkoopbeleid) is een risico dat niet één specifiek proces raakt, maar is een breed risico voor alle processen van Ymere en daarmee een belangrijk risico voor Ymere als geheel.	- Verplichtingen aangaan cf. procuratieregeling - Advies inkoopplatform boven € 100.000 - Spend-analyse - Inkopen cf. inkoopbeleid - Getekende overeenkomst	Hoog	Midden
Nieuwbouw PV Projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendementsdoelstelling)	Bij nieuwbouw gaat het bij Ymere vaak om langlopende projecten van grote financiële omvang, wat inherent daardoor ook omvangrijke risico's met zich meebrengt. Voor start bouw bestaat vooral het risico dat een project duurder uit valt dan begroot en/of niet blijkt te voldoen aan het normrendementskader.	- Projectbeheersing op basis van de I/D-procedure - Naleving normrendementskader - Vroegtijdige betrokkenheid co-makers	Midden	Midden

Risico	Toeichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
ICT De continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking en beschikbaarheid van systemen (ICT) is niet geborgd.	De continuïteit van de ICT is voor Ymere van wezenlijk belang voor de voortgang van de bedrijfsprocessen van de organisatie.	- Release en test management. - SLA met KPN en Aareon - Periodieke overleggen - Rapportage KPN en Aareon aan Ymere middels (assurance-) rapportage	Midden	Midden
Cyberisico	Risico dat de dreiging van cyberisico's meer toeneemt, met mogelijk uitval van ICT en kosten voor beveiliging of herstel als gevolg.	- IT-dienstverlening uitbesteed aan externe partij - Periodieke PEN-testen en een IT- security-team/protocol - Securityofficer en informatiebeveiligingsbeleid	Laag	Laag
VvE Onvoldoende middelen in de VvE om de MJOB uit te voeren inclusief duurzaamheidsambitie.	Ymere participeert in relatief veel VvE's. Hoewel de jaarlijkse bijdrage aan deze VvE's relatief beperkt is, bestaat er wel een substantieel risico dat (mede gezien de toenemende duurzaamheidsambities) de middelen in deze VvE's onvoldoende zijn om de MJOB uit te voeren.	Controle MJOB en jaarcijfers	Midden	Midden
Duurzaamheid Duurzaamheidsopgave wordt niet gehaald	Op het gebied van duurzaamheid neemt de omvang toe, daarmee ook de risico's (programmabeheersing) en de behoefte tot een goede interne beheersing. Daarnaast bestaat het risico dat de duurzaamheidsopgave niet wordt gehaald.	- Programmering duurzaamheid	Midden	Midden
Veiligheid Veiligheid van bewoners onvoldoende geborgd	De actualiteit laat zien dat er op het gebied van veiligheid van de bewoners altijd aandachtspunten zijn. Deze, alhoewel verschillend van aard, komen structureel voor (zoals in de afgelopen jaren asbest, galerijflats, gevelinspecties en nu loden leidingen).	- Crisismanagement - Begroten onvoorzien onderhoud	Midden	Midden

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
SPP Het personeelsbestand van Ymere sluit niet (meer) aan bij de competentiebehoefte van de organisatie.	Als belangrijk risico wordt gezien dat het personeelsbestand van Ymere niet aansluit bij de competentiebehoefte van de organisatie. In de veranderende wereld waar digitalisering steeds belangrijker wordt is dit een belangrijk aandachtspunt.	- Implementatie strategisch personeelsplanning (SPP) - Analyse van de inhuur van externe expertise	Midden	Laag
Fiscaliteit Fiscale aangiften (o.a. BTW, VPB en verhuurderheffing) voldoen niet aan fiscale wet- en regelgeving	Ymere onderkent verschillende fiscale risico's op het gebied van vooral de BTW, de VPB en de verhuurderheffing.	- FZ-controle Btw-aangiften - Beoordeling en controle van de VPB aangifte door FZ en Tax clearance door belastingadviseur. - FZ-controle op aangifte verhuurderheffing	Midden	Midden
FMP Uitgaven zijn niet begroot en kunnen leiden tot overschrijding van de begroting / FMP.	Inherent zonder FMP is de kans groot dat activiteiten worden geïnitieerd die financieel niet haalbaar zijn en dus geen cash flow dekking voor beschikbaar is. Restrisico is dat Ymere wordt geconfronteerd met uitgaven die niet begroot zijn.	- Jaarlijks begrotingsproces en financiële meerjarenbegroting (incl. scenario's) - Maandelijkse rapportage en bijsturing - Maandelijkse liquiditeitsprognose	Hoog	Midden

9.6 Vooruitblik op 2021

Het plan van aanpak 'Ymere zichtbaar in control' is in uitvoering. De uitvoering loopt nu in de eerste lijn binnen de processen met ondersteuning van de business controllers en vanuit financial control in de tweede lijn. De evaluatie 2020 van de key risico's is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot twee nieuwe key risico's in 2021 en een geactualiseerd Risk en Control Framework.

2021 staat in het teken van de doorontwikkeling van 'zichtbaar in control'. Ons doel is onder andere het verder doorontwikkelen van het eigenaarschap in de eerste lijn en de gestructureerde vastlegging van de tweede lijn werkzaamheden in het kader van 'zichtbaar in control'. Daardoor zorgen we dat de interne (risico)

beheersings- en controlesystemen op besturende, primaire en ondersteunende processen conform de gestelde eisen van het kunnen afgeven van een 'in control statement' komen. Ter verbetering van de coördinatie en van de afstemming met het risicomanagement is de Risk Officer van Ymere medio 2020 onderdeel gaan uitmaken van de stuurgroep verzekeringen. Vanuit vooral de jaarlijkse evaluatie van het Risk Control Framework en de verzekeringsportefeuille wordt het risicoperspectief vastgesteld en vanuit het resterende rest risico hoe verzekeringen kunnen en eventueel moeten bijdragen aan de gewenste interne beheersing.

10. Financiële continuïteit

10.1 Financiële positie

Ymere wil als financieel gezonde corporatie maximale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties leveren. Dit betekent dat wij onze bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetsen aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij kijken we naar:

- Ymere is financieerbaar. Hierbij hanteren wij de ratio's en grenswaarden zoals deze in het voorjaar 2020 zijn toegevoegd aan het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
 - Interest coverage ratio (liquiditeit); maakt inzichtelijk of Ymere voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4).
 - Loan-to-value (vermogen); maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (LTV: maximaal 85% op basis van beleidswaarde).
 - Solvabiliteit (vermogen); geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 15%)
 - Dekkingsratio (onderpand); beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen (maximaal 70% op basis van marktwaarde).
- Ymere stuurt op rendement door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR) en direct rendement op bestaand bezit.
- Ymere heeft een gezond operationeel resultaat

Wettelijke kaders

De Aw beoordeelt jaarlijks alle woningcorporaties en onderzoekt daarbij of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid, sturing en beheersing en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het

maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal, dat betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. In haar integrale beoordeling over 2020 concludeerde de Aw dat de risico inschatting voor Ymere op alle onderdelen van het beoordelingskader laag is en dat er dus geen aanleiding is voor interventies of aanvullende toezichtsafspraken. De informatie-uitwisseling met Ymere wordt door de Aw ervaren als open, transparant en nuttig.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid van woningcorporaties. De externe financiering voor maatschappelijke investeringen en herfinancieringen wordt geborgd door het WSW. Over 2020 is een positief oordeel gegeven over kredietwaardigheid van Ymere. Het WSW beoordeelt op basis van het risicobeoordelingsmodel dat Ymere in de laagste risicoklasse past.

De externe financieringsbehoefte voor borgbare investeringen en herfinancieringen wordt geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het WSW stelt een absoluut maximum borgingsplafond van € 3,5 miljard, ongeacht de financiële robuustheid of onderliggende omvang van de portefeuille van de woningcorporatie. Sinds 2019 zit het geborgde lening-volume van Ymere conform planning onder deze grens.

In ons reglement financieel beheer en beleid hebben wij vastgelegd op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. In ons meerjarenbeleid richten we ons op maximale volkshuisvestelijke prestatie binnen de beoordelingsnormen van de Aw en het WSW.

Financierbaarheid

De financierbaarheid van Ymere wordt aan de hand van een aantal kengetallen getoetst aan de normen van de Aw en het WSW voor het verslagjaar 2020. In de tabel hieronder is de toets op geconsolideerd niveau met de normen zichtbaar gemaakt, onderliggend worden er echter normen gesteld aan de separate onderdelen (DAEB, niet-DAEB etc.).

Financiële ratio's Ymere

	norm	2020	2019
Operationele kasstroom voor rente		211	226
Rente uitgaven		125	128
ICR	>1,40	1,70	1,76
Operationele kasstroom voor rente DAEB		160	160
Rente uitgaven DAEB		99	100
ICR DAEB	>1,40	1,61	1,61
Beleidswaarde		7.830	6.499
Vreemd vermogen		3.102	3.066
Loan to value	<85%	39,6%	47,2%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		5.072	3.705
Balans totaal (beleidswaarde)		8.828	7.342
Solvabiliteit (beleidswaarde)	>15%	57,4%	50,5%
Eigen vermogen (marktwaaarde)		12.774	11.920
Balans totaal (marktwaaarde)		16.530	15.557
Solvabiliteit (marktwaaarde)	>50%	77,3%	76,6%

Financiële gezondheid en risico's

Ymere is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's van haar vastgoedposities (grond, onderhanden projecten en te verkopen woningen) goed in beeld. Ook is er een voldoende financiële buffer om tegenvallers op te vangen. Onze financiële positie ontwikkelt zich positief doordat we het leningenvolume in lijn met de wens van de toezichthouders versneld hebben afgelost en de bedrijfsvoering efficiënter maakten. De externe financieringsbehoefte voor borgbare investeringen en herfinancieringen wordt zoals hiervoor vermeld door het WSW gemaximeerd op een maximum borgingsplafond van € 3,5 miljard. Hierdoor worden we

ook gemaximeerd in onze investeringsruimte. In 2021 gaan wij, gegeven dit maximum borgingsplafond, de mogelijkheden verder onderzoeken om onze activiteiten aanvullend op andere wijze ongeborgd te financieren, zie paragraaf 10.7. Liever zouden wij echter het maximale borgingsplafond verhoogd zien, zodat wij niet onnodig duurder hoeven te financieren. Naar onze mening zou dit gerechtvaardigd zijn bij de goede financiële positie van Ymere. Indien nodig, zullen we het WSW verzoeken om onderpand vrij te geven om dit vervolgens ten behoeve van de totstandkoming van ongeborgde financiering in te zetten.

10.2 Resultaatontwikkeling 2020

Op basis van categoriale indeling

x € 1.000.000	2020	2019	Verschil
Opbrengst uit verhuur	587	575	12
Netto opbrengst verkoop bestaand bezit	32	58	-25
Netto opbrengst projectontwikkeling	5	21	-16
Overige opbrengsten	14	15	-1
Bedrijfsopbrengsten	639	669	-30
Bedrijfslasten	-381	-359	-22
Bedrijfsresultaat	258	310	-52
Financiële baten en lasten	-115	-122	8
Operationeel bedrijfsresultaat	144	187	-44
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11	5	6
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-68	-65	-3
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	788	1.463	-675
Resultaat voor belastingen	875	1.590	-715
Vennootschapsbelasting	-22	-15	-7
Resultaat na belasting	853	1.575	-722

Het resultaat over 2020 van € 853 miljoen bestaat met name uit waardestijging van het vastgoed (€ 788 miljoen). Deze waardestijging is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waarde-stijging draagt daarom niet bij aan extra investerings-volume of andere maatschappelijke uitgaven.

Het operationele bedrijfsresultaat (€ 144 miljoen) is € 44 miljoen lager dan 2019. Dit is met name toe te schrijven aan lagere netto opbrengsten verkoop bestaand bezit en netto opbrengsten projectontwikkeling.

De opbrengst uit verhuur is in 2020 € 12 miljoen hoger dan in 2019. Dit vooral ten gevolge van verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging en wegens woningverbetering. Ook hebben we de huur geharmoni-seerd bij nieuwe verhuringen en hebben we nieuwe woningen in exploitatie genomen.

De toegenomen belastingdruk als gevolg van de beperking van de renteaftrek door Europese regelgeving (ATAD) wordt steeds zichtbaarder in ons resultaat (van € 15 miljoen in 2019 naar € 22 miljoen in 2020).

De bedrijfslasten stijgen met € 22 miljoen hoofdzakelijk veroorzaakt door een hogere verhuurderheffing, het gaat om een bedrag van € 86 miljoen (2019: ruim € 76 miljoen), en een toename van de onderhoudslasten.

Netto opbrengsten verkoop bestaand bezit

In 2020 zijn 443 woningen verkocht, bestaande uit 433 zelfstandige woningen en 10 onzelfstandige woningen (2019: 602), 61 garages/parkeerplaatsen en 30 bedrijfs-onroerendgoed objecten. Dit is conform ons FMP en dus in lijn met ons beleid. In 2020 is een bruto verkoop-opbrengst gerealiseerd van € 154 miljoen (2019: € 198 miljoen), waarop bijna € 8 miljoen aan directe verkoopkosten in mindering is gebracht.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De economisch onzekere tijden raken de woningmarkt vooralsnog niet. Het structurele woningtekort en de lage rentestand resulteren ook in 2020 gemiddeld in substantiële prijsstijgingen binnen de koop- en huurmarkt. Ook in de beleggingsmarkt heeft de onzekerheid van het begin van 2020 plaatsgemaakt voor wederom een aanzienlijke belangstelling in woningbeleggingen, met daarbij hoge transactievolumes en dalende aanvangs-rendementen. Ten opzichte van voorgaande jaren vlakt de groei wel af, maar voor de woningportefeuille van Ymere zorgt dit ook in 2020 nog voor een forse stijging van de marktwaaarde.

De totale omvang van de woningportefeuille is met € 818 miljoen gegroeid naar een waarde van € 15,5 miljard. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt en beleggingsmarkt. De schaarste op de koopmarkt

resulteert in een gemiddelde leegwaarde groei per m² van onze portefeuille van 6,2%.

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaan met name uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit indirecte rendement wordt bepaald door de waardemutatie in het jaar af te zetten tegen de gemiddelde waarde van het bezit in verhuurde staat. De ontwikkeling van het indirecte rendement is in lijn met de vergelijkbare indices bij commerciële verhuurders in onze regio. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Ymere neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming.

Netto opbrengsten projectontwikkeling

Het resultaat op projectontwikkeling betreft de omzet minus de kostprijs van deze omzet van nieuwbouw-

koopwoningen. De omzet wordt genomen naar rato van voortgang van de bouw en de verkopen binnen een project (bouwstand x verkoopstand). De ontwikkeling van nieuwbouw koopwoningen past niet bij onze Strategie 2016+, maar wij ronden de lopende projecten voortvloeiende uit aangegane verplichtingen uit het verleden nog wel af. We richten ons op huurwoningen in het sociale segment. Alleen als er een expliciete volkshuisvestelijke reden is en als het onpraktisch of niet mogelijk is om het aan een marktpartij over te laten, ontwikkelen we niet-DAEB vastgoed. Per situatie bekijken we of en op welke wijze lopende activiteiten kunnen worden overgedragen of afgerond. In 2020 leverden we 41 nieuwbouwkoopwoningen op (2019: 111). De opleveringen vloeien voort uit aangegane verplichtingen uit het verleden.

Financiële baten en lasten

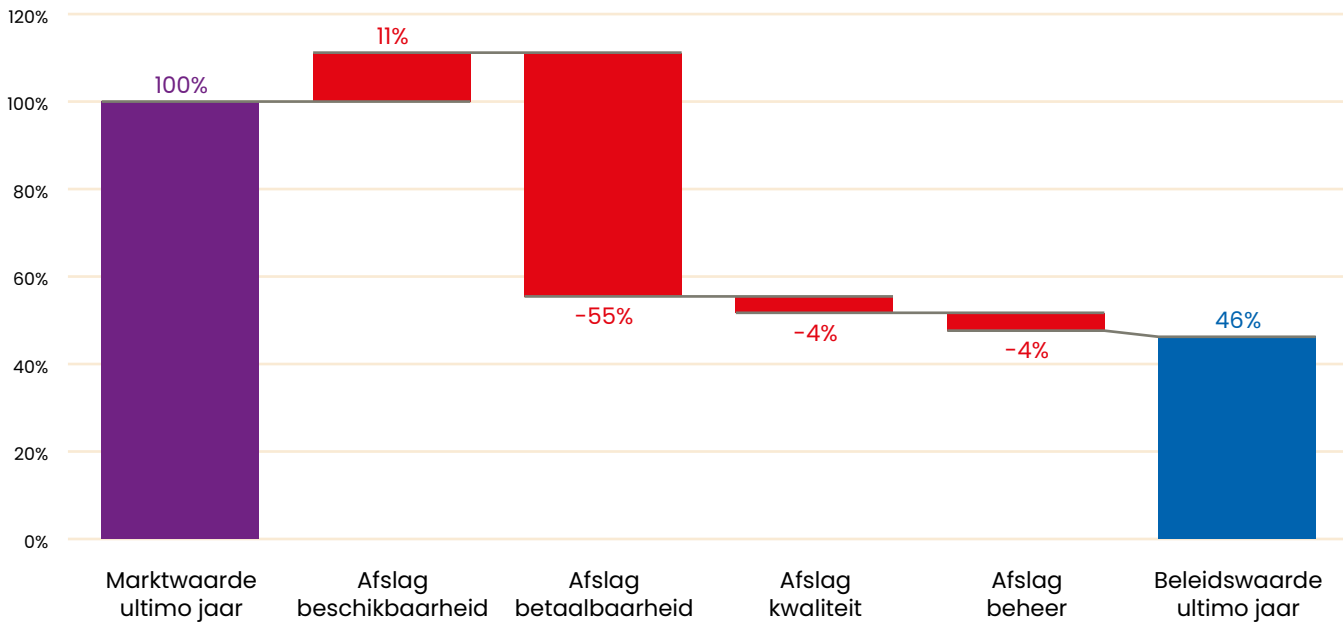
Het resultaat uit financiële baten en lasten is met € 8 miljoen verbeterd tot € 115 miljoen negatief. Dit wordt vooral veroorzaakt door lagere rentes.

10.3 Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

Uitgangspunt voor de verslaglegging is de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk ‘beklemd’ door

maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont afgeleid van de marktwaarde een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. De beleidswaarde is bepaald conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaarde.

Van marktwaarde naar beleidswaarde (woningen)



Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen.

Stap 1: beschikbaarheid (doorexploiteren)

We zorgen ervoor dat voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Over de omvang van de sociale woningvoorraad maken we afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Hierdoor is de mogelijkheid van het structureel verkopen, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van door-exploiteren gewaardeerd. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexploitatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het in de marktwaarde gehanteerde uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. Stap 1 leidt door de rekenregels van het handboek in combinatie met een relatief lage disconteringsvoet tot een opslag van circa 1,6 miljard (11%). In werkelijkheid zijn de huren die wij vragen uiteraard veel lager dan de markthuur, deze correctie wordt in stap 2 gemaakt.

Stap 2: betaalbaarheid (huur)

Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Deze valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. We hebben een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing toegepast. Hiermee geven

we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Ymere biedt woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Dit in tegenstelling tot een geliberaliseerde woning die tegen markthuur wordt verhuurd. Voor een sociale huurwoning moet ook nog de verhuurderheffing worden betaald wat kan oplopen naar 2 á 3 maandhuren. De beleidswaarde ligt daarom door de lagere huur en bijkomende verhuurderheffing nog lager. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur, ligt de waarde 55% lager.

Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, hebben we een onderhoudsbeleid dat gericht is op deze lange termijn. Onze eigen onderhoudsnorm ligt hoger dan de marktnorm die is gebaseerd op instandhouding voor de komende 15 jaar. De marktwaarde komt daardoor 4% lager te liggen. We hebben een relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en we houden woningen (veel) langer in exploitatie waardoor we met vooral onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen een minimale instandhouding.

Stap 4: beheer (beheerkosten)

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere. Onze beheernorm ligt

hoger dan de marktnorm omdat we extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Houden we rekening met onze werkelijke beheerkosten, dan komt de marktwaarde 4% lager te liggen.

Effect beleidswaarde op eigen vermogen
De beleidswaarde ligt 20% hoger dan vorig jaar (€ 7,8 miljard t.o.v. 6,5 miljard). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de contracturen, stijging van de streefhuren en een aanpassing van marktwaardeparameters zoals de disconteringsvoet. Het effect van wijziging in de disconteringsvoet werkt ook door in de eindwaarde, aangezien bij het bepalen van de contante waarde van eindwaarde de disconteringsvoet wordt gebruikt. Op basis van de beleidswaarde maken we inzichtelijk welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

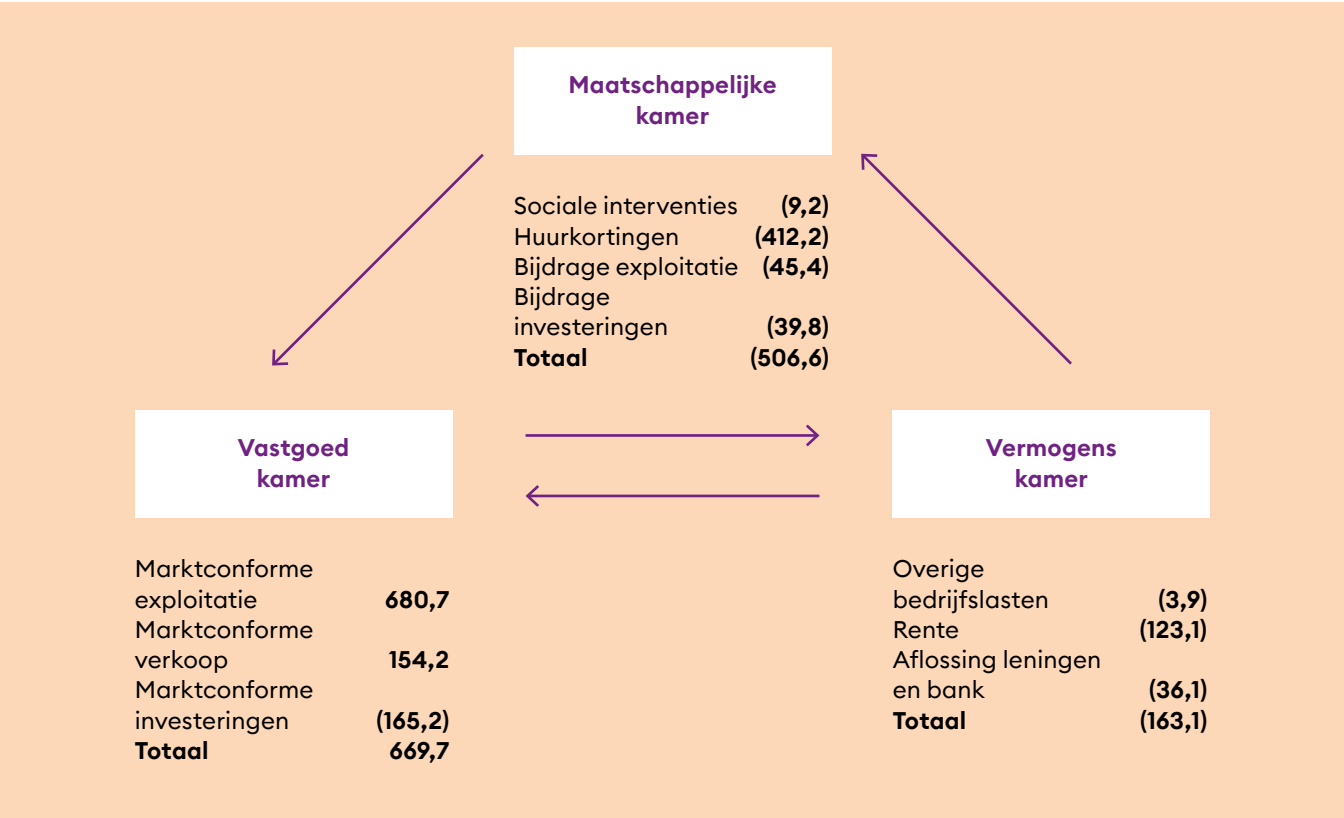
Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 7,7 miljard. Dit impliceert dat 52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Tegelijkertijd is het de grootste post waarover Ymere een inschatting moet maken. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van een hogere disconteringsvoet, een lagere streefhuur en een hogere beheer- en onderhoudsnorm getoetst. Hieruit blijkt dan met name een aanpassing van de disconteringsvoet een grote verandering in de beleidswaarde tot gevolg kan hebben.

10.4 Prestaties DrieKamerModel

Om onze missie te vervullen maken we voortdurend een afweging tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit). Aan de hand van het voor

corporaties ontwikkelde DrieKamerModel maken we de verschillende geldstromen ten behoeve van deze drie ambities zichtbaar. Zo maken we inzichtelijk welke afweging we hebben gemaakt om onze maatschappelijke bijdrage van € 507 miljoen te realiseren.

Driekamermodel (x € 1.000.000)



Maatschappelijke kamer
Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de Maatschappelijke kamer. Deze kamer is verantwoordelijk voor de effectieve besteding van het budget dat we beschikbaar stellen via de Vermogenskamer. Dit maatschappelijke budget zetten we in voor leefbaarheid, voor het realiseren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep middels huurkortingen (t.o.v. de markthuur), een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de Vermogenskamer is in 2020 € 507 miljoen (2019: € 496 miljoen) beschikbaar gesteld aan de Maatschappelijke Kamer. Het grootste gedeelte van de maatschappelijke bijdrage komt doordat we woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs in plaats van de huurprijs die op de vrije markt voor de woning gevraagd kan worden. In totaal gaat het om een huurskorting van € 412 miljoen ten opzichte van de markthuur (2019: € 400 miljoen). We besteedden € 9,2 miljoen aan leefbaarheid en sociale interventies (2019: € 8,3 miljoen). Daarnaast besteden we € 45 miljoen (2019: € 47 miljoen) meer aan onderhoud en beheer dan een marktpartij en hebben we € 40 miljoen als bijdrage gegeven aan onrendabele investeringen (2019: € 41 miljoen).

Vastgoedkamer
Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de Vastgoedkamer. In de Vastgoedkamer streven we naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement maar in plaats daarvan voor het geven van huurskortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven.

10.5 Treasury

De treasuryactiviteiten van Ymere beogen zowel de lange- als de korte-termijnfinanciering concernbreed te borgen, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De activiteiten omvatten cashmanagement, financieringsbeleid en (rente)risicomanagement. Ymere heeft in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en in het treasurystatuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Beide documenten zijn in 2020 geactualiseerd en door de RvC goedgekeurd. Het geactualiseerde RFBB is in 2021 ook door de Aw goedgekeurd. Daarnaast beschikt Ymere over een financieringsstrategie, een treasurybeleidsplan (eveneens in 2020 geactualiseerd en goedgekeurd), een treasuryjaarplan en een treasury manual. Een uitgebreide toelichting op de leningen en derivaten is opgenomen in de jaarrekening.

Het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer bedraagt in 2020 € 681 miljoen (2019: € 683 miljoen). De marktconforme investeringen in de Vastgoedkamer bedragen € 165 miljoen (2019: € 166 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 154 miljoen (2019: € 210 miljoen).

Vermogenskamer
Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding moet gezond zijn, zodat we financiële risico's kunnen opvangen.

De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit zetten we in voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het ontvangen dividend bedraagt in 2020 € 835 miljoen (2019: € 893 miljoen). Het ontvangen dividend is lager omdat de verkoopopbrengsten dit jaar € 56 miljoen lager zijn dan vorig jaar. Het ontvangen dividend zorgt in de Vermogenskamer voor een toename van het lening volume toename van de liquide middelen van per saldo saldo € 36 miljoen (2019: € 103 miljoen), betaling van de rentelasten (€ 123 miljoen versus € 127 miljoen in 2019) en overige bedrijfslasten (€ 4 miljoen versus € 1 miljoen in 2019). De marktconforme investeringen komen uit op € 165 miljoen (2019: € 166 miljoen), en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer resulteert € 507 miljoen (2019: € 496 miljoen).

Leningen
In 2020 is het volume van de geborgde leningenportefeuille gestegen tot € 3.366 miljoen (2019: € 3.327 miljoen), waarvan € 3.046 miljoen is opgenomen en € 320 miljoen ruimte in bestaande leningen is gedalloceerd als liquiditeitsbuffer. Bovenop dit laatste bedrag is ook nog € 80 miljoen liquiditeiten onderdeel van de buffer, die daarmee einde jaar in totaal € 400 miljoen bedraagt. De stijging van de leningenportefeuille in 2020 is het gevolg van het feit dat een deel van de liquide middelen is ingezet voor het op peil houden van de liquiditeitsbuffer en daarom niet voor de reguliere bedrijfsvoering kon worden benut. In 2020 is € 242 miljoen aan leningen afgelost en € 280 miljoen aan leningen opgenomen.

Beleggingen (deposito)

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. Sinds 1995 heeft Ymere één deposito in portefeuille dat binnen de richtlijnen van de Aw classificeert als belegging. Het deposito is € 18,2 miljoen groot, heeft een looptijd tot 2025 en heeft een rente van 8,2%.

Derivaten

Om het renterisico van herfinancieringen en nieuwe investeringen te reduceren, heeft Ymere tot in 2011 rentederivaten afgesloten. Ymere heeft uitsluitend interest rate swaps (IRS's) in haar portefeuille. Per ultimo 2020 bestaat de portefeuille uit 61 (2019: 70) lopende contracten, afgesloten bij vijf verschillende banken. Het totaal van de door Ymere gesloten interest rate swaps (payer) ultimo 2020 is € 1.501 miljoen (2019: € 1.716 miljoen). De nominaal gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,95%. Ymere kent in haar derivatencontracten geen bepalingen meer die uitgelegd zouden kunnen worden als toezicht-belemmerende bepalingen. De derivatenportefeuille heeft per 31 december 2020 een indicatieve negatieve marktwaarde van € 724 miljoen negatief (2019: negatief € 703 miljoen). Ymere voldoet per eind 2020, net zoals vorig jaar, aan de vereisten van de stresstest van de Aw. Als onderliggende overeenkomst heeft Ymere met de banken ISDA-agreements afgesloten. Ymere is geen credit support annexes overeengekomen en heeft geen contracten met mogelijkheden tot margin calls.

Breakclausules

Vanwege het rentemanagement heeft Ymere Interest Rate Swaps in portefeuille. Ymere heeft in een aantal van deze derivaten zogenoemde breakclausules afgesloten die optreden tussen 2021 en 2025. Ymere heeft in 2020 twee Interest rate Swaps (IRS) met breakclausules laten doorzakken in vastrentende leningen. Per 31 december 2020 heeft Ymere nog 15 derivatencontracten (zie tabel hieronder) waarin breakclausules zijn afgesproken met een mandatory early termination break.

Het nominale bedrag (notional) van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2020 € 410 miljoen (2019: € 470 miljoen). De marktwaarde per breakdatum op basis van de rentecurve van 31 december 2020 bedraagt € 421 miljoen negatief.

Breakclausules (per 31 dec 2020)

jaar	nominaal bedrag	aantal irs	markt-waarde
2021	50	2	-62
2022	160	5	-187
2023	0	0	0
2024	0	0	0
2025	200	8	-172
Totaal	410	15	-421

(waardes = per breakdatum) (bedragen * € 1 mln)

Liquiditeitsbuffer

De buffer is opgebouwd om te kunnen voldoen aan de liquiditeitsconsequenties van een 2% rentedaling, conform externe regelgeving. De hoogte van de benodigde liquiditeitsbuffer wordt vooral bepaald door de marktwaarde op de contractuele breakdatum. De werkelijke marktwaarde op breakdatum is bepalend voor de omvang van de benodigde liquiditeiten. Per eind 2020 is de liquiditeitsbuffer € 400 miljoen groot. Deze liquiditeitsbuffer is voldoende hoog en kent twee componenten: het niet-opgenomen gedeelte van variabele hoofdsomleningen (€ 320 miljoen) en geormerkte liquide middelen (€ 80 miljoen). Het uitoefenen van breakclausules leidt in principe tot een uitbetaling van de marktwaarde. In 2020 heeft Ymere een aantal interest rate swaps met een mandatory break laten doorzakken in vastrentende leningen. Hiermee is het liquiditeitsrisico voor Ymere verminderd.

10.6 Verbindingen en dochterbedrijven

Om de risico's in ontwikkelingsprojecten te verkleinen heeft Ymere in het verleden een holdingstructuur opgericht. In 2017 kwam hier Yvastgoed B.V. bij. In Yvastgoed is een klein deel van ons bezit ondergebracht. Het gaat om woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen die niet aansluiten bij ons werk op basis van onze Ymere Strategie 2016+. Besluitvorming inzake oprichting, beheer of verbreken van verbindingen vindt plaats conform het beleid dat is vastgelegd in het in 2017 door de raad van commissarissen goedgekeurde verbindingenstatuut.

Stichting Ymere financiert haar deelnemingen in Yvastgoed B.V. en Ymere Holding B.V. via het eigen vermogen en via een intercompanylening. Naar verwachting zullen deze financieringen voor de komende periode voldoende zijn. Over deze leningen wordt een 'arm's length'-rente in rekening gebracht van respectievelijk 3,90% (Yvastgoed B.V.) en 2,60% (Ymere Holding B.V.). Financieringen van de onderliggende vennootschappen worden verstrekt in rekening-courant. Financieringen van samenwerkingsverbanden, voor zover er geen externe leningen zijn aangetrokken, worden gefinancierd door leningen en eigen vermogen.

Een overzicht met alle verbindingen is opgenomen in de bijlage bij de jaarstukken. Onze verbindingen met enige omvang worden weergegeven in het onderstaande overzicht.

Overzicht verbindingen met enige omvang

	Totaal			Aandeel Stichting Ymere		Activiteitengebied
	Balans-totaal	Leningen van derden	%	Balans-totaal	Leningen van derden	
GEM Spiegelhout CV	24,1	-	25,00%	6,0	0,0	Almere
VOF Nobelhorst	12,0	-	50,00%	6,0	0,0	Almere
Ontwikkelingsmij 023 CV	11,1	-	25,00%	2,8	0,0	Haarlem
VOF Nieuweramstel	7,8	-	50,00%	3,9	0,0	Amsterdam
GEM Lisserbroek CV	16,1	13,3	33,33%	5,4	4,4	Lisserbroek
Vof Graanhuis	5,5	-	50,00%	2,8	0,0	Beinsdorp
Beinsdorp CV	6,8	-	33,33%	2,3	0,0	Beinsdorp
VOF Tudorpark	23,4	-	50,00%	11,7	0,0	Hoofddorp
Totaal	106,8	13,3		40,8	4,4	

Ymere heeft deze samenwerkingsverbanden met derden gevormd om onroerend goed te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Voor de activiteiten van de verbindingen geldt dat ze zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Voor projecten waarbij nog sprake is van de bouw van koopwoningen, geldt dat deze doorgaans niet eerder in aanbouw worden genomen dan wanneer 70% is verkocht. De € 106,8 miljoen balanstotaal van de samenwerkingsverbanden vormen 90% van het balanstotaal van samenwerkingen waarin Ymere activiteiten heeft.

De leningen van derden van € 4,4 miljoen (2019: € 4,6 miljoen) betreft een door de verbinding zelfstandig aangetrokken lening van een kredietinstelling. Voor het overige deel worden de samenwerkingsverbanden gefinancierd door Ymere Holding B.V. en haar dochters. Behalve in de deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, neemt Ymere deel in deelnemingen waarin het belang van zeer beperkte financiële betekenis is. Deze worden in het onderstaande overzicht weergegeven:

Overzicht van deelnemingen Ymere met zeer beperkt financieel belang

	2020	2020	2019	2019	Activiteit
	x € 1 mln	%	x € 1 mln	%	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,6%	0,3	0,6%	Vastgoedexploitatie
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	0,0	41,1%	0,0	41,1%	Exploitatie woonwagenstandplaatsen
Woningnet NV	0,7	17,9%	0,7	17,9%	Woonruimteverdeelsysteem
NV Zeedijk	0,2	2,8%	0,2	2,8%	Vastgoedexploitatie
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
Totaal	1,3		1,3		

10.7 Vooruitblik 2021 en verder

Impact coronavirus

Midden in de tweede golf van coronabesmettingen kunnen we de conclusie trekken dat Ymere in zijn algemeenheid robuust is in deze crisis, financieel staan we er goed voor en de impact van corona op bedrijfsvoering en kasstromen is relatief beperkt. Het domein dat het meest wordt geraakt is BOG. Gelukkig is dat maar een heel klein deel van onze portefeuille en onze huuropbrengsten.

Ymere stuurt op passend en betaalbaar wonen

De komende jaren blijven we ons inzetten voor betaalbare woningen passend bij het inkomen van onze huidige en toekomstige huurders. Dit betekent dat we woonlastenakkoorden met gemeenten sluiten en niet de wettelijk maximaal toegestane huursomverhogingsruimte benutten. We kennen een goede traditie om ieder jaar samen met onze huurdersorganisatie SHY een gestaffeld huurverhogingsbeleid overeen te komen. Dat betekent dat woningen met de laagste huur, een hogere huurverhoging krijgen. Naarmate de huur hoger is, is de huurverhoging lager.

Ymere investeert in het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad

We investeren de komende vijf jaar gemiddeld ruim € 240 miljoen per jaar in nieuwbouw, de verbetering van ons bestaand bezit en duurzaamheid. We zetten in op beschikbaarheid door circa 2900 nieuwbouwwoningen (waarvan 600 flexwoningen) te realiseren. Onze sociale woningvoorraad binnen ons kerngebied neemt hierdoor de komende jaren toe met gemiddeld 275 woningen per jaar. In de planperiode worden verder ruim 4.000 woningen verbeterd door middel van renovatie en projectmatige woningverbetering. Investerings in duurzaamheid worden nu meer in combinatie met woningverbetering of renovatie uitgevoerd. We zijn alert op macro-economische of politieke veranderingen die ons financieel evenwicht kunnen veranderen. Landelijk zijn de prijzen van woningen verder gestegen. Maar welke invloed gaat de corona-crisis hebben op deze ontwikkeling? We verwachten dat door de grote druk op de woningmarkt de prijzen van woningen in het werkgebied van Ymere niet zullen dalen. De negatieve kant van stijgende woningprijzen is dat de verhuurderheffing ook stijgt. De positieve kant is dat we minder woningen hoeven te verkopen om de benodigde inkomsten uit verkoop te halen. Daarnaast zien we ook een stijging van de loonkosten en bouwkosten en een in verhouding lage prijsinflatie. Onze kosten stijgen in verhouding sneller dan onze huuropbrengsten waardoor het een opgave is om met minder middelen uiteindelijk wel dezelfde resultaten te behalen. Dit vraagt

om meer innovatie in de woningbouw en betaalbaarder bouwen. Tegelijkertijd moeten we ook de groei van onze apparaatskosten beperkt houden.

Ymere investeert naar vermogen

Zowel in nieuwbouw als in het verbeteren en verduurzamen van onze bestaande woningen zouden we eigenlijk meer willen doen. Enerzijds wordt dat belemmerd door de beschikbaarheid van nieuwbouwlocaties en bouwcapaciteit. Anderzijds door de beschikbare middelen. Toenemende eisen van het WSW, een oplopende liquiditeitsbuffer en de almaar stijgende verhuurderheffing die met € 86 miljoen in 2020 weer € 9 miljoen hoger uitpakte dan in 2019 beperken ons. Ook komen we als gevolg van de ATAD regelgeving (beperking renteaftrek) in een VPB betalende positie terecht. Daar komt bij dat onze geborgde leen-capaciteit (incl. liquiditeitsbuffer en obligolening van € 80 miljoen) gemaximeerd is op € 3,5 miljard euro, wat we reeds invullen.

In ons Financieel Meerjaren Plan (FMP) hebben we een plan gemaakt dat past binnen de financiële beperkingen die ons worden opgelegd en dat de financiële continuïteit van Ymere waarborgt. Om te komen tot een passend plan hebben we keuzes moeten maken. We zijn trots op de bijdrage die we daarmee aan de opgave in onze regio leveren, maar tegelijkertijd vinden we het jammer dat we niet meer kunnen doen en meer tempo kunnen maken. Onze inzet op ongeborgde financiering in de planperiode en bijvoorbeeld flexwonen laat zien dat we onze creativiteit en ons ondernemerschap inzetten om onze maatschappelijke bijdrage te optimaliseren. We blijven ons actief inzetten voor meer ruimte om onze maatschappelijke bijdrage verder te kunnen vergroten.

De komende jaren vragen om nieuwe wegen om onze opgaven te kunnen realiseren. Om toch te kunnen blijven investeren gaan we ongeborgde leningen aantrekken. De middelen die we hiermee vrijspelen gaan we met name gebruiken om te investeren in sociale nieuwbouwprojecten van de TI. Daarnaast laten we middelen die niet gebruikt worden in de niet-DAEB-tak versneld toekomen aan de DAEB-tak.

Ontwikkeling personele bezetting

Met het oog op voorgenoemde ontwikkelingen, verwachten wij dat de personele bezetting in 2021 stabiel zal blijven. Gezien de huidige stand van zaken op de arbeidsmarkt, voorzien wij voor 2021 geen knelpunten bij het opvullen van openstaande vacatures.

Ontwikkeling financiële kengetallen

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van onze geprognosticeerde geconsolideerde kengetallen per jaar in de komende periode.

Geprognosticeerde Financiële kengetallen Ymere (per jaar)

		2021	2022	2023	2024	2025
ICR geconsolideerd	Min. 1,4	1,92	1,80	2,14	2,21	2,37
ICR DAEB	Min. 1,4	1,71	1,55	1,84	1,88	1,99
Loan-to-value beleidswaarde	Max. 85%	46%	47%	48%	47%	46%
Solvabiliteit beleidswaarde	Min. 15%	52%	51%	50%	51%	51%
Dekkingsratio marktwaarde	Max. 70%	33%	32%	30%	28%	25%

De ICR loopt op omdat de rentelasten de komende jaren sterk dalen. Dit komt enerzijds door het maximaal borgingsplafond waardoor we beperkt zijn in het aangaan van nieuwe leningen en daardoor ook de rentelasten niet toenemen. Anderzijds komt dit omdat de rentestand relatief laag is en ook lager dan in het vorige FMP werd verwacht. Bij het herfinancieren van leningen nemen de rentelasten daardoor af. In 2022 is het negatieve effect van de vennootschapsbelasting zichtbaar op onze ICR. In 2023 stijgt de ICR omdat de rente-uitgaven lager liggen door (her)financiering tegen een lagere rente en een lagere opslag bij het doorzakken van derivaten.

We hebben drie financieringsbronnen: operationele kasstroom (huur minus kosten), verkopen en nieuwe leningen. Dit zijn communicerende vaten. Minder verkopen betekent bijvoorbeeld meer lenen, wat gelet op de begrenzing van het leenplafond niet of nauwelijks mogelijk is. Een lagere huurverhoging of meer uitgaven aan onderhoud of leefbaarheid betekent dat we zelf minder uit ons operationeel resultaat kunnen financieren en we daarom meer moeten lenen (wat dus nauwelijks kan) of minder kunnen investeren. Het totale leningen-volume van € 3,4 miljard (inclusief liquiditeitsbuffer en obligolening) in 2025 is in lijn met het vorige FMP. Dit biedt een veiligheidsmarge om eventueel toekomstige risico's

op te vangen en te kunnen inspelen op nieuwe kansen op de woningmarkt. Door het borgingsplafond van € 3,5 miljard is het niet mogelijk meer geborgd te lenen.

Om onder andere investeringen in nieuwbouwprojecten te kunnen doen, zal de komende jaren ongeborgde financiering worden aangetrokken.

In het geborgde leningvolume houden we rekening met een liquiditeitsbuffer die bestaat uit een variabele hoofdsomlening bij het WSW. Deze hoofdsom is niet opgenomen, maar kan worden opgenomen om de afkoopsom van de breaks op breakmoment te kunnen financieren. Na 2025 zijn geen breakclausules in de derivatencontracten en is het aanhouden van een liquiditeitsbuffer niet meer van toepassing. Tevens houden we als gevolg van een herijking van het strategisch programma van het WSW rekening met een obligolening van € 80 miljoen. Om het borgstelsel robuust en toekomstbestendig te houden wordt de obligo-inning in 2021 gewijzigd in een jaarlijkse obligo-heffing en een verplicht aan te houden obligolening (variabele hoofdsomlening). Deze aan te trekken lening gaat echter ten koste van de investeringscapaciteit aangezien het leningplafond van € 3,5 miljard ongewijzigd blijft. Het strategisch programma zal naar verwachting in 2021 worden geaccordeerd.

Deel IV

Verslag raad van commissarissen

Verslag raad van commissarissen

Inleiding

De raad van commissarissen kijkt terug op een bijzonder jaar. Een jaar dat volkomen anders verliep dan we in januari 2020 hadden kunnen denken. Het coronavirus en de maatregelen die de overheid nam om deze gezondheids crisis te beheersen, hebben de organisatie ingrijpend beïnvloed.

Ymere heeft dit bijzondere jaar echter goed doorstaan. In een snel tempo en ondersteund door een goed functionerende IT-infrastructuur ging de organisatie – waar mogelijk – over op thuiswerken. De dienstverlening aan huurders ging zo goed mogelijk door, waar nodig digitaal.

Het pleit voor Ymere dat directie en medewerkers, in alle geledingen van de organisatie, erin slaagden om van de nood van 2020 een deugd te maken. Op deze plek geeft de raad daarvoor een groot compliment aan iedereen.

De crisis had uiteraard impact op de core business van Ymere, maar toch werd voortuitgang geboekt met de uitvoering van onze Strategie 2016+. Ymere bouwt meer woningen, werkt aan betaalbaarheid en besteedt continu aandacht aan de verbetering en verduurzaming van het woningbezit. Ook in 2020 is dat gebeurd. Niets lag helemaal stil, hoogstens was er sprake van enige vertraging.

Bijzondere aandacht ging in 2020 uit naar het verwijderen van loden waterleidingen, met name in de tuindorpen in Amsterdam-Noord. Ymere heeft dit lastige dossier professioneel aangepakt. Er is goed onderzoek gedaan naar de beste aanpak; problemen zijn niet uit de weg gegaan. Hoewel de coronacrisis en de vereiste gezondheidsmaatregelen de aanpak lastig maakten, is toch voortuitgang geboekt.

Ymere heeft ook in 2020 goed samengewerkt met stakeholders en huurders. Met alle gemeenten zijn prestatieafspraken gemaakt, vaak voor de langere termijn, zodat we nu voor meerdere jaren weten wat we aan elkaar hebben en wat we van elkaar kunnen verwachten.

Een bijzonder moment in 2020 was de gezamenlijke actie van Ymere en de samenwerkende huurdersorganisaties SHY tegen de verhuurderheffing. De actie kreeg nog een extra impuls door het veelbesproken onderzoeksrapport Opgaven en middelen woningcorporaties, dat de grote financiële problemen van de corporatiesector haarfijn blootlegt. De raad betreurt het dat het huidige kabinet het aan het volgende kabinet heeft overgelaten om met de conclusies van het rapport iets te doen.

In het afgelopen jaar nam de raad afscheid van de voordrachtscommissarissen Elfrieke van Galen (OR) en Vincent Gruis (SHY), omdat zij het einde van de maximaal toegestane zittingsperiode hadden bereikt. Zij werden opgevolgd door Louise van Deth en Marja Elsinga.

In 2020 maakte Karin Laglas bekend dat zij per 1 juni 2021 afscheid zal nemen als voorzitter van de directieraad van Ymere. De werving van een nieuwe voorzitter is inmiddels gestart. De raad heeft begrip voor het besluit van Karin en waardeert het dat zij haar vertrek tijdig bekend heeft gemaakt. De raad heeft nu tijd om naar een goede opvolger te zoeken, die kan voortbouwen op wat Karin de afgelopen jaren voor Ymere heeft betekend. Daarop komen wij later uiteraard nog terug.

11. Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen en de statutaire directie zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de governance van Ymere. Daartoe heeft de raad samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie is in april 2020 geactualiseerd. Alle relevante stukken met betrekking de governance van Ymere staan op www.ymere.nl. Goed bestuur (governance) is voor Ymere van groot belang. Goed bestuur zorgt ervoor dat zowel de raad als de statutaire directie, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid, slagvaardig en betrouwbaar kan handelen.

Taken en bevoegdheden

De raad van commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de statutaire directie en op de algemene gang van zaken in Stichting Ymere. De raad van commissarissen is werkgever van de statutaire directie en staat haar (gevraagd en ongevraagd) met raad terzijde. Vanuit de optiek van de raad is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen, met respect voor ieders

rollen. Vanuit deze rol besteedt de raad continu aandacht aan de principes op basis waarvan ons bedrijf wordt bestuurd: transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, controleerbaarheid en integriteit.

De raad van commissarissen benoemt de accountant, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere iedere vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De raad van commissarissen handelt als intern toezicht-houder op basis van de bevoegdheden die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de raad van commissarissen en van de commissies van de raad wordt de werkwijze van de raad nader beschreven. Ook deze reglementen zijn te vinden op www.ymere.nl. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

11.1 Governancecode woningcorporaties 2020

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop het bestuur en de raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten.

Deze code is eind 2019 aangepast. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van de code van betekenis zijn voor iedereen die bij de woningcorporatie werkt.

In de eerste vergadering van de raad in 2020 is met een Gap-analyse aandacht besteed aan de gevolgen van deze aangepaste code voor Stichting Ymere. Ymere voldoet aan de code.

Op basis van de visie op toezicht en besturen vervult de raad zijn rol op diverse terreinen. Op een aantal van deze terreinen gaan de onderstaande paragrafen nader in.

12. Raad van commissarissen in toezichthoudende rol

12.1 Toezicht op de strategie

Eén van de taken van de raad van commissarissen is bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Ymere, Strategie 2016+. Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze vertaald naar strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaal-rapportages die in de raad worden besproken.

Op 14 februari 2020 had de raad samen met de leden van de directieraad een trend- en strategiedag. Het doel van deze dag was tweeledig. Enerzijds ging het erom inspiratie op te doen en stil te staan bij de

ontwikkelingen om ons heen. Anderzijds wilden de raad en de directieraad samen verkennen welke ontwikkelingen voor Ymere van belang kunnen zijn, en hoe Ymere hiermee zou kunnen omgaan.

Daarnaast ontvangen de leden van de raad de Strategiebrief voor het volgende jaar. Deze Strategiebrief geeft aan op welke punten Ymere in dat jaar de nadruk wil leggen. De concretisering in doelen (KPI's) en acties wordt – in samenhang met de begroting en de prestatieafspraken – verwerkt in het Jaarplan op hoofdlijnen.

12.2 Toezicht op prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van Ymere om prestatieafspraken te maken in de gemeenten waarin we (substantieel) bezit hebben. Ymere streeft naar zoveel mogelijk meerjarige afspraken. Dat geeft voor langere tijd helderheid en leidt tot meer efficiency.

In de gemeenten Amsterdam, Gooise Meren en Almere lagen er al meerjarige afspraken. In 2020 heeft Ymere ook meerjarige prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Haarlemmermeer en onze lokale huurdersorganisatie voor de periode 2021 tot en met 2023. In Weesp hebben we ook meerjarige prestatieafspraken

gemaakt maar dan voor de periode 2020 tot het moment van de gemeentelijke fusie met Amsterdam. De raad van commissarissen heeft deze afspraken goedgekeurd. Met de gemeente Haarlem zijn jaarafspraken gemaakt voor het jaar 2021, als onderdeel van de meerjarige afspraken 2018 tot en met 2021. Deze jaarafspraken zijn ter kennisname aan de raad aangeboden.

Met de gemeente Heerhugowaard, waar Ymere beperkt sociaal bezit heeft, is overeengekomen dat er geen prestatieafspraken worden gemaakt.

12.3 Toezicht op beheersing van financiële en operationele prestaties

De raad ontvangt ieder jaar de begroting voor het volgende jaar en het financieel meerjarenplan (FMP) voor de komende vijf jaar. Dit FMP is de financiële vertaling van de strategie en vormt elk jaar de basis

voor de prognose aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In de vergadering van 11 december 2020 is het FMP voor de periode 2021-2025 inclusief de begroting voor 2021 goedgekeurd. Het Jaarplan op hoofdlijnen is ter informatie meegestuurd.

In 2020 is veelvuldig aandacht besteed aan de impact van corona op de korte en middellange termijn. In de vergadering van de raad in juni is dit aan de hand van een scenario-analyse gedaan.

Op basis van de tertiaalrapportage is na ieder tertiaal in de vergaderingen van de raad van commissarissen en daarvoor in de auditcommissie uitgebreid gesproken over de financiële situatie van Ymere en de operationele prestaties. Hierdoor krijgt de raad goed inzicht in de stand van zaken en in de ontwikkelingen waarmee Ymere wordt geconfronteerd. Ook spreekt de raad aan de hand van deze rapportages over de operationele maatschappelijke prestaties van Ymere.

De auditcommissie en de voorzitter van de raad van commissarissen worden daarnaast maandelijks geïnformeerd over de ontwikkeling van de belangrijkste (financiële en operationele) cijfers en de sturing hierop.

Jaarrekening en jaarverslag 2020

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening en het concept-jaarverslag 2020 en het accountants-verslag besproken met de statutaire directie en de accountant. Los daarvan heeft de auditcommissie op 11 maart 2021, in afwezigheid van de statutaire directie,

12.4 Toezicht op risicobeheersing

De raad beoordeelt en bespreekt de risico's die door Ymere, het WSW, de Aw en de accountant zijn benoemd, en voert jaarlijks een risico-identificatie uit. Het risicoprofiel van Ymere wordt op basis van het Risk en Control Framework (RCF) besproken. Dit profiel is in de auditcommissie uitgebreid besproken en vervolgens door de raad goedgekeurd. Over de trend en de

12.5 Toezicht op treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasury-statuuat en het treasurybeleidsplan geven de structuur en uitgangspunten aan waarbinnen de treasuryactiviteiten van Ymere plaatsvinden. Alle drie de documenten zijn dit jaar geactualiseerd en door de raad goedgekeurd.

met de accountant gesproken. Voorafgaand aan de vergadering van de raad op 1 april 2021 heeft de gehele raad apart gesproken met de accountant, dus zonder de aanwezigheid van de statutaire directie.

De jaarstukken zijn in de aansluitende vergadering van de raad van commissarissen goedgekeurd.

Meerjareninvestering/planning besluiten (vastgoed) projecten

Op grond van artikel 26 van de Woningwet heeft de raad van commissarissen een goedkeuringsrecht voor het doen van investeringen boven € 3 miljoen. Aan het goedkeuringsrecht geeft de raad invulling. Dit is ook zo opgenomen in de statuten en het Investeringsstatuut. De raad heeft ook goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed boven € 10 miljoen.

De raad van commissarissen krijgt inzicht in programma-besluiten van projecten die naar verwachting in het daaropvolgende jaar ter goedkeuring zullen worden voorgelegd. Alle projecten tussen € 3 en € 7,5 miljoen worden vooraf goedgekeurd door de raad van commissarissen. Achteraf ontvangt de raad hiervan een rapportage. Indien noodzakelijk geeft de raad zijn goedkeuring opnieuw. Voor de projecten van meer dan € 7,5 miljoen geldt dat deze individueel aan de raad worden voorgelegd. De projecten worden vooraf door de commissie vastgoed besproken en voorzien van een advies aan de raad.

beheersing van de toprisico's wordt gedurende het jaar gerapporteerd in de tertiaalrapportage.

Voor het uitoefenen van de controlfunctie werkt Ymere volgens het 'three lines of defence'-model. De derde lijn (internal auditor) is in de loop van 2020 extern ondergebracht. De raad werd betrokken in het selectieproces.

In de auditcommissie worden ook het treasuryjaarplan en de rapportages besproken, zodat er overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten is. Tevens adviseert de auditcommissie de raad van commissarissen over de doorzaktransacties die door de raad moeten worden goedgekeurd.

12.6

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Tijdens alle vergaderingen van de raad wordt expliciet aandacht geschonken aan het onderwerp 'Huurder en Wonen'. In 2020 is aandacht besteed aan de vernieuwing van het woonruimteverdeelsysteem, de staat van de woningmarkt, de uitkomsten van het Rijksonderzoek 'Opgaven en middelen woningcorporaties', de aanpak van de verduurzaming en de energietransitie van woningen, en aan de positie van starters op de woningmarkt.

Via de commissie vastgoed bespreekt de raad thema's op het gebied van volkshuisvesting, portefeuillevernieuwing, woningbouwlocaties en -programma's. Het gaat hier onder meer om verschillende projectinvesteringen rond

nieuwbouw en renovatie. Ook de verkoop van woning-bezit is onderwerp van gesprek. Het gaat om verkopen met een verkoopprijs hoger dan € 10 miljoen. Meestal betreft het bezit dat niet in de portefeuille van Ymere past of dat zich buiten het werkgebied van Ymere bevindt. Aan de commissie vastgoed zijn in 2020 presentaties gegeven over de samenwerking met co-makers en de aanpak van acquisities bij Ymere.

De maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Ymere komen ook aan bod tijdens de behandeling van de tertiaalrapportages, het FMP en de begroting.

12.7

Toezicht op verbindingen

In het belang van risicospreiding en de overzichtelijkheid van de organisatie vindt een deel van de activiteiten van Ymere niet plaats in de Stichting Ymere, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. Het Verbindingenstatuut vormt het kader voor de beslissingen van Ymere rond het aangaan, beheren en verbreken van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Dit Verbindingenstatuut is in lijn met de Woningwet.

In 2020 heeft de Autoriteit woningcorporaties een thematisch onderzoek naar het risico uit verbindingen bij Ymere uitgevoerd en heeft geconstateerd dat er geen verhoogd risico met betrekking tot de verbindingen is. De raad van commissarissen heeft kennis genomen van deze uitkomsten.

Er is sprake van een eenheid van bestuur in de stichtingen en verbindingen. Zo zijn de statuten van de Stichting Ymere en haar dochters zodanig ingericht dat het bestuur van de stichting en de raad betrokken zijn bij belangrijke besluitvorming over projecten, ongeacht in welke entiteit het project wordt gerealiseerd.

De directie legt de totale verbindingenstructuur voor tijdens de behandeling van het jaarverslag/jaarrekening. De raad van commissarissen keurt daarbij formeel de ontbindingen in het betreffende verslagjaar goed.

12.8

Toezicht op klachtenafhandeling

De raad van commissarissen vindt de wijze waarop Ymere klachten afhandelt een belangrijk onderwerp. De leden stellen hier regelmatig vragen over. Het jaarverslag van de GeschillenAdviescommissie van Ymere is ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

12.9 Toezicht op stakeholdersdialoog

De raad van commissarissen heeft zich tijdens de verschillende vergaderingen door de statutaire directie van Ymere laten informeren over het stakeholders-management.

Huurdersorganisatie

Het contact met de Samenwerkende Huurders-organisaties Ymere (SHY) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SHY zijn benoemd. Eén keer per jaar ontmoeten de voltallige raad van commissarissen en de SHY elkaar. Gespreksonderwerpen in 2020 waren het coronavirus en de kansen en belemmeringen die hierdoor ontstaan zijn in de contacten tussen Ymere en de SHY en tussen de SHY en de huurders.

De commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de SHY wonen normaal gesproken twee keer per jaar het overleg van de Stichtingsraad van de SHY bij. Eenmaal per jaar voeren zij informeel overleg met de leden van de SHY. Door de beperkingen als gevolg van het coronavirus zijn deze overlegbesprekingen in 2020 niet doorgegaan.

Ondernemingsraad

Normaliter sluiten twee leden van de raad twee keer per jaar aan bij het algemene deel van de overlegvergadering van de ondernemingsraad met de statutaire directie. In 2020 heeft dit overleg in verband met het coronavirus alleen op 17 september plaatsgevonden. Elfrieke van Galen woonde daarnaast als voordrachts-commissaris van de ondernemingsraad op 11 juni 2020 als toehoorder een ondernemingsraadberaad bij.

12.10 Toezicht op functioneren externe accountant

De accountant van Ymere heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2019 gecontroleerd. De accountant sloot ten behoeve van de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie in maart 2020. De leden van de auditcommissie hebben die dag ook – in afwezigheid van de statutaire directie – met de accountant gesproken.

Het controleplan 2020 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad.

De managementletter, waarin de tussentijdse bevindingen van de interim controle van BDO worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie. BDO verzorgt de accountantscontrole vanaf 2016. Het functioneren van de accountant wordt jaarlijks kort besproken in de auditcommissie en de raad van commissarissen. In 2021 zal een grondige evaluatie plaatsvinden.

13. Verslag over de invulling van de werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de leden van de statutaire directie.

13.1 Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie

De raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de raad van commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van de statutaire directie. Dit beoordelingskader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de raad van commissarissen en de leden van de statutaire directie. De resultaatafspraken en het functioneren zijn aan de kernkwaliteiten van Ymere gekoppeld.

Beoordeling

Gedurende het jaar vonden contacten plaats met leden van de directieraad, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. De raad van commissarissen nam de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de leden van de statutaire directie.

De leden van de statutaire directie hebben toestemming gekregen voor de verschillende nevenfuncties die ze uitoefenen.

13.2 Bezoldiging

Ymere past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2020 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan statutaire directeuren.

Beloning statutaire directie in 2020

Naam, functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Variabele beloning	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Statutaire directie						
K. Laglas, voorzitter directieraad / statutair directeur	176.347	192.075	24.648	24.508	0	0
H. Pragt, lid directieraad / statutair directeur	176.347	170.968	24.648	23.020	0	0
Totaal statutaire directie	352.694	363.043	49.296	47.528	0	0

13.3 Voorzitter statutaire directie

Karin Laglas heeft begin september 2020 te kennen gegeven dat zij per 1 juni 2021 afscheid wil nemen van Ymere. De remuneratiecommissie is na de bekendmaking van het voorgenomen aftreden van de huidige voorzitter statutaire directie in juli 2020 gestart met het benaderen van wervingsbureaus die de werving en selectie zouden kunnen begeleiden. Voor de inkleuring van het profiel heeft het bureau gesproken met de leden van de raad van commissarissen, de leden van de directieraad, de manager strategie & beleid en de manager directiestaf. Ook de ondernemingsraad en de Samenwerkende Huurdersorganisaties van Ymere zijn in de gelegenheid gesteld hun input te geven op het profiel. Het profiel is in de vergadering van 29 oktober 2020 vastgesteld.

Het bureau heeft op basis van de ontvangen reacties en de actieve search binnen het eigen netwerk, kandidaten geselecteerd. Met een aantal van deze kandidaten is door de selectiecommissie gesprekken gevoerd. Deze gesprekken hebben geleid tot de keuze van een kandidaat vanuit de selectiecommissie. Deze kandidaat heeft een aanvullend gesprek gevoerd met het lid statutaire directie, met de overige leden van de raad, met de leden van de directieraad en met een delegatie van de ondernemingsraad. De ondernemingsraad heeft op basis van dit gesprek een positief advies uitgebracht. Vervolgens is de fit en propertest bij de Autoriteit woningcorporaties ingezet.

13.4 Organisatiecultuur en integriteit

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan een open organisatiecultuur en transparantie. In de contacten die leden van de raad van commissarissen hebben met de statutaire directie, de medewerkers en het management is de raad hier tevreden over.

Integer handelen staat hoog in het vaandel van de raad van commissarissen. Alle leden van de raad hebben daarom de Integriteitsverklaring raad van commissarissen ondertekend. In deze verklaring wordt de Integriteitscode van Ymere onderschreven. Deze code en de Meldingsregeling vermoeden misstanden staan op de website van Ymere.

De raad van commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2020 onafhankelijk uitoefende. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020.

In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor en hebben zowel de leden van de raad als van de statutaire directie geen mogelijk strijdige belangen gemeld.

Als een lid van de raad of een lid van de statutaire directie een (neven)functie wil aanvaarden, wordt hiervoor een vastgelegd protocol gevolgd. Het betreffende lid meldt het voornemen aan de overige leden van de raad, waarbij dit lid aangeeft of hij/zij een (schijn van) belangenverstrengeling ziet en of het tijdsbeslag, gelet op de overige werkzaamheden van het lid, niet te groot is. De raad van commissarissen neemt vervolgens kennis van het voornemen voor het aanvaarden van het betreffende lid, geeft aan of hij een (schijn) belangenverstrengeling ziet, en of er eventuele bezwaren zijn.

14. Verslag over de invulling van de klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de statutaire directie. De commissarissen moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de statutaire directie met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt onder andere, in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de raad van commissarissen en zijn commissies, tijdens de

strategiedag met de directieraad en door het stellen van vragen buiten de vergaderingen. Op deze manier wordt de raad in voldoende mate in staat gesteld om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

Leden van de directieraad en medewerkers van Ymere geven daarnaast regelmatig presentaties in de raadsvergadering of tijdens een vergadering van een van de commissies. Ook op die momenten is er voor de raad voldoende ruimte om als klankbord op te treden.

15. Over de raad van commissarissen van Ymere

15.1 Profielschets raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft een profielschets opgesteld. Hierin is onder andere opgenomen dat het van belang is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. Daarnaast streeft de raad naar evenwichtigheid in de maatschappelijke oriëntatie van zijn leden en naar evenwichtigheid in gender, etniciteit en leeftijd. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

De profielschets van de raad van commissarissen is in verband met de zoektocht naar twee nieuwe leden voor de raad van commissarissen op 1 april 2020 aangepast. De competenties zoals opgesomd in bijlage 1 van het BTIV blijven ongewijzigd. De gehele profielschets van de raad van commissarissen van Ymere is te vinden op www.ymere.nl.

De samenstelling en deskundigheid van de raad sluiten aan bij de vastgestelde profielschets. Ook voldoet de samenstelling aan het niet-bindende streefquotum van de Wet bestuur en toezicht (Wbt) van ten minste 30% vrouwen en ten minste 30% mannen in de raad van commissarissen.

Benoemingen

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar en kunnen daarna één keer voor een periode van vier jaar worden herbenoemd. Kandidaten die worden voorgedragen voor benoeming of herbenoeming moeten voldoen aan de criteria zoals weergegeven in de vastgestelde profielschets.

Functies binnen raad

In verband met het vertrek van Elfrieke van Galen heeft Gala Veldhoen per 1 oktober tijdelijk de rol van vicevoorzitter van de raad op zich genomen. Afgesproken is dat zij dit doet tot en met de eerste vergadering van de raad van commissarissen in 2021. Tijdens deze vergadering zal de raad besluiten wie de vicevoorzitter wordt voor de komende periode.

Gertjan Lankhorst is op 1 januari 2020 gestart als nieuw lid en voorzitter van de raad van commissarissen. In de eerste helft van dit jaar heeft hij in het kader van het introductieprogramma gesprekken gevoerd met leden van de directieraad en met een aantal medewerkers. Verder heeft hij een aantal werkbezoeken afgelegd.

Werving twee nieuwe leden raad van commissarissen

In verband met het aftreden van Elfrieke van Galen per 30 september 2020 en Vincent Gruis per 31 december 2020 is gezocht naar twee nieuwe leden voor de raad. Gala Veldhoen begeleidde dit traject vanuit de raad als voorzitter van de selectiecommissie, samen met Gertjan Lankhorst. Een van deze benoemingen is op voordracht van de ondernemingsraad, de andere op voordracht van de SHY. Daarom zijn beide organen nauw betrokken bij het opstellen van de profielschets en de werving en selectie.

De opdracht voor de werving en selectie van beide vacatures is gelijktijdig aan een extern wervings- en selectiebureau verstrekt. Dit bureau heeft de reacties op de vacature via de website opgevangen en een proactieve search in zijn netwerk van commissarissen gedaan. Met de selectiecommissie is in afstemming met de leden van de raad van commissarissen, de longlist besproken en teruggebracht tot een shortlist. Met de kandidaten op deze shortlist is vervolgens een gesprek gevoerd.

Met de kandidaat op voordracht van de ondernemingsraad hebben twee leden van de ondernemingsraad een gesprek gevoerd. Ook de leden van de SHY hebben een gesprek met hun voordrachtskandidaat gevoerd.

Uiteindelijk heeft dit geleid tot de benoeming van Louise van Deth als voordrachtscommissaris van de ondernemingsraad per 1 oktober 2020 en Marja Elsinga als voordrachtscommissaris van de SHY per 1 januari 2021. Het introductieprogramma volgen zij zoveel mogelijk gezamenlijk.

15.2 Samenstelling raad van commissarissen

In het overzicht hieronder staan alle personen die lid waren van de raad van commissarissen in 2020. Ook staan de functies genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de raad. Zoals gevraagd in artikel 30 lid 6 van de Woningwet bekleden commissarissen geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris van Ymere.

Onder de noemer ‘Profiel’ staat de specifieke deskundigheid van elk lid. De nummers corresponderen met de volgende toelichting:

- 1 deskundigheid op het gebied van de verhuur en exploitatie van onroerend goed
- 2 deskundigheid op het gebied van projectontwikkeling
- 3 deskundigheid op het gebied van sociale verhuur en de maatschappelijke aspecten die bij verhuur, exploitatie en projectontwikkeling van belang zijn

- 4 deskundigheid op het gebied van management- en organisatieontwikkeling en human resource management
- 5 deskundigheid op het gebied van compliance
- 6 financieel-economische deskundigheid
- 7 juridische deskundigheid
- 8 bestuurlijke/politieke/sociale deskundigheid
- 9 ervaring met ondernemerschap
- 10 kennis van IT/relevante technologische ontwikkelingen
- 11 deskundigheid op het gebied van participatie, communicatie en marketing klantencontacten en andere thema’s die voor huurders van belang zijn
- 12 deskundigheid ten aanzien van personele en organisatorische thema’s en andere thema’s die voor personeelsleden van belang zijn
- 13 deskundigheid op het gebied van duurzaamheid/ energietransitie

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

Louise van Deth (v)		
Geboortejaar	1956	
Profiel		4, 6, 8 en 12
Educatie	PE-punten in verslagjaar	4
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 oktober 2020
	Einde huidige termijn	1 oktober 2024
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Ondernemingsraad
Functie raad van commissarissen	Lid	m.i.v. 1 oktober 2020
Commissie raad van commissarissen	Lid auditcommissie	m.i.v. 1 oktober 2020
Functies	• Lid raad van advies ING Bank Nederland • Voorzitter auditcommissie FNV • Lid bestuur Stichting Videma • Lid Samenwerkende Hulporganisaties / Giro 555 • Lid raad van toezicht Nationaal Muziek-instrumenten Fonds	
	• Directeur a.i. Prins Claus Fonds	tot 31 oktober 2020

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

Elfrieke van Galen (v)		
Geboortejaar	1961	
Profiel		3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12
Educatie	PE-punten in verslagjaar	11
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 oktober 2012
	Aanvang 2 ^e termijn	1 oktober 2016
	Einde huidige termijn	1 oktober 2020
	Herbenoembaar	Nee
	Op voordracht	Ondernemingsraad
Functie raad van commissarissen	Vicevoorzitter	m.i.v. 2012
Commissie raad van commissarissen	Lid auditcommissie	1 januari 2018
Functionies	• Partner bij TheRockGroup BV • Commissaris Meerlanden • Non-executive boardmember SEKEM • Commissaris Arcadis Nederland • Lid raad van commissarissen Houdstermaatschappij Zuid Holland B.V. • Voorzitter raad van commissarissen GVB • Lid raad van commissarissen Triodos Groenfonds NV/Triodos Organic Growth Fund/Triodos Renewable Europe Fund en lid Raad van Toezicht Triodos Fair Share Fund	

Karin de Graaf (v)

Geboortejaar	1962	
Profiel		1, 2, 3, 5, 6, 8 en 11
Educatie	PE-punten in verslagjaar	13
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 februari 2018
	Einde huidige termijn	1 februari 2022
	Herbenoembaar	ja
Functie raad van commissarissen	Lid	1 februari 2018
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter commissie vastgoed	1 februari 2018
Functionies	• Directeur / DGA Karin de Graaf Advies en Management BV • Directeur / aandeelhouder G&G vastgoedmatching BV • Vicevoorzitter raad van commissarissen Wonen Midden-Delfland • Voorzitter raad van toezicht Stichting Biesieklette • Bestuurslid Centrum Groepswonen • Lid Vestiacommissie VTW	

Alex de Groot (m)

Geboortejaar	1958	
Profiel		4, 5, 6 en 10
Educatie	PE-punten in verslagjaar	5
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 oktober 2013
	Aanvang 2 ^e termijn	1 oktober 2017
	Einde huidige termijn	1 oktober 2021
	Herbenoembaar	nee
Functie raad van commissarissen	Lid	1 oktober 2013
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter auditcommissie	1 januari 2014
Functie	Partner bij Smits-Nusteling & De Groot	

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2020 t/m 31 december 2020

Vincent Gruis (m)		
Geboortejaar	1972	
Profiel		1, 2, 3, 6, 11
Educatie	PE-punten in verslagjaar	10
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2013
	Aanvang 2 ^e termijn	1 januari 2017
	Einde huidige termijn	1 januari 2021
	Herbenoembaar	nee
	Op voordracht	Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
Functie raad van commissarissen	Lid	1 januari 2013
Commissie raad van commissarissen	Lid commissie vastgoed	1 januari 2018
Functionies	• Hoogleraar Housing Management TU Delft • Bestuurslid Vereniging Onroerend Goed Onderzoekers Nederland (VOGON) • Voorzitter van het College van Deskundigen van het VGO-keur • Lid raad van advies Demo	

Gertjan Lankhorst

Geboortejaar	1957	
Profiel		4, 5, 6, 8, 12 en 13
Educatie	PE-punten in verslagjaar	41
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	1 januari 2020
	Einde huidige termijn	1 januari 2024
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Nee
Functie raad van commissarissen	Voorzitter	1 januari 2020
Commissie raad van commissarissen	Lid remuneratiecommissie	1 januari 2020
Functionies	• Voorzitter VEMW • Algemeen directeur New Energy Coalition • Voorzitter bestuur Clingendael International Energy Programme • Voorzitter Strategische Adviesraad TNO EnergieTransitie • Lid raad van commissarissen Wintershall Dea Nederland NV • Lid raad van commissarissen Wintershall Noordzee NV • Voorzitter Hanze University Foundation • Voorzitter raad van commissarissen NOM	

Gala Veldhoen		
Geboortejaar	1971	
Profiel		3, 5, 7 en 8
Educatie	PE-punten in verslagjaar	9
Benoeming	Aanvang 1 ^e termijn	15 februari 2019
	Einde huidige termijn	15 februari 2023
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
Functie raad van commissarissen	Vicevoorzitter	1 oktober 2020 (tijdelijk)
Commissie raad van commissarissen	Voorzitter remuneratiecommissie	3 mei 2019
Functionies	- Lid Eerste Kamer der Staten Generaal - Lid raad van toezicht Stichting Paradiso - Lid geschillencommissie Vereniging Rembrandt	

Permanente educatie

De raad van commissarissen vindt permanente educatie (PE) van belang voor zijn functioneren en onderschrijft het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Bij de jaarlijkse zelfevaluatie bespreekt de raad van commissarissen de permanente-educatiebehoefte voor het komende jaar, zowel van het collectief als van de individuele leden. Ook delen de leden van de raad dan de kennis en inzichten die zij hebben verworven.

Alle commissarissen voldoen (naar rato) aan de minimeis van 5 PE punten voor het jaar 2020.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid in de breedste zin. Medewerkers van Ymere en andere belanghebbenden kunnen zich altijd, als daar aanleiding voor is, tot (een van de leden van) de raad van commissarissen wenden.

15.3 Informatievoorziening en lidmaatschappen

De raad van commissarissen baseert zijn oordeel bij de gevraagde besluiten mede op de vergaderstukken die de raad van de statutaire directie ontvangt, en verder op de maandrapportages, de tertiaalrapportages en andere periodieke rapportages. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Ymere. De raad laat zich ook informeren door relevante

stakeholders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Ymere. Zo zijn er gesprekken met de leden van de directieraad, de ondernemingsraad, de huurders-organisatie SHY en de accountant. Ook gesprekken met medewerkers zijn een bron van informatie.

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

15.4 Zelfevaluatie

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt jaarlijks geëvalueerd. Voor 2020 is dit in januari 2021 onder begeleiding van You Facilitate gedaan. Er is voor

gekozen om dit in januari 2021 te laten plaatsvinden zodat beide nieuwe leden van de raad er dan aan kunnen deelnemen.

15.5 Bezoldiging

De bezoldiging van de commissarissen vindt plaats volgens de beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2017, een algemeen geldende en bindende beroepsregel voor alle leden van de VTW en dus voor alle leden van de raad.

Bezoldiging leden raad van commissarissen 2020

Op basis van het advies van de remuneratiecommissie heeft de raad de bezoldiging van de leden respectievelijk de voorzitter van de raad van commissarissen over 2020 vastgesteld op € 20.100 en € 30.150, klasse J van de VTW-beroepsregel.

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2020	2019
Louise van Deth ⁵	5.025	-
Elfrieke van Galen ⁶	15.048	19.400
Karin de Graaf	20.100	19.400
Alex de Groot	20.100	19.400
Vincent Gruis	20.100	19.400
Gertjan Lankhorst	30.150	-
Gala Veldhoen	20.100	16.975
Totaal	130.623	94.575

15.6 Vergaderingen raad van commissarissen

In 2020 zijn vier reguliere vergaderingen gehouden in aanwezigheid van de statutaire directie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen standaard een intern beraad.

Alle vergaderingen zijn door de leden van de raad bijgewoond. Een overzicht van de vergaderingen, met bijbehorende verantwoording, is als bijlage toegevoegd.

Vergaderingen commissies raad van commissarissen

Op basis van het ‘Reglement raad van commissarissen Ymere’ zijn drie commissies ingesteld. Deze drie commissies handelen op basis van het Reglement commissies raad van commissarissen Ymere’. Alle leden van de raad hadden in 2020 zitting in een van de commissies van de raad. De commissies, met uitzondering van de remuneratiecommissie, hebben geen besluitvormende bevoegdheden. Zij kunnen de raad van commissarissen advies geven.

De voorzitter van de raad is aangesloten bij de vergadering van de laatste auditcommissie en de gecombineerde audit- en commissie vastgoed.

1. De selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie (kortweg: remuneratiecommissie)

De remuneratiecommissie adviseert de raad van commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie en de commissarissen. De remuneratiecommissie geeft advies en is daarnaast bevoegd om de beoordeling vast te stellen van de individuele leden van de statutaire directie en de statutaire directie als geheel, nadat de leden van de raad van commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd.

Ook stelt de remuneratiecommissie het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de raad van commissarissen heeft vastgesteld.

5 Per 1 oktober 2020 benoemd.
6 Benoemingstermijn eindigde op 1 oktober 2020.

In deze commissie zitten namens de raad Gala Veldhoen (voorzitter) en Gertjan Lankhorst.

De remuneratiecommissie kwam in 2020 in aanwezigheid van de voorzitter van de statutaire directie tweemaal bijeen. Samen met een extern wervings- en selectiebureau heeft de commissie dit jaar de werving en selectie voor twee nieuwe leden van de raad uitgevoerd. In de tweede helft van 2020 is de commissie gestart met de werving en selectie van een nieuwe voorzitter van de directieraad. De remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks de (neven) functies van zowel de leden van de statutaire directie als van de leden van de raad van commissarissen.

2. De auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de raad van commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichthoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2020 vier keer bijeen. Vanuit de raad hadden Alex de Groot en Elfrieke van Galen zitting in deze commissie. Louise van Deth is Elfrieke van Galen per 1 oktober 2020 opgevolgd.

Een lid van de statutaire directie en de directeur Finance & Reporting wonen de vergaderingen altijd bij. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directie met de accountant. In de vergaderingen zijn onder andere de tertiaal-rapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, derivaten en breakclausules, risicoprofiel en interne controle rapportages en het project Integraal en Digitaal besproken. Uiteraard was corona en de impact op de korte en middellange termijn financiële positie van Ymere iedere vergadering onderwerp van gesprek. Ook is aandacht besteed aan de wijziging in de ratio's uit het toezichtskader van Aw/WSW en het verwachte nieuwe borgingsstelsel WSW in 2021.

Verder werd meerdere keren gesproken over de impact op Ymere als gevolg van het tijdelijk opschorten en aansluitend aanpassen van de Richtlijn derivaten door het WSW.

3. De commissie vastgoed

De commissie vastgoed rapporteert aan de raad van commissarissen over haar bevindingen en aanbevelingen op het gebied van portefeuille-vernieuwing en vastgoedbeheer waaronder de risicobeheersing van projectontwikkeling, de opbouw van de projectontwikkelingsportefeuille en het acquisitie-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid. Karin de Graaf en Vincent Gruis hebben namens de raad zitting in deze commissie. De voorzitter van de directieraad is aanwezig bij de vergaderingen, net als de directeur Vastgoedbeheer en de directeur Portefeuillevernieuwing.

Tijdens iedere vergadering van de commissie vastgoed worden de projectinvesteringen boven € 3 miljoen besproken en wordt een update gegeven van de stand van zaken van lopende projecten. Deze commissie heeft in 2020 vier keer vergaderd.

4. Gemeenschappelijke vergadering auditcommissie en commissie vastgoed

Eenmaal per jaar vindt een gemeenschappelijke vergadering plaats van de auditcommissie en de commissie vastgoed over de investeringsbegroting. Op basis van het advies van deze gecombineerde vergadering heeft de raad eind 2020 een algemene goedkeuring gegeven voor projecten tussen € 3 en € 7,5 miljoen in 2021.

5. Andere overleggen

Ad hoc stelt de raad van commissarissen commissies en of werkgroepen rond specifieke onderwerpen in. In 2020 is dit niet aan de orde geweest.

Periodiek overleggen de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad samen met de voorzitter statutaire directie en de secretaris van de raad. In dit overleg worden de agenda en de vergaderingen van de raad van commissarissen voorbereid.

16. Tot slot

16.1 Vooruitblik 2021

In maart 2021 kiest Nederland een nieuwe Tweede Kamer. Daarna zal een nieuwe regering worden gevormd. De raad van commissarissen hoopt van harte dat het volgende kabinet, van welke politieke kleur het ook is, de vele kritische geluiden ter harte zal nemen die de afgelopen jaren – van links tot rechts – zijn geuit over de verhuurderheffing.

Deze heffing en de verdere toenemende belastingdruk maakt het Ymere en andere corporaties onnodig moeilijk om te doen waaraan meer dan ooit behoefte is: zorgen voor betaalbare woningen, verduurzamen van het woningbezit, en vooral: vergroten van de woningvoorraad. De woningmarkt in ons werkgebied blijft onverminderd onder grote druk staan. Ook in 2021 zal dat zo zijn.

Eind 2020 heeft Ymere een ambitieus financieel meerjarenprogramma op tafel gelegd, uitgaande van de bouw van bijna 600 nieuwe sociale huurwoningen

per jaar, inclusief flexwoningen. Met dit veelbelovende plan zal Ymere zich de komende vijf jaar tot het uiterste inspannen om zijn maatschappelijke taken uit te voeren. Het nieuwe kabinet zal hopelijk het kader scheppen waarbinnen Ymere's ambities zich ongehinderd kunnen ontplooiën. Denk hierbij aan betaalbare nieuwbouw-woningen, verduurzaming, onderhoud, passende huren en betaalbaar woningaanbod voor starters op de woningmarkt.

De raad van commissarissen zal de directie van Ymere zo goed mogelijk steunen bij het uitvoeren van deze ambities. Mede met het vooruitzicht op een terugkeer naar het 'normaal' na de gezondheids crisis, zien we de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Herbenoeming leden raad van commissarissen
Op 30 september 2021 loopt de tweede termijn van Alex de Groot af; hij is niet herbenoembaar.

16.2 Verklaring jaarrekening 2020

In de vergadering van de raad van commissarissen op 1 april 2021 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief volkshuisvestingsverslag) van de Stichting Ymere met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant

heeft de raad van commissarissen op 1 april 2021 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen.

16.3 Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere), de statutaire directie, de overige leden van de directieraad, de ondernemingsraad en alle medewerkers van Ymere bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar. Het was door corona een bijzonder jaar en daarom in het bijzonder dank voor de getoonde veerkracht. Door de inzet van alle

betrokkenen hebben zij het de raad mogelijk gemaakt zijn taak uit te voeren.

Daarnaast natuurlijk een woord van dank aan Elfrieke van Galen en Vincent Gruis, die in 2020 afscheid hebben genomen als lid van de raad van commissarissen, voor hun inzet en betrokkenheid bij Ymere.

16.4

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen van Ymere:

Amsterdam, 1 april 2021

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf

Alex de Groot

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Gala Veldhoen

Jaar- rekening

1. Geconsolideerde Balans per 31 december 2020

Geconsolideerde Balans per 31 december 2020
(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Activa	Ref	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	12.936	12.221
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	2.596	2.493
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.1.1	173	169
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.1	132	117
Grondposities	10.1.2	63	63
		15.900	15.063
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	10.2.1	52	54
		52	54
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	10.3.1	1	1
Latente belasting vorderingen	10.3.2	24	46
Leningen u/g	10.3.3	3	3
Overige effecten	10.3.3	18	18
Te vorderen BWS-subsidies	10.3.4	0	0
Overige vorderingen	10.3.3	308	224
		355	292
Totaal vaste activa		16.307	15.410
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4	17	13
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4	1	3
Overige voorraden	10.4	1	1
		18	17
Onderhanden projecten			
	10.9.3	8	10
Vorderingen			
Huurdebiteuren	10.5.1	7	5
Debiteuren koopwoningen	10.5.2	2	2
Overige vorderingen	10.5.3	5	4
Overlopende activa	10.5.4	4	2
		18	14
Liquide middelen		179	107
Totaal vlottende activa		223	147
Totaal activa		16.530	15.557

Geconsolideerde Balans per 31 december 2020
(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Passiva	Ref	31-12-2020	31-12-2019
Groepsvermogen			
Eigen vermogen	10.6	11.920	10.345
Resultaat boekjaar	10.6	853	1.576
		12.774	11.920
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen	10.7.1	50	32
		50	32
Langlopende schulden			
Leningen overheid	10.8.1	0	1
Leningen kredietinstellingen	10.8.1	3.184	3.116
Derivaten	10.8.2	14	25
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.8.3	159	157
Waarborgsommen	10.8.4	6	6
		3.362	3.303
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	10.8.1	222	167
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	10.9.1	5	6
Schulden aan leveranciers		15	14
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.9.2	19	20
Overige schulden	10.9.4	3	2
Overlopende passiva	10.9.5	80	92
		344	301
Totaal passiva		16.530	15.557

2. Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2020

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2020 (x € 1.000.000)			
	Ref	2020	2019
Huuropbrengsten	11.1	565	552
Opbrengsten servicecontracten	11.2	22	22
Lasten servicecontracten		-24	-24
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-39	-41
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-158	-147
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-121	-110
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		245	253
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		25	21
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-19	0
Toegerekende organisatiekosten	11.6	-1	-1
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		5	20
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		146	190
Toegerekende organisatiekosten	11.7	-2	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-116	-137
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		29	50
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	-76	-66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	788	1.463
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		3	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		715	1.399
Opbrengst overige activiteiten		1	1
Kosten overige activiteiten		-2	-1
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten	11.9	-6	-6
Leefbaarheid	11.10	-9	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		11	5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.13	4	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.13	-119	-127
Saldo financiële baten en lasten		-104	-118
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		875	1.590

Geconsolideerde Winst- en verliesrekening over 2020 (x € 1.000.000)			
	Ref	2020	2019
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.15	-22	-15
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		853	1.575
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)		853	1.575

3. Geconsolideerd Kasstroomoverzicht

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht
(x € 1.000.000)

Directe methode	Ref	2020	2019
Operationele activiteiten			
Huren		566	555
Vergoedingen		25	23
Overige bedrijfsontvangsten		2	3
Renteontvangsten		1	2
Saldo ingaande kasstroom		595	582
Erfpacht		-1	-1
Personeelsuitgaven		-58	-57
Onderhoudsuitgaven		-129	-109
Overige bedrijfsuitgaven		-101	-106
Renteuitgaven		-125	-128
Verhuurderheffing		-86	-77
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-7	-6
Vennootschapsbelasting		0	0
Saldo uitgaande kasstroom		-507	-483
Kasstroom uit operationele activiteiten		88	100
(Des)investeringsactiviteiten			
Materiële vaste activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet ongelegenheden		144	203
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		11	10
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		14	10
Verkoopontvangsten grond		8	15
Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom		176	239
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-70	-55
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-124	-140
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		-7	-9
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)		-8	-9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	-1
Aankoop grond		-5	-5
Investerings overig		-6	-6
Externe kosten bij verkoop		-6	-10
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom		-227	-235
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa		-51	3

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht
(x € 1.000.000)

Directe methode	Ref	2020	2019
Financiële vaste activa ingaande kasstroom			
Ontvangsten overig		0	0
Uitgaven overig		-1	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		-1	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit		-52	3
Financieringsactiviteiten			
Opgenomen door WSW geborgde lening		280	181
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom		280	181
Aflossing door WSW geborgde lening		-242	-244
Aflossing niet door WSW geborgde lening		-2	-1
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom		-243	-246
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		37	-65
Mutatie liquide middelen		73	38
Liquide middelen per 1-1		107	68
Liquide middelen per 31-12		179	107

4. Algemeen

4.1 Algemeen

Woningcorporatie Ymere is een stichting met de status van ‘toegelaten instelling’ op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in de metropoolregio Amsterdam, met name in de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Alkmaar en Leiden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten

Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Jollemanhof 21 te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder dossiernummer 41212857. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

4.2 Groepsverhoudingen

Stichting Ymere staat aan het hoofd van de Ymere-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt gesproken over Ymere wordt hiermee bedoeld Stichting Ymere en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Stichting Ymere en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Ymere. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde Winst- en verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien. De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:

Ter verduidelijking is een grafisch overzicht opgenomen van de holdingstructuur (zie bijlage).

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:		deelname in kapitaal	consolidatie
1.	Yvastgoed BV, Amsterdam	100%	100%
2.	Ymere Holding BV, Amsterdam	100%	100%
2.1	Ymere Ontwikkeling BV, Amsterdam		100%
2.1.1	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere II BV, Amsterdam		100%
2.1.1.1	V.o.f. Hofmakerij, Amsterdam		50,00%
2.1.2	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere IV BV, Amsterdam		100%
2.1.2.1	V.o.f Tudorpark, Amsterdam		50,00%
2.1.3	Nieuwe Land BV, Amsterdam		100%
2.1.3.1	Groep Waterstad 3 CV, Amsterdam		19,51%
2.1.3.2	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		24,00%
2.1.3.4	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		48,00%
2.1.3.5	Groenoord CV, Amsterdam		99,00%
2.1.3.6	GEM Lisserbroek CV, Amsterdam		32,00%
2.1.3.7	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		33,00%
2.1.3.8	Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem		24,00%
2.1.4	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VIII BV, Amsterdam		100%
2.1.4.1	V.o.f. De Stadstuinen, Haarlem		50,00%
2.1.5	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XII BV, Amsterdam		100%
2.1.5.1	V.o.f. Nieuweramstel, Amsterdam		50,00%
2.1.6	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XIX BV, Amsterdam		100%
2.1.6.1	V.o.f. Nobelhorst, Amsterdam		50,00%
2.1.6.2	V.o.f. IbbA Ymere, Amsterdam		50,00%
2.1.7	Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XX BV, Amsterdam		100%
2.1.7.1	V.o.f Graanhuis Beinsdorp, Amsterdam		50,00%
2.1.8	Ymere Management BV, Amsterdam		100%
2.1.9	Waterstad 3 Beheer BV, Amsterdam		20,00%
2.1.9.1	Groep Waterstad 3 CV, Amsterdam		2,44%
2.1.10	GEM Spiegelhout Beheer BV, Amsterdam		25,00%
2.1.10.1	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		4,00%
2.1.11	Nieuw Waterlandplein Beheer BV, Amsterdam		50,00%
2.1.11.1	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		4,00%
2.1.12	Geo Beheer BV, Amsterdam		100,00%
2.1.12.1	Groenoord CV, Amsterdam		1,00%
2.1.13	GEM Lisserbroek Beheer BV, Amsterdam		33,33%
2.1.13.1	GEM Lisserbroek CV, Amsterdam		4,00%
2.1.14	023 Beheer BV, Haarlem		25,00%
2.1.14.1	Ontwikkelingmaatschappij 023 CV, Haarlem		4,00%
2.1.15	Beinsdorp Beheer BV, 's Gravenhage		33,33%
2.1.15.1	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		1,00%
2.2	Ymere Wonen BV, Amsterdam		100%
2.2.1	V.o.f. Zona Matadero, Velserbroek		33,33%

Buiten de consolidatie blijven (gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs indien van toepassing):

1.	Stadsherstel Amsterdam NV, Amsterdam	0,60%
2.	Woonwagenstandplaats Kennemerland BV, Haarlem	41,10%
3.	Woningnet NV, Utrecht	17,90%
4.	NV Zeedijk, Amsterdam	2,80%
5.	De Woningbouw Holding BV, Weesp	100%
6.	De Woningbouw Energie BV, Weesp	100%
7.	Stichting Vrienden Ymere	0%

Deze verbindingen zijn niet geconsolideerd deels omdat geen sprake is van een groepsrelatie, en voor het overige omdat deze afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op

intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

4.4 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Ter beperking van de risico’s ontwikkelt Ymere groot-schalige niet-DAEB projecten in samenwerkingsverbanden met derden. Die samenwerkingen worden geconsolideerd in de jaarcijfers van Ymere. De samenwerkingsverbanden zijn aangegaan in VOF/CV/BV-structuren. De financiële risico’s die met de ontwikkelingen in de samenwerkingsverbanden samenhangen zijn in beperkt tot maximaal de kapitaalbreng en de ter beschikking gestelde financiering door Stichting Ymere.

De samenwerkingen zijn in het verleden gevormd met als doelstelling het verwerven, ontwikkelen en verkopen van onroerend goed. De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die de Woningwet daaraan stelt. Vanuit onze strategie 2016+ bespreken we onze bijdrage in deze deelnemingen met onze partners. Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico’s bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf

overeengekomen betalingsafspraken. Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de overheersende zeggenschap wordt overgedragen. De BV/CV-constructies worden in gezamenlijkheid proportioneel geconsolideerd.

4.5 Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

4.6 Stelselwijziging/Schattingswijziging

Met ingang van 1 januari 2020 heeft als gevolg van een wijziging van wet- en regelgeving een stelselwijziging plaatsgevonden. Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven

in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

4.7 Presentatiewijzigingen

In 2020 heeft een wijziging plaatsgevonden in de functionele resultatenrekening in het aandeel dat wordt toegerekend aan de activiteit “toegerekende organisatiekosten verkoop”. Tevens wordt het aandeel toegerekende organisatiekosten wegens renovatieverkoop in 2020 toegerekend aan de Boekwaarde verkochte vastgoed-portefeuille (desinvesteringen). Daarnaast zijn de kostenplaatsen die gerelateerd zijn aan de HR&O activiteiten grotendeels toegerekend aan de primaire activiteiten. Dit als gevolg van de verduidelijking in de wijze van toerekenen naar de Overige organisatiekosten in de “Handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar

2020”. Verslagjaar 2020 heeft met Aedes, SBR Wonen, accountants en een groot aantal corporaties in het teken gestaan van eenduidige interpretatie hiervan. Hieraan is door SBR Wonen gehoor gegeven. Als gevolg van deze wijzigingen, zijn de vergelijkende cijfers van 2019 aangepast.

Om te voldoen aan de dvi vereisten, is de disagio in verband met negatieve hedge binnen TI-DAEB geherrubriceerd van langlopende overlopende passiva naar schulden aan kredietinstellingen. Over 2019 betreft dit een bedrag van 223,6 miljoen wat in de vergelijkende cijfers is aangepast.

4.8 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de Statutaire Directie van Ymere zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.9 Gevolgen van de coronacrisis

Midden in de tweede golf van corona besmettingen kunnen we de conclusie trekken dat Ymere in zijn algemeenheid robuust is in deze crisis. Financieel staan we er goed voor en de impact van corona op bedrijfsvoering en kasstromen is relatief beperkt.

5. Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

5.1 Algemeen

5.1.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2020, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,84%/11,16% (2019: 87,73%/12,27%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

5.1.2 Vergelijking met voorgaand jaar

Behalve de onder 4.6. genoemde stelsel- en presentatiewijzigingen, zijn de gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

5.1.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie en/of met haar verbonden partijen 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 de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

5.1.4 Salderen

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

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

5.1.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar 5.13.

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

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.

Verwerking van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Ymere verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt. 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 activa registratie 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.

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.

5.2.2 Onroerende zaken in exploitatie

Algemene uitgangspunten van Vastgoedbeleggingen (zie paragraaf 5.2.1) zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf 5.2.2 anders is vermeld.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde en definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

Ymere hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met

artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderings-complex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow (‘DCF’) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd,

waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuur-eenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuur-eenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteer scenario. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regel-geving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 142 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Macro economische parameters

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

Parameters woongelegenheden

	2021	2022	2023	2024
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Loonstijging	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	3,7-6,5%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Beheerkosten - EGW	458	458	458	458
Beheerkosten - MGW	450	450	450	450
Beheerkosten - studenteneenheid	423	423	423	423
Beheerkosten - zorgenheid	415	415	415	415
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,08%	0,08%	0,08%	0,08%
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,526%	0,527%	0,501%	0,502%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans	Gemiddeld 5,4%			
Verkoopkosten bij uitponden,als percentage van de leegwaarde	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 5,8%			

In het doorexploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatie-grens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsings-kosten is een norm gehanteerd van € 544 per te splitsen eenheid (2019: € 531). De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 5,80 per m² BVO exclusief BTW			
Mutatieonderhoud	€ 9,70 per m² BVO exclusief BTW			
Marketing	14% van de marktjaarhuur			
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed	3% van de markthuur op jaarbasis			
Beheerkosten - Maatschappelijk onroerend goed	2% van de markthuur op jaarbasis			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,8%			

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 7% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 54, - per parkeerplaats per jaar			
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 179, - per garagebox per jaar			
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 28, - per parkeerplaats per jaar			
Beheerkosten - garagebox	€ 39, - per garagebox per jaar			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ- waarde met waardepeildatum 1 januari xx)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	Gemiddeld 6,4%			

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl), waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. Ymere maakt gebruik van 3 taxateurs. De taxaties worden uitgevoerd conform NRVT rapportage vereisten voor een full taxatie volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw volledig wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt ook door een externe taxateur getaxeerd volgens een markttechnische update.

Toepassing vrijheidsgraden

De hieronder beschreven vrijheidsgraden zijn toegepast:

- **Markthuur**
De markthuur betreft de huurwaarde waarvoor een woning in de vrije huursector aangeboden wordt op peildatum 31-12-2020. De markthuur wordt bepaald met behulp van marktinformatie over referentie-transacties in de vrije sector huurmarkt. De markthuur wordt gebruikt als huurwaarde na mutatie, ter inschatting van de toekomstige huurkasstroom in het doorexplotatie scenario van de marktwaardering.
- **Markthuurstijging na 2021**
Voor de markt huurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Langjarige inflatie wordt als uitgangspunt genomen m.u.v. jaar 1 (2021).

Voor 2020 wordt de voornoemde markthuurtabel gehanteerd.

- **Exit yield**
De automatische berekening wordt als vertrekpunt gehanteerd voor de bepaling van de eindwaarde. Wanneer alle taxatieparameters op complexniveau zijn vastgesteld, wordt de automatisch berekende eindwaarde beoordeeld op plausibiliteit. Bij een niet-marktconforme eindwaarde wordt hiervan beredeneerd afgeweken door middel van het toepassen van een marktconforme exit yield. In de woningportefeuille van Ymere wordt de exit yield overwegend als vrijheidsgraad gebruikt in de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.
- **Leegwaarde**
De leegwaarde betreft de marktwaarde in leegstaande op peildatum 31-12-2020. Deze waardering wordt opgesteld met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de particuliere koopmarkt. De leegwaarde word gebruikt ter inschatting van potentiële verkoopopbrengsten in het uitpond scenario van de marktwaardering.
- **Leegwaardestijging**
Voor de leegwaardestijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants.
- **Disconteringsvoet**
Wij hanteren een disconteringsvoet die bestaat uit:
1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2020: - 0,18%)
2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met

taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 4,98%).

3. Een locatie specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 1,65%, gebaseerd op locatie gebonden marktrisico's.
4. Een object specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 0,85%, gebaseerd op complex gebonden objectrisico's.
5. Een object specifieke opslag van -0,25% indien een woningcomplex groter is dan 20 eenheden en de wettelijk bepaalde 7-jaars verkoop restrictie van toepassing is.
6. Een object specifieke dynamische opslag voor de toekomstige kasstroomontwikkeling gebaseerd op de contract/markthuur verhouding (door exploiteren) of huur/leegwaarde verhouding (uitponden) in relatie tot de verwachte mutatiegraad. Van minimaal -0,50% en maximaal 1,20%.

Daarnaast kan nog een specifieke marktopslag worden toegepast. Deze wordt gebruikt wanneer er via de disconteringsvoet nog specifieke risico's in de waarde moeten worden doorberekend die niet in de kasstromen tot uiting komen.

- **Mutatie- en verkoopkans**
Het vertrekpunt van de mutatie- en verkoopkans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Hiervan wordt in samenspraak met de taxateur afgeweken. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het BTIV, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- **Onderhoud**
Wij hanteren de Vastgoed Taxatiewijzer (VTW) van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Per woningtype is een norm-onderhoudsbedrag vastgesteld op basis van referentie woningen uit de VTW. Deze normbedragen worden aangepast door middel van een factor wanneer de omvang van de woning afwijkt van de omvang va de referentiewoning uit de VTW. De factor kan variëren van 0.4 tot 1.25. Voor monumenten wordt er standaard een opslag van 0.25 gedaan op de factor. De schatting van onderhoudskosten in de marktwaardering wordt gebaseerd op marktconforme kostennormen, ontleend aan marktinformatie over vastgoedexploitatiekosten over verschillende vastgoedtypen. Conform het Handboek wordt er onderscheid gemaakt in onderhoudskosten in het uitpondscenario en het doorexploiteer scenario. In dit laatste scenario wordt uitgegaan van hogere gemiddelde onderhoudslasten die passen bij een langere exploitatietermijn. De schatting van de onderhoudskosten in de beleidswaarde wordt gedaan op basis van het onderhoud dat Ymere de

komende 15 jaren gemiddeld begroot heeft.

- **Technische splitsingskosten**
Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd
- **Bijzondere omstandigheden**
Een reguliere marktwaardering gaat uit van het hoogste exploitatie- of uitpondscenario. Hier wordt van afgeweken indien er sprake is van publiek- of privaatrechtelijke afspraken met een derde partij die rusten op het vastgoed. Doorgaans betreffen dit juridische afspraken met gemeenten over het langjarig verplicht (sociaal) door exploiteren van het woningbezit. Op het bezit waar dergelijke afspraken van toepassing zijn, worden de taxaties hierop gecorrigeerd.
- **Erfpacht**
Voor de waardering van het bezit is niet alleen de eigen status als woningcorporatie en relevante erfpachtvoorwaarden van de corporatie (als fictieve “verkopende partij” volgens de definitie van marktwaarde) van belang, maar ook de status en de relevante erfpacht-voorwaarden van de potentiële kopers. Potentiële kopers kunnen uiteraard andere woningcorporaties zijn maar ook marktpartijen zoals onder andere (institutionele) beleggers en buitenlandse investeerders. Deze laatste partijen kunnen het bezit niet onder de erfpachtvoorwaarden van woningcorporaties exploiteren. In de waardering van het bezit waarop erfpacht van toepassing is, is rekening gehouden met voorwaarden die voor potentiële kopers relevant zijn.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen die ontstaan door

een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complex-niveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpond-scenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In het werkgebied van Ymere liggen de verkoopprijzen relatief hoog waardoor in de marktwaarde het verkoopscenario een maximale marktwaarde kan opleveren. Door het verkoopscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde ruim € 0,7 miljard lager te liggen (5%). Deze afslag verwacht je ook terug te zien in stap 1. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexploratie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan, levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. In de beleidswaarde betekent deze andere methode om tot een eindwaarde te komen, een opslag op de marktwaarde van €1,6 miljard (11%). Pas bij stap 2 wordt de markthuur aangepast naar de sociale huur en komt de verhuurderheffing in de exploitatie, waardoor de eindwaarde die in stap 2 wordt berekend lager ligt dan bij stap 1.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op 1084 euro, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2020 ligt op 737 euro. Daarnaast biedt Ymere woningen aan in met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. De gemiddelde huur die wij bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) vragen ligt op 639 euro. Daarnaast houden we oog voor betaalbaarheid waardoor de jaarlijkse huurstijging gemiddeld lager is dan wettelijk is

- toegestaan. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur, een beperkte huurstijging en de verhuurderheffing dat wordt gerekend bij het verhuren van sociale huurwoningen, dan is er sprake van een afslag van ruim €8,1 miljard.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ymere en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alleen minimale instandhouding van ons vastgoed zou volgens marktnormen met gemiddeld 980 euro per woning kunnen. Als wij onze kosten die samenhangen met vastgoedbeheer en het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen geven wij gemiddeld ruim 1.757 euro per woning uit. Wij hebben relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en wij houden woningen langer in exploitatie waardoor we met onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen minimale instandhouding.
 4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd ‘lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van het RTiV. Ymere heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

5.2.3 Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Ymere verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ymere onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Ymere het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan

- de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De 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; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als 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 waarde mutaties worden verwerkt als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling 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 als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’ en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. Zie ook paragraaf 5.11.2

5.2.4 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 DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder ‘Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille’. Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als ‘niet-gerealiseerde herwaardering’ bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

5.2.5 Grondposities

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar Onroerende zaken in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk en worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentekosten ten laste van het resultaat gebracht. Waardevermeerdering van de grondposities als gevolg van een herwaardering worden verwerkt in het resultaat evenals de terugnemning van een waardevermindering van een grondpositie die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De terugnemning van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

5.3 Materiële vaste activa

5.3.1 (On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengst-waarde.

5.4 Financiële vaste activa

5.4.1 Deelnemingen

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 er van 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 waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Ymere 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, ten grote van (het aandeel van Ymere) in dit negatieve eigen vermogen. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op een eventuele vordering op de deelneming.

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 vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

5.4.2 Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2: 390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de Stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde (zie ook 6.3.12), de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 3,63% (2019: 3,72%) genomen verminderd met 25% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,72% (2019: 2,80%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

5.4.3 Effecten en leningen

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

De onder effecten opgenomen deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde, overige beleggingen tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde.

5.4.4 Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde

kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt, wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afloop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

5.4.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Ymere op iedere 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 Ymere 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 waardeverminderingsverlies 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.

te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.11 toegerekende rente.

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.

5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De 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,

5.6 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.2). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds

5.7 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

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen

5.9 Groepsvermogen

Het groepsvermogen wordt in hoofdstuk 15.4 toegelicht.

5.9.1 Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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 het vastgoed.

5.5.3 Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van klachtenonderhoud vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incourantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

gedeclearde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden. Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10 Voorzieningen

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

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

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

5.11 Schulden

5.11.1 Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden gepresenteerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible / tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. In de extendible / tijdvakleningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

5.12 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Ymere ligt, worden verantwoord als operationele leasing.

5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen 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 het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen

Het kortlopende deel van de langlopende leningen, de aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.11.2 Terugkoopverplichting woningen Verkocht onder Voorwaarden

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Ymere een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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. Zie ook paragraaf 5.2.3.

5.11.3 Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde. Jaarlijks wordt over de verstrekte waarborgsom rente bijgeschreven.

5.13 Financiële instrumenten

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Derivaten

Ymere maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Ymere een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

Ymere past waar mogelijk kostprijs-hedge-accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Ymere gedocumenteerd. Ymere stelt middels een test periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge-instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge-instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Ymere 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.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat

- nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge resultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

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

Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder "Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden") wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als "Overige derivaten".

In enkele leningsovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de lening verstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat ('geschreven optie') met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de

leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als "overige derivaten".

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het 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 ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waarde-veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,84%/11,16% (2019: 87,73%/12,27%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

6.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Ymere feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over de aanwending van die goederen;
- c Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- e De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.
- f 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).

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- c Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald;
- d De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

6.1.2 Projectopbrengsten en projectkosten

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

Voor onderhanden projecten (zie ook 5.6), waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst- en verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengst-verantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Project-opbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan project-activiteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen

6.2 Bedrijfsopbrengsten

6.2.1 Huren

De huren zijn het resultaat van het huurprijsbeleid dat door Ymere is ontwikkeld binnen de Rijkskaders, onder aftrek van derving oninbaarheid.

6.2.2 Opbrengsten servicecontracten

Deze post betreft vergoedingen die Ymere ontvangt van haar huurders voor servicekosten, inclusief de te verrekenen servicekosten, en vergoedingen voor het serviceabonnement, onder aftrek van derving oninbaarheid. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

6.2.3 Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies (niet zijnde BWS-subsidies of investeringssubsidies) verantwoord van (lokale) overheden.

6.2.4 Opbrengst verkoop bestaand bezit

Onder deze post wordt de verkoopopbrengst van huurwoningen onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten verantwoord. Deze opbrengsten onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De opbrengsten uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoop-opbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting woningen VOV, en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd (zie 5.2.3 en 5.11.2). De desinvestering van deze verkochte woningen wordt apart verantwoord tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

6.2.5 Netto omzet projectontwikkeling

Gefactureerde omzet van de in het boekjaar opgeleverde projecten.

6.2.6 Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop

worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

(opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet mutatie onderhanden werk en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Project-opbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de

winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

6.3 Bedrijfslasten

6.3.1 Afschrijvingen

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op roerende en onroerende activa ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de roerende en onroerende activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

6.3.2 Kosten uitbesteed werk projectontwikkeling

Onder deze post wordt de kostprijs van (verkochte) koopwoningen verantwoord.

6.3.3 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (marktwaaarde in verhuurde staat) ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

6.3.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of vastgoed beleggingen.

6.3.5 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.

6.3.6 Pensioenlasten

Ymere heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. Ymere heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

6.2.7 Geactiveerde kosten

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling (activa ten behoeve van verhuur) worden hier verantwoord.

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

- Ymere heeft voor al haar werknemers een toegesegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ymere betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
- 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 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 109,3% (2019: 113,1%). De beleidsdekkingsgraad was per ultimo december 103,1%. Hiermee wordt niet voldaan het aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Daarnaast is de dekkingsgraad lager dan de vereiste dekkingsgraad van 126%. SPW zal daarom in het eerste kwartaal van 2021 een herstelplan indienen bij de DNB om binnen 10 jaar de vereiste dekkingsgraad te bereiken.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ymere.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

6.3.7 Onderhoudslasten

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 blijken verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en kosten van het eigen servicebedrijf. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van het servicebedrijf opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

6.3.8 Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

6.3.9 Overige bedrijfslasten

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

6.3.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

6.3.11 Financiële baten en lasten

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop.

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

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.

Activeren van Rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te

maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

6.3.12 Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2008 is Ymere integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. De VSO-2 wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

De post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen ‘acute’ belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belasting verplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Baten en lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Dit resultaat is in de geconsolideerde winst- en verliesrekening opgenomen. Zie ook 5.4.2.

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's gebruikt Ymere het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasury-beleidsplan. Deze zijn in 2020 geactualiseerd en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut en treasurybeleidsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Ymere mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door de Statutaire Directie en wordt voorgelegd aan de Auditcommissie van de Raad van Commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Ymere benoemd. De activiteiten van Ymere worden bewaakt door een Treasurycommissie, die tenminste 4 keer per jaar bijeenkomt. Binnen het treasurybeleid van Ymere dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Ymere zich houdt aan de voorschriften opgenomen in het financieel reglement inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De volgende financiële risico's zijn relevant voor Ymere:

Valutarisico

Ymere is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Ymere kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

Beleggingsrisico

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. De Beleidsregels verantwoord beleggen door toegelaten instellingen volkshuisvesting zijn geïntegreerd in het treasurystatuut.

Renterisico

Ymere loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Ymere maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Ymere risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen

in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Ymere renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald. Per financieringsbesluit maakt Ymere een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente, rekening houdend met de aanwezige rente-instrumenten waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en in het treasurybeleidsplan en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaalddata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW. Bij een hypothetische stijging met onmiddellijke inwerking op alle variabele contracten van de marktrente met 1% (100 basispunten) neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 30 miljoen toe. Door het afdekken van het renterisico is dit bedrag voor 2021 teruggebracht naar € 0,1 miljoen. Dit betekent dat nagenoeg alle variabele leningen gehedged zijn.

Kredietrisico

Ymere heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Ymere maakt gebruik van meerdere banken, gemeentes en institutionele beleggers als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasurybeleidsplan en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegeven indien Ymere zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Met de ING Bank heeft Ymere afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit voor liquiditeiten van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed is. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een maandelijks liquiditeitsprognose gerapporteerd.

Ymere dient een liquiditeitsbuffer aan te houden op basis van de Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties. Ymere beschikt ultimo 2020 over een liquiditeitsbuffer van € 400 miljoen.

Van de totale leningenportefeuille is € 3.046 miljoen geborgd door het WSW. Inclusief € 320 miljoen van de liquiditeitsbuffer, in de vorm van niet opgenomen ruimte in gecontracteerde leningen, borgt het WSW een volume van € 3.366 miljoen leningen. € 80 miljoen van de liquiditeitsbuffer wordt cash aangehouden.

Beschikbaarheidsrisico

Ymere heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgesteld dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering voor de langere termijn gecontinueerd wordt. Ymere voldoet daarmee in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Omdat Ymere minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ymere doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële

waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 en voor woningcorporaties specifieke en algemene wet- en regelgeving (zie paragraaf 5.1.1) opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, reële waarde;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.
- Verwerking fiscaliteit.

8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

8.1.1 Vastgoedbeleggingen – vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) – Actualisatie peildatum 31 december 2020, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraden, welke daarmee het belangrijkste schattingselement betreffen in de bepaling van de marktwaarde. De gehanteerde vrijheidsgraden zijn nader toegelicht bij de waarderingsgrondslagen van Onroerende zaken in exploitatie (paragraaf 5.2.2.).

8.1.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Ymere 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 Ymere rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.1.3 Verwerking fiscaliteit + Voorzieningen

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de fiscale wet- en regelgeving, vaststellingsovereenkomst (VSO-2) en afspraken die met de fiscus gemaakt zijn.

9. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoop-

ontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen verantwoord. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord. De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven woningverbetering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond, uitgaven aan ICT en inventaris (investeringsoverig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woning gebonden- en complexmatige verkoopkosten.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen en de verkoopontvangsten betreffende ontwikkelrechten opgenomen. De financiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgave omtrent de overname van lening(en).

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.

10. Toelichting op de geconsolideerde balans per 31 december 2020

10.1 Vastgoedbeleggingen

10.1.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voor- waarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoefte van eigen exploitatie			Grond posities	Totaal 2020
					Bruto	Voor- ziening	Netto		
Aanschafwaarde per 1 januari 2020	4.601,1	1.315,2	5.916,3	118,8	187,4	-70,6	116,8	102,8	
Herwaarderingen	7.708,0	1.214,7	8.922,7	49,9					
Cumulatieve waardeveranderingen	-88,0	-36,7	-124,7					-39,3	
Boekwaarde per 1-1	12.221,1	2.493,2	14.714,3	168,7	187,4	-70,6	116,8	63,5	15.063,3
Mutaties in het boekjaar									
Investeringen		0,1	0,1		211,0		211,0	1,5	212,6
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	2,4		2,4	-2,4					
Desinvesteringen	-68,6	-20,6	-89,2		-25,4		-25,4	-2,7	-117,3
Overboeking van en naar voorraden	-10,7	-2,4	-13,1	-8,2					-21,3
Mutatie als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	676,7	111,4	788,1	14,7				1,0	803,8
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	147,1	14,1	161,2		-161,2		-161,2		0,0
Overboeking tbv sloop/ nieuwbouw	-0,7		-0,7		0,7		0,7		0,0
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-31,2		-31,2			31,2	31,2		0,0
Overige overboekingen					-2,4		-2,4		-2,4
Presentatie voorziening onrendabele top gestarte projecten						-38,7	-38,7		-38,7
Overgang DAEB-Niet-DAEB	-0,5	0,5	0,0						
Totaal mutaties	714,5	103,1	817,6	4,1	22,7	-7,5	15,2	-0,2	836,7
Aanschafwaarde per 31 december	4.711,2	1.314,9	6.026,1	113,1	210,1	-78,1	132,0	95,8	6.367,0
Herwaarderingen	8.290,0	1.310,9	9.600,9	59,7					9.660,6
Cumulatieve waardeveranderingen	-65,6	-29,5	-95,1					-32,5	-127,6
Boekwaarde per 31-12	12.935,6	2.596,3	15.531,9	172,8	210,1	-78,1	132,0	63,3	15.900,0

Gedurende het jaar is er voor 0,5 miljoen overgegaan van DAEB naar niet-DAEB.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante

invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheids-analyse opgesteld:

	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op markt- waarde € (000)	Effect op markt- waarde in %
Inflatie	1,93%	1,00%	1.192,40	8,00%
		-1,00%	-1.059,40	-7,10%
Leegwaarde index	4,00%	1,00%	377,7	2,50%
		-1,00%	-347,6	-2,30%
Disconteringsvoet	6,20%	1,00%	-1.385,50	-9,30%
		-1,00%	1.576,20	10,60%
Mutatiegraad	5,40%	X 110%	291	2,00%
		X 90%	-311,4	-2,10%

In de waardering van het DAEB vastgoed in exploitatie is rekening gehouden met een verhuurderheffing voor het jaar 2021 0,526%, 2022 van 0,527%, 2023 van 0,501% en 2024 van 0,502% van de WOZ-waarde.

Als gevolg van de verbetering van de marktomstandigheden stijgt de gemiddelde leegwaarde van de woningen met 6,0%.

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 83.920 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ-beschikking bedraagt € 22,0 miljard.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling € 1,1 miljoen bouwrente geactiveerd. De gehanteerde gemiddelde rentevoet is 4%.

Ymere heeft voor 2021 een verkoopprognose opgesteld waarin 497 onroerende zaken voor verkoop zijn geoormerkt. De geschatte directe opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt circa € 142,7 miljoen.

De activa zijn verzekerd tegen voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Het onroerend goed is naast het beschikbare eigen vermogen grotendeels gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Ten behoeve van de borging door het WSW is ultimo 2020 een WOZ-waarde van circa 21,3 miljard prijspeil 2019 ingebracht als onderpand.

In 2020 zijn er 0 woningen verkocht onder voorwaarden uit het bestaande bezit en 0 woningen als nieuwbouw. Ymere heeft eind 2020 een portefeuille van in totaal 871 woningen (2019: 918 woningen) verkocht onder voorwaarden. De contracten zijn gebaseerd op het “Koopgarant” principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25% en een terugkoopverplichting voor Ymere.

Beleidswaarde
Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde
Het jaar 2020 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2019. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Ymere heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met bijna € 0,8 miljard gegroeid naar een waarde van € 14,8 miljard. Dit betreft een waardegroei van 5,6%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei per m2 van onze vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de gemiddelde contracthuur hoger ligt dan vorig jaar, blijft de reguliere huurstijging achter bij ontwikkeling van de markthuur. Wij hebben een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing. Hiermee geven wij invulling aan onze

maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Van marktwaarde naar beleidswaarde
In 2018 is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de beleidswaarde geïntroduceerd. Uitgangspunt voor verslaglegging is marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk ‘beklemd’ door maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde. De stappen om van markt- naar beleidswaarde te komen zijn:

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt Ymere diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar Ymere een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2020 is in totaal € 9.607 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2019: € 8.923 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ymere. 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, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale afspraken die we met de gemeenten en huurdersvereniging maken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale (DAEB) huurwoningvoorraad. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel verkocht kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Ymere heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt ruim € 8,1 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

Woningportefeuille	x 1 miljoen euro	x 1 miljoen euro
Marktwaarde verhuurde staat		14.815
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	1.593	
Betalbaarheid (huren)	-8.143	
Kwaliteit (onderhoud)	-619	
Beheer (beheerkosten)	-532	
Beleidswaarde woningen		7.113
Verschil marktwaarde-beleidswaarde		-7.702
Marktwaarde overig vastgoed	717	
Beleidswaarde vastgoed in exploitatie		7.830

Dit impliceert dat circa 52% (2019: 59%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie. Sensitiviteitsanalyse.
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2020
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,3%
Streefhuur per maand per sociale huurwoning	639
Lasten onderhoud per jaar per woning	1.757
Lasten beheer per jaar per woning	979

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

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1 miljoen)	Effect in procenten
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	-996	-14%
Disconteringsvoet	0,5%-punt lager	1.367	19%
Streefhuur	EUR 25 hoger	363	5%
Streefhuur	EUR 25 lager	-363	-5%
Onderhoudsnorm	EUR 100 hoger	-249	-3%
Onderhoudsnorm	EUR 100 lager	249	3%

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd en in 2019 verder aangescherpt, waarbij dit waardebegrip nog steeds in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende jaren.

10.1.2 Grondposities

Het verloop van de grondposities per bestemming is:

x € 1.000	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
Grondpositie per 1-1	9,1	42,4	11,9	63,5
Mutaties				
Aankopen	0,0	1,5	0,0	1,5
Herwaardering grond	-2,6	3,7	0,0	1,1
Verkopen	0,0	-2,6	0,0	-2,6
Totaal mutaties	-2,6	2,5	0,0	0,0
Grondpositie per 31-12	6,5	45,0	11,9	63,4

Op de grondposities is een voorziening in mindering gebracht van € 44,7 miljoen (2019: € 44,7 miljoen). De oppervlakte van de posities is als volgt onderverdeeld per bestemming:

Ha	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
Grondpositie per 1-1	17,7	230,6	1,4	249,7
Mutaties				
Aankopen	0,0	1,0	0,0	1,0
Verkopen	0,0	-16,1	0,0	-16,1
Totaal mutaties	0,0	-15,1	0,0	-15,1
Grondpositie per 31-12	17,7	215,5	1,4	234,6

10.2 Materiële vaste activa

10.2.1 Onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is:

x € 1.000.000	Gebouwen	Verbouwingen / inventaris	Automatisering	Totaal
Aanschafwaarde per 1 januari	55,9	13,2	15,7	84,8
Cumulatieve afschrijving	-17,0	-10,6	-3,0	-30,7
Boekwaarde per 1-1	38,9	2,6	12,7	54,2
Mutaties in het boekjaar				
Investeringen	0,0	0,0	1,4	1,4
Desinvestering	-0,2	-0,1	0,0	-0,4
Afschrijving desinvestering	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	-1,3	-0,8	-1,2	-3,3
Totaal mutaties	-1,5	-1,0	0,2	-2,3
Aanschafwaarde per 31 december	55,7	13,1	17,1	85,8
Cumulatieve afschrijving	-18,3	-11,5	-4,2	-34,0
Boekwaarde per 31-12-2020	37,3	1,6	12,9	51,8

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

Grond	geen afschrijvingen
Gebouwen	lineair 50 jaar
Verbouwingen	lineair 10 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar
Automatisering	lineair 5 jaar

Er zijn geen activa die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan.

10.3 Financiële Vaste Activa

10.3.1Deelnemingen

De mutaties in de deelnemingen zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	2020	2019
Deelnemingen per 1-1	1,3	1,4
Mutaties		
Resultaat deelnemingen	0,0	-0,1
Uitgekeerd dividend	0,0	0,0
Liquidatie deelnemingen	0,0	0,0
Totaal mutaties	0,0	-0,1
Deelnemingen per 31-12	1,3	1,3

Deelnemingen die buiten de consolidatie blijven:

	x € 1 mln	%
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenstandplaats Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,00%
Totaal	1,3	

De reële waarde van de Financiële vaste activa benadert de boekwaarde.

10.3.2 Latente belasting vorderingen/voorziening

Het verloop van de latente belastingen is als volgt:

x € 1.000.000	2020	2019
Boekwaarde per 1-1		
Compensabele verliezen	45,6	60,4
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschil verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Latente belastingvordering per 1-1	45,6	60,3
Mutaties		
<i>Toevoegingen</i>		
Waardering Compensabele verliezen	4,2	11,8
Waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
<i>Onttrekkingen / vrijval</i>		
Verliescompensatie	0,0	0,0
Acute belastinglast	-26,0	-26,5
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen Verkopen Bestaand Bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Totaal mutaties	-21,8	-14,7
Boekwaarde per 31-12		
Compensabele verliezen	23,9	45,6
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	0,0
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
Latente belastingvordering per 31-12	23,8	45,6

De belastbare winst over 2020 bedraagt € 104,0 miljoen, deze kan fiscaal volledig verrekend worden met de opgebouwde verliescompensatie.

De opgebouwde fiscale verliezen kunnen naar verwachting op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjaren plan volledig worden verrekend. Derhalve is een actieve latentie opgenomen voor de verliesverrekening. Voorgaande geldt niet ten aanzien van de voorvoegingsverliezen van Geo Beheer B.V. (verliezen circa € 150.000)

In 2020 is de latentie voor de verliesverrekening ten opzichte van 2019 verder afgenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat over het jaar 2020 een positief

fiscaal resultaat is behaald die wordt verrekend met de openstaande verliezen. Als gevolg hiervan daalt de latentie.

Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de commerciële boekwaarde bedraagt circa 3,9 miljard (commercieel hogere waardering), waarvoor geen latentie is gevormd gegeven de naar verwachting lange termijn van realisatie.

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0,17 miljard (2019: € 0,15 miljard).

10.3.3 Leningen en overige financiële vaste activa

De mutaties zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen derden	Amortisatie rente leningen	Totaal
Boekwaarde per 1-1	18,1	3,4	223,6	245,2
Mutaties				
Toevoegingen rente	0,0	0,0	0,0	0,0
Toevoegingen	0,0	0,0	90,8	90,8
Aflossingen	0,0	0,0	5,9	5,9
Totaal mutaties	0,0	0,0	84,9	84,9
Boekwaarde per 31-12	18,1	3,4	308,5	330,1

Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,1 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar. De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar. Het bedrag onder “Amortisatie rente leningen” betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot 2020 15 derivaten te laten doorzakken

in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

10.4 Voorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Ymere en haar groepsmaatschappijen. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat voor het grootste gedeelte uit de ontwikkelpositie 023 CV.

x € 1.000.000	2020	2019
Vastgoed bestemd voor verkoop	16,8	13,4
Teruggekochte onder voorwaarden verkochte onroerende zaken	0,0	0,0
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0,8	3,3
Voorraad Servicebedrijf	0,8	0,8
Totaal	18,5	17,5

10.4.1 Onderhanden projecten

Onderhanden projecten		
x € 1.000.000	2020	2019
Onderhanden projecten met een debet saldo	17,3	11,3
Onderhanden projecten met een credit saldo	-9,6	-1,8
Totaal	7,7	9,5

x € 1.000.000	2020	2019
Gerealiseerde projectopbrengsten	107,7	98,6
Reeds gedeclareerde termijnen	-100,0	-89,1
Totaal	7,7	9,5

10.5 Vorderingen

10.5.1 Huurdebiteuren

x € 1.000.000	2020	2019
Huurdebiteuren tot 6 maanden oud	2,2	0,9
Huurdebiteuren ouder dan 6 maanden	7,7	7,3
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-2,8	-3,0
Totaal	7,1	5,2

10.5.2 Debiteuren koopwoningen

x € 1.000.000	2020	2019
Debiteuren koopwoningen	2,2	2,4
Voorziening dubieuze debiteuren koopwoningen	-0,1	-0,1
Totaal	2,2	2,4

10.5.3 Overige Vorderingen

x € 1.000.000	2020	2019
Vorderingen op partners in verbindingen	4,0	3,7
Vorderingen uit hoofde van dienstverlening aan huurders en oud huurders	0,0	0,0
Overige	0,6	0,7
Voorziening oninbare vorderingen	0,0	0,0
Totaal	4,7	4,4

10.5.4 Overlopende activa

x € 1.000.000	2020	2019
Nog te ontvangen rente	1,3	1,7
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	2,5	0,0
Totaal	3,8	1,7

De reële waarde van de vorderingen benadert de boek-waarde. De vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.

10.6 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

10.7 Voorzieningen

10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

x € 1.000.000	2020	2019
Voorziening onrendabele investeringen per 1-1	32,2	45,6
Mutaties		
Toevoeging voorziening	88,1	52,5
Onttrekking voorziening	-55,4	-49,7
Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling	-7,5	-28,2
Overige mutaties	-7,0	12,0
Totaal mutaties	18,2	-13,4
Voorziening onrendabele investeringen per 31-12	50,4	32,2

Aan de voorziening worden de verlieslatende contracten op basis van de genomen investerings-besluiten toegevoegd. In mindering gebracht worden de voorziene verlieslatende contracten van projecten met

een debetstand. Deze worden gepresenteerd onder de materiële vaste activa in ontwikkeling. De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

10.8 Langlopende schulden

10.8.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

x € 1.000.000	2020	2019
Leningen overheid	0,6	23,0
Leningen kredietinstellingen	3.115,7	3.100,6
Saldo per 1-1	3.116,3	3.123,6
Disagio	-223,6	-152,6
Kortlopend deel van de langlopende leningen	167,5	153,8
Leningportefeuille per 1-1	3.060,2	3.124,8
Mutaties		
Nieuwe leningen	280,0	201,0
Aflossingen	-242,5	-265,6
Totaal mutaties	37,5	-64,6
Leningenportefeuille per 31-12	3.097,7	3.060,2
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-222,0	-167,5
Disagio	308,5	223,6
Saldo per 31-12	3.184,2	3.116,3
Leningen overheid	0,0	0,6
Leningen kredietinstellingen	3.184,2	3.115,7

x € 1.000.000	aflossings- termijn < 5 jaar	aflossings- termijn > 5 jaar	Totaal 2020
Leningen onder WSW-borging	741,7	2.304,3	3.046,0
Leningen - niet geborgd	44,4	2,6	47,0
Totaal leningen t.b.v. exploitatie	786,1	2.306,9	3.093,0
Leningen nevenstructuur	4,6	0,0	4,6
Totaal	790,7	2.306,9	3.097,6

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuur-activiteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen.

De totale leningen hebben een marktwaarde van € 4,3 miljard. De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante lening modaliteiten van S45-midcurve uit Bloomberg van 31/12/2020. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen is zowel geconsolideerd als enkelvoudig € 308,5 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 222,0 miljoen. De gewogen gemiddelde

x € 1.000.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuïtair	20	16	15	14	15	59	16	1
Fixe	8	13	44	0	12	165	366	851
Roll over	190	215	50	55	120	154	172	522
Totaal	217	243	110	69	147	379	554	1.374

10.8.2 Derivaten

x € 1.000.000	2020	2019
Derivaten per 1-1	24,5	29,4

Mutaties		
Toevoeging	0,0	4,5
Onttrekking	-11,0	-9,4
Totaal mutaties	-11,0	-4,9

Derivaten per 31-12	13,5	24,5
----------------------------	-------------	-------------

De post Derivaten heeft betrekking op een gedeeltelijke ineffectiviteit van de derivaten in de hedge relatie en de negatieve waarde van de ‘embedded derivatives’.

Ymere had tot 2012 als beleid om de derivaten te koppelen aan haar (toekomstige) leningenportefeuille. Sedert 2012 heeft Ymere een beperkte ineffectiviteit van de derivatenportefeuille, die zich uit in een overhedge-positie. De overhedge is naar rato van de marktwaarde van de totale derivatenportefeuille toegerekend en contant gemaakt tegen de gewogen gemiddelde rente van de derivatenportefeuille. De post heeft een verwachte looptijd van 1 jaar. In 2020 is de waardering

rente van de leningenportefeuille per 31-12-2020 is 3,63% (2019:3,73%).

Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille. De ‘duration’ van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 9,7 jaar (2019: 9,1 jaar). Ymere heeft 11 basisrenteleningen van in totaal € 272,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2021 en 2029.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

van de ineffectiviteit met € 5,2 miljoen afgenomen. De waardering bedroeg per eind 2020 € 1,0 miljoen (2019: € 6,3 miljoen). De afname van de negatieve waardering is ten gunste van het resultaat gebracht. Ymere heeft in een aantal leningen zogenaamde embedded derivatives. Het betreft 7 extendible leningen met een totaal nominaal bedrag van € 32.5 miljoen. Door expiratie van een embedded derivaat is de marktwaarde € 5,8 miljoen minder negatief. De marktwaarde ultimo 2020 bedraagt € 12,5 miljoen negatief (2019: € 18,3 miljoen negatief). De minder negatieve marktwaarde is ten gunste van het resultaat gebracht. Het effect op het enkelvoudige vermogen door de marktwaarde van de embedded derivatives bedraagt € 12,5 miljoen negatief.

Om het renterisico te reduceren maakt Ymere gebruik van bestaande rentederivaten. Ymere gebruikt daarbij uitsluitend Interest Rate Swap’s (IRS’s). Per ultimo 2020 bestaat de derivatenportefeuille uit 61 contracten afgesloten met 5 verschillende banken.

Ymere heeft per 31 december 2020 derivaten met een negatieve marktwaarde van € 724 miljoen (2019: negatief € 703 miljoen).

Het totaal van de door Ymere gesloten interest rate swaps (payers) ultimo 2020 is € 1.501 miljoen (2019: € 1.716 miljoen). De gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,95% (2019: 3,96%).

De derivatencontracten laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	31-12-2020
actieve Caps	0
actieve IRS’s (payers)	1.501
actieve IRS’s (receivers)	0
Totaal afgesloten derivaten	1.501

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten derivaten, zonder uitoefenen van de breakclausules, per ultimo jaar bedragen:

x € 1.000.000	
2021	1.400
2030	539
2040	410
2050	410
2060	60
2062	60
2063	60

In 15 IRS-contracten zijn breakclausules afgesproken: alle Mandatory Early Termination Breaks. De Breaks worden van kracht in de jaren 2021 tot en met 2025. De nominale waarde van deze derivaten met break-clausules bedraagt ultimo 2020 € 410 miljoen en de marktwaarde bedraagt ultimo 2020 € 473 miljoen negatief.

Ymere heeft in 2020 een herzien plan van aanpak breakclausules ingediend. Hierin staat beschreven hoe Ymere omgaat met de effectuering van breakclausules en met de wettelijk voorgeschreven liquiditeitsbuffer. Ymere heeft eind 2020 een liquiditeitsbuffer opgebouwd van € 400 miljoen, in de vorm van variabele hoofds-omleningen (aantal: 16; bedrag € 320 miljoen) die nog niet volledig zijn opgenomen en uit eigen liquiditeit € 80 miljoen.

Ymere past kostprijs hedge-accounting toe op haar derivatenportefeuille. Ymere past het generieke kostprijs hedge-accounting model toe waarbij het totaal van de nominale waarde van de derivatenportefeuille wordt afgezet tegenover het volume aan roll over-leningen. Per ultimo 2020 is er sprake van een gedeeltelijke ineffectieve hedge relatie. Dit betekent dat de omvang van de derivaten de omvang van de onderliggende waarde overstijgt. Voor eind 2020 is dit het geval voor € 23 miljoen nominaal. Ymere heeft niet de intentie om deze contracten af te wikkelen.

10.8.3 Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden

De mutaties in het boekjaar zijn aan de activazijde verwerkt onder 10.1.1 Vastgoedbeleggingen.

x € 1.000.000	2020	2019
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	118,8	126,6
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	38,0	32,3
Langlopende verplichtingen per 1-1	156,8	158,9

Mutaties		
Overdrachten	-5,7	-7,8
Waardeveranderingen	7,4	5,8
Totaal mutaties	1,7	-2,1

31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	113,1	118,8
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	45,4	38,0
Langlopende verplichtingen per 31-12	158,5	156,8

Ymere heeft eind 2020 in totaal 871 (2019: 918 woningen) woningen verkocht onder voorwaarden.

10.8.4 Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

x € 1.000.000	2020	2019
1 januari		
Ontvangen waarborgsommen	3,7	3,6
Rente waarborgsommen	2,0	2,0
Waarborgsommen per 1-1	5,7	5,5
Mutaties		
Toegevoegde rente	0,1	0,0
Toegevoegde waarborgsommen	1,2	0,8
Uitbetaalde waarborgsommen	-1,0	-0,7
Totaal mutaties	0,3	0,1
31 december		
Ontvangen waarborgsommen	3,9	3,7
Rente waarborgsommen	2,1	2,0
Waarborgsommen per 31-12	6,0	5,7

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en/of

mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

10.9 Kortlopende schulden

10.9.1 Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet

Door de ING Bank is een rekeningcourantfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaal bedrag van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed. Per balansdatum is binnen de rekeningcourant-faciliteiten € 0 opgenomen. De ING heeft daarnaast ook een garantiefaciliteit ter beschikking gesteld van

€ 10 miljoen voor het afgeven van bankgaranties. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting. De gepresenteerde kasgeldlening is een kasgeldlening van Stichting Vrienden Ymere tot 14 december 2021 tegen 0,199% rente negatief per jaar.

10.9.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000.000	2020	2019
Te betalen BTW	17,8	19,2
Loonbelasting, Bedrijfsvereniging, pensioen en VUT-premies, overig	0,8	1,1
Totaal	18,7	20,3

10.9.4 Overige schulden

x € 1.000.000	2020	2019
Overige schulden	3,2	2,0
Totaal	3,2	2,0

10.9.5 Overlopende passiva

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

x € 1.000.000	2020	2019
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	54,1	59,3
Vooruitontvangen huren	8,1	7,9
Te ontvangen facturen	0,0	0,5
Overige overlopende passiva	17,9	24,4
Totaal	80,1	92,0

10.10 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,0 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2021: € 0,6 miljoen
 - 2022 – 2025: € 0,4 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 8,9 miljoen, welke betrekking hebben op:
 - 2021: € 2,0 miljoen
 - 2022 – 2025: € 6,9 miljoen
- Voor een totaal bedrag van € 112,1 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaal bedrag van € 2,8 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 17,2 miljoen.
- Voor een aantal leningen die verbindingen van Ymere zijn aangegaan heeft Ymere Ontwikkeling B.V. een garantie afgegeven van in totaal € 6,7 miljoen (2019: € 6,7 miljoen).
- Stichting Ymere heeft voor € 720 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 400 miljoen gestort en is € 320 miljoen nog niet opgenomen.

- Een langjarig deposito van € 18,1 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Per 31 december 2020 heeft Stichting Ymere een obligo uitstaan ten bedrage van € 122,0 miljoen (2019: € 120,5 miljoen) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
- In het convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020 hebben de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afspraken gemaakt over het splitsen en verkopen van huurwoningen van woningcorporaties. In het convenant zijn afspraken gemaakt over: de uitbreiding van de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties, de verdeling daarvan over de stadsdelen, de kwaliteitseisen van de verkochte woningen, de procedure bij het verkoop gereed maken van huurwoningen van woningcorporaties.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het

- onderpand van de door het WSW geborgde leningen.
- Inzake zonnepanelen van de firma Iederzon, bestaat er per 31-12-2020 een verplichting van € 9,2 miljoen.
 - De openstaande verplichting van Stichting Ymere in het kader van afname van Veld 15 Nobelhorst

- bedraagt € 4,0 miljoen.
- Ymere is door een derde partij aansprakelijk gesteld voor schade als gevolg van het niet nakomen van afspraken. De claim bedraagt € 3,8 miljoen. Ymere heeft zich op het standpunt gesteld dat zij aan alle afspraken heeft voldaan.

10.11 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire directieleden, RvC leden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ymere en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met haar deelnemingen heeft Ymere naast haar aandelenbelang deels ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

10.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Tijdens het congres van branchevereniging Aedes op 9 februari 2021, hebben de corporatiebestuurders ingestemd met het voorstel om woningcorporatie Vestia uit Rotterdam uit de financiële problemen te halen. Dit zal voor Ymere in 2021 leiden tot extra kosten in de vorm van een financiële bijdrage.

11. Toelichting en specificatie Winst- en verliesrekening

11.1 Huren

x € 1.000.000	2020	2019
Bruto huuropbrengst	574,8	559,8
Af: derving leegstand	-8,5	-6,7
Af: derving oninbaar	-1,0	-0,6
Netto huuropbrengst	565,3	552,4

De huuropbrengsten laten zich als volgt naar gemeente specificeren:

x € 1.000.000	2020	2019
Alkmaar	0,4	0,4
Almere	58,3	56,9
Amsterdam	306,9	299,0
Haarlem	63,2	61,6
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	0,0	0,0
Haarlemmermeer	105,1	101,9
Heemstede	0,7	0,7
Heerhugowaard	2,1	2,1
Langedijk	0,0	0,0
Leiden	0,9	1,5
Lelystad	0,0	0,0
Velzen	0,1	0,1
Weesp	21,0	20,5
Muiden	5,4	5,3
Zaanstad	0,3	0,3
Overige	0,7	2,0
Totaal	565,3	552,4

- De netto huuropbrengst is gewijzigd als gevolg van :
- Reguliere huurverhoging en woningverbetering tot een bedrag van € 11,5 miljoen.
 - Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 2,5 miljoen.

- Het harmoniseren van huren bij nieuwe verhuring tot een bedrag van € 3,7 miljoen.
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van sloop, verkoop en samenvoegingen tot een bedrag van € 4,7 miljoen negatief.

11.2 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000.000	2020	2019
Overige goederen, leveringen en diensten	22,5	22,8
Af: derving leegstand / oninbaar	-0,5	-0,4
Opbrengsten servicecontracten	22,0	22,4

11.3 Overheidsbijdragen

In 2020 zijn er geen ontvangsten geweest.

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000.000	2020	2019
Overige opbrengsten	1,1	0,5
Direct personeel	-16,7	-16,4
Toegerekend overhead pers kosten	-5,2	-5,3
Afschrijvingen	-2,0	-2,4
Overige bedrijfslasten	-4,8	-4,6
Toegerekende overige bedrijfslasten	-11,2	-12,6
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-38,8	-40,7

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000.000	2020	2019
Onderhoudskosten	-124,3	-110,0
Direct personeel	-15,1	-14,8
Toegerekend overhead personeelskosten	-4,7	-4,8
Afschrijvingen	-1,1	-2,4
Overige bedrijfslasten	-2,8	-3,6
Toegerekende overige bedrijfslasten	-10,2	-11,4
Lasten onderhoudsactiviteit	-158,3	-147,0

11.6 Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

x € 1.000.000	2020	2019
Direct personeel	-7,1	-5,3
Toegerekend overhead personeelskosten	-2,2	-1,7
Afschrijvingen	-0,5	-0,8
Overige bedrijfslasten	-2,6	-1,7
Toegerekende overige bedrijfslasten	-4,8	-4,1
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	16,2	12,6
Toegerekende financieringskosten	0,0	0,0
Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling	-1,0	-1,2

11.7 Toegerekende organisatiekosten verkoop

x € 1.000.000	2020	2019
Direct personeel	-1,4	-2,7
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,4	-0,9
Afschrijvingen	-0,1	-0,3
Overige bedrijfslasten	-0,8	-1,3
Toegerekende overige bedrijfslasten	-1,0	-2,1
Aandeel Renovatie verkoop naar Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1,8	4,7
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1,9	-2,6

11.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000.000	2020	2019
Verwerking van onrendabele toppen op huurprojecten	-86,3	-63,0
Terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	8,9	-5,6
Afwaarderingen en terugnames op koopprojecten	0,6	0,4
Afwaardering en terugnames op grondposities	1,1	1,8
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	-75,7	-66,4

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed-portefeuille van € 788 miljoen positief betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoed-portefeuille in exploitatie (2019: €1.463 miljoen positief).

Segment	2020	2019
Woningen	6,0%	11,3%
Parkeren	4,3%	7,0%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	3,5%	8,7%
Gewogen gemiddelde	5,6%	11,1%

11.9 Overige organisatiekosten

x € 1.000.000	2020	2019
Overige organisatiekosten	-6,1	-5,9

11.10 Leefbaarheid

x € 1.000.000	2020	2019
Leefbaarheid	-6,4	-5,6
Direct personeel	-1,4	-1,5
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,4	-0,5
Afschrijvingen	-0,1	-0,2
Overige bedrijfslasten	-0,1	0,2
Toegerekende overige bedrijfslasten	-0,9	-1,2
Leefbaarheidsuitgaven	-9,3	-8,8

x € 1.000.000	2020	2019
Fysiek	-2,6	-2,3
Sociaal	-3,9	-3,4
Leefbaarheid	-6,4	-5,6

De totale vastgoedportefeuille is door niet-gerealiseerde waardeveranderingen gestegen met 5,6 %. De portefeuille bestaat uit zowel woningen, parkeren, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed. De onderverdeling van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen naar type vastgoed is als volgt:

11.11 Afschrijvingen

x € 1.000.000	2020	2019
Gebouwen	-1,6	-1,3
Verbouwingen / inventaris	-1,0	-1,4
Automatisering	-1,2	-3,3
Overig	0,0	0,0
Totaal afschrijvingen	-3,8	-6,0

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2,0	-2,4
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1,1	-2,4
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-0,5	-0,8
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-0,1	-0,3
Leefbaarheid	-0,1	-0,2
Totaal afschrijvingen	-3,8	-6,0

11.12 Personeelskosten

x € 1.000.000	2020	2019
Lonen en salarissen	-43,2	-42,7
Sociale lasten	-7,2	-7,6
Pensioenlasten	-7,4	-6,7
Totaal personeelskosten	-57,8	-57,0

Het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 803 (2019: 814).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2020	2019
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-21,9	-21,6
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19,9	-19,6
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-9,3	-7,0
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-1,9	-3,6
Leefbaarheid	-1,8	-2,0
Overige organisatiekosten	-3,1	-3,1
Totaal personeelskosten	-57,8	-57,0

11.13 Financiële baten en lasten

x € 1.000.000	2020	2019
Rentelasten		
Rente leningen	47,6	47,7
Rente derivatenportefeuille en overige rentelasten	71,1	78,9
Totale rentelasten (A)	118,6	126,6
Rentebaten		
Rentebaten op financiële vaste activa	1,5	1,5
Rentebaten op vorderingen	0,3	0,4
Bouwrente	2,4	2,4
Totale rentebaten (B)	4,2	4,2
Renteresultaat (B-A)	-114,5	-122,4

11.14 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria van BDO ten laste van het resultaat gebracht:

x € 1.000.000	2020	2019
Controle van de jaarrekening	0,4	0,4
Andere controlewerkzaamheden	0,0	0,0
Fiscale advisering	0,0	0,0
Andere niet-controlediensten	0,0	0,0
Totaal accountantshonoraria	0,4	0,4

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden

betrekking hebben (‘toegerekend aan het boekjaar’). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

11.15 Belastingen

Het wettelijke belastingtarief voor de vennootschapsbelasting is 25% (2019: 25%). De effectieve belastingdruk wordt in onderstaande tabel toegelicht.

x € 1.000.000	2020	2019
Resultaat boekjaar	853,2	1.575,5
Vennootschapsbelasting	22,0	14,7
Resultaat voor belastingen	875,2	1.590,2
Fiscaal andere behandeling van		
Huuropbrengsten	-1,2	0,0
Opbrengst verkoop bestaand bezit	20,0	34,1
Toevoegen HIR	-55,1	-95,5
Netto omzet projectontwikkeling	0,0	-8,1
Afschrijvingen bestaand bezit tot bodemwaarde	-6,2	-11,6
Waardeveranderingen	64,6	65,4
Ongerealiseerde waardeveranderingen	-788,1	-1.463,2
Mutatie FVA	-11,0	-4,9
Onderhoudsinvesteringen	-52,1	-64,6
Afschrijving (dis-)agio op leningen en swaps	-4,8	-5,4
Rentebaten	2,2	2,3
Overige bedrijfslasten	-11,8	-12,0
Totaal fiscaal andere behandeling	-843,4	-1.563,5
Niet aftrekbare rente ATAD	72,2	79,3
Eliminatie fiscaal niet relevante posten		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
Totaal eliminatie fiscaal niet relevante posten	0,0	0,0
Fiscaal resultaat	104,0	105,9
Acute belastingen	26,0	26,5
Voorziening latente belastingen	-4,0	-11,8
Vennootschapsbelasting	22,0	14,7

Het effectieve belastingtarief bedraagt 2,5 %. De afwijking van het werkelijke tarief 25% wordt veroorzaakt door een fiscaal andere behandeling van

commerciële kosten en opbrengsten (zie overzicht) en niet eerder gewaardeerde compensabele verliezen.

Opbrengst verkoop bestaand bezit

De fiscale waardering van de bestaande vastgoedportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. In de jaarrekening wordt het bezit tegen marktwaarde gewaardeerd. Fiscaal is het bezit (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde 2009 dan wel (indien na 1 januari 2008 in ons bezit gekomen) tegen de aanschaffings- of kostprijs. Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde. Door de afwijkende waardering, wijkt het fiscale verkoopresultaat af van het verkoopresultaat in de jaarrekening. Het fiscale verkoopresultaat kan gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve. Het al dan niet doteren wordt jaarlijks bepaald op basis van de dan van toepassing zijnde situatie.

Resultaat projectontwikkeling

Sinds 1 januari 2008 is de vaststellingsovereenkomst (VSO2) van toepassing op gemengde projecten. De projecten die aan deze criteria voldoen zijn herrekend naar de fiscale maatstaven.

Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post bestaat voornamelijk uit de onrendabele top die in de jaarrekening op (nieuw) ontwikkelde (sociale) huurwoningen wordt verantwoord. De ongerealiseerde waardeveranderingen betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Fiscaal mogen dergelijke mutaties niet in aanmerking worden genomen. Deze posten zijn dan ook uit het fiscale resultaat verwijderd.

Afschrijvingen bestaand bezit

Fiscaal kan er worden afgeschreven op woningen, voor zover de fiscale boekwaarde boven de fiscale bodemwaarde van het vastgoed ligt (= 100% van de WOZ van het geldende boekjaar). In de jaarrekening wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.

Onderhoudslasten

Naast ‘reguliere’ onderhoudslasten maakt Ymere ook kosten voor ingrijpend verbeteren, samenvoegen, energie-investeringen en woningverbeteringen. Fiscaal zijn de mogelijkheden om deze kosten ten laste van het resultaat te brengen ruimer dan in de jaarrekening. Dit leidt derhalve tot een verschil. Daarnaast wordt er een deel van de onderhoudskosten in de jaarrekening fiscaal geactiveerd. Dit resulteert ook in een verschil.

Afschrijving (dis)agio op leningen en swaps

De fiscale waardering van de leningen en swapportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. Fiscaal zijn de financiële activa en passiva per 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. Het verschil met de nominale waarde (agio) wordt gedurende de looptijd van de leningen en swaps jaarlijks voor een deel in het fiscale resultaat verantwoord.

Resultaat deelnemingen

De post ‘Resultaat deelnemingen’ heeft geen invloed op de hoogte van het fiscaal resultaat. Deze post is fiscaal geëlimineerd.

12. Overige informatie

12.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2020 was 861 (2019: 851). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 812 (2019: 806). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2019: 0).

12.2 Bestuurders

De bezoldiging (Periodiek betaalde beloningen + beloningen betaalbaar op termijn + variabele beloning) van de Statutaire directie in 2020 is € 401.990. De bedragen zijn inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoeslag en ter beschikkingstelling van een auto.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Variabele beloning	
Naam, functie	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Statutaire directie						
K. Laglas, Voorz. Directieraad/Statutair directeur	176.347	192.075	24.648	24.508	0	0
H. Pragt, Lid Directieraad/Statutair directeur	176.347	170.968	24.648	23.020	0	0
Totaal Statutaire directie	352.693	363.044	49.296	47.528	0	0
Voormalig statutaire directie						
	0	0	0	0	0	0
Totaal voormalig statutaire directie	0	0	0	0	0	0
Totaal	352.693	363.044	49.296	47.528	0	0

12.3 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2020 € 130.623 ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2020	2019
L. van Deth	5.025	0
E.F. van Galen	15.048	19.400
K. de Graaf	20.100	19.400
A. de Groot	20.100	19.400
V.H. Gruis	20.100	19.400
G. Lankhorst	30.150	0
G. Veldhoen	20.100	16.975
G.H.N.L. van Woerkom	0	29.050
Totaal	130.623	123.625

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de ‘Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties’ opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code op alle commissarissen van toepassing.

12.4 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Per 1 januari 2015 is de WNT aangepast. Voor Woningcorporaties is de ingangsdatum van de nieuwe beloningsmaximum verschoven naar 1 januari 2016. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ymere van toepassing zijnde regelgeving:

Bestuurders van Ymere vallen in schaal H met een bezoldigingsmaximum in 2020 van € 201.000. 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% van het toepasselijke WNT-maximum en voor de overige leden 10% van het toepasselijke WNT-maximum.

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2020

bedragen x € 1	K. Laglas	H. Pragt
Functiegegevens	Voorzitter Directieraad / Statutaire directie	Lid Directieraad / Statutaire directie
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	176.347	176.347
Beloningen betaalbaar op termijn	24.648	24.648
Subtotaal	200.995	200.995
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	201.000	201.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2020	200.995	200.995
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	K. Laglas	H. Pragt
Functiegegevens	Voorzitter Directieraad / Statutaire directie	Lid Directieraad / Statutaire directie
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	192.075	170.968
Beloningen betaalbaar op termijn	24.508	23.020
Subtotaal	216.583	193.989
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	194.000	194.000
Totaal bezoldiging 2019	216.583	193.989

Gegevens 2020				
bedragen x € 1	J. Mennink	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout	L.E. Sas
Functiegegevens	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 10/03
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	174.955	177.215	177.215	33.681
Beloningen betaalbaar op termijn	24.020	23.773	23.773	4.580
Subtotaal	198.975	200.988	200.988	38.261
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	201.000	201.000	201.000	38.443
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Totaal bezoldiging 2020	198.975	200.988	200.988	38.261
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling				

Gegevens 2019				
bedragen x € 1	N.v.t.	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout	L.E. Sas
Functiegegevens	N.v.t.	Lid Directieraad	Lid Directieraad	Lid Directieraad
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband				
(als deeltijdfactor in fte)	N.v.t.	1	1	1
Dienstbetrekking	N.v.t.	ja	ja	ja
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	N.v.t.	167.438	170.211	171.924
Beloningen betaalbaar op termijn	N.v.t.	21.687	21.958	22.019
Subtotaal	N.v.t.	189.125	192.170	193.943
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	N.v.t.	194.000	194.000	194.000
Totaal bezoldiging 2019	N.v.t.	189.125	192.170	193.943

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2020 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2020	
bedragen x € 1	L.E. Sas
Functiegegevens	
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Lid Directieraad
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2020
Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband	
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	75.000
Individueel toepasselijk maximum	75.000
Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband	
Waarvan betaald in 2020	75.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

De uitkering wegens beëindiging dienstverband is in 2020 betaald.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2020

bedragen x € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	A. de Groot	V.H. Gruis	G. Veldhoen	E.F. van Galen	L. van Deth
Functiegegevens	[Voorzitter]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/09	1/10 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100	15.048	5.025
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100	15.048	5.052
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	30.150	20.100	20.100	20.100	20.100	15.048	5.025
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2019

bedragen x € 1	N.v.t.	K. de Graaf	A. de Groot	V.H. Gruis	G. Veldhoen	E.F. van Galen	N.v.t.
Functiegegevens	N.v.t.	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	[Lid]	N.v.t
Aanvang en einde functievervulling in 2019	N.v.t.	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	15/2 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging							
Bezoldiging	N.v.t.	19.400	19.400	19.400	16.975	19.400	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	19.400	19.400	19.400	17.008	19.400	N.v.t.

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 WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden.

13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Activa	ref	31-12-2020	31-12-2019
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		12.936	12.221
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.023	1.951
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		173	169
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		110	95
Grondposities		10	9
		15.251	14.444
Materiële vaste activa			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie		52	54
		52	54
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	574	566
Leningen aan groepsmaatschappijen	15.2.2	155	177
Latente belasting vorderingen		19	39
Leningen u/g	15.2.3	3	3
Overige effecten	15.2.3	18	18
Te vorderen BWS-subsidies		0	0
Overige vorderingen	15.2.3	308	224
		1.077	1.027
Totaal vaste activa		16.380	15.525
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		15	11
Overige voorraden		1	1
		16	11
Onderhanden projecten			
		0	1
Vorderingen			
Huurdebiteuren		7	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.3.1	7	9
Overige vorderingen	15.3.2	0	0
Overlopende activa	15.3.3	2	2
		16	16
Liquide middelen			
		120	45
Totaal vlottende activa		151	73
Totaal activa			
		16.531	15.598

Enkelvoudige Balans per 31 december 2020
(voor resultaatbestemming)
(x € 1.000.000)

Passiva	ref	31-12-2020	31-12-2019
Eigen Vermogen			
Herwaarderingsreserve	15.4.1	9.601	8.923
Overige reserves	15.4.2	2.320	1.422
Resultaat		853	1.575
Totaal eigen vermogen		12.774	11.920
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen		50	32
		50	32
Langlopende schulden			
Leningen overheid		0	1
Leningen kredietinstellingen		3.184	3.111
Derivaten		14	25
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		159	157
Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten	15.5.1	0	0
Waarborgsommen		5	5
		3.361	3.298
Kortlopende schulden			
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen		217	167
Kasgelden en rekening-courantkrediet		5	6
Schulden aan leveranciers		14	14
Schulden aan groepsmaatschappijen		12	51
Belastingen en premies sociale verzekeringen		19	20
Overige schulden		0	0
Overlopende passiva	15.6.1	79	90
		346	348
Totaal passiva			
		16.531	15.598

14. Enkelvoudige Winst- en verliesrekening over 2020

x € 1.000.000)			
	ref	2020	2019
Huuropbrengsten	543	531	
Opbrengsten servicecontracten	20	21	
Lasten servicecontracten	-22	-22	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-36	-38	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-154	-144	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-121	-110	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		229	238
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1	3	
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-2	4	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1	7
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	139	189	
Toegerekende organisatiekosten	-2	-3	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-110	-136	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		28	50
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-75	-67	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	753	1.411	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3	2	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		681	1.345
Opbrengst overige activiteiten	1	1	
Kosten overige activiteiten	-2	-1	
Netto resultaat overige activiteiten		0	0
Overige organisatiekosten		-6	-6
Leefbaarheid		-9	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11	5	
Rentebaten interne lening	7	7	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	4	
Rentelasten interne lening	-1	-1	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-119	-126	
Saldo financiële baten en lasten		-98	-112
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		824	1.995
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-18	-7
Aandeel in resultaat deelnemingen	15.8	47	68
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		853	1.575

15. Toelichting op balans en winst- en verliesrekening

15.1 Algemeen

De grondslagen van waardering en van resultaat-bepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Tenzij anders weergegeven wordt voor een toelichting op de enkelvoudige balans respectievelijk winst- en verliesrekening verwezen naar hoofdstuk 10, 11 en 12.

In de enkelvoudige balans zijn enkele posten opgenomen die in de geconsolideerde balans niet voorkomen of substantieel afwijken. De belangrijkste zijn:

- De post deelnemingen is in de geconsolideerde balans verlaagd met de deelname in de neven-structuur, hiervoor zijn de activa en passiva van de deelnemingen opgenomen in de geconsolideerde balans. Als gevolg van het consolideren vallen de posten Vorderingen op groepsmaatschappijen en schulden aan groepsmaatschappijen tegen elkaar weg. Dit geldt ook voor de langlopende overlopende passiva.
- De onroerende zaken in exploitatie wijken enkel-voudig beperkt af van de geconsolideerde post. Dit wordt veroorzaakt doordat in drie van de dochtermaatschappijen vastgoed in exploitatie zit.
- Voor de posten die in de enkelvoudige jaarrekening niet substantieel afwijken, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor de beloningen bestuurders wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

15.2 Financiële Vaste Activa

15.2.1 Deelnemingen

x € 1.000.000	2020	2019
Deelnemingen per 1-1	566,4	508
Mutaties		
Resultaat deelnemingen	47,4	68
Agioستorting deelnemingen	-40,0	-9
Liquidaties	0,0	0,0
Totaal mutaties	7,4	59
Deelnemingen per 31-12	573,8	566,4

15.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 4.3 in de geconsolideerde jaarrekening.

15.1.2 Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de vanaf pagina 16 opgenomen grondslagen op de geconsolideerde balans en winst- en verliesrekening.

De deelnemingen laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	2020	%
Ymere Holding BV	142,5	100,00%
Yvastgoed BV	429,9	100,00%
Totaal Groepsmaatschappijen	572,5	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenkamp Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
Totaal overige deelnemingen	1,3	
Totaal	573,8	

De statutaire vestigingsplaats van alle deelnemingen is Amsterdam met uitzondering van de volgende: Woningnet NV is gevestigd in Utrecht, De Woningbouw Holding BV is gevestigd in Weesp.

Ultimo 2017 is Yvastgoed BV als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel opgericht. Hierin is een (beperkt) deel van ons niet-DAEB vastgoed ondergebracht.

15.2.2 Leningen aan groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2020	2019
Ymere Holding BV	0,0	10,7
Yvastgoed BV	155,4	166,0
Totaal	155,4	176,7

De rente op de vordering Yvastgoed BV bedraagt 3,9% per jaar. De gemiddelde rente op de overige vorderingen bedraagt 2,6% per jaar.

15.2.3 Leningen en overige financiële vaste activa

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen	Overig	Totaal
Boekwaarde per 1-1	18,2	2,8	223,6	244,6
Mutaties				
Aflossingen	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	0,0	0,0	5,9	5,9
Investerings	0,0	0,0	90,8	90,8
Totaal mutaties	0,0	0,0	84,9	84,9
Boekwaarde per 31-12	18,2	2,8	308,5	329,5

De leningen betreffen verstrekte startersleningen. Overig: Ymere heeft ervoor gekozen in de periode 2018 tot 2020 in totaal 15 derivaten te laten doorzakken in vaste renteleningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de markrente.

Deze nieuwe leningen zijn gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde als geamortiseerde kostprijs binnen de overige vorderingen is opgenomen.

15.3 Vorderingen

15.3.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2020	2019
Ymere Holding BV	4,9	7,2
Yvastgoed BV	2,2	0,0
Ymere Ontwikkeling BV	0,0	1,5
Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen	7,0	8,7

15.3.2 Overige vorderingen

x € 1.000.000	2020	2019
Nog te factureren inzake projecten	0,0	0,0
Vordering op gemeenten	0,0	0,1
Totaal overige vorderingen	0,0	0,1

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

15.3.3 Overlopende activa

x € 1.000.000	2020	2019
Nog te ontvangen rente	1,3	1,7
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	0,8	0,7
Totaal overlopende activa	2,1	2,4

15.4 Eigen vermogen

15.4.1 Herwaarderingsreserve

x € 1.000.000	2020	2019
Stand per 1-1	8.923	7.707
Gerealiseerd door verkoop	-47	-68
Gerealiseerd door sloop	-1	-5
Niet-gerealiseerde herwaardering	726	1.288
Stand per 31-12	9.601	8.923

15.4.2 Overige reserves

x € 1.000.000	2020	2019
Stand per 1-1	1.422	502
Vorming herwaarderingsreserve	-726	-1.288
Realisatie uit herwaarderingsreserve	48	72
Uit resultaatbestemming	1.575	2.135
Stand per 31-12	2.320	1.422

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

15.5 Langlopende schulden

15.5.1 Langlopende overlopende passiva

x € 1.000.000	2020	2019
Langlopende overlopende passiva 1-1	0,0	2,8
Vrijval	0,0	-2,8
Langlopende overlopende passiva 31-12	0,0	0,0

Voor een specificatie van langlopende leningen wordt verwezen naar 10.8.

15.6 Kortlopende schulden

15.6.1 Overlopende passiva

x € 1.000.000	2020	2019
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	54,1	58,9
Vooruit ontvangen huren	7,7	7,4
Te ontvangen facturen	0,0	0,8
Overige overlopende passiva	17,2	23,2
Totaal overlopende passiva	79,0	90,3

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar, met uitzondering van de overige overlopende passiva. Deze hebben voor 7,9 miljoen een looptijd langer dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

15.7 Niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 1,0 miljoen, welke betrekking heeft op:
 - 2021: € 0,6 miljoen
 - 2022 – 2025: € 0,4 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 8,9 miljoen, welke betrekking heeft op:
 - 2021: € 2,0 miljoen
 - 2022 – 2025: € 6,9 miljoen
- Voor een totaal bedrag van € 2,8 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 17,2 miljoen.
- Een langjarig deposito van € 18,1 miljoen is ten behoeve van de verstrekte kasgeldfaciliteiten verpand.
- Per 31 december 2020 heeft Stichting Ymere een obligo uitstaan ten bedrage van € 122,0 miljoen (2019: € 120,5 miljoen) uit hoofde van door het WSW verstrekte borgstellingen.
- Stichting Ymere heeft voor € 720 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 400 miljoen gestort en is € 320 miljoen nog niet opgenomen.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid met haar dochtermaatschappijen.
- In het convenant Splitsen en Verkoop Sociale Huurwoningen 2011 t/m 2020 hebben de gemeente Amsterdam, de stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam afspraken gemaakt over het splitsen en verkopen van huurwoningen van woningcorporaties.

- In het convenant zijn afspraken gemaakt over: de uitbreiding van de verkoop van huurwoningen van woningcorporaties, de verdeling daarvan over de stadsdelen, de kwaliteitseisen van de verkochte woningen, de procedure bij het verkoop gereed maken van huurwoningen van woningcorporaties. Ten aanzien van de te verkopen woningen in Haarlem en Almere zijn afspraken gemaakt met de betreffende VvE's ten aanzien van de staat van onderhoud van de woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.
 - Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
 - Inzake zonnepanelen van de firma Iederzon, bestaat er per 31-12-2020 een verplichting van € 9,2 miljoen.
 - Voor een totaal bedrag van € 90,3 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten.
 - De openstaande verplichting van Stichting Ymere in het kader van afname van Veld 15 Nobelhorst bedraagt € 4,0 miljoen

Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.

15.8 Resultaat deelnemingen

x € 1.000.000	2020	2019
Yvastgoed BV	41,8	59,8
Ymere Holding BV	5,6	8,6
Totaal resultaat uit deelnemingen	47,4	68,4

15.9 Balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht gesplitst

15.9.1 Enkelvoudige balans 31-12-2020 gesplitst

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Activa	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	12.936	12.221					12.936	12.221
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie			2.023	1.951			2.023	1.951
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	90	88	83	81			173	169
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	109	95	0	1			110	95
Grondposities	0	0	10	9			10	9
	13.135	12.403	2.117	2.041	0		15.252	14.444
Materiële vaste activa								
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	46	48	6	6			52	54
	46	48	6	6	0		52	54
Financiële vaste activa								
Deelnemingen	2.179	2.017	574	566	-2.179	-2.017	574	566
Interne leningen	574	633	155	177	-574	-633	155	177
Latente belasting vorderingen	16	33	3	6			19	39
Leningen u/g	0	0	3	3			3	3
Overige effecten	18	18					18	18
Te vorderen BWS-subsidies	0	0					0	0
overige vorderingen langlopend	308	224					308	224
	3.095	2.925	735	752	-2.753	-2.650	1.078	1.027
Totaal vaste activa	16.276	15.376	2.858	2.799	-2.753	-2.650	16.381	15.525
Vlottende activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	11	11	5	-1			16	10
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	-1	0			-1	0
Overige voorraden	1	1	0	0			1	1
	12	12	4	-1	0		16	11
Onderhanden projecten								
	0	1	0	0	0		0	1
Vorderingen								
Huurdebiteuren	4	3	2	2			7	5
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0	7	9			7	9
Debiteuren koopwoningen	0	0	0	0			0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0			0	0
Overige vordering	0	-0	0	0			0	0
Overlopende activa	0	2	0	0			0	2
	5	5	9	11	0		15	17
Liquide middelen	112	37	8	8			120	45
Totaal vlottende activa	129	55	21	18	0		151	74
Totaal activa								
	16.405	15.431	2.879	2.816	-2.753	-2.650	16.531	15.598

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Passiva	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Groepsvermogen								
Eigen vermogen	11.920	10.344	2.017	1.709	-2.017	-1.709	11.920	10.344
Resultaat boekjaar	853	1.575	162	308	-162	-308	853	1.575
	12.773	11.920	2.179	2.017	-2.179	-2.017	12.773	11.920
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	51	32	0	0			51	32
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0			0	0
Overige voorzieningen	0	0	0	0			0	0
	51	32	0	0	0		51	32
Langlopende schulden								
Leningen overheid	0	0	0	0			0	0
Leningen kredietinstellingen	3.158	3.085	26	24			3.184	3.109
Interne lening	0	0	574	633	-574	-633	0	0
Derivaten	14	25	0	0			14	25
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	83	82	76	75			159	157
Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten	0	0	0	3			0	3
Waarborgsommen	0	0	5	5			5	5
	3.254	3.191	681	740	-574	-633	3.361	3.298
Kortlopende schulden								
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	218	167	1	0			218	167
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	5	6	0	0			5	6
Schulden aan leveranciers	13	12	2	2			14	14
Schulden aan groeps-maatschappijen	0	0	10	51			10	51
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	18	2	2			19	20
Onderhanden projecten	0	0	0	0			0	0
Overige schulden	0	0	0	0			0	0
Overlopende passiva	74	86	5	4			79	90
	326	288	19	60	0	0	347	347
Totaal passiva								
	16.405	15.431	2.879	2.816	-2.753	-2.650	16.531	15.598

Niet-DAEB activiteit	Aantal
VHE 2020	
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1.861
Garages/parkeerplaatsen	4.670
Woongelegenheden	5.709
Intramuraal	60
Totaal	12.300

Bovengenoemde panden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd DAEB/niet DAEB bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van bovengenoemde onroerende zaken.

15.9.2 Winst- en verliesrekening 2020 gesplitst

	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Huuropbrengsten	461	449	82	81			543	531
Opbrengsten servicecontracten	20	9	0	11			20	21
Lasten servicecontracten	-21	-10	0	-12			-22	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-35	-36	-2	-2			-36	-38
Lasten onderhoudsactiviteiten	-134	-129	-20	-15			-154	-144
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-112	-103	-9	-7			-121	-110
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	178	182	51	55			229	238
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	1	3			1	3
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-2	4			-2	4
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0			0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0			0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	-1	7			-1	7
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	115	161	24	28			139	189
Toegerekende organisatiekosten	-2	-2	0	0			-2	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-93	-120	-17	-16			-110	-136
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	21	39	7	11			28	50
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78	-68	2	1			-75	-67
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	677	1.237	76	173			753	1.411
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	3	2	0	0			3	2
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	602	1.171	79	174			681	1.345
Opbrengst overige activiteiten	0	0	1	1			1	1
Kosten overige activiteiten	0	0	0	-1			0	-1
Netto resultaat overige activiteiten	0	0	1	0			1	0
Overige organisatiekosten	-5	-5	-1	-1			-7	-6
Leefbaarheid	-9	-9	0	0			-9	-9
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11	5	0	0			11	5
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	1	0	0			0	1
Rentebaten interne lening	25	7	7	0	-25		7	7
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	2	0	0			4	2
Rentelasten interne lening	0	0	-26	-1	25		-1	-1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-118	-126	-1	1			-119	-125
Saldo financiële baten en lasten	-78	-110	-21	-1	0	0	-98	-110
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	708	1.269	116	246			824	1.515
Belastingen resultaat uit gewonen bedrijfsuitoefening	-17	-2	-1	-6	0	0	-18	-7
Resultaat deelnemingen	162	308	47	68	-162	-308	47	68
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	853	1.575	162	308	-162	-308	853	1.575
Resultaat na belastingen (totaalresultaat)	853	1.575	162	308	-162	-308	853	1.575

15.9.3 Kasstroomoverzicht 2020 gesplitst

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Operationele activiteiten								
Huren	463	452	81	82			545	534
Vergoedingen	21	19	2	2			23	21
Overige bedrijfsontvangsten	4	5	4	1	-2	-2	6	4
Renteontvangsten interne lening	25	28	7	7	-25	-28	7	7
Renteontvangsten	1	2	0	0			1	2
Saldo ingaande kasstroom	514	505	95	93	-27	-30	582	568
Erfpacht	-1	-1	0	0			-1	-1
Personeelsuitgaven	-51	-50	-7	-7			-58	-57
Onderhoudsuitgaven	-105	-94	-21	-13			-126	-106
Overige bedrijfsuitgaven	-82	-92	-17	-12	2	2	-97	-102
Renteuitgaven interne lening	0	0	-25	-28	25	28	0	0
Renteuitgaven	-124	-127	0	0			-124	-128
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	0	0	0			0	0
Verhuurderheffing	-82	-73	-3	-3			-85	-76
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-7	-6	0	0			-7	-6
Saldo uitgaande kasstroom	-452	-443	-74	-63	27	30	-499	-476
Kasstroom uit operationele activiteiten	62	62	22	30	0	0	84	92
(Des)investeringsactiviteiten								
Materiële vaste activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	113	165	23	21			136	187
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	10	0	1	10			11	10
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	6	4			6	4
Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom	123	165	30	36	0	0	153	201
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom								
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-70	-52	-1	-3			-71	-54
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-112	-129	-12	-11			-124	-140
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	-1			0	-1
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)	-5	-8	-3	-1			-8	-9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	-1	0	0			0	-1
Aankoop grond	-9	-5	0	-1			-9	-6
Investerings overig	-6	-6	-1	-1			-6	-6
Externe kosten bij verkoop	-6	-10	-1	0			-6	-10
Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom	-207	-210	-18	-17	0	0	-225	-227
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-84	-45	12	19	0	0	-72	-26

Directe methode	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Financiële vaste activa ingaande kasstroom								
Ontvangsten verbindingen	0	36	40	11			40	47
Uitgaven verbindingen	0	-36	-35	-3			-35	-40
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0	5	7	0	0	5	7
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit	-84	-45	17	27	0	0	-67	-18
Financieringsactiviteiten								
Opgenomen door WSW geborgde lening	280	181	0	0			280	181
Opgenomen niet door WSW geborgde lening	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Holding	0	0	11	11			11	11
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed	0	0	11	10			11	10
Opgenomen interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - TI DAEB	60	75	0	0	-60	-75	0	0
Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom	340	256	21	21	-60	-75	301	202
Aflossing door WSW geborgde lening	-242	-244	0	0			-242	-244
Aflossing niet door WSW geborgde lening	-1	-1	0	0			-1	-1
Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Holding	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Aflossing interne lening	0	0	-60	-75	60	75	0	0
Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom	-243	-245	-60	-75	60	75	-243	-245
Kasstroom uit financierings activiteiten	97	11	-38	-54	0	0	58	-43
Mutatie liquide middelen	75	28	0	3	0	0	75	30
Liquide middelen per 1-1	37	9	8	5	0	0	45	14
Liquide middelen per 31-12	112	37	8	8	0	0	120	45

16. Overige informatie

16.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2020 was 861 (2019: 851). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 812 (2019: 806). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2019: 0). In de dochtermaatschappijen zijn geen medewerkers werkzaam (2010: 0).

16.2 Voorstel statutaire resultaatbestemming

Aan de Raad van Commissarissen is voorgesteld het jaarresultaat ter grootte van € 853 miljoen ten gunste van de Overige reserves te brengen.

Amsterdam, 1 april 2021

Raad van commissarissen

Statutaire directie

Louise van Deth

Karin Laglas

Marja Elsinga

Hélène Pragt

Karin de Graaf

Alex de Groot

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Gala Veldhoen

Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten.

De stichting heeft ten doel:
De stichting is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op pagina 177.



T: +31 (0)30 284 98 00
E: utrecht@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Ymere

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Ymere te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de (geconsolideerde en enkelvoudige) balans per 31 december 2020; 2. de (geconsolideerde en enkelvoudige) winst-en-verliesrekening over 2020; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Ymere op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De basis voor ons oordeel
Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Ymere 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Materialiteit
Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 248 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van de totale activa.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 11,4 miljoen, hetgeen gebaseerd is op 1,5% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2020.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 12,4 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,6 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn.

Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Ymere staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening van Stichting Ymere.

De groepscontrole heeft zich, naast de controle van Stichting Ymere enkelvoudig, met name gericht op de significante onderdelen Ymere Ontwikkeling B.V. en Yvastgoed B.V. Bij deze groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's in onze controle

Als accountant zijn wij verantwoordelijk voor het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid dat de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten. 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.

Om die reden identificeren wij risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude. In dit kader evalueren wij in onze risico analyse onder andere vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen, waarvan de impact een verhoogd fraude-, corruptie- en/of integriteitsrisico kent, bijvoorbeeld vanwege de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen.

Deze transacties en processen omvatten aan- en verkopen van vastgoed waaronder ABC-transacties, aanbestedingen, het aangaan van onderhouds- en investeringsverplichtingen en het uitvoeren van betalingen.

Wij hebben inzicht verworven in de organisatie om risico's op afwijkingen van materieel belang door fraude, corruptie en/of integriteit in te schatten. Hiertoe hebben wij onder meer de statutaire directie en de raad van commissarissen om inlichtingen dienaangaande gevraagd. Wij maakten daarbij onder andere gebruik van een specifieke vragenlijst ter inventarisatie van non-compliancerisico's.

Wij hebben vastgesteld dat processen zijn ingericht op het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of integriteit. Daarvoor hebben wij minimaal vereiste functiescheidingen rondom vastgoed gerelateerde transacties en kritische processen getoetst. Tevens beoordeelden wij in het kader van voornoemde risico's (betalingen)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Ymere alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen. Door middel van data analyse hebben wij inkopen geanalyseerd op een mogelijk verhoogd risico terzake prijsvorming, alsmede journaalposten met een verhoogd risico of van ongebruikelijke aard. Voorts hebben wij door de statutaire directie gemaakte (significante) schattingen gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Een en ander is nader beschreven in het betreffende kernpunt van onze controle. Tot slot hebben wij tijdens onze (slot)besprekingen fraude-, corruptie- en integriteitsrisico's besproken met de statutaire directie en de raad van commissarissen.

Wij hebben onze controle uitgevoerd conform de geldende controlestandaarden (met name Standaard 240 en 250) en bijbehorende procedures, waarbij wij evenwel opmerken dat een controle niet primair is ontworpen om fraude te detecteren. In onderdeel D van deze controleverklaring geven wij meer informatie over onze verantwoordelijkheden voor de controle en de uitvoering daarvan.

De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT OP BASIS VAN FULL WAARDERING	ONZE CONTROLEAANPAK
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2020 € 15,5 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Ymere. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.

Stichting Ymere waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ als toegelicht in paragraaf 5.2 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de statutaire directie. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Ymere externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de statutaire directie en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de statutaire directie moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de statutaire directie ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2020, waaronder begrepen de inschatting door de statutaire directie van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd. Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Ymere aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model. Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Ymere toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs. Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de schattingsonzekerheid adequaat door de statutaire directie uiteengezet.
--	--

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK
Op basis van RJ645 moet in de toelichting op de jaarrekening de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 5.2 en 10.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio’s van Stichting Ymere gebaseerd op de Aw/WSW-normen en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de statutaire directie een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio’s. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat: - De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; - Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; - De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; - De marktnormen voor beheer vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld of de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.

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, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bericht directieraad;
- ▶ Verantwoording van de resultaten 2020;
- ▶ Verantwoording over de bedrijfsvoering 2020;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 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.

De statutaire directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directieraad en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

C. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Ymere vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de statutaire directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is de statutaire directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de statutaire directie 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 de statutaire directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de statutaire directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De statutaire directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

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

- ▶ het verrichten van werkzaamheden zoals beschreven in de paragraaf ‘Aandacht voor fraude-, corruptie- en integriteitsrisico’s in onze controle’;
- ▶ 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 vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de statutaire directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 1 april 2021

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA

Bijlagen

1. Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente

Aantallen zelfstandige woonegelegenheden per gemeente en per categorie op 31 december 2020

Gemeente	DAEB				niet-DAEB	Totaal
	Goedkoop ≤ €434,51	“Betaalbaar” > €434,51 - ≤ €663,40	Duur tot huurslaggrens > € 663,40 ≤ €737,14	Duur boven huurslaggrens > €737,14 (!)		
Alkmaar					27	27
Almere	339	5.002	1.308	327	397	7.373
Amsterdam	4.989	24.050	4.581	975	4.685	39.280
Gooise Meren	96	504	95	59	24	778
Haarlem	769	6.024	1.053	293	549	8.688
Haarlemmerliede c.a.		2				2
Haarlemmermeer	337	8.378	2.570	879	1.167	13.331
Heemstede					57	57
Heerhugowaard		32	26	4	83	145
Langedijk						0
Leiden					61	61
Weesp	286	2.029	431	132	128	3.006
Zaanstad					30	30
	6.816	46.021	10.064	2.669	7.208	72.778
	9,4%	63,2%	13,8%	3,7%	9,9%	100%
Totaal				65.570 (90,1%)	7.208 (9,9%)	72.778

1 Door huurverhoging(en) is de huur van woningen met een sociaal huurcontract boven de €737,14 uitgekomen.

2. Overzicht opgeleverde woningen per gemeente

Overzicht opgeleverde woningen en bouw gestart in 2020					
		Opgeleverd		Bouw gestart	
Gemeente		Nieuwbouw	Renovatie*	Nieuwbouw	Renovatie*
Almere	Huur - DAEB	26		70	
	Koop	36		41	
	Totaal	62		111	
Amsterdam	Huur - DAEB	149	66	229	136
	Huur - niet-DAEB				19
	Koop			8	
	Totaal	149	66	237	155
Haarlem	Huur - DAEB	12	20		49
	Huur - niet-DAEB				
	Koop	5	25		29
	Totaal	17	45	-	78
Haarlemmermeer	Huur - DAEB	88		75	
	Totaal	88		75	
Halfweg	Huur - DAEB	14			
	Huur - niet-DAEB	18			
	Totaal	32			
Subtotaal	Huur - DAEB	289	86	374	185
	Huur - niet-DAEB	18			19
	Koop	41	25	49	29
Totaal		459		656	

In dit overzicht zijn de woningen (nieuwbouw of gerenoveerde woningen) opgenomen die zijn opgeleverd, respectievelijk waarvan de bouw is gestart, door Ymere zelf of door een samenwerkingsverband waarin Ymere actief is. Indien sprake is van samenwerking, is het aantal woningen opgenomen dat overeenkomt met ons aandeel in het samenwerkingsverband.
* Renovatie is soms nodig om een woning verkoopgereed te maken.

3. Samenwerken met huurders

Ymere heeft vijf lokale huurdersorganisaties, die zich verenigd hebben in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY). SHY en Ymere voeren jaarlijks een aantal keer op bestuurlijk niveau overleg over zaken als huurbeleid, huurverhoging, jaarplannen en beleidsplannen.

We doen dit bij beleidszaken al in een vroeg stadium, al vóór een formele adviesaanvraag wordt ingediend, om onze huurders mee te nemen in onze plannen. Dit heeft ertoe bijgedragen dat SHY in 2020 op alle adviesaanvragen een positief advies gaf (zie overzicht).

Onderwerpen en resultaten uit overleg tussen huurdersorganisatie SHY en directieraad in 2020

Onderwerp	Advies SHY	Overname advies	Overlegresultaten
Huurverhoging 2020	Positief	Ja	Veel aandacht voor betaalbaarheid. Vertaling van Sociaal Huurakkoord in Woonlastenakkoord (huurverlaging in plaats van bevrozing), plus eigen regeling voor gezinnen met hoge huur die net niet onder Woonlastenakkoord maar wel onder SHA vallen.
5G -antennes	Positief	Ja	Eerste pilot projecten rond plaatsing 5G-antennes. Instemming bewoners nodig. Deze wordt bereikt door middel van een eenvoudige meerderheid. Er komt een communicatieplan en de pilot wordt geëvalueerd.
Keuzevrijheid zonne-energie	Positief	Ja	Er waren veel vragen over de rol van Ymere, garanties voor huurders, werkwijze Iederzon.
Wijziging Reglement Geschillenadviescommissie (dec)	Positief	Ja	Het huidige reglement wordt vervangen door het voorbeeldreglement van Aedes.

- Naast deze formele adviesaanvragen besprak Ymere diverse andere onderwerpen met de SHY, waaronder:
- actuele thema's, zoals woonruimteverdeling, duurzaamheid, aanleg van zonnepanelen, ouderen en kwetsbare groepen en de wet Eenmalige Huurverlaging 2021;
 - terugkerende verantwoordingsonderwerpen, zoals de tertiaalrapportages, de strategiebrief, het jaarverslag en jaarplan Ymere, het jaarverslag van de geschillenadviescommissie, huurmonitor, de Financiële Meerjarenplanning Ymere en de begroting/het werkplan SHY;
 - incidentele vragen over bijvoorbeeld mede huurderschap (bij/voor mantelzorgers), middenhuur voor middeninkomens;
 - de voortgang van het project Participatie.

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies
Met de vijf lokale huurdersorganisaties voeren onze regiomanagers een aantal keer per jaar overleg over

lokale aandachtspunten en lopende projecten. In themabijeenkomsten worden de huurders-organisaties en bewonerscommissies geïnformeerd over de onderwerpen die Ymere-breed spelen. De lokale huurdersorganisaties zijn:

- Huurders Ymere Amsterdam (HYA);
- Huurders Vereniging Almere (HVA);
- Huurdersvereniging De Waakvlam, Haarlem;
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH);
- Wonen met Maatwerk (WMM)/Vechtstroom, Weesp en Gooise Meren.

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen elk weer een aantal bewonerscommissies en -verenigingen. In het werkgebied van Ymere zijn in totaal circa 215 overleggroepen met bewoners actief. Het overgrote deel daarvan zijn bewonerscommissies. Ymere overlegt met de bewonerscommissies over zaken op complex-niveau, zoals schoonmaak, planmatig onderhoud en servicekosten.

4. Organogram

Binnen Ymere zijn er vijf verschillende processen. Met elk een eigen expertise, maar hetzelfde doel: een fijn thuis voor elke huurder.

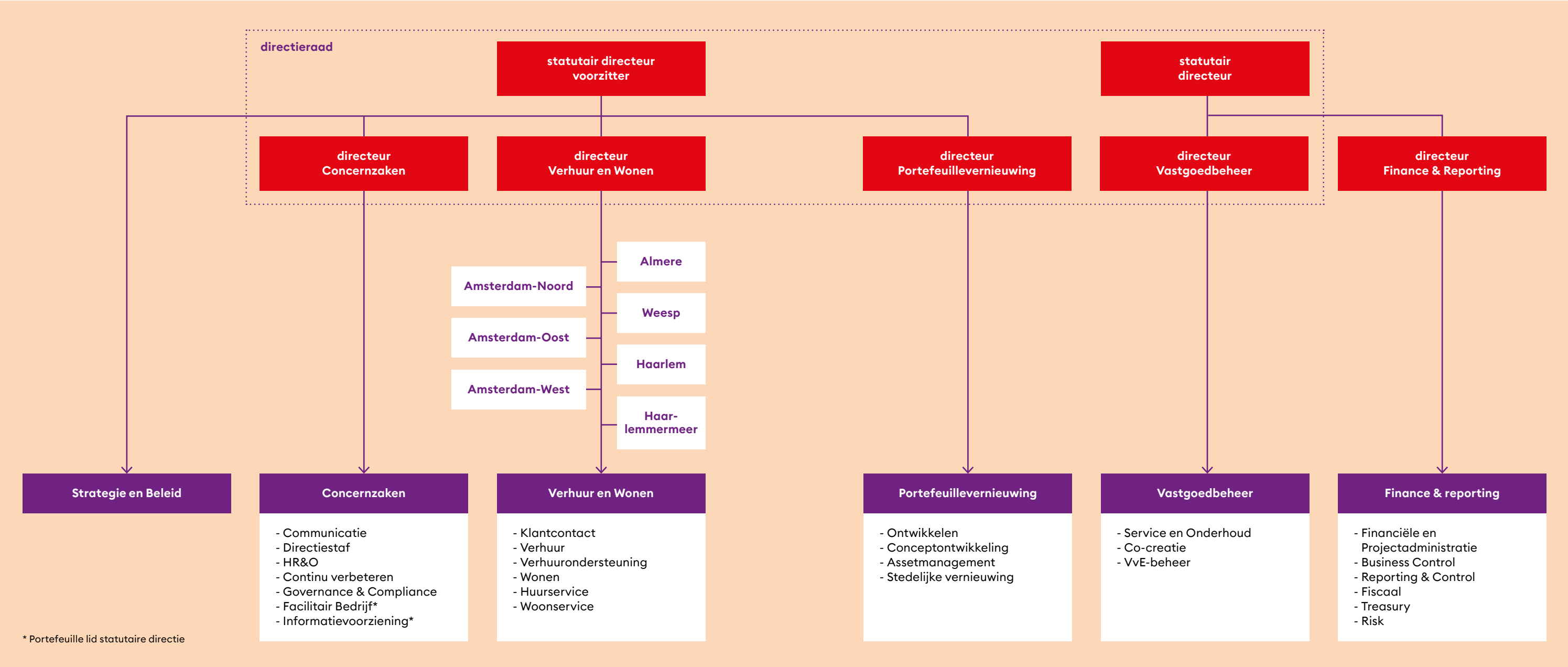
Portefeuillevernieuwing
Dit proces houdt zich bezig met de ontwikkeling van wijken, de betaalbaarheid en verbetering van de kwaliteit van het vastgoed.

Vastgoedbeheer
Zij houden zich bezig met het onderhoud van onze woningen, van programmering tot en met uitvoering door eigen medewerkers en externe partners, onze co-makers.

Verhuur en Wonen
De verhuur en verkoop van woningen en bedrijfsruimten komen samen in dit proces. Passend wonen is hier het belangrijkste uitgangspunt: in onze zeer gewilde Metropoolregio, willen wij zoveel mogelijk mensen een kans bieden op passend wonen, qua inkomen, levensfase en levenssituatie.

Finance en Reporting
Zij ondersteunen de business op financieel gebied maken rapportages voor interne en externe stakeholders.

Concernzaken
Alle faciliterende stafafdelingen vallen onder het proces Concernzaken.



5. OOB

Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/-prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
1. Milieu aangelegenheden: a. Energietransitie (H6)	a. Zie hoofdstuk 6. We streven naar een vermindering van CO ₂ -uitstoot door verduurzaming van ons woningbezit en het stimuleren van duurzaam huurdersgedrag. We maken hierover afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken.	In 2020 heeft 52% van onze woningen energielabel A of B. We hebben in 2020 9.602 labelstappen gemaakt. 115 ton afname CO ₂ uitstoot interne bedrijfsvoering t.o.v. 2019.	Risico dat we sneller en meer moeten uitgeven aan verduurzaming van ons bezit dan nu begroot. De impact van 'aardgasloos' is nog onbekend.	Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting, monitoren ontwikkelingen, extern financieren duurzaamheidsinstallaties.	Samenstelling energielabels bezit. Afname CO ₂ -uitstoot.
2. Sociale en personeels-aangelegenheden: a. Leefbaarheid in wijken en buurten (H4)	a. Zie hoofdstuk 4. We zetten onze complexmonitor en wijkbeheerders in. Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten politie en zorginstellingen	Onze woningen zijn 'schoon, heel en veilig'. Mede door corona is het aantal gevallen van overlast toegenomen. In 2020 waren het er 2.522 (2.051 in 2019). Meer dan 95% van de gebiedsplannen in het kader van leefbaarheid zijn uitgevoerd.	Afname van leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben.	Continu monitoring van de leefbaarheid in wijken m.b.v. de complexmonitor en inzet wijkbeheerders.	Aantal uitgevoerde gebiedsplannen.
b. Vroegsignalering en schuldhulpverlening (H4)	b. Zie hoofdstuk 4. We werken permanent aan een afname van huurachterstanden en huisuitzettingen. We doen dit door middel van onze 'Vroeg eropaf'-aanpak.	Circa 3.000 huurders met een inkomen op bijstandsniveau kregen in 2020 conform de Woonlastenakkoorden een huurverlaging van gemiddeld € 48 per maand. Hiermee voorkomen we huurachterstanden. Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld is in 2020 afgenomen. Het waren er 22 in 2020 en 44 in 2019.	De achterliggende problematiek is vaak complex waarbij langdurige en terugkerende huurschuld een probleem is.	Huurders met een achterstand worden in een vroeg stadium aangemeld voor de verschillende convenanten met gemeentes om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.	Aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld.
Personeelsaangelegenheden c. Duurzame inzetbaarheid van medewerkers. (H7)	Zie hoofdstuk 7. Ymere stimuleert de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers (Strategische Personeelsplanning) en investeert in opleidingen en talentontwikkelingsprogramma's voor medewerkers. Ook vitaliteit krijgt veel aandacht.	Aanbod van diverse cursussen en trainingen/e-learnings via Ymere Academy. Hier hebben 584 medewerkers gebruik van gemaakt. 'Talentboost'-programma en Young Professional- programma. Vitaliteitstrainingen en workshops met 280 deelnemers. Daling ziekteverzuim van 5% in 2019 naar 3,8% in 2020.	Grote uitstroom van medewerkers bij onvoldoende groeiperspectief. Een hoog ziekteverzuim kan van invloed zijn op de bedrijfscontinuïteit en leidt tot extra kosten i.v.m. inhuur	Gerichte begeleiding van leidinggevenden en medewerkers ondersteund door de aanstelling van een vitaliteitsmanager.	Percentage ziekteverzuim.
3. Eerbieding van mensenrechten: a. Huisvesten van kwetsbare groepen/Toewijzingsbeleid	Zie hoofdstuk 1. Wij houden ons aan de grondwet en behandelen al onze huurders gelijk. We maken geen onderscheid op het gebied van ras, geloof, sekse. We wijzen onze woningen passend toe. In de prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied maken we afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Wij wijzen woningen passend toe, zowel financieel als qua grootte van de woning. Een deel van onze woningen wijzen we toe aan kwetsbare groepen. Hier maken we afspraken over met de gemeenten in ons werkgebied. Ymere bevordert doorstroming door huurders met een hoger inkomen met voorrang te laten reageren op onze vrijesector woningen.	Zie hoofdstuk 1. In 2020 verhuurden Ymere vrijwel alle sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep namelijk huishoudens met een jaarinkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 39.055) We haalden de doelstellingen op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen. In 2020 verhuisden 135 van deze huurders met voorrang naar een vrijesectorwoning.	Toename vraag naar woningen door kwetsbare groepen en urgenten. Stagnering doorstroming. Lage verhuisbereidheid (mede vanwege coronacrisis).	Middels geïmplementeerde interne beheersing (key controls) zorgen wij er voor dat we de woningen aanbieden aan de juiste personen en dat wij onze woningen passend toewijzen. We werken samen met gemeenten en sociale instanties om de huisvesting van kwetsbare groepen goed te laten verlopen. Zoals bij het project Thuis in de wijk (H4) en de Opstapregeling (H4).	Wij hanteren de volgende kpi's: ≥ 90% sociale verhuringen aan huurders tot EU inkomensgrens ≥ 70% verhuringen aan huurtoeslagen ontvangers ≥ 95% verhuringen aan huurtoeslag ontvangers passend naar inkomen KPI Huisvesting kwetsbare groepen. ≥ 300 huurders begeleiden naar een passende woning.
b) Legitimatie via o.a. prestatieafspraken	Het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen is onze kerntaak. We wijzen onze woningen passend toe (qua inkomen en huishoudsamenstelling). (zie H1)	Behalen van afspraken die in de prestatieafspraken staan.	Toenemende vraag naar woningen. Lage verhuisbereidheid (mede vanwege coronacrisis).	Continu monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken. We gaan voortijdig met de gemeente in gesprek als we afspraken niet dreigen te halen.	Kpi prestatieafspraken.

Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/-prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
4. Bestrijding van corruptie en omkoping: a. Governance en goed bestuur (H8)	Zie hoofdstuk 8. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties 2020. De raad van commissarissen voert intern toezicht uit op het functioneren van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. - Visie op toezicht en besturen.	Naleving van de governancecode is geborgd.	Reputatieschade. Er kunnen sancties worden opgelegd door de toezichthouders. Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.	De Governance en Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de Governancecode woningcorporaties. In het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van de naleving van de Governancecode woningcorporaties.	Aantal incidenten. Aantal interventies van externe toezichthouders.
b. Integriteit (H8)	Zie hoofdstuk 8. Ymere heeft beleid op het gebied van integriteit. Kern van het beleid is dat integer handelen duidelijke regels vergt en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De regels m.b.t. integriteit zijn o.a. vastgelegd in: - De integriteitscode Ymere - De Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere - De regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag.	Verhoging integer gedrag door uitvoering beleid.	Ymere heeft een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Indien de risico's, die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengt, niet wordt gemanaged brengt dit het behalen van deze wettelijke opdracht in gevaar.	De GCO ziet toe op integer handelen binnen de organisatie en rapporteert hierover aan de directieraad en raad van commissarissen. Jaarlijks worden er integriteit workshops gegeven waar alle medewerkers verplicht aan moeten deelnemen. Tevens is er screeningsbeleid op integriteitsgevoelige functies.	Aantal en ernst van integriteitsincidenten.
c. Risicomanagement (H9)	Ymere heeft een risicomanagementbeleid (zie H 9). We streven ernaar om risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om vooral de werking van deze key controls vast te stellen.	Voor 95% van de risico's uit het Risk Control Framework zijn key controls opgezet die binnen de eerste lijn worden uitgevoerd en waarvan vanuit de tweede lijn de werking wordt getoetst. De eerste lijn is meer risicobewust en er zijn geen onoverkomelijke tekortkomingen vastgesteld.	Key controls werken niet of risico wordt niet afgedekt door een key control.	De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om de werking van deze key controls periodiek vast te stellen.	Elk tertiaal wordt er gerapporteerd over het bestaan en de werking van de key controls.

6. Vergaderschema en verantwoording rvc 2020

Vergaderschema en verantwoording rvc 2020

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
4-mrt.	Remuneratiecommissie	Vacatures rvc i.v.m. einde tweede termijn twee commissarissen en procedure opvolging	ter advisering aan rvc
		Vacature vicevoorzitter raad van commissarissen vanaf 1 oktober 2020, lid auditcommissie vanaf 1 oktober 2020 en lid commissie vastgoed vanaf 1 januari 2021	ter advisering aan rvc
		Deskundigheden raad van commissarissen en jaarverslag 2019	ter advisering aan rvc
		Overzicht functies en commissariaten leden rvc	ter advisering aan rvc
		Declaraties 2019 van leden rvc en leden statutaire directie	bespreking ter kennisname
		Vaststelling salarissen leden statutaire directie 2020	ter besluitvorming
		Vorbereiden beoordelingsgesprekken leden statutaire directie	ter bespreking
		Terugkoppeling beoordeling leden directieraad 2019	ter informatie
		Successionplanning / talentmanagement	ter informatie
		Overzicht aan- en afwezigheden leden rvc bij vergaderingen in 2019	ter informatie
11-mrt.	Commissie vastgoed	P-besluit Nobelhorst veld 15B, C en D, Almere	ter advisering aan rvc
		Update P-besluiten Q1 2020	ter advisering aan rvc
		Verkoopbesluit Liviuslaan, Leiden	ter advisering aan rvc
		Verkoopbesluit Rinus Michelsstraat, Amsterdam	ter advisering aan rvc
		Loden leidingen s.v.z.	ter informatie
13-mrt.	Auditcommissie	Indi en sourcing	ter informatie
		Proces internal auditor	ter informatie
		Derivaten	ter informatie
		Risk en control framework 2020 (risicoprofiel)	ter advisering aan rvc
		T3 2019 Ymere	ter advisering aan rvc
		T3 2019 Verslag interne controle	bespreking ter kennisname
		T3 2019 Treasury	bespreking ter kennisname
		Concept accountantsverslag 2019	ter advisering aan rvc
		Concept jaarrekening 2019, incl. analyse	ter advisering aan rvc
		Concept jaarverslag 2019 - review hoofdstukken 9 (Risicomanagement) en 10 (Financiële Continuïteit)	ter advisering aan rvc
		Verbindingen inclusief overzicht structuur	bespreking ter kennisname
		Overzicht claims en procedures	ter informatie
		Aw oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018	ter informatie
1-apr.	Raad van commissarissen	Vragenlijst compliance wet- en regelgeving 2019 woningcorporaties	ter informatie
		Jaarrekening 2019 inclusief analyse	ter besluitvorming
		Jaarverslag 2019	ter besluitvorming
		Dechargeverlening statutaire directie	ter besluitvorming
		Dechargeverlening raad van commissarissen	ter besluitvorming
		Corona	ter informatie
		InDi	ter informatie

Vergaderschema en verantwoording rvc 2020

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
1-apr.	Raad van commissarissen	Stroomlijning cultuurwaarden	ter informatie
		Visie op toezicht en besturen Ymere	ter besluitvorming
		Functie(s) lid rvc en lid statutaire directie	ter besluitvorming
		Werving en selectie nieuwe leden rvc op voordracht van de Samenwerkende Huurderorganisaties en de ondernemingsraad	ter besluitvorming
		T3 Rapportage 2019 Ymere	ter informatie
		Risk en control framework 2020	ter besluitvorming
		P-besluit Nobelhorst veld 15B, C en D, Almere	ter besluitvorming
		Update P-besluiten Q1 2020	ter besluitvorming
		Verkoopbesluit Liviuslaan, Leiden	ter besluitvorming
		Verkoopbesluit Rinus Michelsstraat, Amsterdam	ter besluitvorming
		Huurverhoging 2020	ter informatie
		GAP analyse governancecode woningcorporaties 2020	ter informatie
		Integriteitsrapportage Ymere 2019	ter informatie
7-jun.	Commissie vastgoed	Overzicht 2019 aan- en afwezigheden leden rvc bij rvc vergaderingen	ter informatie
		Brief Aw oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2018	ter informatie
		P-besluit Veldbloemstraat, Nieuw Vennep	ter advisering aan rvc
		P-besluit Bavodorp, fase 7, Haarlem	ter advisering aan rvc
		Gooise Meren	ter advisering aan rvc
		Update P-Besluiten Q2 2020	ter advisering aan rvc
11-jun.	Auditcommissie	Samenwerking co-makers binnen Vastgoedbeheer	ter informatie
		Loden leidingen s.v.z.	ter informatie
		Audit/controleplan accountant, incl. budgetbrief	ter advisering aan rvc
		Breaks in 2020	ter advisering aan rvc
		Indi en sourcing	ter informatie
		Proces internal auditor	ter informatie
25-jun.	Raad van commissarissen	T1 2020 Ymere en uitwerking KPI's	ter advisering aan rvc
		T1 2020 Treasury	bespreking ter kennisname
		T1 2020 Risk en control framework	bespreking ter kennisname
		Update fraudepreventie	ter informatie
		Indi en sourcing	ter informatie
		Corona stand van zaken	bespreking ter kennisname
		Corona - impact scenario's	bespreking ter kennisname
		Vernieuwing woningverdeelsysteem	bespreking ter kennisname
		Werving en selectie twee voordrachtcommissarissen rvc	ter besluitvorming
		Invulling vacatures binnen rvc na vertrek twee commissarissen	ter besluitvorming
		Functie Gertjan Lankhorst bij NOM	ter besluitvorming
		Activiteitenoverzichten Haarlem 2021 en Haarlemmermeer 2021	ter besluitvorming
		Prestatieafspraken Weesp 2020 - 2023	ter besluitvorming
		Zelfevaluatie rvc in december 2020	ter besluitvorming
		T1 2020 Ymere en uitwerking KPI's	bespreking ter kennisname
		Audit/controleplan accountant, incl. budgetbrief	ter besluitvorming

Vergaderschema en verantwoording rvc 2020

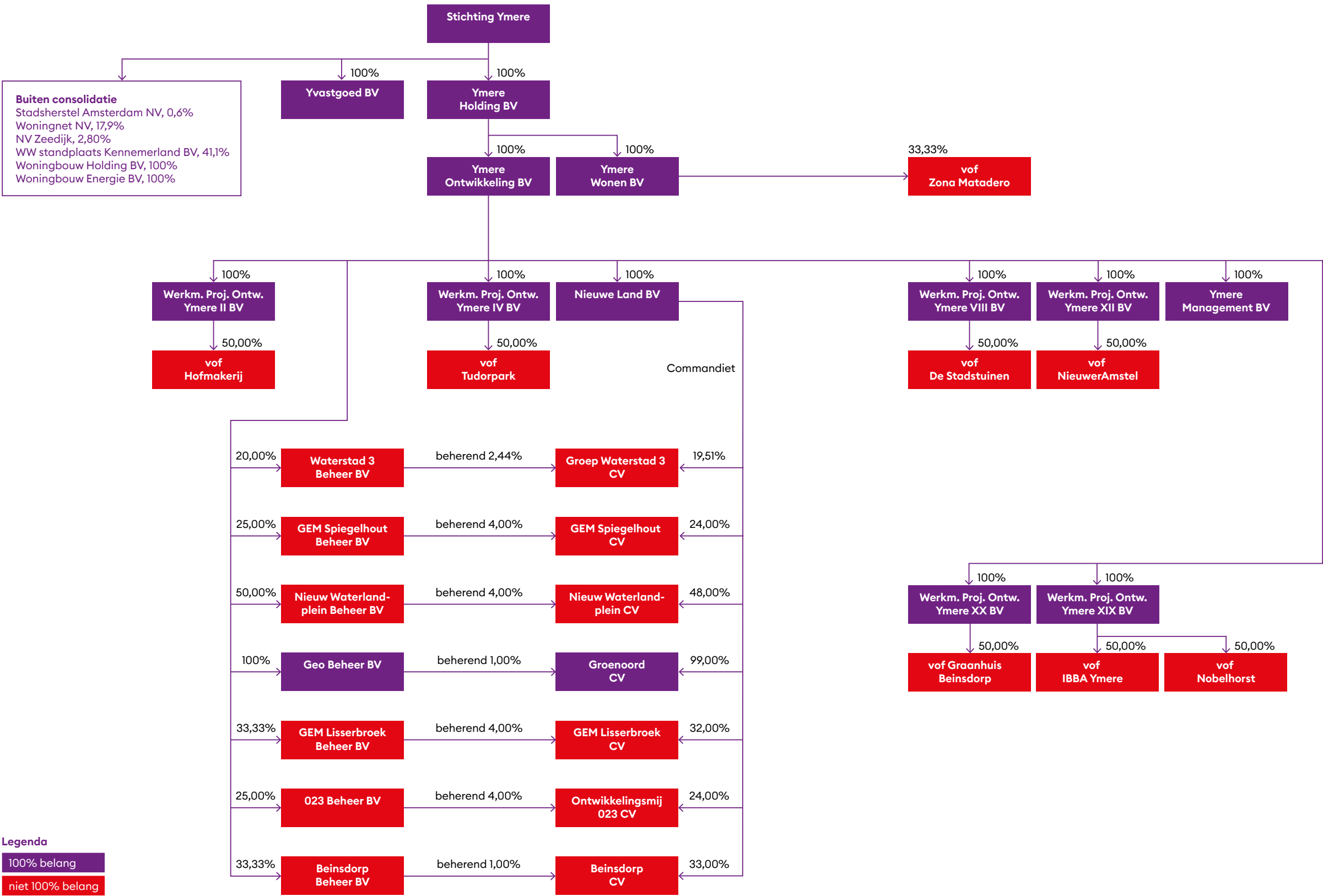
Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
25-jun.	Raad van commissarissen	Breaks in 2020	ter besluitvorming
		P-besluit Veldbloemstraat, Nieuw Vennep	ter besluitvorming
		P-besluit Bavodorp, fase 7, Haarlem	ter besluitvorming
		Gooise Meren	ter besluitvorming
		Update P-Besluiten Q2 2020	ter besluitvorming
		Strategiebrief 2021	ter informatie
		Jaarverslag Geschillenadviescommissie 2019	ter informatie
		Vergaderschema rvc en zijn commissies 2021	ter informatie
		Evaluatie verhuurderheffing	ter informatie
30-sep.	Commissie vastgoed	P-besluit Tudorpark, bouwveld 22, Hoofddorp	ter advisering aan rvc
		P-besluit Tudorpark, bouwveld 18, Hoofddorp	ter advisering aan rvc
		P-besluit Houthaven, kavels 5F en 5G, Amsterdam	ter advisering aan rvc
		P-besluit Elzenhagen Zuid-zuidbuurt, Amsterdam	ter advisering aan rvc
		Stad van de Zon, Heerhugowaard	ter advisering aan rvc
		Update P-besluiten Q3 2020	ter advisering aan rvc
		Update Gebiedsontwikkelplannen	ter informatie
		Aanpak acquisitie	ter informatie
8-okt.	Auditcommissie	FMP 2021-2025 in wording	ter informatie
		Indi en sourcing	ter informatie
		Stand van zaken derivatenrichtlijn en breaks	ter informatie
		Update fiscale zaken	ter informatie
		Jaarplan internal audit 2020/2021	bespreking ter kennisname
		Reglement financieel beleid en beheer	ter advisering aan rvc
		Treasurystatuut	ter advisering aan rvc
		Treasurybeleidsplan	ter advisering aan rvc
		T2 2020 Ymere	ter advisering aan rvc
		T2 2020 Treasury	bespreking ter kennisname
		T2 2020 RCF werkzaamheden	bespreking ter kennisname
		Nieuwe ratio's toezichtskader AW WSW	ter informatie
		AW: Toezichtbrief 2020 van 25 augustus 2020	ter informatie
		AW: Bevindingen thematisch toezicht verbindingen van 25 augustus 2020	ter informatie
		WSW: Borgbaarheid, borgingsplafond en beoordeling van 7 september 2020	ter informatie
29-okt.	Raad van commissarissen	Corona	ter informatie
		Financieel Meerjarenplan 2021-2025 in wording	ter informatie
		Staat van de woningmarkt 2020	ter informatie
		Uitkomsten onderzoek “opgaven en middelen”	bespreking ter kennisname
		Bekrachtiging benoeming lid van de raad van commissarissen en lid van de auditcommissie en geen bezwaar functies	ter besluitvorming
		Benoeming lid van de raad van commissarissen en lid commissie vastgoed vanaf 1 januari 2021 en geen bezwaar functies	ter besluitvorming
		Werving/selectie voorzitter directieraad	ter besluitvorming
		T2 2020 Ymere	ter besluitvorming

Vergaderschema en verantwoording rvc 2020

Datum	Overleg	Onderwerp	Mededeling
29-okt.	Raad van commissarissen	Reglement financieel beleid en beheer	ter besluitvorming
		Treasurystatuut	ter besluitvorming
		Treasurybeleidsplan	ter besluitvorming
		P-besluit Tudorpark, bouwveld 22, Hoofddorp	ter besluitvorming
		P-besluit Tudorpark, bouwveld 18, Hoofddorp	ter besluitvorming
		P-besluit Houthaven, kavels 5F en 5G, Amsterdam	ter besluitvorming
		P-besluit Elzenhagen Zuid-zuidbuurt, Amsterdam	ter besluitvorming
		Stad van de Zon, Heerhugowaard	ter besluitvorming
		Update P-besluiten Q3 2020	ter besluitvorming
19-nov.	Remuneratiecommissie	Update Gebiedsontwikkelplannen	ter informatie
		Planning onderwerpen rvc 2020 en 2021	bespreking ter kennisname
		Vorbereiding vacature commissaris	ter bespreking
		Stand van zaken procedure werving voorzitter statutaire directie	ter bespreking
		Voorstel bezoldiging leden raad van commissarissen 2021	ter besluitvorming
		Voorstel salaris leden statutaire directie 2021	ter besluitvorming
		Voorstel concept beoordelingskader statutaire directie 2021	ter bespreking
		Stand van zaken permanente educatie leden statutaire directie	ter besluitvorming
		P-aankoopbesluit Overhoeks, fase 2, kavel 7, Amsterdam	ter advisering aan rvc
19-nov.	Commissie vastgoed	P-aankoopbesluit Westerdreef, Nieuw Vennep	ter advisering aan rvc
19-nov.	Auditcommissie	Managementletter	ter bespreking
		FMP 2021 - 2025 incl. Begroting 2021 en Jaarplan 2021 op Hoofdlijnen (i)	ter advisering aan rvc
		Breakclausules 2021	ter advisering aan rvc
		Aanpassingen borgingsstelsel	ter bespreking
		Treasury jaarplan 2021	ter bespreking
		Vragenlijst compliance wet- en regelgeving 2020 woningcorporaties	ter informatie
11-dec.	Raad van commissarissen	Aanpak verduurzaming en energietransitie van woningen	bespreking ter kennisname
		Wat doet Ymere voor starters op de woningmarkt?	bespreking ter kennisname
		Prestatieafspraken Haarlemmermeer 2021 - 2023	ter besluitvorming
		(Neven)functie Gala Veldhoen	ter besluitvorming
		Stand van zaken procedure werving voorzitter statutaire directie	ter informatie
		Bezoldiging leden raad van commissarissen	ter besluitvorming
		Managementletter	ter informatie
		FMP 2021 - 2025 incl. Begroting 2021 en Jaarplan 2021 op Hoofdlijnen (i)	ter besluitvorming
		Breakclausules 2021	ter besluitvorming
		P-aankoopbesluit Overhoeks fase 2, kavel 7, Amsterdam	ter besluitvorming
11-dec.	Raad van commissarissen	P-aankoopbesluit Westerdreef, Nieuw Vennep	ter besluitvorming
		Planning besluiten (vastgoed)projecten 2021 (“investeringsoverzicht”)	ter bespreking
		Algemene goedkeuring van P-besluiten tussen € 3 miljoen en € 7,5 miljoen in 2021	ter besluitvorming
		Cockpitsturing	bespreking ter kennisname

7. Holdingstructuur Ymere

Situatie per 31-12-2020



Colofon

Naam organisatie
Stichting Ymere

Locatie Hoofdkantoor
Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam

Producten / Diensten
Ymere is werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer, Weesp en Gooise Meren). In deze regio verhuren wij circa 73.000 huurwoningen. Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€39.055). Daarnaast verhuren wij ook vrije sector huurwoningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.

Huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Maar wij gaan ook graag in gesprek met partijen en personen die nauw bij ons werk en bedrijf betrokken zijn.

Verslaggevingsperiode waarop de verstrekte informatie betrekking heeft
Kalenderjaar (1 januari 2019 t/m 31 december 2020).

Voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan kunt u bellen naar:
088 000 89 00

© Ymere 2021

