



JAARVERSLAG

21

'SAMEN DUURZAAM (HET)
VERSCHIL MAKEN'



JAARVERSLAG 2021

BESTUURSVERSLAG

1.	VOORWOORD	3
2.	GOVERNANCE EN ORGANISATIE	4
2.1	Organisatiegegevens.....	4
2.2	Bestuur, Management en Toezicht	5
2.3	Sturing van de organisatie	8
3.	VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES	11
3.1	Gevarieerde woonoplossingen.....	11
3.2	Dienstverlening met verschil	22
3.3	Samen duurzaam	25
3.4	Schakel voor samenleven.....	28
3.5	Midden in de samenleving	31
3.6	Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst.....	35
4.	FINANCIËEL VERANTWOORD	41
4.1	Beleid	41
4.2	Marktwaaarde en beleidswaaarde	42
4.3	Resultaat	44
4.4	Kasstroom	46
4.5	Vermogenspositie	48
4.6	Toekomstige ontwikkeling.....	49
4.7	Risicomanagement.....	51
5.	VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN	56
5.1	Voorwoord	56
5.2	Toezichtskader raad van commissarissen	57
5.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol	57
5.4	Verslag vanuit werkgeversrol.....	61
5.5	Over de RvC.....	64
5.6	Overleg en vergadering van de RVC	70
5.7	Tot slot.....	71

JAARREKENING

6.	JAARREKENING	72
6.1	Balans per 31 december 2021 na resultaatbestemming	72
6.2	Winst-en-verliesrekening over 2021	74
6.3	Kasstroomoverzicht 2021 (directe methode)	75
6.4	Toelichting op de jaarrekening	76
6.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
6.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	87
6.7	Grondslagen kasstroomoverzicht	91
6.8	Toelichting op de posten van de balans	92
6.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verlies- rekening	114
6.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht	124
6.11	Overige toelichtingen	125
6.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet- DAEB	128
6.13	Ondertekening van de jaarrekening	140

OVERIGE GEGEVENS

7.	OVERIGE GEGEVENS	141
7.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	141
	Bijlage 1: Organigram	150

1. VOORWOORD

Voor u ligt het Jaarverslag 2021 van Woonveste. In dit jaarverslag geven we inzicht in onze inzet en activiteiten in 2021. We leggen verantwoording af over onze volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten.

Met deze rapportage sluiten we 2021 af. Terugkijkend hebben we, net als in 2020, te maken gehad met de gevolgen van de coronapandemie. We zijn een organisatie met veel individuele bewonerscontacten en intensieve ketensamenwerking met aannemers en partners. Voor ons werk komen we veel bij onze huurders over de vloer. Juist deze activiteiten staan in de coronaperiode onder druk. Geheel 2021 hebben we voortdurend nieuwe afwegingen moeten maken. Het heeft veel van ons aanpassingsvermogen, veerkracht en organisatietalent gevraagd.

Inmiddels zijn we na bijna 2 jaar wel meer ingericht en toegesneden op de omstandigheden. Het heeft ook inzichten opgeleverd, zoals de verworvenheden van meer hybride werken. Dat zullen we in 2022, als beleid en niet door de overheid opgelegd, verder vormgeven.

Kijken we naar het overall beeld over 2021 dan kunnen we tevreden zijn -zeker gezien de omstandigheden- over de geleverde prestaties en de bereikte resultaten en de wijze waarop we die met elkaar hebben behaald. Met creativiteit, veerkracht en aandacht voor onze kwetsbare huurders. Ik bedank, mede namens alle medewerkers, onze actieve huurders en wijkbewoners, gemeenten, huurdersvereniging en overige belanghouders en partners voor hun bijdrage en inzet in 2021.

Juni 2022

Eric van den Einden
Directeur-bestuurder

2. GOVERNANCE EN ORGANISATIE

2.1 ORGANISATIEGEGEVENS

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteert in 2021 ruim 6.700 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Vught (woonkern Helvoirt), Boxtel (woonkern Esch), Oisterwijk (woonkern Haaren), Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

Stichting Woonveste participeerde in 2021 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex. Woonveste kent geen nevenstructuur.

2.2 BESTUUR, MANAGEMENT EN TOEZICHT

Het bestuur van Woonveste werd in 2021 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

De raad van commissarissen van Woonveste is ultimo 2021 als volgt samengesteld:

De heer ing. L. Greven	voorzitter
De heer dr. A. Luijten	voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
Mevrouw C. Broks MM	
De heer drs. D. Willebrands	
Mevrouw mr. W van Rooij	voorgedragen door de huurders

De heer M. van Blokland en mevrouw C. Beks zijn per 1 januari 2022 benoemd; dit is vanwege het vertrek van mevrouw C. Broks en de heer A. Luijten als gevolg van het bereiken van de maximale zittingstermijn.

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een reglement.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de governancecode voor woningcorporaties. Ook in 2021 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl.

Woonveste heeft in het jaar 2021 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden. Deloitte heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld, de jaarrekening gecontroleerd en beoordeeld of het bestuursverslag voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

Bestuursbesluiten 2021

De plannen voor 2021 zijn in december 2020 vastgelegd in het jaarplan.

Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. Aanvullende besluiten betroffen:

- het vaststellen van het jaarplan 2022 en het treasuryjaarplan 2022;
- het vaststellen van het jaarverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening over 2020;
- het vaststellen van de drie tertiaalrapportages, de risicobeoordeling 2021 en het huurverhogingsbeleid 2021;
- het vaststellen van de dVi voor 1 juli 2021 en de dPi voor 15 december 2021;
- het vaststellen van de geactualiseerde planning-en-controlcyclus;
- het vaststellen van de kadernotitie jaarplan 2022;
- het vaststellen van het portefeuilleplan 2021-2030 waaronder het *on hold* zetten van de verkoopportefeuille en wijziging labeling naar huurklasse en het goedkeuren van de 2^e aftoppingsgrens als alternatieve huurgrens bij het tweehurenbeleid in plaats van de huurtoeslaggrens en de implementatie hiervan;
- het vaststellen van de geactualiseerde bevoegdhedenregeling;
- het instemmen met het outsourcen van ICT bij Tweeweg IT;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2022 met gemeenten Boxtel, Vught, Heusden en Oisterwijk en de Huurdersvereniging Heusden;

- het vaststellen van de startnotities van het nieuwbouwprojecten Vlijmense Dijk en Geerpark fase 2 Tot Morgen en Geerpark fase 2 Nieuwe Morgen in Vlijmen, Beekdal in Haaren en van het grootonderhoudsproject Keyzerpark in Drunen;
- het vaststellen van de investeringsvoorstellen van de nieuwbouwprojecten Geerpark fase 2 Tot Morgen en tijdelijke huurwoningen Hoge Heide in Vlijmen en het grootonderhoudsproject Leharstraat in Drunen;
- het vaststellen van de evaluatiedocumenten van de nieuwbouwprojecten De Gorsen in Elshout en De Grassen en Parklaan in Vlijmen;
- het vaststellen van het sociaal plan voor de sloop van 22 woningen Pastoor Smoldersstraat in Vlijmen;
- het vaststellen van het urgentiereglement en werkwijze voor urgentieaanvragen uit de kernen Esch (gemeente Boxtel), Helvoirt (gemeente Vught) en Haaren (gemeente Oisterwijk) m.i.v. 1 februari 2021. Tevens worden de aanvraagkosten van € 60,- voor een urgentieaanvraag in deze gemeenten en de gemeente Heusden afgeschaft;
- het goedkeuring geven aan het besluit tot conditiemeting, volgens NEN 2767 voor het complete Woonvestebezit en de opdrachtverstrekking daarvan;
- het goedkeuren van de pilot loting om woningzoekenden met een korte inschrijftijd meer kans te geven op de sociale huurmarkt;
- het goedkeuren van het convenant Vroegsignalering Schulden Heusden en Oisterwijk;
- het vaststellen van het beleidsplan I&A 2021-2024;
- het vaststellen van de herzieningen van het HR-beleid;
- het goedkeuren van de leningruil met Vestia;
- het aantrekken van de obligolening van het WSW vanuit het nieuwe WSW Reglement;
- het besluit tot de sloop en mogelijke herbouw van 2 of zelfs 4 woningen op de locatie Jorisakkerstraat 17 en 19 in Helvoirt in verband met brandschade.

Het bestuur woonde zes keer de vergadering van de raad van commissarissen bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad nodig was: planning- en controlcyclus, kadernota, jaarplan, treasuryjaarplan, jaarverslag (bestuursverslag en jaarrekening), startnotities en investeringsvoorstellen van nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten, portefeuilleplan 2021-2030, benoeming nieuwe accountant, de leningruil met Vestia, het aantrekken van de obligolening van het WSW en de volkshuisvestelijke bieding aan de gemeenten en de daarvan afgeleide prestatieafspraken. Daarnaast waren er twee speciale themabijeenkomsten samen met RvC- en MT-leden over respectievelijk het portefeuilleplan van Woonveste en de projecten rondom de verduurzaming van het bestaand bezit. Verder was er het jaarlijks gesprek met de RvC en de Huurdersvereniging Heusden.

Alle tertiaalrapportages van de organisatie werden in de reguliere bijeenkomsten besproken. De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan.

De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

Management

Het management van Woonveste bestond ultimo 2021 uit:

De heer E. van den Einden

Mevrouw F. den Breejen

De heer E. Roodnat

De heer D. van Eijck

statutair directeur, bestuurder

manager afdeling Wonen

manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid

manager afdeling Bedrijfsvoering

Het management vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder.

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2021 76 PE-punten behaald.

Coronavirus

In maart 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus (COVID-19). Ook gedurende heel het jaar 2021 hebben we te maken gehad met stringenter coronamaatregelen. Na de zomer zijn we geleidelijk aan weer teruggegaan naar het oude normaal. We bleven daarin de adviezen van overheden en ons eigen gezonde boerenverstand gebruiken en stemden de aanpak af in onze interne “coronagroep”. In de reparatie- en onderhoudswerkzaamheden binnen hebben we gedurende het jaar weer initiatieven genomen om deze weer op te gaan pakken. Eerst nog terughoudend en later met de verdere versoepelingen weer integraal. We zagen op onderdelen dat we achterstanden weg-gewerkt kregen, maar met name planmatige onderhoudswerkzaamheden lopen door tot in 2022. We hebben als organisatie veel veerkracht getoond in 2021. We hadden een hoog ziekteverzuim, veel nieuwe medewerkers die lastiger ingewerkt konden worden en de nodige vacatures. Met vereende krachten losten we deze situatie zo goed mogelijk op en kozen we ervoor waar nodig via inleenkrachten de dienstverlening en interne ontwikkelingen (zoals procesoptimalisering, data op orde brengen etc.) op niveau te houden. Daarnaast hebben we met een werkgroep met vertegenwoordigers van MT, afdelingen en OR een visie op hybride werken geformuleerd, mede gebaseerd op de ervaringen van de afgelopen 2 jaren.

We hebben destijds in 2020 bij de start van coronacrisis een position paper geschreven waarin we de te verwachten impact op de activiteiten en bedrijfsvoering van Woonveste hebben ingeschat. De inschatting was dat dit voor Woonveste niet zou leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Dit is nu nog steeds onze opvatting. Wel zijn huurders gedupeerd geraakt en blijven we via maatwerk zoveel mogelijk ondersteuning bieden. Belangrijke risico's die we in 2020 hebben ingeschat, te weten uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden zijn allemaal helaas wel uitgekomen in deze pandemieperiode.

Onze analyse in 2020 dat we een gezond en stabiel bedrijfsmodel hebben blijkt juist te zijn vanwege de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid. Voor huurders die in betalingsproblemen komen verzorgen we maatwerkoplossingen.
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast. We hebben noodgedwongen ook wel onze onderhouds- en investeringsuitgaven getemporeerd, met name in het planmatig (binnen)onderhoud.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Dit jaarverslag levert het inzicht op dat dit ook zo blijft.

2.3 STURING VAN DE ORGANISATIE

Planning & Control

Een heldere planning-en-controlcyclus krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern* activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. In 2021 is het nieuwe portefeuilleplan voor de periode 2021-2030 vastgesteld.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. De implementatie eind 2019 van het nieuw primair systeem (Viewpoint van Itris) kort voor de uitbraak van de coronapandemie heeft ook in 2021 impact gehad op onze werkzaamheden. In 2021 hebben we namelijk weer verdere ervaring opgedaan met het relatief nieuwe systeem en zijn verbeteringen doorgevoerd. Het systeem biedt een meer geïntegreerde oplossing en zorgt voor efficiënter werken en kostenreductie op lange termijn. Wij hebben bewust gekozen voor standaardisering van het systeem en de daaraan gekoppelde processen op basis van het *'best practice'*-principe.

Op het gebied van risicomanagement heeft de jaarlijkse actualisatie weer plaatsgevonden. Belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden zijn beschreven en mogelijke maatregelen worden aangegeven. Minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2021– worden de risico's beoordeeld en besproken door het MT en vervolgens door de controller en directeur-bestuurder ter kennis gebracht aan de raad van commissarissen. Voor een beschrijving van de belangrijkste risico's verwijzen we naar paragraaf 4.7 van het bestuursverslag.

Uit het financieel meerjarenperspectief –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste op totaalniveau haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan, zonder een deel van haar voorraad te moeten verkopen. In het in 2021 vastgestelde geactualiseerde portefeuilleplan tot 2030 heeft Woonveste in verband met het groeiende tekort aan beschikbare woningen geen verkopen ingerekend. Waar we op totaalniveau onze ambitieuze plannen prima lijken te kunnen verwezenlijken lopen we in sec de DAEB-tak conform onze prognoses al wel eerder tegen onze interne normen aan. Maar de afschaffing van de verhuurderheffing zal daar naar verwachting voor verbetering gaan zorgen. Verder blijven we de macro-economische ontwikkelingen continu monitoren zodat we indien nodig bij kunnen sturen. Woonveste kan –in het geval dat zich ingrijpende situaties aandienen– haar financiële situatie beïnvloeden door minder nieuwbouw- en/of duurzaamheidsinvesteringen te plegen, weer woningen gaan verkopen, dan wel huren extra te verhogen en onderhoudsuitgaven structureel te beperken.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordelen we mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en wegen af waar onze middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2021 t/m 2023 een passend borgingsplafond ter beschikking gesteld voor het aantrekken van geborgde leningen.

Ondernemingsplan

In het visitatierapport (2019) spreekt de visitatiecommissie over een corporatie die goed en gedegen presteert vanuit een duidelijke visie en daarop gebaseerde beleidskeuzes. De basis deugt, zogezegd. Woonveste doet wat verwacht mag worden, en heeft volgens de commissie alles in huis om nog beter te worden. Dit door zich nog meer te verbinden: met elkaar en met huurders, partners en de samenleving.

Op basis van de uitkomsten van de visitatie hebben we voor de periode 2020 tot en met 2024 een nieuw ondernemingsplan opgesteld waarin de koers voor de komende jaren is vastgelegd en we onze missie, visie en kernwaarden opnieuw hebben vastgesteld.

Onze missie: waar staan wij voor?

'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.
- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO₂-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
- Ondersteuning: wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

Onze doelgroep: voor wie zijn wij er?

In onze missie staat: 'Woonveste is er voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.' Wie dat precies zijn, kan variëren in de tijd. Dit is afhankelijk van onder meer landelijk beleid, het economisch getij, de lokale woningmarkt en de rol van andere partijen. Belangrijk daarbij is de vraag of mensen een alternatief hebben. Voor wie dat nodig heeft, zetten wij graag een stapje extra; binnen onze mogelijkheden en zo lang als nodig.

Belangrijke hoofdthema's zijn:

- Betaalbaarheid van de sociale woningen voor huurders met een beperkt inkomen. Door beperking van de aanvangshuren van nieuwbouwwoningen en van de jaarlijkse huurverhoging en door het treffen van energetische maatregelen, probeert Woonveste de woonlasten van haar huurders te stabiliseren.
- Beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Met de gemeente Heusden zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van voldoende nieuwe sociale huurwoningen. Met name in Drunen dienen daarvoor nieuwe locaties beschikbaar te komen.

Onze visie op de opgave: waar wij voor gaan

'WELKOM bij Woonveste'.

Samen en bevlogen maken wij duurzaam (het) verschil in de kernen waar wij actief zijn. Empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding met onze omgeving spelen wij in op woonvragen van nu en de toekomst. Alert op situaties die net iets anders van ons vragen dan we gewend zijn. Op weg naar een samenleving, waarin een ieder zich redt en zich thuis voelt.

Onze kernopgaves

Onze visie vertaalt zich naar vijf kernopgaves. Het zijn de vijf maatschappelijke thema's waarop we een veranderopgave hebben. Ze vormen de inhoudsopgave van dit ondernemingsplan en kennen elk een aantal onderliggende ambities met bijbehorende keuzes. De veranderopgave van Woonveste betekent tot slot iets voor wat we binnen te doen hebben: onze interne ontwikkelopgave. Dat is het zesde thema van ons ondernemingsplan. De vijf thema's staan niet voor niets in deze volgorde. De volgorde zegt ten eerste iets over de mate van prioriteit en ook over de omvang van de veranderopgave.

Gevarieerde woonoplossingen	Dienstverlening met verschil	Samen duurzaam	Schakel voor samenleven	Midden in de samenleving
Betaalbare woonlasten	Tevreden bewoners	CO ₂ -neutraal in 2050	Veilige en leefbare woonomgeving	Versterking participatie(-structuur)
Wonen met kwaliteit	Persoonlijke dienstverlening	Woonveste duurzaam	Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans	Ondersteuning eigenaarschap huurders
Genoeg woonoplossingen	Verskil maken waar nodig	Bewustwording huurders	Sociale en fysieke opgave verbonden	Maatschappelijke legitimatie
Variatie aan woonoplossingen (met zorg)	Er op tijd bij zijn		Samenwerken in een sluitend partnernetwerk	
INTERNE OPGAVE: Toegerust voor de toekomst				
<ul style="list-style-type: none">• Werken vanuit een heldere, gezamenlijke koers• We maken het verschil• Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren• Bruggen bouwen: binnen en buiten• Randvoorwaarde: de basis op orde				

In hoofdstuk 3 worden onze volkshuisvestelijke activiteiten, prestaties en resultaten aan de hand van onze zes kernopgaves nader toegelicht.

3. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste toe, we behandelen deze aan de hand van de zes thema's/opgaves die we hebben benoemd in ons ondernemingsplan 2020-2024 : 'Samen duurzaam (het) verschil maken'.

3.1 GEVARIEERDE WOONOPLOSSINGEN

3.1.1 Betaalbare woonlasten

Huurbeleid

Begin 2021 hebben we een nieuw huurbeleid geïmplementeerd. Betaalbaarheid van onze huurwoningen is daarbij het uitgangspunt. Doel is dat zo veel mogelijk huurders een huur betalen die past bij hun portemonnee.

In het huurbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de nieuwe huurprijs na mutatie, de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen en verbeteringen. Er is een onderscheid gemaakt in de huurprijs bij een nieuwe verhuring en de huurprijs van zittende huurders. Voor de nieuwe verhuringen kijken we naar de gewenste basishuren, voor de zittende huurders laten we de basishuren los. We toppen bij de jaarlijkse huurverhoging niet meer af op streefhuren, maar gaan uit van een generieke gematigde jaarlijkse huurverhoging. In enkele kleine kernen zijn we gestart met het adverteren van vrijkomende woningen via een tweehurenbeleid.

We ondersteunen de uitgangspunten opgenomen in het Sociaal Huurakkoord.

Betaalbaarheid staat voorop. We gaan voor reële en betaalbare huren. Daar waar het nodig is doen we een stapje extra, maar niet generiek.

Huurverhoging, huurderiving en huurachterstand

Jaarlijkse huurverhogingen en huursom

Door een motie van de Tweede Kamer besloot de minister in februari onverwacht om de huurprijzen voor sociale huurwoningen per 1 juli te bevriezen. Alle huurders van sociale huurwoningen kregen daarom eind april een brief van ons dat er per 1 juli geen huurverhoging plaatsvindt.

Huurders in een geliberaliseerde huurwoning kregen wel een huurverhoging op 1 juli, met het inflatiepercentage van 1,4%. Daarbij topten we af op de maximaal redelijke huurprijs, waardoor enkele woningen een iets lager percentage kregen. De huurprijzen van de garages zijn verhoogd met 5%.

Eenmalige huurverlaging

De Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen verplichtte woningcorporaties om in 2021 de huur voor huurders van een sociale huurwoning van woningcorporaties met een huurprijs boven de aftoppingsgrens en een laag inkomen eenmalig te verlagen. Er waren twee mogelijkheden om in aanmerking te komen voor een eenmalige huurverlaging:

1. Via opvraag vanuit de corporatie bij de Belastingdienst. Op basis van deze gegevens verstuurd we huurverlagingsvoorstellen naar 616 huurders. Zij betaalden per 1 april een lagere huur.
2. Huurder vraagt zelf huurverlaging aan op basis van het jaar 2020 of later. De huurder levert zelf onderbouwende stukken aan. Deze verzoeken konden het hele jaar worden gedaan. In mei stuurden we, in samenwerking met Huurdersvereniging Heusden, alle huurders die mogelijk in aanmerking zouden komen een brief hierover. 25 huurders hebben op deze manier een huurverlaging gekregen.

Huuraanpassing bij mutatie

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de basishuur. Conform het portefeuilleplan hebben we na de zomer de basishuurprijzen aangepast. Veel meer woningen hebben een basishuur gekregen onder de aftoppingsgrenzen. Het gebeurt sindsdien vaker dat een woning na mutatie in huurprijs wordt verlaagd. Zo komt de woning beschikbaar voor de huishoudens met de laagste inkomens. De huurprijs van zittende huurders verandert niet.

Huurderving

De huurderving (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van leegstand is 0,55%. Leegstand langer dan veertien dagen ontstond vooral door grootschalige mutatiewerkzaamheden. Daarnaast werden diverse woningen een lange periode gebruikt als proefwoningen bij projecten in Drunen, Oudheusden en Vliedberg en hadden we te maken met 2 woningen die lang leeg hebben gestaan vanwege een grote brand. Inmiddels zijn deze 2 woningen gesloopt.

Huurachterstand

Het percentage huurachterstand ten opzichte van de jaarhuur was in 2021 voor zittende huurders 0,68%. De huurachterstand is gestegen ten opzichte van 2020, toen we het jaar afsloten met een huurachterstand van 0,53%. De stijging heeft te maken met de coronacrisis. We merken dat steeds meer huurders moeite hebben om de huur te betalen. Dit is ook te zien aan het aantal betalingsregelingen. Vóór de coronacrisis maakten we gemiddeld 80 betalingsafspraken, in 2021 waren het er bijna 120. De betalingsregelingen zijn gemaakt omdat huurders de volledige huur niet hebben kunnen betalen.

Het stijgen van het aantal betalingsregelingen komt ook doordat we minder zaken richting de deurwaarder sturen. Enkel als we er echt zelf niet uitkomen met de huurder of omdat we een vonnis nodig hebben, gaat de zaak naar de deurwaarder. De kosten van de deurwaarder zijn hoog én we zien dat de samenwerking met de gemeente en andere partijen (vroegsignalering), waarbij we steeds meer huisbezoeken zelf afleggen, ook baat hebben.

De huurachterstand bij vertrokken huurders is gedaald. We hebben veel achterstand van vertrokken huurders afgeboekt, ook door een administratieve inhaalslag. Conform afspraken zijn de huurachterstanden afgeboekt van huurders die langer dan jaar geleden zijn vertrokken. Enkel openstaande bedragen (>1 jaar) van vertrokken huurders die nog aan het afbetalen zijn, staan nog open. We werken samen met een deurwaarder om deze achterstanden alsnog te innen wanneer mogelijk.

Ontruiming

Er zijn vijf ontruiming aangezegd, in 2020 waren er dat nog dertien. Drie ontruiming zijn daadwerkelijk uitgevoerd, in 2020 gebeurde dat twee keer. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder. Woonveste werkt steeds intensiever samen met de gemeente, maatschappelijk werk en de Kredietbank om zo vroeg mogelijk de huurder te ondersteunen en grote achterstanden te voorkomen. Hierdoor zien we dat we het aanzeggen van ontruiming flink hebben kunnen verlagen. Afgelopen jaar hebben we wel meer betalingsafspraken gemaakt en hebben we huurders zo goed mogelijk geholpen in deze moeilijker tijden.

Ontruiming vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de drie ontruiming die uiteindelijk zijn doorgedaan, speelde meer dan enkel huurachterstand.

3.1.2 Wonen met kwaliteit

Onderhoud van woningen

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit.

Onderhoud en verbeteringen	2021	2020
Dagelijks onderhoud	3.939.558	4.210.402
Kosten mutatieonderhoud	2.224.505	2.540.463
Kosten reparatieonderhoud	1.715.053	1.669.939
Planmatig onderhoud	2.352.633	2.458.005
Kosten regulier planmatig onderhoud	2.124.311	2.318.203
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	228.322	139.802
Contractonderhoud	2.130.409	2.071.348
Totaal Onderhoud	8.422.600	8.739.755
Investerings in energetische kwaliteit	2.263.768	5.962.713
Overige verbeteringen bestaand bezit	537.214	729.708
Totaal Investerings	2.800.982	6.692.421

Reparatieonderhoud

De uitgaven waren ongeveer gelijk aan de begroting. We hebben gedurende het jaar grote verschillen gezien in uitgaven. Dit heeft te maken met het feit dat we in het eerste tertiaal tijdens de coronalockdown enkel spoedreparaties uitgevoerd hebben. In de loop van het tweede tertiaal zijn alle reparatieverzoeken opgepakt, ook is er een inhaalslag gemaakt van reparatieverzoeken die eerder niet als spoed waren bestempeld. Die achterstand is in de loop van het jaar geheel ingelopen.

Mutatieonderhoud

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd om de woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen. Het aantal huuropzeggingen lag iets hoger dan ingeschat. De totale kosten van het mutatieonderhoud zijn desondanks nagenoeg binnen de begroting gebleven. Het mutatieproces hebben we in 2021 onder de loep genomen en we zijn aan de slag gegaan met het verbeteren hiervan, met als doelen:

- Verbeteren samenwerking aannemers;
- Verbeteren communicatie en klantcontact;
- Verbeteren kwaliteit woningwaardering en plattegronden.

Regulier planmatig onderhoud

Regulier planmatig onderhoud is een van de grootste jaarlijkse kostenposten van Woonveste. Hierbij worden activiteiten uitgevoerd zoals schilderwerk, het vervangen van kozijnen, voegwerk en dakgoten en complexgewijs binnenonderhoud (douche, toilet, keuken). Net als alle voorgaande jaren is het schilderwerk de grootste post aan planmatig onderhoud. Van al het planmatig onderhoud is 50% opgedragen. De belangrijkste niet opgedragen werkzaamheden zijn de binnenwerkzaamheden. Door corona is het niet mogelijk geweest deze werkzaamheden uit te voeren. We hebben eind 2021 met onze aannemers afspraken gemaakt over de beschikbare capaciteit voor 2022, hierdoor kunnen de werkzaamheden in 2022 worden uitgevoerd.

Individueel planmatig onderhoud

Indien huurders in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij na 5 jaar hiervoor alsnog in aanmerking komen. In 2020 en begin 2021 hebben deze werkzaamheden door corona stilgelegen, na de zomer zijn deze weer opgestart. Hierdoor hebben we een inhaalslag kunnen maken waarbij we tevens afhankelijk waren van de beschikbare capaciteit bij onze aannemers. In 2022 wordt het restant van de opgelopen achterstand ingehaald.

Contractonderhoud

Het contractenbeheer is erop gericht om kortcyclisch regulier onderhoud samen te voegen. Het grootste contract (financieel) is het cv-ketelonderhoud en -vervanging. Jaarlijks worden zo'n 300 cv-ketels voor een vast bedrag vervangen.

Meerjarenonderhoudsbegroting

In oktober is een gespecialiseerd adviesbureau gestart met de conditiemeting aan de buitenzijde van het gehele bezit. Deze conditiemeting is verwerkt en rond de jaarwisseling ter goedkeuring aan ons aangeboden en wordt vervolgens intern beoordeeld. Het schilderwerk wordt zo veel mogelijk RGS (Resultaat Gericht Schilderwerk) en bij de inspecties voor zowel 2021 als 2022 zijn de eerste complexen in RGS aangevraagd. In de loop van 2022 zal de volledig geactualiseerde meerjarenonderhoudsbegroting afgerond worden.

Investeringsen

De investeringen in energetische kwaliteit worden behandeld in het hoofdstuk "samen duurzaam". De overige investeringen in 2021 betroffen onder andere investeringen in basisuitrusting op verzoek van huurders, veiligheid en langer thuis.

Asset management (AM)

2021 was het derde jaar van de implementatie van assetmanagement (totaal 3 jaar) als onderdeel van de cyclus van vastgoedsturing. De basis voor het assetmanagement staat daarmee. Lopende trajecten relevant voor AM zoals verbetering van datakwaliteit en de MJOB zorgen ervoor dat AM steeds beter haar rol kan vervullen op het tactische niveau.

Afgelopen jaar is vanuit AM input geleverd tot verbetering van de concept MJOB en MJIB, op basis van de conclusies van complexsessies. Via AM scherpen we de meerjarenbegroting onderhoud en investeringen steeds verder aan. Complexen opgenomen in het CO₂-koersplan periode t/m 2027 zijn in 2021 besproken.

Verder zijn de doelstellingen uit het portefeuilleplan 2021 – 2030 vertaald naar complexen. Gedoeld wordt op huurprijslabelling (incl. tweehurenbeleid en overheveling vanuit niet-DAEB) en de vertaling van de verkoopstop. Daarnaast is de complexprestatie-analyse (CPA) herijkt. De KPI's zijn beoordeeld en herijkt bij nieuwe data. Ook zijn de AM-complexen vastgesteld. Dit draagt bij aan efficiënte sturing op tactisch niveau.

3.1.3 Genoeg woonoplossingen

De vraag naar woningen is groot. De druk op de woningmarkt loopt op, net als elders in het land. Jaarlijks wordt een klein deel van ons bezit opnieuw verhuurd. Ook hebben we een nieuwbouwprogramma dat bijdraagt aan een betere match tussen vraag en aanbod.

Portefeuilleplan 2021 – 2030

In 2021 is het portefeuilleplan van Woonveste herzien. Voor de komende tien jaar ligt de focus op verruiming van de (betaalbare) woningvoorraad. Dit doen we door extra nieuwbouw (regulier en flexibel), een verkoopstop, overheveling van woningen uit niet-DAEB en extra aftoppingen. Zo stemmen we het aanbod af op de vraag. Daarnaast is de opgave tot het verduurzamen van de voorraad vertaald op basis van het CO₂-koersplan.

Na vaststelling van het nieuwe portefeuilleplan hebben we onze huurprijslabels aangepast. Met deze wijziging is het aantal beschikbare woningen in de goedkopere huurklassen vergroot. Aan de hand van de doelstellingen opgenomen in het Portefeuilleplan 2021 – 2030 monitoren we jaarlijks waar we staan ten opzichte van 2030. Tevens biedt dit de kaders voor het assetmanagement.

Nieuwe verhueringen

Er zijn in 2020 301 DAEB-woningen (inclusief 8 nieuwbouwwoningen) en 58 niet-DAEB-woningen verhuurd. De niet-DAEB-woningen zijn voornamelijk verhuurd in de eerste helft van het jaar. Bij de aanpassing van de huurprijslabels zijn minder woningen in het niet-DAEB-segment gelabeld.

De mutatiegraad bedroeg 6,5% (2020: 6,3%).

57 garages zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

Verhueringen	2021	2020
Bron: Viewpoint		
Aantal huuropzeggingen	367	358
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	6,5%	6,3%
Aantal verhuurde nieuwbouweenheden	8	35
Percentage passend toegewezen	99,56%	97,62%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	99,07%	99,12%
DAEB-woningen		
Bron: WoonServiceRegionaal		
Verhuurde woningen	301	330
Populariteitsgraad	132	77
Aanbiedingsgraad	2,7	2,6
Niet-DAEB-woningen		
Bron: WoonServiceRegionaal		
Verhuurde woningen	58	41
Populariteitsgraad	40	33
Aanbiedingsgraad	2,6	3,1

Woonruimteverdeling: aanbodmodel, pilot loting en bemiddelingen

We adverteren onze woningen via WoonService Regionaal. Dat doen we hoofdzakelijk via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning of garage krijgt aangeboden.

Begin juli startten we met een pilot om een klein deel van onze woningen via het lotingmodel te verhuren. Daarbij maakt iedereen die reageerde op een woning evenveel kans. Er wordt niet gekeken naar de inschrijftijd. Het doel is om meer kans te geven aan actief woningzoekenden die dringend een woning nodig hebben, maar nog niet lang staan ingeschreven. Na een half jaar evalueren we de pilot en besluiten we of we hiermee doorgaan of niet. De resultaten van de pilot zijn in het eerste tertiaal van 2022 bekend.

Populariteitsgraad en aanbiedingsgraad geadverteerde woningen

Er kwamen in 2021 gemiddeld 132 reacties op een geadverteerde sociale huurwoning. Dit is een forse stijging ten opzichte van 2020, toen er gemiddeld 77 reacties kwamen. Vooral eengezinswoningen onder de huurtoeslaggrens zijn populair. Op vrijesectorwoningen kwamen gemiddeld 40 reacties.

De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders is bijna 10 jaar. Een woning werd gemiddeld 2,7 keer aangeboden voordat deze geaccepteerd werd.

Directe bemiddelingen: vergunninghouders

Een deel van de vrijkomende woningen wordt niet geadverteerd, maar bemiddeld. Dit jaar ging het om 62 woningen.

Hiervan gingen er 12 naar urgenten met een medische of sociale urgentie en 19 naar vergunninghouders. De taakstelling voor vergunninghouders in Heusden is gehaald. In de andere gemeenten hebben we naar rato onze bijdrage geleverd aan het huisvesten van vergunninghouders. Er wordt nauw samengewerkt met VluchtelingenWerk om de huisvesting van vergunninghouders op een passende wijze te laten plaatsvinden.

De overige bemiddelingen betreffen onder meer afspraken met zorgorganisaties c.q. gemeenten over cliënten die uitstromen vanuit zorg en kandidaten van Van Neynsel voor de Grevelingen.

Evaluatie toewijzingen

In de herfst van 2021 is een evaluatie gedaan van de toewijzingen in de gemeente Heusden, twee jaar na aansluiting bij WoonService Regionaal. Deze cijfers zijn met gemeente Heusden gedeeld.

Uit cijfers blijkt dat er een forse druk staat op de woningmarkt, het sociale segment in het bijzonder. Daarmee sluiten we aan op het landelijke beeld van woningschaarste. We zien tevens dat de woningmarkt waarin de Heusdenaar opereert een sterk regionaal karakter heeft. Op basis van slaagkansen is te zien dat de Heusdenaar bovengemiddeld goed in staat is om op de regionale markt een woning te bemachtigen. Daar staat tegenover dat gezinnen uit de stad ook hun weg naar de voor hen aantrekkelijke woonmilieus in gemeente Heusden weten te vinden. Wat betreft de positie van de Heusdenaar zien we dat de totale slaagkans (16,1%) lager ligt dan het regionaal gemiddelde binnen WSR (18,5%).

Wanneer we verder inzoomen zien we dat dit voor een groot deel wordt verklaard door de lagere lokale slaagkans in Vlijmen. Een woningzoekende uit Vlijmen slaagt verhoudingsgewijs minder vaak dan op basis van de verhouding tussen het aantal actief woningzoekenden per kern verwacht zou worden.

We werken begin 2022 gerichte maatregelen uit om de positie van woningzoekenden uit de gemeente Heusden te verbeteren, met het accent op de kern Vlijmen. De gemeente Heusden heeft het voornemen om in 2022 een huisvestingsverordening op te stellen, en te regelen dat een deel van de woningen met lokale voorrang wordt toegewezen.

Inkomenstoets staatssteunregeling

Corporaties zijn verplicht om minimaal 80% van de woningen toe te wijzen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 40.024,-: 10% mag worden toegewezen aan de doelgroep met een belastbaar inkomen tot € 44.655,- en 10% is gereserveerd voor hogere inkomens en uitzonderingen, zoals herstructurering, zorg of calamiteiten. We voldeden aan de gestelde normen.

Passend toewijzen

Conform de Woningwet moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij een nieuwe verhuring een woning toegewezen krijgen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2021 is hier ruim aan voldaan.

Nieuwbouw

In 2021 is ruim 100% van de begrote investeringen in nieuwbouw uitgevoerd. Er is 7% meer geïnvesteerd in nieuwbouw dan vooraf ingeschat door een iets eerdere realisatie van de projecten Geerpark 2b-1 en Jacob van Lennepstraat.

Woonveste vernieuwt haar woningvoorraad door middel van het ontwikkelen en bouwen van woningen. De actualisering van het woonprogramma nieuwbouw is dit jaar afgerond en vastgelegd in het Programma Van Eisen (PVE). Het geactualiseerde kwaliteitsprogramma wordt gehanteerd voor alle projecten die starten.

Nieuwbouw 2021	Opgeleverd	in aanbouw	in ontwikkeling	studie
Geerpark 2b-1, Vlijmen	8	20		
Von Suppéstraat, Drunen		20		
Jacob van Lennepstraat, Vlijmen		15		
De Hoge Heide, Vlijmen				19
Geerpark 2b-2, Vlijmen				11
Geerpark 2c-1, Vlijmen				37
Geerpark 2c-2, Vlijmen				6
Heverslo, Oudheusden				n.t.b.
De Voorste Venne, Drunen				n.t.b.
Vlijmensdijk, Vlijmen				n.t.b.
Vliedberg, Vlijmen				n.t.b.
Beekdal, Haaren				7
Den Hoek, Helvoirt				8
Reigerskant, Esch				n.t.b.
Totaal	8	55	88	

Gemeente Heusden

De bevolkings- en woningbehoefteprognoses voor gemeente Heusden zijn opgehoogd. Dit betekent dat ons nieuwbouwprogramma is toegenomen. Op basis van het nieuwe portefeuilleplan is de nieuwbouwprognose naar de toekomst bijgesteld. In de jaren 2021 t/m 2025: 405 eenheden en in de jaren 2026 t/m 2030: 215 eenheden.

Gebiedsontwikkeling Geerpark

Deze gebiedsontwikkeling doen we gezamenlijk met de gemeente Heusden. De risico's voor de verkoop van de gronden voor de koopwoningen zijn gemanaged door de overeenkomst die met Geerpark BV is gesloten. De kavels voor de eigenbouwers worden via de kavelwinkel van de gemeente verkocht. De verkoop van de huidige kavels gaat voorspoedig en het aantal kavels dat in de laatste fases beschikbaar komt voor eigenbouwers is beperkt.

In de gebiedsontwikkeling Geerpark is ruimte voor totaal 800 woningen. Alle sociale huurwoningen in Geerpark worden nul-op-de-meter en voldoen aan de eisen van de wetgeving energieprestatievergoeding. De bewoners betalen naast de huur een energieprestatievergoeding (EPV).

In deelgebied 1 heeft Woonveste 153 sociale huurwoningen gerealiseerd. De overige woningen zijn door Geerpark BV of eigenbouwers gerealiseerd.

In deelgebied 2 gaat Woonveste totaal 82 sociale huurwoningen realiseren. De overige woningen worden ook in deze fase door Geerpark BV of als eigenbouwer gerealiseerd.

Deelgebied 3 wordt door derden ontwikkeld.



Tot Morgen 2b-1 – Vlijmen

Eind 2020 is het investeringsbesluit genomen om 28 sociale huurwoningen te bouwen in het tweede gedeelte van Geerpark. Deze woningen worden in één bouwstroom gerealiseerd met koopwoningen van Geerpark BV in hetzelfde gedeelte van Geerpark. Een gedeelte van de woningen (8) is in 2021 opgeleverd, het andere gedeelte wordt begin 2022 opgeleverd.

Von Suppéstraat – Drunen

De voorbereiding van 20 woningen aan de Von Suppéstraat in Drunen is afgerond. De bouwwerkzaamheden zijn gestart in november 2021.

Jacob van Lennepstraat – Vlijmen

De voorbereiding van de 15 woningen aan de Jacob van Lennepstraat is afgerond. De bouwwerkzaamheden zijn gestart in september 2021.

Tijdelijke woningen – Vlijmen

In 2020 zijn we samen met de gemeente Heusden een pilotproject gestart om te komen tot een woonvorm voor spoedzoekers. Op de locatie 'Hoge Heide' in Vlijmen is ruimte waar maximaal 19 eenheden geplaatst kunnen worden. Samen met de gemeente zijn we in overleg met de omwonenden.

Tot Morgen fase 2b-2 – Vlijmen

Op Geerpark in Tot Morgen fase 2b-2 zijn voor Woonveste 11 sociale huurwoningen geprojecteerd. Het investeringsbesluit is genomen en we zijn samen met de aannemer bezig met de voorbereiding van de bouwwerkzaamheden.

Geerpark 2c-1 en 2c-2 – Vlijmen

Na de 28 woningen in 2b-1 en de 11 woningen in 2b-2 zijn er in de drie laatste fases totaal 43 woningen aangewezen als sociale huurwoning voor Woonveste. Met Geerpark BV hebben we afgesproken dat de ontwikkeling van deze fases gelijk oploopt met hun ontwikkeling van de koopwoningen van Geerpark BV.

Heverslo – Oudheusden

Op het Heverslo-terrein in Oudheusden is een ontwikkeling met (zorg)appartementen geprojecteerd. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling en besloten om Woonveste de kans te geven deze locatie exclusief te ontwikkelen. De eerste verkennende gesprekken voor de invulling van deze locatie hebben plaatsgevonden en we zijn nu bezig met het onderzoek naar de invulling van de locatie.

De Voorste Venne

In het noordelijke gedeelte van De Voorste Venne heeft Woonveste van de gemeente de mogelijkheid gekregen om te onderzoeken of sociale huurwoningen op deze locatie mogelijk zijn. De eerste stedenbouwkundige verkenningen zijn afgerond en de gesprekken met de gemeente Heusden hierover lopen.

Vlijmense Dijk – Vlijmen

Aan de Vlijmense Dijk zijn we in overleg met een ontwikkelaar, Schakelring en Prisma om daar zorgeenheden en sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente Heusden is positief over deze ontwikkeling. In 2022 zal de locatie nader uitgewerkt worden met als doel een definitieve bestemmingswijziging.

Vliedberg

We zijn voornemens om 22 woningen aan de Pastoor Smoldersstraat slopen, zodat we op deze plek circa 36 woningen kunnen bouwen voor senioren. Daarnaast heeft de gemeente Woonveste de mogelijkheid geboden in Vliedberg een plan te maken aan de Hoogstraat.

De eerste stedenbouwkundige verkenning voor de woningen aan de Pastoor Smoldersstraat en de Hoogstraat zijn in samenhang met elkaar afgerond en de gesprekken met de gemeente Heusden hierover lopen. De volgende stap is het opstarten van de omgevingsdialogo die in april 2022 plaatsvindt.

Nieuwe locaties

Nieuwe locaties voor de bouw van sociale huurwoningen worden onderzocht op haalbaarheid. Samen met de gemeente Heusden zijn mogelijke locaties in beeld gebracht. Hieruit zijn meerdere kansrijke locaties benoemd waar we ons nu op focussen. Het is de verwachting dat hieruit in 2022 een of meerdere concrete nieuwbouwprojecten gaan ontstaan.

Gemeente Oisterwijk, kern Haaren

Beekdal – Haaren

Op de locatie Beekdal in de kern Haaren van de gemeente Oisterwijk zijn we samen met de CPO-groep die daar actief is woningen aan het ontwikkelen. Woonveste gaat daar 7 sociale huurwoningen realiseren. Ook de CPO-groep is voornemens hier 7 woningen te realiseren. Door de opsplitsing van de gemeente Haaren is de unieke situatie ontstaan dat de kern Haaren naar een andere woningmarktregio is gegaan. Daarom is toestemming gevraagd aan, en ontvangen van, de Autoriteit woningcorporaties.

Gemeente Vught, kern Helvoirt

Den Hoek – Helvoirt

Nadat Helvoirt aan Vught is toegevoegd heeft de gemeente het uitbreidingsgebied Den Hoek fase 3 in Helvoirt alle afspraken vertaald in een stedenbouwkundige opzet. Hierin zijn 8 sociale huurwoningen voor Woonveste opgenomen.

Gemeente Boxtel, kern Esch

Reigerskant – Esch

In de volgende fase van het uitbreidingsgebied Reigerskant in Esch zijn 6 sociale huurwoningen opgenomen. Woonveste heeft aan de gemeente Boxtel kenbaar gemaakt via het bod op de woonvisie dat wij deze woningen graag willen realiseren.

Verkoop

In totaal hebben we in 2021 9 woningen verkocht, allen in het eerste en tweede tertiaal. De gemiddelde verkoopprijs was €267.000,-.

We hebben geen woningen verkocht in het derde tertiaal. Dit is het gevolg van het nieuwe portefeuilleplan, waarin we inzetten op vermindering van het aantal verkopen, als een van de maatregelen om te zorgen voor meer beschikbare sociale huurwoningen. De woningen die voorheen gelabeld waren voor verkoop, worden komende jaren bij mutatie doorverhuurd, met uitzondering van enkele vrijstaande woningen.

Er zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht dit jaar.

Verhuureenheden

Op de peildatum 31 december 2021 heeft Woonveste 6.736 verhuureenheden in eigendom. In de volgende tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringens volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2021		2020	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Woningen	4.741	780	4.729	793
Parkeergelegenheden	0	825	0	826
BOG, MOG, ZOG	385	5	389	4
Totaal	5.126	1.610	5.118	1.623

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorg-onroerendgoed (intramuraal zorgseenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	's-Hertogenbosch	Sint-Michielsgestel	Boxtel	Oisterwijk	Vught
Woningen	4.708	103	0	138	300	272
Parkeergelegenheden	808	0	0	0	9	8
BOG, MOG, ZOG	282	66	21	0	1	20
Totaal	5.798	169	21	138	310	300

Woningen

In 2021 is de voorraad toegenomen met 8 nieuwbouwwoningen uit het project Geerpark 2b-1 die zijn opgeleverd. Er zijn 9 woningen verkocht en er zijn 2 woningen aan de Jorisakkerstraat in Helvoirt na brand gesloopt en uit exploitatie gehaald. Daarnaast heeft er een beperkt aantal herclassificaties plaatsgevonden van woningen naar zorgseenheden.

De woningen zijn tevens ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

Aantal verhuureenheden per huurcategorie	Heusden	's-Hertogenbosch	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
Goedkoop	324	0	6	28	15	373
Plafond 1e aftoppingsgrens	2.241	0	79	162	157	2.639
Tussengrens	916	103	16	32	26	1.093
Plafond 2e aftoppingsgrens	391	0	19	14	26	450
Plafond huurtoeslaggrens	540	0	18	42	31	631
Vrije sector	296	0	0	22	17	335
Totaal	4.708	103	138	300	272	5.521

Overige verhuureenheden

Woonveste exploiteert 374 zorgseenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 825 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 5 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel en buurtcentra. Dit zijn in totaal 12 eenheden.

3.1.4 Meer variatie aan woonoplossingen (met zorg)

Wonen met zorg of begeleiding

Mensen met een zorg- en begeleidingsbehoefte hebben soms andere woonoplossingen nodig. In 2021 hebben we de afspraken gecontinueerd met de gemeente Heusden en enkele zorgpartijen over het beschikbaar stellen van maximaal 10 woningen voor uitstroom en doorstroom van cliënten.

Waar nodig benutten we bij woningtoewijzing de mogelijkheden om aanvullende afspraken op te nemen in het huurcontract. Woont men er eenmaal, dan zorgen we ervoor dat we regelmatig met elkaar evalueren hoe het gaat.

Tegelijk waren we betrokken bij de uitwerking van het matchingspunt Weer Thuis en bijbehorende regionale afspraken over de uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang in Hart van Brabant. Dit gaat in 2022 van start.

Langer zelfstandig thuis wonen

Mensen leven langer en door de veranderingen in de zorg blijven zij ook langer zelfstandig wonen. We zien dat er voor deze doelgroep meer variatie aan oplossingen en ondersteuning nodig is. Niet iedereen kan of wil verhuizen naar een seniorenwoning.

Als Wmo-aanpassingen in de woning nodig zijn, dan zorgen we, in opdracht van de gemeente, voor realisatie. In 2021 hebben we 33 (2020 : 34) Wmo-woningaanpassingen voor de gemeente Heusden uitgevoerd, 2 voor de gemeente Vught, 2 voor de gemeente 's-Hertogenbosch en 1 voor de gemeente Oisterwijk.

Los van de Wmo-aanpassingen, die via de gemeente gaan en vaak wat grotere ingrepen behelzen, kunnen kleine simpelere aanpassingen helpen om de woning langer geschikt te houden. Woonveste wil faciliteren in kleine aanpassingen op verzoek van huurders. We hebben hiervoor een beleidskader opgesteld, en zijn aan de slag gegaan met de uitwerking en inrichting van dit proces.

3.2 DIENSTVERLENING MET VERSCHIL

3.2.1 Tevreden huurders

We streven naar een goede dienstverlening, waarin we huurders tijdig en adequaat te woord staan en helpen op een manier die bij hen past.

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening op basis van het oordeel van de klant. Tevens is het KWH Huurlabel een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en deze te spiegelen aan andere corporaties. Woonveste is lid van KWH en wordt continu gemeten op diverse onderdelen.

We hebben in 2021 het KWH-keurmerk behouden.

De volgende onderdelen zijn gemeten:

Labelonderdelen KWH	2021	2020
Algemene dienstverlening	7,4	7,5
Woning zoeken	7,8	7,6
Nieuwe woning	7,7	7,7
Reparaties	7,5	7,7
Onderhoud	7,6	7,4
Huur opzeggen	8,1	8,2
Gemiddeld	7,7	7,7

De algemene dienstverlening volgt de landelijke trend.

Over het hele jaar is de impact van corona nog steeds zichtbaar. Dit komt het meest tot uitdrukking in de lagere tevredenheid over de reparaties. We weten dat 'weten waar men aan toe is' een belangrijke factor is voor de tevredenheid. Het was in 2021, net als in 2020, moeilijk deze zekerheid te geven. We hebben de dienstverlening moeten aanpassen, bijvoorbeeld door een periode alleen spoedeisende reparatieverzoeken uit te voeren en konden niet direct vertellen wanneer we andere reparatieverzoeken weer zouden oppakken.

In de loop van 2021 hebben we de reparatieverzoeken weer allemaal op kunnen pakken. Dit zagen we terug in een stijgende score in de laatste maanden van het jaar. We ondernemen actie om de tevredenheid, met name rond reparatieonderhoud, te verbeteren. In 2022 staat o.a. een bijeenkomst met aannemers dagelijks onderhoud en KWH in de planning om alle betrokkenen mee te nemen in de klantwaardering.

Eind 2021 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. We scoren een C. Dit wordt veroorzaakt door de lagere score op het onderdeel 'huurders met reparatieverzoek'.

	Woonveste score 2021	Gemiddelde score sector 2021	Letter 2021	Woonveste score 2020
Prestatieveld Huurdersoordeel			C	
Nieuwe huurders	7,7	7,7	B	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,3	7,6	C	7,7
Vertrokken huurders	7,8	7,5	B	7,9

Klachten

Er zijn 36 klachten geregistreerd. Naast dat individuele terugkoppeling plaatsvindt wordt ook intern gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht. De klachten gaan over uiteenlopende onderwerpen, bijvoorbeeld 'zich niet serieus genomen voelen' tot enkele klachten over de staat van de woning. Ook kwamen er enkele klachten binnen over de pilot om een klein deel van de vrijgekomen woningen te verloten in plaats van toe te wijzen op inschrijftijd. Reden voor de klachten was dat men het niet eerlijk vond dat woningzoekenden met een korte inschrijfduur nu kans zouden maken op een woning.

In drie zaken deed de Huurcommissie uitspraak en stelde deze Woonveste in het gelijk. Er is één klacht bij de gezamenlijke (regionale) klachtencommissie ingediend. In deze zaak achtte de commissie de klacht niet gegrond.

3.2.2 Persoonlijke dienstverlening

Een van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is om meer ruimte te maken voor individuele situaties van mensen. Dit willen we o.a. doen door het gros van onze huurders goed digitaal te helpen, zodat er tijd is voor een meer persoonlijke benadering waar dat past.

Door de coronacrisis kwamen onze voornemens op dit gebied in een wat ander daglicht te staan. We versnelden op een aantal punten, gedwongen door het thuiswerken, de digitale dienstverlening. De persoonlijke benadering, in de vorm van huisbezoeken of ontmoeting op kantoor en in de wijk, was minder goed mogelijk. Een aantal voornemens uit het jaarplan, zoals huisbezoeken bij nieuwe huurders, stelden we daarom een jaar uit.

Onze medewerkers Klantenservice werkten hard om alle huurders en woningzoekenden te woord te staan. Daarnaast zochten we binnen de coronarichtlijnen wat wel mogelijk was, bijvoorbeeld door als nazorg bij een project bewoners buiten te ontmoeten en zo hun vragen te beantwoorden in plaats van in de woning.

Belang van communicatie in tijden van onzekerheid

In 2021 stond de communicatie –uiteraard– ook nog in het teken van corona. Actuele informatievoorziening was van essentieel belang in deze tijd vol onzekerheid. Op basis van een crisiscommunicatieplan hebben we diverse kanalen ingezet om onze doelgroepen te informeren over onze dienstverlening. De informatie over onze coronamaatregelen combineerden we met empathische woorden om mensen te steunen en ze te laten weten dat we er voor hen zijn. Telefonisch en online waren we het gehele jaar bereikbaar. De balie was wisselend geopend, afhankelijk van de coronarichtlijnen en -maatregelen. Een speciale coronapagina op de website en Facebook zorgde voor actuele informatie, huurdersmagazine Woonvenster voor achtergrondinformatie.

3.2.3 Verschil maken waar nodig

Verschil maken waar nodig betekent dat we voor bepaalde situaties afwijken van het standaardbeleid. Dit doen we door steeds na te denken wat een passende oplossing is. Daarbij wegen we af of er echt sprake is van maatwerk of iets waarvoor nieuw beleid gewenst is.

Gedurende het jaar besteedden we binnen de organisatie aandacht aan het thema verschil maken en maatwerk, bijvoorbeeld door inspirerende voorbeelden met elkaar te delen, een lunchlezing over maatwerk en een workshop tijdens de onlinepersoneelsdag.

3.2.4 Er op tijd bij zijn

Er komen meer mensen met een zorgvraag, een complexe achtergrond of onvoldoende zelfredzaamheid in een sociale huurwoning te wonen. Bij deze kwetsbare huurders kunnen zich achter de voordeur problemen manifesteren zoals verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid. We spannen ons in om zichtbaar te zijn in de wijken en achter de voordeur te komen, om zo problemen tijdig te signaleren. Om hier beter op in te zetten, breiden we het gebiedsgericht werken uit. Eind van het jaar hebben we de eerste stappen hierin gezet en besloten om in drie brede rayonteam te gaan werken. Zo zijn er vaste contactpersonen in onze wijken. We breiden op een aantal functies uit, en nemen onder meer een extra buurtbeheerder aan om de zichtbaarheid in de wijk te vergroten. Na de voorbereidingen starten we in het voorjaar van 2022 in de drie rayonteam.

Daarnaast zijn we voorbereidingen gestart voor kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders. Vanaf 2022 gaan de buurtbeheerders ongeveer 6 weken na de sleuteloverdracht langs. Tijdens het gesprek kunnen nieuwe huurders vragen stellen en geven wij extra informatie of uitleg over de woonomgeving, het aanbieden van afval en andere zaken. Zo hebben huurders meteen een gezicht van wie er van Woonveste in hun buurt werkt en is het voor ons een kans om de nieuwe huurders te leren kennen. Hopelijk verlaagt dat de drempel om contact te zoeken met Woonveste als er iets aan de hand is, iets persoonlijks of iets wat speelt in de buurt.

3.3 SAMEN DUURZAAM

Onze opgave is samen van een duurzaam huis naar een duurzaam thuis. Wij hebben om dit te bereiken drie speerpunten benoemd. CO₂-neutraal in 2050, Woonveste duurzaam en Bewustwording huurders.

Energielabels

Per 1 januari 2021 is de huidige berekeningsmethodiek vervangen door een nieuwe op basis van de NTA 8800. Deze verandering heeft invloed op de waardering van het bezit: de energie-index is benoemd als een van de keydata binnen het Plan van aanpak verbeteren datakwaliteit. In 2022 worden alle woningen die geen geldig label hebben voorzien van een energieprestatie conform de NTA 8800.

Initiatieven

In Heusden is er het bewonersinitiatief “Energiek Heusden”. Met deze bewonerscoöperatie werken we waar mogelijk samen en ondersteunen hen. Ook mogelijke initiatieven in de wijken volgen wij, zoals het initiatief tot een mogelijk warmtenet in de wijk Vliedberg in Vlijmen.

Transitievisie warmte

Alle gemeentes in ons werkgebied zijn bezig geweest met het opstellen van de transitievisie warmte. Wij hebben vooral in de gemeente Heusden een actieve bijdrage geleverd in het opstellen van deze energie- en klimaattransitie en in onze aanpak sluiten wij hierop aan. Inmiddels zijn alle transitievisies afgerond. Daarnaast hebben we deelgenomen aan de ontwikkeling van de regionale energie- en klimaatstrategie (REKS), ook dat is inmiddels afgerond. Dit zijn geen uitgestippelde uitvoeringsplannen, maar onderzoeksrapporten met een analyse waar kansen liggen, wat (on)mogelijkheden zijn en wat nog verder onderzocht gaat worden.

Energiearmoede

Recent onderzoek van TNO laat zien dat ongeveer 550.000 huishoudens in Nederland te maken hebben met energiearmoede. Zij hebben een laag inkomen en hoge energiekosten en/of wonen in een huis van lagere energetische kwaliteit en kunnen hun energierekening niet of nauwelijks betalen. Daarom heeft het kabinet 150 miljoen euro gereserveerd voor gemeenten om deze huishoudens – die in het bijzonder hard worden getroffen – door de huidige problematiek op korte termijn gericht te ondersteunen bij het verlagen van hun energierekening.

Omdat 75% van de huishoudens die te maken hebben met energiearmoede in een corporatiewoning woont, hebben de corporaties in de Regio Noordoost-Brabant zich verenigd met als doel te komen tot een uniforme aanpak in deze regio richting de doelgroep en om te voorkomen dat er een grote diversiteit in aanpak, activiteiten en projecten ontstaat. Woonveste neemt hierin actief deel en in december 2021 zijn de eerste verkennende gesprekken geweest. Voor de zomer gaat een kwartiermaker aan de slag; de start van de uitvoering is dan vanaf september.

3.3.1 CO₂-neutraal in 2050

Om de doelstelling CO₂-neutraal in 2050 te bereiken hebben wij een CO₂-koersplan opgesteld. Dit CO₂-koersplan is een hulpmiddel om nader inzicht te krijgen in de verduurzamingsopgave door middel van maatregelpakketten en in het aantal stappen waarin het vastgoed wordt aangepakt. Bij de keuze van aanpak is gekozen voor natuurlijke onderhoudsmomenten waarbij de aanpak volgens het no-regret-principe gaat. Daarnaast geeft het ook inzicht in de CO₂-uitstootreductie, de benodigde investeringen om dat te halen en een handelingsperspectief op korte termijn als uitkomst.

Er is een keuze gemaakt om eerst de warmtevraag te reduceren door het isoleren van onze woningen (stap 1). Deze eerste stap zorgt wel voor een energielabelverbetering, maar slechts voor een beperkte CO₂-reductie.

De echte CO₂-reductie wordt behaald bij de tweede stap: het vervangen van de installaties van de woningen door CO₂-neutrale installaties (stap 2). Totaal gaan we tot en met 2050 zo'n 8 miljoen per jaar investeren in CO₂-reductie.

Voor de verduurzaming zal een bedrag aan huurverhoging gevraagd worden per ingreep. Dit gebeurt op basis van de tabel sociaal huurakkoord. Na uitvoering van de maatregelen wordt een nieuw energielabel vastgesteld (volgens NTA 8800) en monitoren we zo de behaalde CO₂-reductie. Om te kunnen bepalen of we op koers liggen en waar nodig te kunnen bijsturen, hebben we concrete interne KPI's bepaald voor 2030 als tussendoel op basis van het aantal woningen. We doen dit via monitoring op aantallen woningen en de mate waarin stap 1 en 2 zijn uitgevoerd.

Onderstaande tabel geeft aan welke stappen we tot en met 2021 hebben uitgevoerd en welke stappen we volgens de huidige planning tot en met 2030 uit gaan voeren.

Aantal woningen	2021	2030
Stap 1 en 2 gereed (CO ₂ -neutraal)	395	1.140
Stap 1 gereed (warmtevraag max. 50 kWh_m2/jr)	103	1.278
Stap 1 en 2 nog niet gereed	5.382	4.066
Totaal aantal woningen Woonveste	5.880	6.484

3.3.2 Woonveste duurzaam

Woonveste heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan en investeert volop in energiezuinige woningen. In het kader van *'practice what you preach'* hebben we een nulmeting gedaan van onze ecologische voetafdruk. Vervolgens gaan we werken aan het verlagen van onze CO₂-uitstoot door een duurzaam kantoor(gebruik) en een duurzame bedrijfsvoering.

Zo willen we bijdragen aan meer bewustwording bij medewerkers, huurders én partners, en een goed voorbeeld zijn op het gebied van duurzaamheid.

3.3.3 Bewustwording huurders

Energiebesparing is niet alleen met techniek op te lossen. Er is ook gedragsverandering nodig. In het derde tertiaal hebben we een plan van aanpak vastgesteld waarin enkele concrete acties zijn benoemd. Zo gaan we zorgen voor extra aandacht voor dit thema bij nieuwe huurders, door het uitreiken van een energiebespaarproduct tijdens een kennismakingsgesprek.

Ook intensiveren we de nazorg na energiebesparende ingrepen. Zo ondersteunen we huurders om optimaal te profiteren van de energiebesparende maatregelen in hun woning. Denk aan een zo groot mogelijke kostenbesparing als onderdeel van de totale woonlasten en een comfortabele woning met een gezond binnenklimaat.

In 2021 hebben we samen met de gemeente Heusden een energiebesparingsactie opgezet met behulp van RREW-subsidie. Drieduizend Heusdenaren, waarvan 1.800 huurders van Woonveste, hebben in 2021 deelgenomen aan de energiebesparingsactie die we van deze middelen uitgevoerd hebben. De deelnemers ontvingen een tegoedbon in de brievenbus (ter waarde van ongeveer € 50,-), waarvoor ze bij enkele lokale winkels een pakket aan energiebesparende artikelen kregen.

3.3.4 Toekomstbestendige duurzame voorraad

Complexen met het label 'doorexploiteren' worden aangepakt op het moment waarop groot-schalig dak- en gevelonderhoud gepland staat; het 'natuurlijk moment' voor een energetische ingreep.

De isolatie-ingrepen bij al deze projecten betreffen met name de daken en de gevels (inclusief de kozijnen). Naast het isoleren wordt ook de ventilatie verbeterd. In 2021 zijn dat onderstaande complexen:

Gounodlaan

Het grootste gedeelte van de werkzaamheden is in 2020 afgerond en begin 2021 zijn de dakwerkzaamheden uitgevoerd. Hiermee zijn de woningen van label C naar label A gegaan en is het project volledig afgerond.

Irenestraat

Hendriks Coppelmans is na de zomer van 2020 gestart met de uitvoering van de werkzaamheden aan de 49 sociale huurwoningen in Oudheusden. Alle buitenwerkzaamheden zijn afgerond en hiermee zijn de woningen van label F naar label A gegaan. Helaas is het door corona niet mogelijk geweest om de binnenwerkzaamheden op te pakken. Na de zomer zijn de binnenwerkzaamheden weer opgestart en zijn de laatste woningen begin 2022 opgeleverd.

Leharstraat

In 2020 zijn we gestart met het project van de 56 woningen in Drunen. Dit is ons eerste project waar er een huurverhoging gevraagd is conform het sociaal huurakkoord. Meer dan 70% van de bewoners hebben ingestemd met ons voorstel. In goed overleg met de natuur- en milieuvereniging gemeente Heusden hebben we enkele aanpassingen doorgevoerd. De uitvoering is gestart in het derde tertiaal van 2021 en is in volle gang. Na afronding van de werkzaamheden zijn de woningen verbeterd van label D naar label A.

Mr. Driessenstraat e.o. (Vliedberg)

Voor de 106 woningen in de Parklaan, Konijnenbergstraat en Meester Driessenstraat is het de planning om groot onderhoud uit te voeren. Denk hierbij aan het vervangen van kozijnen en dak, het verbeteren van de isolatie en ventilatie in de woning en, indien nodig, het vervangen van keuken, douche en toilet. De aannemer is geselecteerd en samen met de aannemer en de bewoners zijn we een plan aan het uitwerken. In het huidige planvoorstel worden de woningen verbeterd van gemiddeld label E naar minimaal label A.

Keyserpark en Vennestraat

De startdocumenten voor de verduurzaming van de 31 en de 12 woningen zijn goedgekeurd. We zijn samen met de bewoners en onze aannemer gestart met de voorbereiding van de projecten. Voor beide projecten is de doelstelling om de woningen te verbeteren van gemiddeld label D naar minimaal label A.

Na 2022

Voor de werkzaamheden die na 2022 gaan starten hebben we onderzocht of het zinvol is te starten met de flora- en faunaonderzoeken zodat we tijdig maatregelen kunnen treffen als mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. We hebben na dit onderzoek ervoor gekozen het flora- en faunaonderzoek voor de projecten in Heusden die de tot en met 2025 op de planning staan op te starten.

3.4 SCHAKEL VOOR SAMENLEVEN

3.4.1 Een veilige en leefbare woonomgeving

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen.

We zijn zichtbaar aanwezig in de wijk en buurt. Door er zelf letterlijk te zijn, maar ook via onze partners en via een gerichtere inzet van communicatiemiddelen. Daarom zijn onze woonconsultanten, wijkregisseurs en de buurtbeheerders actief in de buurten waar Woonveste bezit heeft.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en/of belanghouders en samenwerkingspartners in de wijk. We richten ons onder andere op het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven tot verbetering van de woonomgeving. In het organiseren van activiteiten heeft Woonveste een faciliterende en adviserende rol en brengt zij bewoners in contact met andere partijen. Om de veiligheid in wijken te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer.

De wijken Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen specifieke aandacht waarvoor actieve inzet en betrokkenheid nodig is.

Diverse activiteiten zijn in afstemming met de bewoners, belanghouders en samenwerkingspartners (onder andere gemeenten, politie en ContourdeTwern) voorbereid en uitgevoerd. Een aantal voorbeelden:

- Faciliteren van de uitleenservice voor tuingereedschap in Drunen, Oudheusden, Vliedberg en aan actieve huurders in overige wijken. Deze dienstverlening wordt ingezet om verbetering van het tuinonderhoud en een schone woonomgeving te stimuleren.
- Overleg, deelname aan bijeenkomsten en activiteiten van Buurt Bestuurt in Oudheusden, Geerpark en in Venne-Oost, en Vliedberg (op verzoek).
- Samen met gemeente en politie ondersteunen en faciliteren van de actieve buurtpreventieteams.
- Met onze Buurtwagen zijn we op enkele locaties in gesprek gegaan met bewoners onder het motto 'BijBuurten' om de leefbaarheid in de buurt te bespreken.
- Tuinonderhoud Oudheusden: Onder het motto: "Geen groene vingers maar wel graag een onkruidvrije voortuin? Wel groene vingers en wilt u uw burens helpen?" gingen Oudheusdenaren begin dit jaar aan de slag om een tiental voortuinen onkruid vrij te maken. Deze actie resulteerde in een grote vraag van bewoners om ook bij hen de voortuin op te schonen. Samen met Buurt Bestuurt Oudheusden, ContourdeTwern/Bijeen en gemeente willen we, als vervolgstap, een project starten waarbij bewoners tegen een gereduceerde prijs hun voortuinen kunnen laten opknappen.
- Inmiddels hebben zich ook een aantal vrijwilligers gemeld, die zich inzetten voor het onkruidvrij houden van voortuinen.
- Burendag Oudheusden: Tijdens Burendag op 25 september werd het binnenterrein "Blue Lagoon" aan de Vermeerstraat/ Irenestraat feestelijk geopend. Na een half jaar inzet van bewoners en kinderen waren de muurschilderingen met het thema "Onder Water" klaar, met een prachtig resultaat. Naast de muurschilderingen is het plein ook verfraaid met enkele beweegtoestellen, een gift van Buurt Bestuurt Oudheusden.
- Tasjesactie Oudheusden in de herhaling: in maart 2020 organiseerde Buurt Bestuurt Oudheusden een tasjesactie in samenwerking met Buurthuis de Schakel, Coop Oudheusden en Woonveste. De tasjes werden bij ouderen aan de deur overhandigd samen met een praatje. De waardering was groot.

We konden toen niet vermoeden dat we een jaar later in lockdown zouden zitten. Een tweede actie is daarom ontstaan voor alle Oudheusdenaren. Wij bezochten alle 1.130 woningen in Oudheusden met een brievenbusattentie.

- Buurtspeeldag, kerstviering en World Clean Up Day Oudheusden: gedurende het jaar waren er diverse activiteiten in Oudheusden, georganiseerd door Buurt Bestuurt Oudheusden. Woonveste was tijdens deze activiteiten actief aanwezig.
- Minibieb Keyserpark Drunen: een bewoner van het Keyserpark had het initiatief genomen samen met bewoners een minibieb te bouwen om gratis boeken uit te lenen en te ruilen. Woonveste faciliteerde dit initiatief met materialen en een bankje.
- Burendag Haaren: in Haaren zijn wij aanwezig geweest bij een geslaagde Burendag op 25 september in samenwerking met De Domp, bewoners en ContourdeTwern.
- Geerpark: in Geerpark waren we aanwezig tijdens het buurtfestival dat door Buurt Bestuurt werd georganiseerd.

We gaven ca. € 179.000,- uit aan leefbaarheidsactiviteiten. De uitgaven waren iets hoger dan begroot. Dit komt met name doordat we vanwege corona in complex de Grevelingen meer kosten hebben gemaakt voor extra schoonmaak van de algemene ruimtes en het ophalen van vuilnis.

3.4.2 Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans

We streven naar een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in alle kernen en wijken waar wij actief zijn, zodat al onze huurders er prettig kunnen (samen)wonen. Daarom bespreken we met netwerkpartners in Heusden in leefbaarheidsoverleggen (WVO) de gezamenlijke aanpak.

In de kernen Vlijmen, Drunen en Oudheusden is een wijkwinkel gevestigd. Woonveste houdt hier regelmatig spreekuur en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, Bijeen en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en Woonveste participeert waar nodig.

In de wijkwinkels kunnen bewoners ook terecht met vragen over wonen, werken, welzijn, veiligheid en zorg en voor juridisch advies. Vanwege de coronacrisis waren de wijkwinkels een deel van het jaar 2021 gesloten. We probeerden zaken zo goed mogelijk digitaal of telefonisch op te pakken. Gelukkig konden de meeste overleggen met onze samenwerkingspartners wel doorgaan, in digitale vorm.

3.4.3 Verbinding van de sociale en fysieke opgaven

We verbinden aan de voorkant de sociale en fysieke deskundigheid binnen onze organisatie, zodat we voorgenomen investeringen beoordelen en wegen vanuit een integraal perspectief. Dit doen we onder meer via het assetmanagement, waar sociaal en fysiek beide meegewogen worden bij het bepalen van een strategie voor een complex. Projectleiders, wijkregisseurs en woonconsulenten werken nauw samen in een projectteam bij verduurzamingsprojecten, waardoor ook de sociale opgaven direct worden meegenomen bij het maken van een plan.

3.4.4 Samenwerken in een sluitend partnernetwerk

Woonveste werkt nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners om de benodigde zorg en begeleiding voor huurders in te zetten en, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners zijn, ondanks het veelal op afstand en digitaal werken, goed verlopen.

Met de wijkteams in de diverse gemeenten zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

Verder neemt Woonveste in de gemeente Heusden deel aan het samenwerkingsverband Dementievriendelijke Gemeenschap (DVG). In deze overleggroep vindt afstemming plaats over dementiegerelateerde thema's. Dit jaar is de samenwerkingsovereenkomst geactualiseerd. Door corona is het aantal uitvoeringsactiviteiten beperkt geweest

3.5 MIDDEN IN DE SAMENLEVING

We willen huurders en samenwerkingspartners op verschillende manieren en vroegtijdig verbinden door met ze in gesprek te gaan en hen mee te laten praten over ons doen en laten. Ook in 2021 hebben we strategische, tactische en operationele vraagstukken gedeeld met huurders en maatschappelijke partners. De coronamaatregelen zijn soms beperkend geweest maar meestal zijn oplossingen gevonden om meningen, belevingen en ideeën op te halen en mee te nemen in de uitwerking.

3.5.1 Versterking participatie(structuur)

Huurdersvereniging Heusden

We betrekken Huurdersvereniging Heusden (HVH) bij te maken keuzes en activiteiten door hen vroegtijdig te informeren over strategische zaken en bijeenkomsten in de wijk. In 2021 zijn informerende gesprekken gevoerd over de actualisering van het portefeuilleplan, evaluatie WoonService Regionaal, huurbeleid en het sociaal plan Pastoor Smoldersstraat.

HVH is intensief betrokken bij het nieuwe Kader Prestatieafspraken in gemeente Heusden. Op basis van marktgegevens zijn constructieve discussies gevoerd over gezamenlijke ambities in de maatschappelijke opgaven. Hierdoor is de kennis van HVH verbreed en is haar positie versterkt.

We hebben duidelijke aanspreekpunten voor HVH en daarmee kan HVH slagvaardig zijn als huurdersvertegenwoordiger. Ad hoc vragen van HVH zijn snel opgepakt.

In samenwerking met HVH is beperkt ingezet op het verbreden van huurdersparticipatie in de kernen Esch, Haaren en Helvoirt. In de kernen Haaren en Helvoirt zijn contacten gelegd met geïnteresseerde huurders. Het organiseren van een themabijeenkomst voor huurders in de kernen is vanwege corona uitgesteld.

We hebben in 2021 drie keer een bestuurlijk overleg gehad met HVH. In deze overleggen zijn onderwerpen besproken als de jaarlijkse huurverhoging 2021, activiteitenplannen en jaarverslag van de HVH en Woonveste, de mogelijke uitruil van vastgoed en overname leningen Vestia. Verder is overleg gevoerd over de urgentieregeling voor kernen Esch, Haaren en Helvoirt, de verduurzamingsprojecten in Vlijmen en Drunen en is informatie verstrekt over één jaar aansluiting bij WoonService Regionaal.

HVH is advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging 2021, de actualisering van het portefeuilleplan en langer zelfstandig thuis wonen-aanpassingen op verzoek. Over deze onderwerpen heeft HVH positief geadviseerd.

De HVH had alle voorbereidingen getroffen voor een Algemene Ledenvergadering, maar door de verscherping van coronamaatregelen is deze niet doorgegaan.

De HVH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop. De jaarrekening 2021 is in bestuurlijk overleg besproken en vastgesteld.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HVH is op formele en informele wijze overleg gevoerd.

Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers

Met actieve huurders en bewonerscommissies (11) zijn contacten onderhouden. Dit jaar zijn enkele overleggen gevoerd met bewonerscommissies over de woning en het wonen in de wijk. Diverse bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Bedankmoment Woonveste-vrijwilligers

Elk jaar staan we stil bij de inzet van vele Woonveste-vrijwilligers in de wijk. We organiseren dan een gezellige bijeenkomst en bedanken hen voor hun inzet. Door corona planden we voor het jaar 2021 een bijeenkomst in januari 2022. Door de coronamaatregelen moesten we ook deze bijeenkomst afblazen. Gelukkig kunnen we op 8 april 2022 bewoners wel bedanken voor hun inzet.

Participatie en activiteiten tijdens planmatig onderhoudsprojecten en nieuwbouw

Tijdens de uitvoering van, vaak ingrijpend, planmatig binnen- en/of buitenonderhoud zet Woonveste activiteiten in om bewoners te informeren en te begeleiden. In 2021 speelde dit bij de projecten in Oudheusden, de Gounodlaan in Vlijmen, de Meester Driessenstraat e.o. in Vlijmen en de Leharstraat e.o. in Drunen. Ook organiseerden we enkele activiteiten tijdens de realisatie van nieuwbouw:

- Door de coronamaatregelen is het planmatig binnenonderhoud aan keuken, toilet en badkamer voor enkele bewoners van complex Irenestraat e.o. lange tijd uitgesteld. Om ze een hart onder de riem te steken ontvingen bewoners in het voorjaar een presentje met vergeet-me-nietjes. In de zomer brachten we een nieuwsbrief rond en deelden we tom-poucen uit om te vieren dat de werkzaamheden in september weer van start gingen. Aan het einde van het jaar ontvingen bewoners een kleine sint-attentie.
- In de Gounodlaan nodigden we bewoners uit voor een feestelijke afsluiting van het project.
- In de Leharstraat e.o. werkten we samen met de meedenkroep en individuele bewoners aan de voorbereidingen voor de verduurzamingsaanpak. Ook troffen we voorbereidingen voor het realiseren van kunstwerken op de zijtuinmuren van de woningen. We richtten een rustwoning in, waar spreekuren plaatsvinden en bewoners terecht kunnen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. We verrasten de bewoners met een bezoek van Sinterklaas en met een kleine kerstattentie voor de verlichte kerstboom bij de rustwoning.
- In het project Mr. Driessenstraat e.o. (1004) is er intensief contact met de leden van de Meedenkroep en de individuele bewoners. Er zijn diverse bijeenkomsten geweest, o.a. om de klankbordgroep mee te laten denken bij de aannemersselectie voor het groot onderhoud. De maandelijkse nieuwsbrieven worden goed gelezen en spreekuren goed bezocht.

In het voorjaar ontvingen bewoners met Pasen persoonlijk een presentje met vergeet-me-nietjes, wat meteen een mooi moment was om met bewoners te spreken over de eerder rondgestuurde nieuwsbrief. De inloopwoning Even bij 7 is samen met bewoners ingericht en opgefleurd aan de buitenzijde. Er is een netwerklunch met Buurt Bestuurt, GAPPH en Huurdersvereniging Heusden georganiseerd.

- De bouw van 15 patiowoningen aan de Jacob van Lennepstraat in Vlijmen is gestart. Om de bouw wat kleur te geven, maakten leerlingen en peuters van Kindcentrum De Vlechter samen met kunstenaar Astrid Kivits een mooi kunstwerk op bouwboarden. Het eindresultaat werd donderdag 18 november op de bouwplaats onthuld.

3.5.2 Ondersteuning eigenaarschap

Diverse huurders voeren op vrijwillige basis werkzaamheden in en rondom de woningen en appartementencomplexen uit. Deze groepen zijn gefaciliteerd met middelen zodat ze de werkzaamheden ten uitvoer kunnen brengen.

3.5.3 Maatschappelijke legitimatie

Woonveste is vooral actief in gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught. Onze focus ligt, gezien de omvang van ons woningbezit, voornamelijk in de gemeente Heusden maar ook met de andere gemeenten houden we contact over volkshuisvestelijke zaken en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook met andere (zorg)maatschappelijke partners in deze gemeenten blijven we in gesprek en waar nodig worden zij betrokken in te maken keuzes en/of uitvoering van activiteiten. Zo hebben we met zorgorganisatie Mijzo gesproken over de invulling van nieuwbouwlocaties met senioren geschikte wooneenheden in relatie tot het leveren van ambulante zorg aan huis.

Gemeente Heusden

Met enkele wethouders en managers van gemeente Heusden hebben we een discussiebijeenkomst gehad over ontwikkelingen in onze portefeuillestrategie, over het thema wonen en zorg en langer zelfstandig thuis wonen en over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor huisvesting van bijzondere doelgroepen. Resultaten waren onder andere dat het wederzijds inzicht is vergroot en dat de urgentie wordt gezien om het woonprogramma voor de komende 5 jaar te verdiepen en te zoeken naar (flexibele) woonoplossingen.

Met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen en ruimtelijk ordening en de wethouder sociaal domein hebben enkele bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Op deze manier zijn de portefeuilles wonen en zorg en sociaal domein in samenhang besproken. Daarnaast hebben bilaterale overleggen plaatsgevonden over specifieke onderwerpen. Bijvoorbeeld over het vergroten van het woonaanbod voor bijzondere doelgroepen.

Basis van de gesprekken zijn de gemeentelijke Woonvisie die in 2020 is vastgesteld en de daarop gebaseerde prestatieafspraken.

Langer en beter zelfstandig thuis wonen Heusden

In 2020 hebben Mijzo, gemeente Heusden en Woonveste een gezamenlijke visie ontwikkeld op het langer zelfstandig thuis wonen. Om de visie uit te werken is O3 mede betrokken. Gezamenlijk is een plan van aanpak gemaakt om in de kernen Oudheusden en Vlijmen-centrum via de methode 'community building' de wensen en behoeften in beeld te krijgen. De verwachting is dat medio 2022 kan worden gestart met een pilot in Oudheusden.

Gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught

In de gemeenten Oisterwijk en Vught zijn we betrokken geweest bij het opstellen van een woonvisie vanuit onze betrokkenheid als eigenaar van de sociale huurwoningen in de woonkernen Esch en Helvoirt. De woonvisie van gemeente Vught sluit aan bij onze portefeuillestrategie in de kern Helvoirt. De woonvisie van gemeente Oisterwijk kent een bredere raadpleging. Naast inhoudelijke afstemming is accent gelegd op het creëren van draagvlak. We hebben deelgenomen aan een kennismakingsbijeenkomst met de gemeenteraad en aan bestuurlijke bijeenkomsten met corporaties en gemeente. Medio 2022 wordt de woonvisie gemeente Oisterwijk naar verwachting vastgesteld. Met deze gemeenten vinden eveneens periodiek bestuurlijke overleggen plaats, samen met de collega-corporaties die actief zijn in deze gemeenten.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2022 zijn in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught tot stand gekomen in samenwerking met gemeenten, corporaties en hun huurdersorganisaties. Dit is in goed overleg en via een prettige samenwerking verlopen. In samenwerking met Huurdersvereniging Heusden hebben we in gemeenten Heusden en Vught het Kader prestatieafspraken opgesteld. Deze strategische afspraken worden jaarlijks uitgewerkt in een concreet overzicht van activiteiten voor het komende jaar.

Actieprogramma 'Weer thuis' in Hart van Brabant

Eind 2020 hebben gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties in de regio Hart van Brabant (voor ons zijn dat Heusden en Oisterwijk) de samenwerkingsovereenkomst 'weer thuis' ondertekend. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de oprichting van een gezamenlijk matchingspunt en de spreiding van uitstromers uit zorg-/opvangvoorzieningen worden uitgewerkt. Deze onderdelen zijn uitgewerkt en goedgekeurd door de bestuurders in regio Hart van Brabant. Het matchingspunt is in december gestart en in de prestatieafspraken 2022 met gemeente Heusden en Oisterwijk zijn de gevolgen van de regionale besluiten vastgelegd. We hebben in de werkgroepen inhoudelijke en procesmatige input geleverd.

3.6 ONZE INTERNE OPGAVE: TOEGERUST VOOR DE TOEKOMST

3.6.1 Werken vanuit een heldere gezamenlijke koers

Het ondernemingsplan 2020-2024 schetst op hoofdlijnen de beweging die we met elkaar willen maken. We blijven continu de verbinding maken met de opgave en proactief bijsturen wanneer dit nodig is. Dit doen we langs de lijn van onze jaarcyclus. De beweging op hoofdlijnen werken we uit vanuit monitoring, evaluatie en eventueel bijsturing binnen de planning-en-controlcyclus. Zo zijn de uitgangspunten elk jaar opnieuw actueel, weten we waar we staan en wat nog nodig is. Op die manier is ook voor iedereen helder welke stappen in volgende (jaar)plannen moeten landen.

3.6.2 Medewerkers maken het verschil

Woonveste-DNA

Met de juiste inzet van de kernwaarden empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding maken wij het verschil en bereiken we onze doelen. Het is belangrijk dat we weten wat er met de kernwaarden wordt bedoeld en hoe we ze tot uiting brengen in onze functie. Om hieraan bij te dragen, zijn in 2021 de kernwaarden besproken in de HR-cyclusgesprekken en in teamoverleggen. Tijdens het jaarlijks evalueren en bijstellen van het strategisch personeelsplan hebben de kernwaarden ook een belangrijke rol gespeeld. De organisatiebrede activiteiten zijn in verband met de coronamaatregelen en het feit dat we dit graag fysiek wilden doen, verplaatst naar 2022.

Tijdens de wervingsactiviteiten in 2021 zijn de kernwaarden meegenomen in de wervingsteksten en de sollicitatiegesprekken. Hierdoor hebben we nieuwe medewerkers met het door ons gewenste DNA aan kunnen trekken.

Van vasthouden naar loslaten

Steeds vaker blijkt dat er tijdens ons werk meer maatwerk nodig is. Minder vasthouden aan de standaarden, meer verschil maken en minder werken volgens strak omliggende kaders. We merken dat bewust afwijken leidt tot betere oplossingen.

Hierbij is het van belang dat medewerkers duidelijkheid krijgen in het speelveld waarbinnen ze ruimte hebben om te acteren, maar ook dat de medewerkers ruimte en verantwoordelijkheid nemen. Zelforganisatie, ondernemerschap en zelfstandig handelen zijn hiervoor succesfactoren.

Bovengenoemde succesfactoren zijn in 2021 besproken in de HR-cyclusgesprekken, strategische personeelsplanning en in team- en individuele overleggen. Ook zijn de leidinggevendenden hier bewust mee aan de slag gegaan in het kader van hun leiderschapstijl.

Leiderschapsontwikkeltraject

Met leidinggevendenden zijn we vanaf 2019 gestart met een leiderschapsontwikkeltraject. Tijdens dit traject besteden we met leidinggevendenden en HR-adviseur onze rol en ontwikkelopgave als leidinggevendenden in een organisatie en omgeving in ontwikkeling. Zaken zoals situationeel leiderschap, ruimte geven maar ook richting en sturing, teambuilding en casuïstiek met elkaar delen komen aan de orde. In 2020 hebben we specifiek stil gestaan bij leidinggeven aan de coronaomstandigheden en zorgen voor verbinding als iedereen hoofdzakelijk thuis werkt. In 2021 hebben we het traject getemporiseerd. Leiding geven op afstand nam veel tijd en aandacht in beslag. Tevens werd de agenda opgeslokt door het continue anticiperen op coronaperikelen, frequenter verzuim, werving en inwerken van nieuwe medewerkers en inleenkrachten en het op- en afschakelen van de werkzaamheden en lopende projecten. Eind 2021 is een 360-graden feedback uitgevoerd die mede de basis is om in 2022 het ontwikkeltraject weer op te pakken, onder andere in het kader van het leiding geven aan het blijvend hybride gaan werken.

Actualiseren HRM-beleid, HRM-instrumenten en -regelingen

In het kader van de (nieuwe) ondernemingsdoelstellingen en –activiteiten en de HR-speerpunten uit het strategisch personeelsplan is in 2021 het HRM-beleid, met het daarbij behorende instrumentarium en regelingen, herijkt. Naast aansluiting bij het ondernemingsplan is het beleid verder uitgewerkt aan de hand van de strategische thema's: *toekomstproof* (aanpassing HR-cyclus, voorbereiding hybride werken), *gezocht: Verschilmakers* (maatwerkoplossingen, meedenken, stapje extra zetten) en *Welkom bij Woonveste* (aanpassing aanname- en introductiebeleid). Tevens is de formatie van de organisatie aangepast.

Herziening introductie nieuwe medewerkers

Voor een nieuwe medewerker is de eerste indruk van Woonveste vaak erg bepalend. Een goede introductie geeft een gevoel van welkom, gewaardeerd en gerespecteerd te worden. Het bevordert de binding en identificatie met onze organisatie. Het maakt dat de nieuwe medewerker zich betrokken voelt, zich loyaal zal opstellen en sneller zijn weg zal vinden binnen de organisatie en het team. Hij integreert hierdoor sneller in het team, is snel op de hoogte van de dingen die hij moet weten en krijgt een goed beeld van wat er van hem wordt verwacht. In dit kader is er een nieuw introductieprogramma opgestart, persoonlijk gericht op de nieuwe medewerker en de functie die deze gaat vervullen.

Taakvolwassenheidscan

In 2021 is er een taakvolwassenheidsscan uitgevoerd om te bepalen hoe taakvolwassen de organisatie is, rekening houdend met de ambities uit ons ondernemingsplan. Onze medewerkers zijn in een online dialoog gegaan om inzichtelijk te krijgen of we met elkaar goed in staat zijn onze ambities en doelstellingen uit het ondernemingsplan te behalen. De dialoog is gevoerd over de volgende thema's: wat leeft er in de organisatie met betrekking tot het ondernemingsplan, verantwoordelijkheden laag in de organisatie, zelf verantwoordelijkheid nemen, maatwerk leveren, leiderschap, zelf oplossend vermogen/zelfredzaamheid en kernwaarden. Uit de scan blijkt dat het goed gaat met Woonveste. De ingezette koers slaat goed aan en is door de medewerkers prima te volgen. Dat er meer aandacht is voor maatwerk wordt door medewerkers positief ervaren; wel maken zij zich zorgen of al de ambities met hetzelfde aantal fte's gerealiseerd kunnen worden. Verder geeft een grote meerderheid aan dat ze ervaren dat de verantwoordelijkheid laag in de organisatie ligt en dat zij veel steun en ruimte ervaren van hun leidinggevenden.

Risico-inventarisatie en –evaluatie

Woonveste vindt het belangrijk om de gezondheid en veiligheid van haar medewerkers te bevorderen en eventuele risico's in kaart te brengen. Eind 2020 is er een risico-inventarisatie en –evaluatie uitgevoerd om de veiligheids- en gezondheidsrisico's voor zowel de organisatie als de medewerkers inzichtelijk te krijgen en aan te pakken. De acties die hieruit voortkwamen zijn in 2021 verder opgepakt.

Veiligheid en gezondheid

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevenden zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten. Woonveste beschikt ook over vertrouwenspersonen die, indien gewenst, kunnen assisteren bij de opvang van deze medewerkers. Daarnaast vindt er één keer in de twee jaar een (herhalings-)training 'omgaan met spanningsvolle situaties' plaats.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In 2021 hebben 27 medewerkers gebruik gemaakt van het periodiek medisch onderzoek (PMO). Door dit onderzoek krijgen de medewerkers inzicht in de eigen gezondheid, creëren we bewustwording voor een gezonde leefstijl en bevorderen we vitaliteit op de werkvloer. Dit in het kader van ziekteverzuimpreventie.

Deelname Expeditie Loopbaan

Ook in 2021 heeft Woonveste, in samenwerking met andere woningcorporaties die aangesloten zijn, Expeditie Loopbaan verder geprofessionaliseerd. Met als doel om medewerkers binnen de sector zelf regie te laten nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We gunnen iedere medewerker werk dat aansluit bij zijn of haar passie en kracht. Werk dat bij de medewerker past en waarin zijn of haar talenten optimaal worden ingezet. Daarnaast biedt Expeditie Loopbaan sinds 2019 een talentontwikkelingsprogramma en traineeprogramma aan.

Talentontwikkelingsprogramma

In 2021 heeft een talent vanuit Woonveste het talentprogramma van Expeditie Loopbaan met veel plezier doorlopen. Dit persoonlijk leiderschapsprogramma is gericht op talentvolle professionals in de corporatiebranche. Met dit programma bieden we serieus ruimte voor de ambities en talenten van onze veelbelovende professionals. Met het oog op hun professionele ontwikkeling, maar ook om hen te binden aan de branche. Daarnaast heeft dit programma ook een netwerkfunctie.

Inzet trainees

In 2021 zijn er vanuit het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan twee trainees bij Woonveste werkzaam geweest. In de eerste helft van het jaar een trainee met de laatste opdracht vanuit het eerste traineetraject en vanaf november weer een nieuwe trainee vanuit het dan opnieuw gestarte tweejaarlijkse traject. Met het traineeprogramma willen we in de steeds meer concurrerende arbeidsmarkt aantrekkelijk zijn voor jonge mensen met talent. We bieden een traineeship waarin trainees zich kunnen ontwikkelen tot dynamische professionals. Het domein waarbinnen de trainees zich kunnen ontplooien is zo breed als ons werkveld. Aanleiding is de vraag naar innovatie, veerkracht en verjonging. Het structureel binnenhalen van jonge talentvolle medewerkers wordt steeds belangrijker. Zeker als we kijken naar de huidige arbeidsmarkt. Ook voor de trainees hadden de coronamaatregelen impact. Het coaching- en trainingsprogramma is online doorgezet, maar dat is toch anders dan elkaar fysiek zien en ervaringen met elkaar uitwisselen. In 2021 zijn er na afronding van het eerste traineetraject twee trainees in dienst getreden bij Woonveste.

Stage-, afstudeer- en werkervaringsplaatsen

In verband met de coronamaatregel om zoveel mogelijk thuis te werken, hebben wij dit jaar geen stage- en afstudeerplaatsen kunnen bieden. Veel stageaanvragen zijn namelijk meewerkstages. Dat werd ons door het thuiswerken onmogelijk gemaakt. Ook hebben wij dit jaar geen stageaanvragen gehad van stagiaires en afstudeerders die thuis aan de opdracht konden werken. In 2022 werken we weer met stagiaires.

Verzuim

Verzuim	2021	2020
Verzuimpercentage	8,3%	2,7%
Verzuimpercentage kort (≤ 4 weken)	0,6%	0,9%
Verzuimpercentage lang (> 4 weken)	7,7%	1,8%
Verzuimmeldingen per medewerker	0,5	0,7
Aantal medewerkers met nulverzuim	37	28
Verzuimduur en aantal meldingen		
<i>Kort verzuim: ≤ 4 weken</i>	21	33
<i>Lang verzuim: > 4 weken</i>	11	6
<i>Totaal aantal meldingen</i>	32	39

Het verzuimpercentage over 2021 bedraagt 8,3%. Dit percentage ligt hoger dan de normstelling voor 2021 (< 4,0%) en is beduidend hoger dan het verzuimpercentage in 2020 (2,7%). De grootste oorzaak voor het hoge ziekteverzuimpercentage ligt in het langdurig verzuim dat met bijna 6% is gestegen ten opzichte van 2020.

In 2021 is het kortverzuim afgenomen, wij denken dat dit komt door de coronamaatregelen en het voornamelijk thuis werken. Hierdoor is ook het aantal verzuimmeldingen per medewerker met 0,3% gedaald.

Het vroegtijdig signaleren en het daarmee proberen te voorkomen van mogelijk langdurig verzuim blijft nadrukkelijk de aandacht houden van leidinggevendenden, de HR-adviseur en de bedrijfsarts. Om sneller en beter inzicht te krijgen in het verzuim, zijn er afspraken vastgelegd in het verzuimprotocol met betrekking tot het eerste contact, tussentijds contact en gesprekken bij meerdere keren verzuim per jaar.

Bezetting

In 2021 hebben we, in verhouding, veel tijdelijke medewerkers ingehuurd. Dit had mede te maken met het continueren van onze dienstverlening, verzuim, lastig in te vullen vacatures en de noodzakelijke inzet van ervaren medewerkers in procesverbetering en databeheer. Hierbij is wel de wens bij de medewerkers en leidinggevendenden om zoveel mogelijk te werken met vaste krachten.

In 2021 bedroeg de streefformatie 52 fte inclusief trainee. Eind 2021 had Woonveste 46,3 fte (2020: 44,0) vast in dienst.

Eind 2021 waren 55 (2020: 53) medewerkers in dienst van Woonveste. In 2021 zijn er zeven nieuwe medewerkers aangenomen en zijn vier medewerkers uit dienst getreden. De gemiddelde leeftijd van de medewerkers is 48 (2020: 49); 19 mannen (2020: 18) en 36 vrouwen (2020: 35).

Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de cao Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt ook overeen met hetgeen in deze cao is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

OR en personeelsvereniging

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad; driejaarlijks vinden er verkiezingen plaats. In november resulteerden de verkiezingen in een gedeeltelijk vernieuwde OR met wederom 5 leden die de diverse afdelingen van Woonveste vertegenwoordigen. Per kwartaal of op aanvraag vond er overleg plaats tussen de OR en de directeur-bestuurder.

In 2021 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2020 en het jaarplan 2022 aan bod gekomen. Daarnaast heeft de OR instemming verleend aan de taakvolwassenheids-scan, wijzigingen in de regeling preventie ziekteverzuim, HR-beleid, richtlijnen stagiaires en afstudeerders en de introductie voor nieuwe medewerkers, het gebruik van de inroosterapp voor het monitoren van de bezettingsgraad, rapportage en aanpak RI&E, wijziging regeling gebruik surface en laptop, arbo- en ziekteverzuimbeleid en boven-cao-afspraken. De arbeidsomstandigheden rond de coronamaatregelen zijn besproken. De OR heeft advies uitgebracht op de outsourcing technische infrastructuur, servers en technisch beheer en op de commerciële partij voor de uitvoering van de taakvolwassenheidsscan en de inroosterapp.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

3.6.3 Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren

Strategische personeelsplanning (SPP)

We vinden het wel van belang om via strategische personeelsplanning jaarlijks inzicht te houden in de kwantiteit en kwaliteit van ons personeelsbestand in zijn totaliteit. Leidinggevendenden hebben onderling hun kwalitatieve en kwantitatieve analyses met elkaar gedeeld en belangrijke vraagstukken die hieruit voortkwamen besproken.

In 2020 is er vanuit het SPP een ontwikkelopgave van de organisatie voor de komende jaren geformuleerd. Deze ontwikkelopgave hebben we vertaald naar drie HR-speerpunten: Toekomstproof, Gezocht: Verschilmakers! en Welkom bij Woonveste! Met deze HR-speerpunten zijn werkgroepen in 2021 aan de slag gegaan om hier vorm aan te geven. De werkgroepen hebben onder andere bijgedragen aan de totstandkoming van het introductieprogramma, de richtlijn hybride werken, regeling ziekteverzuimpreventie en het HR-beleidsplan. Daarnaast zijn er mooie initiatieven geweest, zoals een inspiratiesessie over verschil maken, een online personeelsbijeenkomst waarin praktijksituaties in het kader van verschil maken met elkaar werden besproken, en extra aandacht voor de 'spreuk' *Welkom bij Woonveste!* bij nieuwe medewerkers. Een volledige strategische personeelsplanning wordt weer opgepakt bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan.

Duurzame inzetbaarheid en blijvend ontwikkelen

Het is belangrijk dat medewerkers zich bewust worden/blijven van hun duurzame inzetbaarheid en de waarde van investeren in blijvend ontwikkelen. In 2021 zijn duurzame inzetbaarheid en blijvend ontwikkelen gespreksonderwerpen geweest tijdens de HR-cyclusgesprekken.

Faciliteren

Woonveste heeft in 2021 bijgedragen aan het blijvend te kunnen leren en ontwikkelen van de medewerkers en aan het waarmaken van de ambities van medewerkers door middel van opleiding, coaching, inzet Expeditie Loopbaan, inzet loopbaanwijzer van Flow, *training on the job* etc. Daarnaast zijn de thema's ontwikkeling en ambitie besproken tijdens de HR-cyclusgesprekken.

Optimaliseren door benchmarken

Door deel te nemen aan de Aedes-benchmark kunnen we onze prestaties meten en vergelijken met prestaties van andere woningcorporaties en er mogelijke lessen uit trekken. 98% van de corporaties neemt hieraan deel.

Uit de in 2021 verschenen Aedes-benchmark blijkt, dat Woonveste relatief lage netto-bedrijfslasten heeft en zich daarmee in de kopgroep (categorie A) van corporaties bevindt. Ons streven is om minimaal te presteren op het sectorgemiddelde (categorie B).

Bij het onderdeel huurdersoordeel is dat in 2021 niet gelukt, met name door te lange doorlooptijden bij reparatieverzoeken. Deze waren mede het gevolg van het niet langer uitvoeren van (niet-spoed)reparaties als gevolg van corona. Duidelijk is ook dat de communicatie daarover naar huurders beter kan omdat deze soms onvoldoende weten waar ze aan toe zijn. Om de huurderstevredenheid op dit punt te verbeteren hebben we de gang van zaken geëvalueerd en zijn we bezig een verbeterslag door te voeren met de betrokken aannemers.

3.6.4 Bruggen bouwen: binnen en buiten

Transparantie draagt bij aan legitimatie

De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Het verhuursysteem is voor iedereen inzichtelijk via WoonService Regionaal. Huurders ontvangen elk tertiaal een bewonersblad. In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld.

Intern verbinding houden in coronatijd

2021 was ook een jaar waarin we veel vanuit huis hebben moeten werken vanwege corona. Maar gelukkig waren er ook momenten waarin we elkaar door de versoepelingen wel konden treffen. We hadden het jaar ervoor al veel geleerd over de juiste manier van contact houden en in verbinding blijven en dit hebben we voortgezet. We ondernamen verschillende zaken om ervoor te zorgen dat collega's met elkaar in verbinding bleven. Intern waren er speciale coronagroepen op ons intranet om medewerkers goed op de hoogte te houden en ze te betrekken vanuit hun thuiswerkplek. MS Teams is ingezet om online te vergaderen. Periodiek maakten we met elkaar een video 'Woonveste Draait Door' waarin we inhoudelijke berichten over projecten afwisselden met persoonlijke boodschappen van collega's. Tijdens een online bijeenkomst met een combinatie van verdieping en plezier hebben we dit jaar met elkaar afgesloten. Naast de online initiatieven hebben we elkaar ook een paar keer fysiek kunnen treffen. We hebben voor alle nieuwe medewerkers live een bijeenkomst georganiseerd om elkaar en de organisatie beter te leren kennen en ze meer welkom te laten voelen. Ook konden we tijdens een septemberborrel weer eens face-to-face met elkaar bijpraten en onze jubilarissen in het zonnetje zetten. Onze trots op de thuiswerkende medewerkers kwam tot uiting in attenties die we door het jaar heen bij hen thuis bezorgden.

Externe samenwerking

Woonveste heeft haar belanghouders en samenwerkingspartners benoemd. Woonveste werkt constructief met hen samen, wat geheel past binnen haar strategisch doel.

Belanghouders van Woonveste in 2021 waren onder andere de Huurdersvereniging Heusden en de gemeenten Heusden, Vught, Boxtel en Oisterwijk. Belangrijke samenwerkingspartners zijn politie, Schakelring (per 1 januari 2021: Mijzo), Bijeen, ContourdeTwern, Farent, Prisma, Cello, Van Neynsel, Chapeau Woonkringen, Reinier van Arkel, RIBW, 't Heem en uitvoerende bedrijven waaraan Woonveste structureel opdrachten verleent. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat wenselijk vonden. Daarnaast is Woonveste lid van WoonService Regionaal (WSR) en van het netwerk conceptueel bouwen.

Met alle belanghouders en een aantal samenwerkingspartners zijn op bestuurlijk niveau of door management of medewerkers gesprekken gevoerd gericht op de wijze van samenwerking.

4. FINANCIËEL VERANTWOORD

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor Woonveste. Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten blijven passen binnen onze financiële kaders. Dit doet Woonveste door transparant, kostenbewust en risicomitigerend te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom en waarde- en vermogensontwikkeling. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in dit hoofdstuk het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie en het risicomangement van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 6 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

4.1 BELEID

Financieel beleid

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 75% van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen. We toetsen op het effect op de LTV en ICR, het effect op het eigen vermogen, marktconformiteit van de stichtingskosten en het rendement van de investering.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie.

Financiële kengetallen	2021	2020
Loan to value op basis marktwaarde (dekkingsratio)	36,7%	42,1%
Loan to value op basis beleidswaarde	42,1%	40,7%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	76,6%	74,5%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	56,7%	58,3%
Onderpandratio	35,5%	41,5%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 40.387	€ 39.785
ICR	2,4	2,2
Gemiddelde rente langlopende leningen	2,98%	3,00%

4.2 MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE

Marktwaaarde

Woonveste waardeert de marktwaaarde in verhuurde staat voor het grootste deel van haar bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed, de verduurzaamde woningen en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van Woonveste heeft dit voor een flinke stijging van de marktwaaarde gezorgd. De gesaldeerde toename van de waarde vanuit nieuwbouw, verkopen en overige voorraadmutaties is € 0,3 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 94,9 miljoen gegroeid, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2021 van € 993,8 miljoen. Dit betreft een totale waardegroei in 2021 van 10,6%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2021 € 786,4 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. Ook de lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

Beleidswaarde

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaarde is geïntroduceerd. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Woonveste heeft voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities.

Woonveste 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 het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 471,1 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2021.

Vershil marktwaarde en de beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat		993.793.633
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-47.384.147	
Betaalbaarheid (huren)	349.149.473	
Kwaliteit (onderhoud)	165.392.142	
Beheer (beheerkosten)	3.910.906	
subtotaal afslagen		471.068.374
Beleidswaarde		522.725.259

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 141,9 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 644,5 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2021 € 315,4 miljoen; dat betekent dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met onze minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

Wat opvalt is dat de afslag voor beschikbaarheid geen afslag is maar een opslag laat zien. Dit wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde berekening de overdrachtskosten vanaf 2021 zijn gestegen van 3% naar 9%. In 2020 had dit een beperkter effect omdat voor het jaar 2020 zelf nog met 3% werd gerekend. Bij de berekening van de beschikbaarheid voor de beleidswaarde worden de overdrachtskosten op 0% gesteld. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde.

Dit effect komt ook tot uitdrukking in de eindwaarde, deze stijgt ook door het wegvallen van de overdrachtskosten.

De afslag voor betaalbaarheid is gestegen ten opzichte van 2020 dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat voor veel woningen de basishuur/beleidshuur is verlaagd naar aanleiding van het nieuwe portefeuilleplan.

4.3 RESULTAAT

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2021 bedraagt € 18,2 miljoen positief en is daarmee circa € 5,2 miljoen lager dan dat van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten zijn beperkt gestegen met circa € 0,5 miljoen. Al onze sociale huurwoningen hebben namelijk als gevolg van de maatregel tot huurbevriezing in 2021 geen jaarlijkse huurverhoging gekregen. Voor de geliberaliseerde huurwoningen zijn de huren 1 juli verhoogd met het inflatiepercentage van 1,4%. Daarbij topten we af op de maximaal redelijke huurprijs. Naast deze huurverhoging, de eenmalige huurverlaging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de streefhuur bij mutatie, zijn de huuropbrengsten ook toegenomen door de huurinkomsten uit het eerste volledige exploitatiejaar van de nieuwbouwcomplexen Goede Morgen fase 2 en Parklaan in Vlijmen en De Gorsen in Elshout.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 5,7 miljoen gestegen. Deze flinke stijging komt voor een groot deel door de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage door middel van een leningruil met Vestia van € 3,2 miljoen. Daarnaast is de verhuurderheffing € 1,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat in 2020 er een hogere vermindering van toepassing was voor Woonveste dan in 2021, doordat we in 2019 meer huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens hebben opgeleverd dan in 2020 (87 versus 20) die voor deze korting in aanmerking kwamen. Verder zijn de personeelskosten circa € 0,7 miljoen hoger door hogere kosten voor uitzendkrachten als gevolg van tijdelijke inhuur voor een relatief groot aantal langdurig zieke werknemers, het later dan voorzien invullen van vacatures en extra ondersteuning in 2021. Daarnaast zijn advieskosten gestegen met circa € 0,3 miljoen; in 2020 is er in verband met het coronavirus beperkter gebruik gemaakt van advieskosten dan regulier en in 2021 hebben we ook nog € 0,1 miljoen extra aan advieskosten gemaakt als gevolg van het eerder uit laten voeren van de conditiemetingen van het bezit ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van de meerjarenonderhoudsprognose. Tenslotte hebben we in het kader van het nieuwe zekerheidsprogramma van het WSW in 2021 voor de eerste keer een obligoheffing moeten betalen van circa € 0,1 miljoen en zijn de ICT-kosten en daarmee samenhangende afschrijving gestegen met circa € 0,1 miljoen.

Resultaat	2021	2020
Bedrijfsopbrengsten	45.665.547	45.133.385
Bedrijfslasten	<u>27.473.558</u>	<u>21.745.940</u>
Exploitatieresultaat	18.191.989	23.387.445
Resultaat vastgoedportefeuille	93.338.744	21.590.578
Financieringsresultaat	-6.581.387	-6.510.006
Fiscaal resultaat	<u>-8.626.737</u>	<u>-4.376.671</u>
Jaarresultaat	96.322.609	34.091.346

Resultaat vastgoedportefeuille	2021	2020
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	941.752	509.496
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	395.651	600.358
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-3.281.974	-8.363.239
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>95.283.315</u>	<u>28.843.963</u>
Resultaat vastgoedportefeuille	93.338.744	21.590.578

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2021 circa € 96,3 miljoen positief. Ten opzichte van 2020 een stijging van circa € 62,2 miljoen. Deze stijging is het gevolg van de stijging van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 71,7 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Het netto verkoopresultaat in 2021 bedraagt circa € 0,9 miljoen. In 2020 was dit ongeveer € 0,5 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 0,4 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark. In 2020 was dat resultaat zo'n € 0,6 miljoen.

Bij alle nieuwbouw- en ingrijpende verbeteringsinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is, gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2021 € 3,3 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De afboeking over 2021 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor de nieuwbouwcomplexen Geerpark Tot Morgen fase 2 en tijdelijke woningen complex Hoge Heide in Vlijmen, het grootonderhoudsproject Leharstraat in Drunen en de gedeeltelijke terugname van het verlies van het nieuwbouwcomplex Geerpark Tot Morgen fase 2b in Vlijmen.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2020 een waardestijging tonen van circa € 95,3 miljoen. In 2020 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waardecorrectie plaatsgevonden van circa € 28,9 miljoen. De stijging in 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door stijging van de WOZ-waardes van het bezit en parameteraanpassingen en methodische wijzigingen in het handboek als gevolg van validatie en marktontwikkelingen. De stijging van de parameterwijzigingen wordt met name veroorzaakt door de aangepaste disconteringsvoet, leegwaardestijging en lagere ingerekende verhuurderheffing als gevolg van lagere voorgeschreven percentages. De methodische wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op het gelijkstellen van de mutatiekans van het uitpondscenario en het doorexploiteerscenario verhogen van de overdrachtskosten in de eindwaarde naar 9%.

Het financieringsresultaat over 2021 is met circa € 70.000,- verslechterd doordat er in 2020 een betalingskorting voor de betaling van de VPB ad € 127.000,- van toepassing was en in 2021 niet. De rentelasten van Woonveste zijn in 2021 afgenomen met circa € 70.000,-.

Tenslotte zien we de vennootschapsbelasting van circa € 8,6 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht bedraagt over 2021 circa € 5,1 miljoen. Daarnaast heeft er dit jaar een correctie plaatsgevonden op deze belastingplicht voor 2020 van € 2,8 miljoen met name als gevolg van een hardere stijging van de WOZ-waarden dan vooraf ingerekend. Tenslotte zijn de actieve belastinglatenties gedaald met circa € 1,1 miljoen.

4.4 KASSTROOM

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderings-effecten.

Operationele kasstroom

Kasstroomen	2021	2020
Ontvangsten uit operationele activiteiten	45.773.907	45.315.084
Betalingen uit operationele activiteiten	-18.120.971	-16.533.874
Betalingen (netto) aan rente	-6.685.375	-7.028.504
Betalingen aan belastingen en heffingen	<u>-11.731.213</u>	<u>-13.350.829</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.236.348	8.401.877
Investeringskasstroom		
Investerings in vaste activa	-11.170.227	-8.445.164
Desinvesterings in vaste activa	<u>4.279.997</u>	<u>2.865.659</u>
Investeringskasstroom	-6.890.230	-5.579.505
Financieringskasstroom		
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	2.027.597	24.000.000
Aflossing langlopende leningen	<u>-1.624.108</u>	<u>-24.596.790</u>
Financieringskasstroom	403.489	-596.790

De operationele kasstroom (€ 9,2 miljoen) is van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden, (energetisch) te verbeteren en te vernieuwen.

De belangrijkste oorzaak van de stijging ten opzichte van 2020 is de stijging van de huurontvangsten, circa € 0,5 miljoen. Daarnaast zijn de daadwerkelijke uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen met circa € 1,6 miljoen afgenomen. De overige mutaties in de operationele kasstroom zijn reeds toegelicht in paragraaf 4.3 bij het exploitatieresultaat en financieringsresultaat.

In 2021 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 45,8 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2021.



In 2021 ging nog steeds circa 26% van onze huuropbrengsten, dus ruim 3 maanden huur, rechtstreeks naar belastingen en heffingen van de overheid.

Op basis van de eind 2021 gepresenteerde benchmark van Aedes scoort Woonveste met een bedrag van € 783,- aan geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per vhe lager dan het landelijk gemiddelde van € 846,- per vhe.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2021 € 6,9 miljoen. De investeringsuitgaven voor nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzamingsmaatregelen zijn circa € 5,5 minder dan begroot. Circa € 1,7 miljoen daarvan is het gevolg van nog in 2020 uitgegeven (maar voor 2021 geprognoseerde) uitgaven inzake de verduurzamingstrajecten Gounodlaan en Bernhardstraat. Verder is het verschil met name het gevolg van de latere start van verduurzamingsprojecten ten opzichte van wat bij de begroting was verondersteld. De verkoopontvangsten liggen circa € 0,9 miljoen hoger dan begroot, wat het gevolg is van de ontvangsten van de afrekening van een gedeelte van het openbaar gebied van Geerpark wat niet in de begroting 2021 was meegenomen.

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2021 € 0,4 miljoen positief. Er is voor circa € 2,0 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er hebben voor circa € 1,6 miljoen aan aflossingen van leningen plaatsgevonden. De investeringen van de nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten van de bestaande woningen en uit de operationele kasstroom.

4.5 VERMOGENSPOSITIE

Solvabiliteit

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2021 toegenomen van 74,5% naar 76,6%. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 15% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde. De interne norm van Woonveste is 20%.

Balans	31.12.2021	31.12.2020
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	1.008.392.189	909.340.553
Materiële en immateriële vaste activa	3.081.287	2.564.572
Financiële vaste activa	1.452.554	2.579.603
Vlottende activa	<u>14.067.385</u>	<u>12.132.140</u>
	1.026.993.415	926.616.868
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	786.441.223	690.118.617
Voorzieningen	3.077.935	2.401.814
Langlopende schulden	227.727.212	223.387.337
Kortlopende schulden	<u>9.747.043</u>	<u>10.709.100</u>
	1.026.993.415	926.616.868

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2021 toe met € 96,3 miljoen en groeit het balansvolume met 10,8% (€ 100,4 miljoen).

Loan to value

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV, gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen, bedraagt 36,1%. Deze ligt lager dan vorig jaar doordat de marktwaarde van het bezit procentueel harder is gestegen dan de marktwaarde van de leningen. Overigens ligt de LTV gebaseerd op marktwaarde ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 42,1% en daarmee ruim onder onze eigen norm (75%) en die van het WSW (85%).

4.6 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Bij de meerjarenprognose van eind 2021, die onderdeel uitmaakt van de begroting van 2022, is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie de huur aanpassen naar basishuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- Een jaarlijkse inflatievolgende huurverhoging;
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type marktwaardecomplex;
- Voor de ingerekende prijsinflatie, loonkostenstijging, bouwkostenstijging, leegwaardestijging en renteverwachtingen is aangesloten bij de eind 2021 voorgeschreven parameters van de Aw;
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 2.277,- per vhe en voor beheer van circa € 778,- per vhe;
- Voor de verhuurderheffing is uitgegaan van 0,332% van de WOZ-waarde van de zelfstandige DAEB-woningen vanaf 2022;
- Saneringsheffing is conform richtlijn Aw/WSW niet ingerekend in de dPi-periode. Er is een obligovergoeding aan het WSW opgenomen van 0,167% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar, eveneens conform richtlijn Aw/WSW;
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening;
- Toevoeging van circa 420 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar;
- Conform portefeuilleplan zijn in de meerjarenbegroting geen verkopen opgenomen. Wel is de prognose van het vrijvallen van de grondpositie van Geerpark opgenomen;
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 107,9 miljoen in de komende 5 jaar.

Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4. De ICR is in 2021 gestegen van 2,2 naar 2,4. De ICR blijft binnen de norm en voldoet ook de komende jaren ruim aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoet de komende jaren ook ruim aan de normen van respectievelijk 1,4 en 1,8.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2022	2023	2024	2025	2026
Bedrijfsontvangsten	46.527	47.899	50.108	52.051	53.563
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	33.557	33.686	35.757	37.061	38.016
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>3.771</u>	<u>4.240</u>	<u>4.348</u>	<u>4.606</u>	<u>5.074</u>
Kasstroom operationele activiteiten	9.199	9.973	10.003	10.384	10.473
Investeringsuitgaven	18.435	51.311	47.404	29.876	36.804
Ontvangsten uit grondexploitatie	<u>0</u>	<u>1.123</u>	<u>0</u>	<u>1.075</u>	<u>1.107</u>
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	18.435	50.188	47.404	28.801	35.697
Aflossing leningen o.g.	6.438	7.342	7.357	5.607	25.026
Financieringsbehoefte	15.674	47.557	44.758	24.024	50.250
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	2,4	2,5	2,4	2,4	2,4

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2021-2025 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. Wel zal op basis van de prognose in de DAEB-tak de interne norm van 75% voor de Loan to Value vanaf 2025 tijdelijk overschreden worden op basis van deze doorrekening. Vanaf 2027 ontwikkelt deze ratio zich weer positief en Woonveste blijft wel continu voldoen aan de normstelling van Aw/WSW (norm 85%). Woonveste accepteert deze tijdelijke overschrijding op de interne norm omdat ingezet wordt op duurzaamheid en beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen op korte termijn en omdat de ratio zich op middellange termijn weer herstelt.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2022	2023	2024	2025	2026
Exploitatieopbrengsten	46.468	47.879	50.118	52.060	53.571
Exploitatielasten en organisatiekosten	26.810	26.959	28.632	29.508	30.299
Financiële lasten minus baten	6.724	6.913	7.324	7.623	7.939
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>3.771</u>	<u>4.240</u>	<u>4.348</u>	<u>4.606</u>	<u>5.074</u>
Operationeel resultaat	9.163	9.767	9.814	10.323	10.259
Marktwaarde materiële vaste activa in exploitatie	888.535	942.260	972.847	1.001.954	1.037.827
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaarde)	665.706	677.731	670.373	679.782	688.967
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	51,4%	46,1%	39,6%	36,9%	33,5%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	48,0%	54,2%	59,8%	62,0%	65,3%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaarde)	39,7%	42,5%	44,9%	44,3%	44,1%

Borgingsplafond

Op 23 november 2021 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 221,3 miljoen ultimo 2021, € 241,9 miljoen ultimo 2022 beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar Toezichtsbrief 2021 d.d. 6 december 2021 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek geen aanleiding geeft om voor Woonveste een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor Woonveste is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is voor het opleggen van interventies of het maken van (aanvullende) toezichtafspraken.

4.7 RISICOMANAGEMENT

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Adequate risicobeheersing

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders. Het uitgangspunt is om, zowel naar binnen als naar buiten, transparant te zijn over de meest relevante risico's.

Soorten risico's

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- *Strategische risico's*: risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (zoals portefeuillerisico, politiekrisico, concurrentierisico, vastgoedmarktrisico, woningmarkt(regio)risico, woningtoewijzingsrisico, reputatieschade, projectontwikkelingsrisico, wonen-en-zorgisico, governancerisico);
- *Operationele risico's*: risico's die het gevolg zijn van ontoereikende of niet succesvolle processen (zowel primair als ondersteunend), medewerkers en systemen (zoals fraude-risico, ICT-risico, contractrisico, inkooprisico, personeelsrisico, onderhoudsrisico, veiligheidsrisico, schaderisico);
- *Financiële/economische risico's* die onder andere betrekking hebben op beschikbaarheid van financiële middelen (financieringsrisico, borgingsrisico, liquiditeitsrisico, renterisico), inflatierisico, verkooprisico, grondposities, verslaggevingsrisico;
- *Compliance-risico's*: risico's in het kader van het voldoen aan wet- en regelgeving (regelgevingsrisico, juridisch risico, fiscaal risico, interne compliance).

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's de doelstellingen van Woonveste bedreigen. Minimaal 1 maal per jaar worden deze risico's bij Woonveste geïdentificeerd en geanalyseerd.

Voor alle belangrijke doelstellingen worden dan de mogelijke risico's in beeld gebracht en voorzien van een actueel risicoprofiel. Deze actualisatie heeft in het najaar van 2021 wederom plaatsgevonden in een interactieve sessie met de MT-leden. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen risico-overzicht wat is vastgesteld in het MT.

Tevens dient dit overzicht als input voor de jaarlijkse bespreking met de AC en RvC inzake risico's.

In het risico-overzicht wordt per risicogebied aangegeven of er risico's manifest zijn, wat de risicostrategie is (accepteren, reduceren, vermijden, delen) en wat de beheersingsmaatregelen zijn. In 2021 is de financiële impact op jaarbasis van het risico weergegeven als dit risico is toch voordoeft na beheersingsmaatregelen. De financiële impact is onderverdeeld in de volgende categorieën:

- < € 10.000,- (verwaarloosbaar)
- € 10.000 - € 100.000,- (marginaal)
- €100.000 - €1.000.000,- (kritisch)
- > €1.000.000,- (zeer ernstig)

De risico's met een mogelijk grote financiële impact (>€ 1.000.000,-) zijn het landelijke politieke risico (strategisch risico) en het ICT-risico (cyberaanval). De risico's die zijn ingeschat als kritisch zijn het vastgoedmarktrisico, projectontwikkelingsrisico, kwantiteit personeel, borgingsrisico en grondposities. De overige risico's zijn ingeschat als marginaal of verwaarloosbaar.

Belangrijkste risico's

Uit de risicoanalyse die in het najaar 2021 is uitgevoerd worden door het MT de volgende risico's als meest belangrijk beschouwd:

1. Politiek risico landelijk
2. Reputatieschade
3. Kwantiteit personeel
4. ICT-beveiliging
5. Prijsstijging en beschikbaarheid leveranciers

Dit wil niet zeggen dat dit de risico's zijn die financieel het meeste impact hebben, maar de gevolgen kunnen ook op een ander terrein liggen, zoals de betrouwbaarheid en goede naam van Woonveste of het behalen van doelstellingen met betrekking tot nieuwbouw en/of renovatie. De voor Woonveste belangrijkste risico's worden hieronder kort toegelicht.

Strategische risico's

- Bij de strategische risico's is het risico met betrekking tot de landelijke politiek onverminderd hoog. Dit was vorig jaar ook zo. Het landelijke politieke risico is moeilijk te beïnvloeden. Hier blijft lobby vanuit Aedes en VTW belangrijk.
- Het risico met betrekking tot wonen en zorg blijft de aandacht houden. Met de zorgpartijen is zeer regelmatig overleg om een vinger aan de pols te houden en eventuele signalen tijdig op te vangen en hierop te anticiperen. Woonveste werkt ook steeds meer samen met zorgpartijen om tijdig te kunnen anticiperen op veranderingen in regelgeving. Eind 2019 is een analyse gemaakt van de risico's met betrekking tot het zorgvastgoed van Woonveste. De analyse die destijds gemaakt is op het gebied van welke zorgpartijen huur, lengte van huurcontract en courantheid van vastgoed gaf geen reden tot zorg en is nog steeds actueel.
- Ook het politiek risico lokaal is ten opzichte van 2020 iets gedaald in verwachte kans omdat ervaren wordt dat de gemeentes actief zijn in het meedenken in locaties voor nieuwbouw. Vorig jaar werd de opsplitsing van de gemeente Haaren als verhoogd risico gezien. Deze splitsing is nu een feit. De samenwerking met de nieuwe gemeentes loopt naar verwachting.
- Reputatieschade is een risico wat door social media steeds groter wordt. De schade zal hierbij vaak niet zozeer financieel zijn, maar meer betrekking hebben op de goede naam van Woonveste.
- Als gekeken wordt naar de inschatting van de financiële impact als een risico zich voordoet springt het landelijke politieke risico, waarbij de ingeschatte financiële meer dan € 1.000.000 kan zijn, eruit. Dit is ook meteen het risico wat lastig te beïnvloeden is door beheersingsmaatregelen.
- De financiële impact van het concurrentierisico is niet groot ingeschat. Dit komt omdat een nieuwbouwproject niet door zal gaan als de uitgaven te hoog zijn. De reden dat deze in bijlage 2 toch redelijk hoog is ingeplot op verwachte schade is omdat dit dan wel een negatieve invloed heeft op het behalen van de nieuwbouwopgave.

Operationele risico's

- Het grootste operationele risico blijft de beveiliging van ICT. Dit krijgt veel aandacht binnen de organisatie door een online bewustwordingscampagne voor het hele personeel op dit gebied. Daarnaast is de 'techniek' buiten de deur geplaatst bij een outsourcingpartij om zo altijd actuele beveiliging en kennis hieromtrent te hebben. In 2021 is tevens een cybersecurity-verzekering afgesloten om het financiële risico bij cyberincidenten te verminderen. Hierdoor wordt het risico van ICT-beveiliging iets lager ingeschat dan in 2020.
- Het risico met betrekking tot kwantiteit van het personeel wordt hoger ingeschat dan in 2020. De reden hiervoor is dat het lastig blijkt om vacatures in te vullen met goed gekwalificeerd personeel. Door de ambities van Woonveste op het gebied van duurzaamheidsprojecten (wat veel communicatie vergt met bewoners, maatwerk in dienstverlening, steeds meer regelgeving en eisen zoals op het gebied van datakwaliteit) neemt daarnaast de behoefte aan extra personeel toe. Vacatures worden op dit moment voor een deel ingevuld met inleenkrachten wat extra kosten met zich meebrengt.

Financieel-economische risico's

- De meeste financieel-economische risico's worden na beheersmaatregelen allemaal ingeschaald op een lage kans met een lage schade.
- Het borgingsrisico is echter wel een aandachtspunt. Door het nieuwe Reglement van Deelneming kan het WSW tussentijds het borgingsplafond aanpassen. Het is nog onduidelijk hoe het WSW hiermee omgaat.
- Daarnaast blijft de grondpositie Geerpark een risico tot alle grond bebouwd of verkocht is. Ten opzichte van vorig jaar is dit risico weer fors minder geworden doordat een groot deel van de grond verkocht is.

Compliance-risico's

- De compliance-risico's worden na beheersmaatregelen allemaal ingeschaald op een lage kans met een lage schade.
- Het juridisch risico wordt wel hoger ingeschat, onder andere door de kans dat woningcorporaties wellicht verplicht Europees moeten gaan aanbesteden.

Frauderisico's

- Bij de frauderisico's wordt als grootste risico het systeemfrauderisico gezien. Ondanks alle beheersmaatregelen blijft dit risico aanwezig. Vanaf medio 2021 is dit risico financieel (voor een deel) afgedekt door een cybersecurityverzekering.
- Ook het onderverhuurrisico wordt als risico gezien. De kans hierop is aanwezig. De financiële impact voor Woonveste is beperkt. Dit betreft meer imagoschade en klachten.

Aanvullend genoemde risico's

- Ook in 2021 heeft Woonveste (en de hele wereld) te maken gehad met de gevolgen van de coronapandemie. Ondanks dat de persoonlijke dienstverlening aan huurders lastiger was, onderhoudsprojecten stilgelegd zijn of later zijn uitgevoerd, zijn er geen grote gevolgen op het behalen van de doelstellingen van Woonveste. Ook de financiële impact is beperkt, ondanks de gestegen betalingsregelingen. Vanzelfsprekend blijft dit risico ook tussentijds gemonitord worden in de managementrapportages.
- Naast bovengenoemde risico wordt als aanvullend risico de datakwaliteit gezien. Data is onmisbaar voor de verantwoording (o.a. marktwaarde in de jaarrekening), maar zeker ook voor beleidsbeslissingen op het gebied van assetmanagement.

Daarnaast wordt de transitie merkbaar van een relatief kleine corporatie waar veel informatie in hoofden van medewerkers zit naar een grotere en professionele corporatie waar informatie in systemen te vinden moet zijn. Sinds het najaar van 2020 wordt datakwaliteit en de verbetering daarvan voortvarend opgepakt. Dit is een langdurig traject dat invloed heeft op de werkwijze van medewerkers.

- Vanaf februari 2022 wordt de wereld geconfronteerd met de Oekraïne-oorlog. Naast al het menselijk leed heeft dit ook gevolgen voor de wereldwijde economie door een tekort aan grondstoffen. De exacte impact voor Woonveste is nog lastig te bepalen, maar duidelijk is wel dat dit mogelijk invloed zal hebben op (met name) de duurzaamheids- en investeringsprojecten. Bij de fasedocumenten (start- en investeringsnotities) wordt per project de impact en beheersmaatregelen beoordeeld. Tussentijds worden in de tertiaalrapportages de risico's beoordeeld.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat structureel op de agenda van de RvC. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan het MT en de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze 'stresstest' worden ook gedeeld met de RvC.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Woonveste is bezig met het vastleggen van de primaire processen in applicatie Sensus. Ook worden de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen per proces vastgelegd zodat vastligt welke controles in de lijn plaatsvinden en waardoor de controle op opzet, bestaan en werking hiervan nog efficiënter plaats kan vinden.

Woonveste heeft een onafhankelijke controller in dienst voor 32 uur per week. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomangement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd. Dit plan wordt vooraf getoetst door de Auditcommissie en accountant. De bevindingen uit de interne controles worden besproken door het management en vermeld in de tertiaalrapportages.

Soft controls

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste enorm belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen immers fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaardes empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan.

Woonveste onderschrijft, als lid van Aedes, de governancecode voor woningcorporaties.

5. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

5.1 VOORWOORD

Over COVID-19 en de beperkingen is meer dan voldoende gesproken en geschreven. De raad van commissarissen (hierna RvC) concentreert zich op hetgeen Woonveste in deze periode voor haar omgeving heeft betekend. Wij hebben de verschillende ontwikkelingen bij Woonveste nauwgezet gevolgd en spreken onze bewondering uit voor de manier waarop medewerkers van Woonveste zijn blijven doorgaan met de veranderende condities en daarbij altijd het belang van de huurders en woningzoekenden én Woonveste, voor ogen hebben gehouden. Medewerkers die luisteren en écht openstaan voor de kritische mening van de ander, maakt dat we als organisatie blijven groeien. Zo zorgt Woonveste met haar partners ervoor dat het in Heusden en omgeving een prettige plek blijft om te wonen en te leven.

Dit laat onverlet dat er ook in ons werkgebied sprake is van schaarste aan (goede en geschikte) woningen. Juist dan is het plezierig dat in het nieuwe coalitieakkoord is afgesproken, dat de verhuurderheffing in 2023 wordt afgeschaft. Eerder werd –in het kader van de begroting voor 2022– al besloten de heffing te verlagen met 500 miljoen. Die verlaging zorgt voor extra investeringsruimte. De Tweede Kamer sprak uit dat de verlaging moet worden gekoppeld aan afspraken over woningbouw en verduurzaming. Woonveste heeft daar voor een deel in haar begroting al op voorgesorteerd en met de gemeente(n) en huurdersorganisatie in haar werkgebied prestatieafspraken gemaakt. De komende jaren wordt er door Woonveste fors geïnvesteerd in nieuwbouw en verduurzaming. Geld alleen is niet zaligmakend; ook beschikbare gronden en belanghouders die gelijke tred moeten blijven houden in het bouwproces zijn onmisbaar in dit traject. De eerste stappen zijn echter gezet.

Woonveste heeft zich meer dan ooit bewezen als een veerkrachtige, flexibele organisatie, met medewerkers die zich ondanks de uitdagende omstandigheden, volledig blijven inzetten en zonder aarzeling hun verantwoordelijkheid nemen – ook op afstand. De 'hybride' werkweek is de toekomst, met een paar dagen thuis en een paar dagen op kantoor. Het moet zich overigens allemaal nog 'zetten'. Niemand heeft daarvoor nog de gulden oplossing. Het kantoor zal meer en meer een plek worden om elkaar te ontmoeten en met elkaar te overleggen, als daar behoefte aan of de noodzaak toe is. De komende jaren zullen tonen hoe dat er definitief uit gaat zien. De manier waarop Woonveste omgaat met deze voortdurende veranderingen, geeft de RvC voldoende vertrouwen naar de toekomst.

Was getekend,

Lambert Greven

Voorzitter raad van commissarissen
Stichting Woonveste

5.2 TOEZICHTSKADER RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC heeft de wettelijke en statutaire verplichting om integraal toezicht te houden op de algemene bedrijfsvoering, het beleid en het presteren van Woonveste. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de directeur-bestuurder. Voorts wordt toezicht gehouden op de maatschappelijke doelstelling van Woonveste, waarbij de kernwaarden van Woonveste als uitgangspunt dienen. Naast sec de toezichts- en werkgeversrol fungeert de RvC als klankbord en adviseur bij het opstellen en realiseren van de ambities die Woonveste formuleert.

Woonveste heeft voor haar uitwerking en de dagelijkse praktijk van het toezicht houden, aansluiting gezocht bij het Aedes-schema van sturing en verantwoording, uitgelegd in actoren en documenten. De kernopdracht van de RvC is het erop toezien dat Woonveste optimaal invulling geeft aan haar visie en missie, tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels. Kortom, de RvC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit, doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van de organisatie, de directeur-bestuurder en van zichzelf.

5.3 VERSLAG VANUIT TOEZICHTHOUDENDE ROL

5.3.1 Invulling toezicht

De RvC ziet erop toe dat de strategie zoals geformuleerd in het vigerende Ondernemingsplan 2020-2024 (Samen duurzaam het verschil maken - vastgesteld eind 2019) en de afgeleide jaarplannen in voldoende mate tot uiting komen. Het blijft lastig om, zeker in 'coronatijd', een goede planning te maken en langer vooruit te kijken. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig informeren over de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod en afspraken daaromtrent in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught (na de opdeling van Haaren in 2021).

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar, door de coronabeperkingen veelal digitaal, overleg gehad met de externe, onafhankelijke accountant, de Huurdersvereniging Heusden en de ondernemingsraad om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste. Ook schuiven rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Woonveste 'digitaal aan' bij vergaderingen van de RvC.

Het afgelopen jaar is wederom aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed en de waarde-afweging (rendementseisen) van dat vastgoed in relatie tot de primaire opdracht. In wezen de vraag wanneer volkshuisvestelijke overwegingen verder reiken dan financiële rendementen, al of niet voor een beperkte periode. In deze krapper wordende woningmarkt wordt dat steeds nadrukkelijker een issue.

De RvC stelt vast dat de bestuurder voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren ruim voldoende geborgd is. De RvC heeft zich via de (viermaandelijke) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste. De RvC heeft een tweetal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor op de desbetreffende terreinen om de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de RvC te kunnen borgen.

5.3.2 Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) is onder meer belast met het adviseren van de RvC over, van, voor het toezicht op de financiële informatieverschaffing door Woonveste, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De AC bestond uit de heer Ton Luijten (voorzitter) en de heer Daan Willebrands (lid). De AC wordt aangevuld met de controller, de manager Bedrijfsvoering en met de directeur-bestuurder als toehoorder; incidenteel met een externe treasurer (Thésor Treasury Outsourcing). Voor de uitvoering van haar taken heeft de AC in 2021 (veelal digitaal) vergaderd op 13 januari, 24 maart, 26 mei, 9 juni, 4 oktober en 24 november. Veel energie is gestoken in het helder afstemmen en nader preciseren van de taken van de AC in relatie tot die van de Raad. De AC bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor:

- De jaarrekening en het jaarverslag 2020;
- De begroting & jaarplan (beleidsvoornemens) 2022 en controlplan voor 2022;
- De accountantscontrole over het boekjaar 2020;
- De evaluatie en opdrachtverlening van de accountant (Deloitte);
- Het selectieproces en de (statutaire) keus voor een nieuwe accountant vanaf 2022 e.v. (BDO);
- De investeringsvoorstellen voor nieuwbouwprojecten in Vlijmen en Drunen;
- De kadernota 2022 ten behoeve van de begroting 2022;
- Financiële doorrekening portefeuilleplan 2021-2030;
- Het treasuryjaarplan 2022 en de voortgang van het treasuryjaarplan 2021;
- Beschrijven, nader uitwerken en vastleggen van het takenpakket van de AC;
- De discussie over de wijze van invulling van de controlfunctie, mede in het licht van de aanpassing van een gegevensgerichte controle naar een meer systeemgerichte controle (2022);
- Het accountantsverslag en de managementletter;
- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT-Aw en het WSW;
- Toelichting op wijze van invulling geven aan informatiebeveiliging binnen Woonveste;
- Het risicobeheersingsinstrumentarium en het risicomangement;
- Het aantrekken van leningen voor de 'Vestia-deal';
- Het vastleggen van de afspraken met betrekking tot de obligolening voor het WSW.

De bevindingen en aanbevelingen zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de RvC.

5.3.3 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2020

Op 26 mei 2021 heeft de auditcommissie het (concept) jaarverslag en de jaarrekening 2020 van Woonveste besproken met de bestuurder en de externe accountant. Tijdens de vergadering is ook het accountantsverslag besproken met de externe accountant. Op 23 juni 2021 heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de bestuurder en de Manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening op 23 juni 2021 vastgesteld en goedgekeurd na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant. De RvC heeft in haar vergadering van 23 juni volledige décharge aan het bestuur verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de RvC voor het gehouden toezicht over 2020.

Op 26 mei en 9 juni 2021 heeft de Auditcommissie in aanwezigheid van de bestuurder gesproken over de opdrachtbeschrijving voor een accountantsselectie voor het boekjaar 2022, de evaluatie van de accountant en de opdracht voor de (interim)controle en het auditplan voor 2021.

Op 28 september heeft de auditcommissie een voordracht gemaakt voor een nieuwe accountant (BDO) voor Woonveste vanaf 2022. Op 19 oktober heeft de RvC besloten de door de Auditcommissie voorgestelde accountant met een OOB-vergunning (BDO) te benoemen.

5.3.4 Managementletter

De RvC heeft de managementletter 2020 van de externe accountant besproken met de bestuurder op 24 februari 2021. Op verzoek van de RvC heeft de accountant met name gekeken naar de werking van de interne beheersingssystemen, de omschakeling van een meer systeemgerichte controle in plaats van een gegevensgerichte aanpak en de aanbevelingen die in dat verband zijn gemaakt (betere controlbeschrijvingen), de waardering van vastgoed in exploitatie, het effect van corona op de investeringsagenda van Woonveste en op de aandacht voor de bescherming van medewerkers en huurders in coronatijd. De RvC neemt met genoegen kennis van de opmerkingen van de accountant dat de ingezette ontwikkelingen positief worden ontvangen en er voldoende effort wordt gestoken in de (opvolging van de eerder) aangegeven aanbevelingen.

5.3.5 Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2022

Op 23 juni is (voor het eerst) een kadernota voor de begroting 2022 besproken en goedgekeurd.

Op 15 december 2021 is de begroting 2022 en onderliggende financiële meerjarenprognose besproken en goedgekeurd. Het treasuryjaarplan 2022 is gebaseerd op de begroting 2022 en meerjarenbegroting tot 2030. Uit het treasuryjaarplan blijkt o.a. de bevestiging dat Woonveste voor de komende periode voldoende borgingsruimte heeft en kan worden geconcludeerd dat de financiële ratio's van Woonveste voldoen aan de gestelde normen.

De huidige financiële positie van Woonveste is comfortabel en gezond en daarnaast kan Woonveste extra investeren. Wel is zichtbaar dat de LTV in DAEB een stijgende lijn gaat vertonen in de periode dat Woonveste veel investeert. De RvC is van mening dat het in de financiële meerjarenraming opgenomen investeringsprogramma recht doet aan de mogelijkheden van de organisatie en dat Woonveste zich onder de voorliggende condities maximaal inzet gezien de volkshuisvestelijke opgave.

5.3.6 Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft kennisgenomen van het akkoord van de Huurdersvereniging Heusden op de biedingen en deze biedingen en de afspraken met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk (voormalige gemeente Haaren) op 23 juni 2021 goedgekeurd.

De stijging van de bouwkosten ging in 2021, mede als gevolg van de coronaproblematiek en grondstoffenschaarste, onverminderd door. In de Raad is eind 2021 gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit. Niet in het minst gelet op het voorgenomen forse nieuwbouwprogramma. De RvC heeft besloten daar in 2022 opnieuw een verdiepingsslag in te maken. Daar is ook in de themabijeenkomst over het portefeuilleplan over gesproken. In 2021 heeft de RvC meerdere start- en investeringsnotities voor nieuwbouw goedgekeurd en ook ingestemd met de begrotingsoverschrijding van een renovatie- en duurzaamheidsproject.

5.3.7 Volkshuisvestingsverslag

Op 23 juni 2021 heeft de RvC het Volkshuisvestingsverslag 2020 besproken met de accountant en de bestuurder. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en geconstateerd dat het verslag aansluit op de jaarrekening en een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de RvC tot vaststelling en goedkeuring overgegaan.

5.3.8 Klachtenbehandeling

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt via de tertiaalrapportages door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. Woonveste neemt deel aan de regionale Klachten Advies Commissie in Noordoost-Brabant. Er is in 2021 één klacht bij de gezamenlijke (regionale) klachtenadviescommissie ingediend. In deze zaak achtte de commissie de klacht niet gegrond. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van Woonveste.

5.3.9 Ondernemingsplan

Het visitatierapport van eind 2019 en de discussies met onze stakeholders hebben geleid tot het goedgekeurde Ondernemingsplan 2020-2024 “Samen duurzaam het verschil maken”. Dit vormt het vertrekpunt voor ons handelen de komende jaren.

5.3.10 Dialoog met belanghouders en belanghebbenden

De RvC heeft tijdens de veelal digitale vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied. De RvC is nadrukkelijk betrokken bij de maatschappelijke discussies met de belanghouders en belanghebbenden. Alle commissarissen in de RvC onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere vergaderingen van de RvC.

5.3.11 Toezicht op risicobeheersing

De visie op risicomanagement en de risicobereidheid is ook in 2021 meerdere malen onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder, controller en de accountant. Op 4 oktober 2021 hebben de Auditcommissie, en op 19 oktober de RvC, uitgebreid stilgestaan bij de risicorapportage met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller is gesproken.

Op 23 juni heeft de Raad met genoeg kennisgenomen van het onderzoek naar (het risico van) de taakvolwassenheid van de organisatie. Het toezicht op en de beheersing van de risico's is opgenomen in het controlplan voor het komende jaar. De RvC onderschrijft de bevindingen van de accountant dat zij voldoende informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst past bij de risicobereidheid die de RvC voor de organisatie verantwoord vindt.

5.3.12 Opdrachtgeverschap externe auditor

In 2021 heeft de RvC, na ampel beraad en een uitgebreide selectieprocedure, besloten op advies van de Auditcommissie een relatie aan te gaan met accountantsbureau BDO met de heer Mark van Rooij RA als tekenend partner vanaf 1 januari 2022.

De kritische houding van de RvC voor wat betreft de efficiency van de controle en de daaruit voortvloeiende kosten heeft in 2021 (wederom) geresulteerd in een adequate beheersing van de kosten, ondanks de OOB-status van Woonveste. Op advies van de manager Bedrijfsvoering heeft de bestuurder na raadpleging Auditcommissie al in 2019 besloten om vanaf 2020 bureau EY te benoemen als haar fiscale adviseur.

5.4 VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL

5.4.1 Werkgever, Commissie Mens en Werk

De RvC is statutair verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door: benoeming, schorsing, ontslag en de jaarlijkse evaluatie van het functioneren van de bestuurder en de door hem geleide organisatie. De RvC heeft een commissie Mens en Werk (voorheen Remuneratiecommissie) ingesteld.

Deze commissie bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de leden van de RvC en het bestuur voor en voert desgevraagd besluiten van de RvC uit. Daarnaast begeleidt de commissie de jaarlijkse zelfevaluatie, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak. Voorts legt de commissie verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de RvC en de bestuurder van Stichting Woonveste het afgelopen jaar in praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de commissie Mens en Werk in 2020 11 maal (in hoofdzaak digitaal) bijeen. Driemaal voor de invulling van de eind 2021 optredende vacatures in de Raad, tweemaal ter voorbereiding op de extern begeleide zelfevaluatie, viermaal ten behoeve van informatie voor en gesprekken met de bestuurder en tweemaal ten behoeve van de herbenoeming van een commissaris en de bestuurder. De commissie Mens en Werk opereert op basis van een herzien reglement (mei 2019) en bestond uit Willeke van Rooij (voorzitter), Ellen Broks (lid) en Lambert Greven (lid).

Onderwerpen die tijdens de bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van RvC-besluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering RvC;
- Gesprekken met OR, controller, Managementteam en Huurdersvereniging Heusden;
- Review profielschetsen (nieuwe) leden van de RvC;
- Keuze voor en gesprekken met adviesbureau (R+O) over de werving en selectie van twee leden van de RvC;
- Voorbereiden zelfevaluatie en de keuze voor externe begeleiding van de RvC;
- Voorstel tot benoeming van twee commissarissen en de herbenoeming van een commissaris;
- Voortgangsgesprekken met OR, Managementteam en Huurdersvereniging Heusden in kader beoordelen prestatieafspraken in relatie tot het functioneren van de bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en -onderneming;
- Voorbereiden en beoordelen herbenoeming zittende bestuurder;
- Remuneratie en honorering van de bestuurder.

5.4.2 Bestuur en benoeming

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en op basis van het daarop gebaseerde reglement bestuur. Evenals voorgaande jaren is in 2020 door het bestuur geen melding gedaan en is geen belangentegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Het bestuur van Woonveste bestaat uit één directeur-bestuurder, zijnde een man. In 2021 is de samenstelling van het bestuur niet gewijzigd. Betrokkene is als bestuurder op 1 augustus 2021 voor een tweede termijn en wel van 1 augustus 2021 tot 1 augustus 2025 herbenoemd. Met de huidige directeur-bestuurder is als werknemer een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen en geldt een opzegtermijn van één maand, de RvC moet een opzegtermijn van twee maanden in acht nemen.

5.4.3 Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. De gesprekken vinden plaats via de commissie Mens en Werk. De RvC beoordeelt de geschiktheid van de bestuurder van Woonveste tegenover de opgave waar zij de komende jaren voor staat. Daarnaast hanteert de RvC een beoordelingskader, bestaande uit de voorgenomen opgaven uit het jaarplan aangevuld met enkele meetbare doelstellingen op relevante thema's voor Woonveste.

5.4.4 Beloningskader en beloning

Topfunctionarissen in de (semi)publieke sector mogen niet meer verdienen dan een minister. Op grond van de Wet normering topinkomens (WNT) mag sinds 2015 het inkomen van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector maximaal 100% van het ministersalaris zijn. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Voor verschillende sectoren zijn onder dit algemene maximum specifieke bezoldigingsklassen met verlaagde maxima vastgesteld. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente in haar primaire werkgebied. De maximale bezoldiging (loon en andere componenten) voor deze klasse voor 2021 bedraagt € 175.000.

In het beloningskader is geen sprake van een variabel salaris. De bestuurder neemt deel aan de bij Woonveste geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De maandelijkse premie-inhouding voor deze voorziening komt overeen met het percentage van werknemers op wie de cao Woondiensten van toepassing is. De RvC heeft eind 2020 de WNT-bezoldiging voor 2021 vastgesteld op € 162.437,-. De honorering voor 2021 bedraagt dan 92,8% van de maximale WNT-bezoldiging voor 2021. In haar vergadering van 15 december 2021 heeft de RvC besloten de bezoldiging van de bestuurder voor 2022 te verhogen tot € 172.833,-, zijnde 95,5% van het WNT-loon 2022, gelet op de geleverde prestaties.

Honorering bestuurder ex WNT Eric van den Einden (1961)	2020	2021
Duur dienstverband	1/1 - 31-12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 123.995	€ 131.355
Correctie over voorgaand boekjaar	€ -	€ -
WN pensioenpremie OP	€ 8.581	€ 8.631
Totaal belastbaar loon	€ 132.576	€ 139.986
Overige emolumenten (auto)	€ 2.147	€ 4.244
WG pensioenpremie NOP, OP en VPL	€ 22.661	€ 18.207
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 157.384	€ 162.437
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 157.400	€ 162.437
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 168.000	€ 175.000

5.4.5 Nevenfunctie(s) bestuurder

De bestuurder is in 2020 benoemd tot voorzitter van de gebruikersgroep van Viewpoint, een primair systeem (ERP) voor woningcorporaties.

5.4.6 Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. RvC en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijk gedragen opvattingen. Om zich een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de commissie Mens en Werk tweemaal per jaar contact en overleg met de ondernemingsraad. De bijeenkomsten vonden in 2021 louter digitaal plaats. Enkele RvC-leden namen informeel deel aan personeelsbijeenkomsten en hebben zich ook daar een beeld kunnen vormen van de heersende cultuur.

5.4.7 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In het bilaterale overleg van de bestuurder met de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC en in de reguliere vergaderingen, wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Woonveste opereert. Met de bestuurder en de MT-leden is in 2021 verschillende malen tijdens thematische bijeenkomsten digitaal van gedachten gewisseld over verschillende actuele thema's, onder meer duurzaamheid en investeringsmogelijkheden naar de toekomst. De RvC staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten. De RvC stelt vast dat in 2021 die klankbordfunctie zich sterker heeft ontwikkeld.

5.5 OVER DE RvC

5.5.1 Samenstelling en profielschetsen

RvC werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De profielschetsen zijn begin 2021 geëvalueerd, in het licht van de ontwikkelingen van Woonveste de komende jaren en de mutaties in de RvC.

Hiernavolgend is in een schema weergegeven aan welk profiel de desbetreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2021 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de Huurdersvereniging Heusden. De RvC bestaat per einde verslagjaar uit twee vrouwen en drie mannen en voldoet daarmee aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht.

Commissaris	Governance	Volkshuisvesting	Vastgoed	Juridische zaken	Financiën Control	RvC-profiel
Lambert Greven	H	H	H	M	H	VHV, Vastgoed & Governance
Ton Luijten	H	H	M	L	H	VHV en Financiën
Daan Willebrands	M	M	L	L	H	Financiën & Control
Ellen Broks	H	H	M	M	L	Zorg, Governance, Participatie & HRM
Willeke van Rooij	M	M	L	H	L	Juridische zaken

Renvooi Expertises: L = weet van // M = goed zicht, maar geen expert // H = expert

5.5.2 Excursie en themasessies

Jaarlijks bezoekt de RvC projecten en activiteiten van Woonveste en gaat in gesprek met verschillende belanghouders. Door de coronaproblematiek heeft slechts één fysieke (september) excursie plaatsgevonden naar een tweetal projecten renovatie- en verduurzaming in Vlijmen en Oudheusden.

Op 4 maart is digitaal een themasessie gehouden op basis van stellingen, geleid door Bram Klouwen, directeur van adviesbureau Companen, over de strategische uitgangspunten voor het te vernieuwen portefeuilleplan 2021-2030.

5.5.3 Integriteit en onafhankelijkheid

In 2021 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Er hebben zich in 2021 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit woningcorporaties, noch meldingen over vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet en omschreven in de Integriteitsnota en Klokkenluidersregeling van Woonveste. Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit.

5.5.4 Benoeming en ontslag

In het verslagjaar 2021 hebben er formeel drie benoemingen en één herbenoeming plaatsgevonden.

Op 2 november 2020 had de RvC al ingestemd met de voorgenomen benoeming van Daan Willebrands tot commissaris bij Woonveste. Door administratieve omissies werd eerst op 19 januari 2021 de positieve melding zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid van de Autoriteit Woningcorporaties ontvangen, waardoor de (voorgenomen) benoeming van Daan Willebrands (vacature Leijs) eerst per 19 januari 2021 een feit werd.

Op 24 februari heeft de RvC, op advies van de commissie Mens & Werk, ingestemd met de voorgenomen herbenoeming van Willeke van Rooij per 1 april 2021. De Autoriteit woningcorporaties heeft daar op 16 maart 2021 een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid voor afgegeven.

In een ingelaste (e-mail)vergadering 22 juli heeft de RvC op aangeven van de commissie Mens en Werk, na een extern begeleide werving en selectie, besloten om de heer Michiel van Blokland uit 's-Hertogenbosch en mevrouw Chantal Beks uit Vught onder voorbehoud goedkeuring door de minister van BZK te benoemen in de per 1 januari 2022 optredende vacatures Broks en Luijten. De Autoriteit woningcorporaties heeft daar op 4 oktober 2021 een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid voor afgegeven. Hiermee is de benoeming per 1 januari 2022 geëffectueerd.

Michiel van Blokland is werkzaam als zelfstandig interimmanager en heeft de volgende nevenfuncties:

- Lid van de Raad van Commissarissen Volksbelang, Helmond;
- Bestuurslid Wijkraad Binnenstad 's-Hertogenbosch.

Chantal Beks is werkzaam als lid van de Raad van bestuur De Wever, Tilburg en heeft de volgende nevenfuncties:

- Lid arbeidscommissie Actiz, branchevereniging VVT (2021-heden)
- Lid Raad van Advies Mindlabs Tilburg (2020-heden)
- Lid Raad van Advies Wooninc. (woningcorporatie) (2018-heden)
- Lid bestuur fundatie gezondheidszorg Zuid-Afrika (2000-heden)
- Bestuurslid Actiz (vanaf 1 juni 2022)

5.5.5 Zelfevaluatie

Per 19 januari 2021 en per 31 december 2021 zijn er op drie van de vijf posities wijzigingen binnen de RvC geweest. Het afgelopen jaar is invulling gegeven aan de werving van drie nieuwe commissarissen, die naast het algemene profiel van toezichthouder, specifieke deskundigheid hebben op respectievelijk het gebied van financiën & control (19-1-2021), volkshuisvesting (VHV), participatie, leefbaarheid en zorg (1-1-2022, ook huurderscommissaris) en financiën, ICT & bedrijfsvoering VHV (1-1-2022).

Gegeven de vele mutaties in de RvC in betrekkelijk korte tijd, is in de vergadering van 19 oktober besloten om een knip te maken in de begeleiding en evaluatie. Gelet op de mutaties voldoet Woonveste wel aan de verplichting tot 'achteromkijken' (zelfevaluatie) in de oude samenstelling, maar wordt de verdere uitwerking (aanbevelingen) opgepakt begin 2022 in de nieuwe samenstelling van de RvC. Vandaar een tweedeling in de opdracht aan de externe begeleiding (Partner in Toezicht).

Op 24 november 2021 heeft een extern begeleide zelfevaluatie over 2021 plaatsgevonden. De RvC stelt in de zelfevaluatie vast, dat het met Woonveste volkshuisvestelijk en financieel goed gaat en dat de governance (bestuur en toezicht) voldoet aan de in redelijkheid daaraan

te stellen eisen. Voorts werd met genoegen vastgesteld dat alle leden van de raad van commissarissen zich met enthousiasme en toewijding van hun taak kwijten. Daarbij mag niet worden vergeten om regelmatig, als daar aanleiding toe is, een 'schouderklopje' uit te delen. De RvC stelt vast dat de onderlinge communicatie en samenwerking sterk is verbeterd. De leden van de Raad geven aan dat dit niet betekent, dat de RvC opereert als een zeer goed op elkaar ingespeeld team. Een belangrijke oorzaak daarvoor is dat de vergaderingen vrijwel uitsluitend digitaal moesten plaatsvinden. Zonder coronarestricties had er meer uit de verschillende overlegsituaties gehaald kunnen worden. Het teamverband zou sterker zijn als er meer ruimte was geweest voor een informeel samenzijn. In de bijeenkomst begin 2022 zullen afspraken worden gemaakt over de invulling van het vooroverleg, de vergaderhygiëne en de informele uitloop na afloop, als de tijdgeest en coronabeperkingen dat weer mogelijk maken.

5.5.6 Permanente educatie

De RvC stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. De leden van de RvC dragen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Daarbij is voor 2021 aan de leden meegegeven om zich eens buiten de eigen discipline te laten voorlichten en scholen. Alle leden van de RvC voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In de navolgende tabel zijn de behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Commissaris	Norm PE 2021	Behaald PE 2021	Saldo PE 2020	Result PE 2021	Voldaan PE norm	Saldo PE voor 2022
Lambert Greven	5	8	5	13	ja	5
Ton Luijten	5	8	0	8	ja	3
Daan Willebrands	5	12	0	12	ja	5
Ellen Broks	5	5	0	5	ja	0
Willeke van Rooij	5	5	0	5	ja	0

5.5.7 Bezoldiging

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De RvC heeft eind 2017 besloten om de vergoeding van de leden van de RvC vast te stellen overeenkomstig het begrensde maximum van de bindende beroepsregel 'Honoreringscode commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van Woonveste gepubliceerd. Jaarlijks wordt het honorarium geïndexeerd overeenkomstig de VTW-regeling.

Commissaris	Honorering 2021	max. VTW beroepsregel	Maximum WNT-2	Duur functie
Lambert Greven, voorzitter	€ 20.604	€ 20.250	€ 26.250	1/1 - 31/12
Ton Luijten, vicevoorzitter	€ 13.550	€ 13.550	€ 17.500	1/1 - 31/12
Daan Willebrands, lid	€ 12.905	€ 12.905	€ 16.637	19/1 - 31/12
Ellen Broks, lid	€ 13.787	€ 13.550	€ 17.500	1/1 - 31/12
Willeke van Rooij, lid	€ 13.550	€ 13.550	€ 17.500	1/1 - 31/12

* De afwijkingen in de honorering t.o.v. het maximum VTW beroepsregel wordt veroorzaakt door een incidentele betaling over de periode 9 mei tot 31 mei 2021.

Op 6 mei 2021 heeft de Staatssecretaris van Financiën besluit nr. 2021-9403 gepubliceerd in de Staatscourant. Dit besluit geeft invulling aan het begrip 'zelfstandig' (zoals genoemd in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968) met het oog op de btw-behandeling van de werkzaamheden van natuurlijke personen die optreden als toezichthouder of als lid van een bezwaaradviescommissie of van andere daarmee te vergelijken werkzaamheden. Deze natuurlijke personen zijn géén btw verschuldigd.

Woonveste is derhalve geen btw (meer) verschuldigd over bovenstaande bedragen.

De door de RvC collectief of individueel gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie).

5.5.8 Informatievoorziening

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De RvC 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 klanten van Woonveste. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- Tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, financiële forecast, contacten met belanghouders);
- Overleg met de huurdersvereniging;
- Overleg met de ondernemingsraad;
- Informatiebeveiliging en privacybescherming;
- Risicomanagement binnen Woonveste;
- Inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;
- Taakvolwassenheidsonderzoek organisatie en medewerkers, strategische personeelsplanning;
- Vastgoedportefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- Managementletter externe accountant;
- Opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles;
- Jaarverslagen en jaarrekening;
- Aedes benchmark-uitkomsten;
- Kadernota, begroting en beleidsvoornemens, jaarplan;
- Samenwerking met andere corporaties in de regio.

De RvC is van mening dat de planning-en-controlcyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De hoeveelheid informatie die de RvC ontvangt, is adequaat maar ook omvangrijk. De hoeveelheid informatie biedt ieder lid van de RvC voor zich voldoende adequaat materiaal voor zijn of haar besluit- en meningsvorming.

De specifieke doelen die de organisatie zich heeft gesteld in het jaarplan 2021 komen terug in de besprekingen van de tertiaalrapportages. De meetbaarheid van de realisatie van de doelen in het jaarplan 2021 en de forecast naar einde jaar zijn in de RvC onderwerpen van gesprek geweest.

5.5.9 Samenstelling van de RvC per ultimo 2021

Commissarissen Woonveste	Functie en nevenfuncties per 1-1-2022
<p>ing. L.W (Lambert) Greven (NL 1955) Voorzitter RvC Lid Commissie Mens en Werk Portefeuille Volkshuisvesting, governance en vastgoed <i>Benoemd tot 1-10-2022</i> <i>Herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Zelfstandig adviseur / ondernemer, directeur van Zeus Governance, bureau voor advies, coaching en toezicht.</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Lid, oud-Gouverneur, member honorary committee Lions Clubs International © Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW Lid van de VTW- commissie Evaluatie WNT</p>
<p>Ton Luijten (NL 1950) Vicevoorzitter RvC Voorzitter Auditcommissie Portefeuille Financiën en Volkshuisvesting 1e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-1-2022</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Gepensioneerd; tot 2015 Hoofd van de afdeling Methoden en Technieken/Methodoloog bij GfK Panel Services Benelux.</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Geen</p>
<p>drs. D. (Daan) Willebrands (NL 1984) lid RvC Lid Auditcommissie Portefeuille Financiën en control <i>Benoemd tot 19-1-2025</i> <i>Herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Regio Manager Risk bij DLL Financial solutions Eindhoven</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Geen</p>
<p>Mr. W.L.P. (Willeke) van Rooij (NL 1983) Lid RvC Voorzitter Cie. Mens en Werk Portefeuille juridische zaken 2e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-4-2025</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Advocaat en eigenaar van Pura-Advocaten te Vlierden</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Bestuurslid van de VVD gemeente Deurne. Lid RvC van Toezicht stichting ORO</p>
<p>Elien Broks (NL 1958) Lid RvC Lid Commissie Mens en Werk Portefeuille zorg, governance, participatie & HRM <i>Benoemd tot 1-1-2022</i> <i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Geen; voormalig Regiomanager Zorg & Welzijn zorginst. STMR, Tiel</p> <p><i>Nevenfuncties:</i> Lid RvC van woningcorporatie Peelrand Wonen, Boekel</p>

5.5.10 Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

5.6 OVERLEG EN VERGADERING VAN DE RVC

5.6.1 Overleg met huurdersvereniging Heusden (HVH)

De RvC overlegt jaarlijks met de HVH over de samenwerking tussen de HVH en Woonveste. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HVH bij. Dit jaar vond het reguliere overleg van HVH met de gehele RvC fysiek plaats op 7 september met het in acht nemen van de COVID-maatregelen, voorafgaand aan een thematische bijeenkomst. Hier is onder andere gesproken over het huurbeleid, de voortgang van projecten in deze corona-tijd, de samenstelling van de huurdersvereniging en hun contact met de achterban.

5.6.2 Overleg OR

De Commissie Mens en Werk van de RvC heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief. De input en bevindingen worden meegenomen met de halfjaars- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

5.6.3 Overleg met overige stakeholders

De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sectorinstellingen WSW en Aw. Huurders, woningzoekenden en de HVH zijn de belangrijkste belanghebbers. Woonveste organiseert een maal per jaar een bijeenkomst met een van de belanghouders en geen "Poolse landdag" voor alle belanghouders: gemeenten, zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen, omdat uit extern onderzoek is gebleken dat zij tevreden zijn over de wijze waarop zij invloed kunnen uitoefenen op de corporatie.

5.6.4 Intern overleg

De RvC is in het afgelopen jaar dertien maal bijeengewest voor een reguliere vergadering of thematische bijeenkomst. De meeste bijeenkomsten vonden digitaal plaats. Het betreffen zes reguliere vergaderingen, twee thematische bijeenkomsten met de bestuurder en het MT, vier ingelaste korte vergaderingen (e-mailconsultaties; een in verband met de voorgenomen benoeming van 2 commissarissen en drie ten behoeve van de uitwerking van de Vestia-transacties, dito leningen en de obligolening ten behoeve van het WSW, en ook een extern begeleide zelfevaluatie. Bij zeven vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

Er is tweemaal (voorafgaand aan de reguliere vergadering) buiten aanwezigheid van de bestuurder overleg gevoerd; eenmaal met de controller en eenmaal met de accountant. De belangrijkste besluiten die de RvC in 2021 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Goedkeuren en vaststellen van de verschillende verslagen over 2020 en 2021;
- Instemmen met de herbenoeming van mevrouw Van Rooij als commissaris;
- Instemmen met de wederinvoering van de aangepaste bedrijfsvoering (corona-aanbevelingen);
- Instemmen met de planning-en-controlcyclus voor 2021;
- Instemmen met de voorgestelde principe-oplossing voor Vestia (leningruil);

- De goedkeuring startnotitie voor nieuwbouw Vlijmense Dijk;
- Instemmen met de herbenoeming van de heer Van den Einde als bestuurder bij Woonveste;
- Goedkeuren van de opdracht aan Rieken & Oomen voor de begeleiding van de werving en selectie voor 2 commissarissen bij Woonveste;
- De goedkeuring startnotitie voor nieuwbouw 11 woningen Geerpark te Vlijmen;
- Vaststellen en goedkeuren van Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening over 2020;
- Verlenen decharge van bestuurder en de RvC over 2020;
- De opdrachtverstrekking aan de accountant Deloitte (laatste jaar) voor 2021;
- De goedkeuring van het auditplan/ controlplan van Deloitte voor 2021;
- De goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2021;
- De goedkeuring investeringsbegroting project 19 flexwoningen aan de Hoge Heide Vlijmen;
- Instemmen met het principe van de kadernota en goedkeuren jaarplan/begroting voor 2022 e.v.;
- De instemming met de volkshuisvestelijke biedingen en prestatieafspraken 2021 met gemeente(n);
- Goedkeuren overschrijding renovatieproject Leharstraat;
- Goedkeuren van de nadere uitwerking van de taken ex Reglement Auditcommissie;
- Goedkeuren jaarplanning RvC voor 2022;
- Instemmen met de voorgenomen benoeming van mevrouw Beks en de heer Van Blokland als commissaris bij Woonveste per 1-1-2022;
- De goedkeuring startnotitie voor nieuwbouwlocatie Beekdal te Haaren;
- De goedkeuring startnotitie voor 43 woningen fase 2c Geerpark (Nieuwbouw) Vlijmen;
- Instemming en goedkeuring met de benoeming van de nieuwe accountant per 2022: BDO met tekenend partner Mark van Rooij RA;
- Goedkeuring van het jaarplan 2022 voor wat betreft de uitbreiding van de formatie;
- Goedkeuring van het mandaat voor de bestuurder over kleine verkopen en bezwaren registergoed;
- De instemming met de opdracht aan “Partner in Toezicht” voor de begeleiding van de zelfevaluatie;
- Goedkeuring investeringsvoorstel 11 woningen Geerpark te Vlijmen;
- Goedkeuring (meerjaren)begroting 2022, treasuryjaarplan 2022 en jaarplan 2022;
- Vaststellen en benoemen RvC-leden in de RvC-commissies ex mutaties in de RvC;
- Besluit om de honorering van de RvC voor 2022 vast te stellen overeenkomstig beroepsregel VTW.

5.7 TOT SLOT

Woonveste heeft in 2021 laten zien dat zij een betrokken organisatie is met aandacht en een luisterend oor voor elkaar en voor onze huurders. De RvC stelt vast dat het ook in 2021 weer een hectisch jaar is geweest. Veel nieuwe medewerkers zijn van start gegaan in een periode waarbij de directe (fysieke) contacten vaak ontbraken. Toch constateert de RvC dat de organisatie, ondanks alle beperkingen en vernieuwingen met veel enthousiasme een hoop werk heeft verzet en resultaat heeft geboekt.

Hierdoor zien wij de toekomst met meer dan voldoende vertrouwen tegemoet!

Was getekend,

Lambert Greven

Voorzitter raad van commissarissen

Stichting Woonveste

6. JAARREKENING

6.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2021 NA RESULTAATBESTEMMING

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2021		31.12.2020	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Overige immateriële vaste activa	6.8.1		806.106		1.020.198
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	6.8.2	824.968.672		742.295.089	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.8.2	168.824.730		156.239.959	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.8.2	6.180.014		5.410.575	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.8.2	<u>8.418.773</u>		<u>5.394.930</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen			1.008.392.189		909.340.553
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de	6.8.3	<u>2.275.181</u>		<u>1.544.374</u>	
Totaal van materiële vaste activa			2.275.181		1.544.374
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	6.8.4	<u>1.452.554</u>		<u>2.579.603</u>	
Totaal van financiële vaste activa			<u>1.452.554</u>		<u>2.579.603</u>
Totaal van vaste activa			1.012.926.030		914.484.728
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Huurdebiteuren	6.8.6	345.221		321.572	
Gemeenten	6.8.6	9.252		25.348	
Latente belastingvorderingen	6.8.6	397.584		0	
Overige vorderingen	6.8.6	5.190.932		4.983.171	
Overlopende activa	6.8.6	<u>199.289</u>		<u>1.626.549</u>	
Totaal van vorderingen			6.142.278		6.956.640
Liquide middelen	6.8.7		<u>7.925.107</u>		<u>5.175.500</u>
Totaal van vlottende activa			14.067.385		12.132.140
TOTAAL VAN ACTIVA			1.026.993.415		926.616.868

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2021		31.12.2020	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	6.8.8	641.006.903		556.057.146	
Wettelijke en statutaire reserves	6.8.8	1.951		1.951	
Overige reserves	6.8.8	<u>145.432.369</u>		<u>134.059.518</u>	
Totaal van eigen vermogen			786.441.223		690.118.615
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.9	<u>3.077.935</u>		<u>2.401.814</u>	
Totaal van voorzieningen			3.077.935		2.401.814
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	6.8.10	5.354.952		5.554.713	
Schulden aan banken	6.8.10	216.415.383		212.547.117	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.8.10	5.938.840		5.264.657	
Overige schulden	6.8.10	<u>18.037</u>		<u>20.850</u>	
Totaal van langlopende schulden			227.727.212		223.387.337
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	6.8.11	545.192		1.660.758	
Schulden aan banken	6.8.11	1.309.596		1.432.123	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.8.11	1.986.169		2.642.691	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	6.8.11	2.578.230		1.232.576	
Schulden ter zake van pensioenen	6.8.11	38.163		48.336	
Overige schulden	6.8.11	40.490		38.796	
Overlopende passiva	6.8.11	<u>3.249.203</u>		<u>3.653.820</u>	
Totaal van kortlopende schulden			9.747.043		10.709.100
TOTAAL VAN PASSIVA			1.026.993.415		926.616.868

6.2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

Functioneel model

Bedragen in €	Toelich ting	2021		2020	
Huuropbrengsten	6.9.1	44.219.160		43.737.416	
Opbrengsten servicecontracten	6.9.1	1.029.619		989.031	
Lasten servicecontracten	6.9.1	-1.055.534		-942.934	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	6.9.1	-2.501.968		-2.077.815	
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.9.1	-10.481.661		-10.367.980	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.9.1	<u>-7.243.084</u>		<u>-5.717.175</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			23.966.532		25.620.543
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.9.2	471.000		665.479	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	6.9.2	<u>-75.349</u>		<u>-65.121</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	6.9.2		395.651		600.358
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.9.3	2.373.304		2.180.380	
Toegerekende organisatiekosten	6.9.3	-39.149		-27.699	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	6.9.3	<u>-1.392.403</u>		<u>-1.643.185</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			941.752		509.496
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.9.4	-3.281.974		-8.363.239	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.9.4	95.188.059		28.822.366	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6.9.4	<u>95.256</u>		<u>21.597</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			92.001.341		20.480.724
Opbrengst overige activiteiten	6.9.5	<u>416.768</u>		406.938	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten			416.768		406.938
Overige organisatiekosten	6.9.6		-5.608.535		-2.000.666
Kosten omtrent leefbaarheid	6.9.6		-582.776		-639.370
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.9.7	48.408		189.606	
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.9.7	<u>-6.629.795</u>		<u>-6.699.612</u>	
Totaal van financiële baten en lasten			<u>-6.581.387</u>		<u>-6.510.006</u>
Totaal van resultaat voor belastingen			104.949.346		38.468.017
Belastingen	6.9.8		<u>-8.626.737</u>		<u>-4.376.671</u>
Totaal van resultaat na belastingen			96.322.609		34.091.346

6.3 KASSTROOMOVERZICHT 2021 (DIRECTE METHODE)

<i>Bedragen in €</i>	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	44.322.716	43.755.827
Vergoedingen	1.005.514	956.933
Overige bedrijfsontvangsten	397.887	411.006
Ontvangen interest	<u>47.790</u>	<u>191.318</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>45.773.907</i>	<i>45.315.084</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.713.771	3.766.025
Onderhoudsuitgaven	9.199.687	9.342.931
Overige bedrijfsuitgaven	6.755.738	4.941.751
Betaalde interest	6.685.375	7.028.504
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	135.395	0
Verhuurderheffing	4.921.322	3.611.779
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	182.396	174.766
Vennootschapsbelasting	<u>4.943.875</u>	<u>8.047.451</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>36.537.559</i>	<i>36.913.207</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.236.348	8.401.877
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.372.954	2.184.386
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>1.907.043</u>	<u>681.273</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>4.279.997</i>	<i>2.865.659</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	7.401.765	3.327.676
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.637.386	4.544.422
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investeringen overig	<u>131.076</u>	<u>573.066</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>11.170.227</i>	<i>8.445.164</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-6.890.230	-5.579.505
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.027.597	24.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.432.123	24.412.278
Aflossing ongeborgde leningen	<u>191.985</u>	<u>184.512</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	403.489	-596.790
Toename (afname) van geldmiddelen	2.749.607	2.225.582
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5.175.500	2.949.918
Geldmiddelen aan het einde van de periode	7.925.107	5.175.500

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

6.4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

6.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

6.4.2 Stelselwijzigingen

Rangschikken van posten volgens de functionele indeling

Voor de winst- en verliesrekening is de functionele opstelling verplicht gesteld. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. Woonveste volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van de winst-en verliesrekening. Door de geactualiseerde grondslagen voor de presentatie (dit omvat het groeperen, samenvoegen, ontleden rangschikken van posten) heeft Woonveste de aanpassing verwerkt als herclassificatie. De wijzigingen van het rangschikken van de posten heeft geen impact op het vermogen en resultaat.

Bedragen in € 1.000

Omschrijving	Vergelijkende cijfers in jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Vershil	Betreft
Personeelskosten	4.451	3.438	1.013	Overige personeelskosten en interimpersoneel
Beheerkosten	1.324	2.337	-1.013	Overige personeelskosten en interimpersoneel

6.4.3 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en 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 in paragraaf 6.5 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

6.4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

6.5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

6.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

6.5.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

6.5.3 Vastgoedbeleggingen

6.5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2021 bedraagt deze grens € 752,33 (2020: € 737,14). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het grootste gedeelte van de woonegelegenheden en parkeergelegenheden. NOM-woningen in exploitatie en woningen waarbij een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd, BOG, MOG en ZOG worden full gewaardeerd.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuillenniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en wel met cumulatieve bijzondere waardeverminderingen

Onderhoud en verbetering

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. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonveste. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt ook voor de woningen gewaardeerd op de full-versie direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonveste hanteert in haar beleid voor DAEB-woningen een streefhuur op basis van betaalbaarheidsgrenzen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonveste en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 2.486,- per woning (2020: € 2.249,-), terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 1.073,- (2020: € 841,-).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 796,- (2020: € 687,-), terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 816,- (2020:€ 819,-).

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonveste heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 633	€ 679
Onderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar	€ 2.486	€ 2.249
Beheerlasten per verhuureenheid per jaar	€ 796	€ 687
Verhuurderheffing (in % van de WOZ-waarde)	0,332%	0,526%
Discontovoet	5,70%	6,06%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en

nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [RJ 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- c) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

6.5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het verleden woningen verkocht onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Woonveste een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

De desbetreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

6.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreft complexen in aanbouw die zijn bestemd voor eigen exploitatie ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie.

Waarderingsgrondslag

Deze complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten.

6.5.4 Materiële vaste activa

6.5.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardevermeerderingen of -verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Het kantoorpand is gewaardeerd op actuele waarde.

6.5.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,21% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,0%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2021 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 1,2 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

Ultimo 2021 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

6.5.6 Voorraden

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is

gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

6.5.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

6.5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan één jaar. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

6.5.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling) en investeringen in bestaand bezit (vastgoed in exploitatie)

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren.

Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

Woonveste heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonveste en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

6.5.10 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. 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.

6.5.11 Kortlopende schulden

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

6.6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.6.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 bedroeg dit maximumpercentage 2,4%. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten servicecontracten

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

6.6.2 Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van de *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.6.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

6.6.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten;
- Afwaardering van herstructureringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

6.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de energieprestatievergoeding (EPV), vergoeding mobiele communicatie (zendmast) en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

6.6.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

6.6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

6.6.8 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Woonveste heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6.6.9 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen immateriële vaste activa

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen.

Beheerkosten

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verdeling directe exploitatielasten

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

6.7 GRONDSLAGEN KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht betreft de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten

6.8 TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS

6.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.225.081
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-204.883
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.020.198
<i>Mutaties 2021</i>	
Investeringen	35.708
Afschrijvingen	-249.799
Totaal mutaties	-214.092
<i>31 december 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.260.788
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-454.682
Boekwaarde per 31 december 2021	806.106

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Automatiseringsprojecten	lineair	5

6.8.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	312.510.473	75.459.650	387.970.123
Cumulatieve herwaarderingen	458.062.874	96.865.692	554.928.566
Bijzondere waardeverminderingen	-28.278.258	-16.085.380	-44.363.639
Boekwaarde per 1 januari 2021	742.295.089	156.239.961	898.535.050
<i>Mutaties 2021</i>			
Investeringen - oplevering nieuwbouw	1.913.496	0	1.913.496
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	2.723.660	76.592	2.800.252
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-177.901	0	-177.901
Afstotingen - herwaardering	-1.214.502	0	-1.214.502
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-2.110.744	-13.687	-2.124.431
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	602.986	-602.986	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	1.367.286	-1.367.286	0
Aanpassing marktwaarde	79.713.531	14.675.794	94.389.325
Mutatie herwaarderingen naar bijz waardeverminderingen	-5.337.861	-1.532.212	-6.870.073
Mutatie waardeverminderingen van herwaarderingen	5.337.861	1.532.212	6.870.073
Overig verkrijgingsprijs	-19.625	-141.521	-161.146
Overig bijzondere waardevermindering	-124.605	-42.137	-166.741
Totaal mutaties	82.673.583	12.584.768	95.258.351
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	317.553.089	74.791.734	392.344.823
Cumulatieve herwaarderingen	530.480.584	108.628.301	639.108.885
Bijzondere waardeverminderingen	-23.065.002	-14.595.305	-37.660.306
Boekwaarde per 31 december 2021	824.968.672	168.824.730	993.793.401

Per 31 december 2021 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen tegen marktwaarde € 601,4 miljoen. Dit is het saldo van de cumulatieve herwaarderingen en bijzondere waardeverminderingen. Deze heeft voor € 530,5 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 108,6 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling

dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpond-scenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie-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 woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

<i>Macro-economische parameters</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%
Leegwaardestijging	12,20%	7,10%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Parameters Woongelgigheden</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.056	1.090	1.113	1.139	1.165	1.193
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	955	985	1.006	1.029	1.053	1.078
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	415	428	437	447	457	468
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1.541	1.591	1.624	1.662	1.700	1.741
Beheerkosten per VHE - EGW	467	475	484	494	503	513
Beheerkosten per VHE - MGW	459	467	476	485	494	504
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	432	440	448	457	465	475
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	423	431	439	447	456	465
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Boxtel	0,1212	0,1212	0,1212	0,1212	0,1212	0,1212
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,1176	0,1176	0,1176	0,1176	0,1176	0,1176
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vugt	0,1068	0,1068	0,1068	0,1068	0,1068	0,1068
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,1090	0,1090	0,1090	0,1090	0,1090	0,1090
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,0783	0,0783	0,0783	0,0783	0,0783	0,0783
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526	0,485	0,459	0,460	0,460	0,459
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Juridische splitsingskosten per eenheid	555	555	555	555	555	555
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9	9	9	9	9	9
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,33-7,73	5,33-7,73	5,33-7,73	5,33-7,73	5,33-7,73	5,33-7,73
Disconteringvoet bij uitponden (%)	5,95-7,73	5,95-7,73	5,95-7,73	5,95-7,73	5,95-7,73	5,95-7,73

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	4,90	5,06	5,16	5,28	5,40	5,53
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	7,30	7,53	7,69	7,87	8,05	8,24
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - ZOG	9,70	10,01	10,22	10,46	10,70	10,95
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	10,10	10,42	10,64	10,89	11,14	11,40
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG/ZOG	12,20	12,59	12,85	13,15	13,45	13,78
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0	14,00	14,0	14,0	14,0	14,0
Beheerkosten - BOG (% van de marktthuur)	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2	3,3
Beheerkosten - MOG (% van de marktthuur)	2,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2
Beheerkosten - ZOG (% van de marktthuur)	2,5	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,1917	0,1917	0,1917	0,1917	0,1917	0,1917
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vugt	0,2558	0,2558	0,2558	0,2558	0,2558	0,2558
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,2350	0,2350	0,2350	0,2350	0,2350	0,2350
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,3111	0,3111	0,3111	0,3111	0,3111	0,3111
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michelsgestel	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten Incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33	0,33
Mutatieleegstand – (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9	9	9	9	9	9
Disconteringvoet bij doorexploiteren (%)	3,01-9,0	3,01-9,0	3,01-9,0	3,01-9,0	3,01-9,0	3,01-9,0

<i>Parameters Parkeren</i>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ev
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	56,00	57,79	59,01	60,36	61,75	63,23
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	187,00	192,98	197,04	201,57	206,20	211,15
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	29	29,93	30,56	31,26	31,98	32,75
Beheerkosten per garagebox per jaar	40	41,28	42,15	43,12	44,11	45,17
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22
Juridische splitsingskosten per eenheid	555	555	555	555	555	555
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per eenheid	555	555	555	555	555	555
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9	9	9	9	9	9
Disconteringvoet bij doorexploiteren (%)	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70
Disconteringvoet bij uitponden (%)	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70	6,61-6,70

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

Bij het bepalen van de marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het eerst in 2018 is deze waarderingmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen. Vanaf 2021 is de full-versie ook toegepast op onroerend goed waar een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd.

De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatie-dossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonveste en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2021
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.	€ 38,70 - €156,51
	Markthuurstijging	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse markthuurstijging is niet aangepast.	nvt
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau kooppreferenties geraadpleegd, uit de NVM-database. De jaarlijkse leegwaardestijging is niet aangepast.	nvt
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.	Doorexploiteren: 4,82% - 5,22% Uitponden: 5,87% - 6,35%
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2021 beter passend.	Doorexploiteren: € 1.526 - € 2.017 Uitponden: € 971 - €1.118
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Doorexploiteren: 5,0% - 7,15% Uitponden: 5,07% - 7,22%
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Markthuurstijging	De markthuurstijging is wel als vrijheidsgraad gebruikt, de markthuurstijging niet. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database.	nvt
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. Door taxateur vastgesteld exit yields zijn als vrijheidsgraad gebruikt.	Doorexploiteren: 2,59% - 11,0% Uitponden: nvt
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	nvt
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever.	Doorexploiteren: 3,01% - 9,0% Uitponden: nvt
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	nvt
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	nvt

Financiering

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 5,5 miljoen ultimo 2021. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

Verzekering

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en storm en waterschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en een deel van de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

De totale verzekerde waarde is € 91.836.870,-.

Aantallen en WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.126 (2020: 5.118) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.059 miljoen (2020: € 966 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.610 (2020: 1.623) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 209 miljoen (2020: € 193 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 8 eenheden nieuwbouweenheden toegevoegd
- 9 eenheden onttrokken door verkoop
- 2 eenheden onttrokken door sloop
- 11 eenheden toegevoegd door classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 2 eenheden samengevoegd
- 11 eenheden onttrokken door classificatiewijziging

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonveste is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktingangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 409.205.725,- (31 december 2020: € 412.585.805,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 113.519.534,- (31 december 2020: € 126.637.446,-).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
Marktwaaarde verhuurde staat per 31.12.2021	824.968.672	168.824.730
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	37.551.900	9.832.247
Betaalbaarheid (huren)	-304.964.269	-44.185.204
Kwaliteit (onderhoud)	-143.790.195	-21.601.947
Beheer (beheerkosten)	-4.559.926	649.020
Beleidswaarde per 31.12.2021	409.206.182	113.518.846

	DAEB vastgoed	niet DAEB vastgoed
Marktwaaarde verhuurde staat per 31.12.2020	742.295.116	156.239.978
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	11.873.305	3.584.326
Betaalbaarheid (huren)	-255.075.692	-22.314.624
Kwaliteit (onderhoud)	-97.927.162	-14.192.921
Beheer (beheerkosten)	11.420.238	3.320.687
Beleidswaarde per 31.12.2020	412.585.805	126.637.446

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet doorexploiteren	0,25% hoger	€ 24,1 miljoen lager
Mutatiekans (doorexploiteren)	0,25% hoger	€ 0,5 miljoen hoger
Beleidshuur	€ 25 hoger	€ 27,6 miljoen hoger
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 18,3 miljoen lager
Beheernorm	€ 100 hoger	€ 18,1 miljoen lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	1.128.549
Boekwaarde per 1 januari 2021	5.410.574
<i>Mutaties 2021</i>	
Herwaarderingen	769.439
Totaal mutaties	769.439
31 december 2021	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	<u>1.897.989</u>
Boekwaarde per 31 december 2021	6.180.014

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
Aantal koopgarantwoningen:

	2021	2020
Aantal eenheden 1 januari	24	25
Af: verkopen (geen koopgarant)	0	0
Af: naar voorraad / in verhuur	<u>0</u>	<u>-1</u>
Aantal eenheden 31 december	24	24

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8% en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woningen is 29,1% in 2021 en 29,1% in 2020.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	810.001	6.795.095	7.605.096
Cumulatieve herwaarderingen	-810.001	0	-810.001
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.400.165	-1.400.165
Boekwaarde per 1 januari	0	5.394.930	5.394.930
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	7.512.183	6.325	7.518.508
Desinvesteringen	0	-2.159.329	-2.159.329
Overboekingen verkrijgingsprijs	-1.913.496	0	-1.913.496
Overboekingen herwaardering	0	0	0
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-421.841	0	-421.841
Totaal mutaties	5.176.846	-2.153.004	3.023.842
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.408.688	4.642.091	11.050.779
Cumulatieve herwaarderingen	-1.231.842	0	-1.231.842
Cumulatieve overige waardeverminderingen	0	-1.400.165	-1.400.165
Boekwaarde per 31 december 2021	5.176.846	3.241.926	8.418.772

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2020: idem).

6.8.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.404.420
Cumulatieve afwaarderingen	-2.212.761
Cumulatieve afschrijvingen	-647.284
Boekwaarde per 1 januari 2021	1.544.375
<i>Mutaties 2021</i>	
Investerings	112.693
Desinvesterings	-39.761
Afschrijvingen	-180.620
Afschrijvingen desinvesterings	39.761
Herwaarderingen	798.734
Totaal mutaties	730.806
<i>31 december 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.477.351
Cumulatieve afwaarderingen	-1.414.027
Cumulatieve afschrijvingen	-788.143
Boekwaarde per 31 december 2021	2.275.181

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijvingen	
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2021 betreft de actuele waarde op basis van een in 2022 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.339.026,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.925.000,-. Het verschil van € 1.414.027,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2021 bedraagt € 4.138.560,-.

6.8.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2021 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen. De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 20,4 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontoring plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,21%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Woningcorporatie Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,0%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2021	2020
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	1.060.502	2.184.067
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	392.055	395.536
Totaal	1.452.557	2.579.603

Boekwaarde per 1 januari 2020	2.579.603
Dotaties	-1.315.413
Oprenting en verandering disconteringsvoet	188.367
Boekwaarde per 31 december 2021	1.452.557

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2021 bedraagt circa € 879 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 994 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 29 miljoen, zijnde 25,8% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeeft de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

Lening Vestia

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze is opgenomen onder de vlottende activa.

6.8.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2021 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2020: geen woning).

6.8.6 Vorderingen

	31.12.2021	31.12.2020
Huurdebiteuren	345.221	321.572
Gemeenten	9.252	25.348
Latente belastingvordering	397.584	0
Overige vorderingen	5.190.932	4.983.170
Overlopende activa	199.289	1.626.549
Totaal	6.142.278	6.956.639

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
Huur- en overige debiteuren	411.221	509.572
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-66.000	-188.000
Totaal	345.221	321.572

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2021 is 0,9% van de netto jaarhuur (2020: 1,2%).
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
Boekwaarde per 1 januari	-188.000	-187.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-126.820	-43.522
Afgeboekte oninbare posten	248.820	42.522
Boekwaarde per 31 december	-66.000	-188.000

Gemeenten

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2021	31.12.2020
Te vorderen inzake woningaanpassingen	9.252	25.348
Totaal	9.252	25.348

De post vorderingen op overheidsinstellingen betreft van gemeenten te ontvangen bedragen met betrekking tot woningaanpassingen (Wmo).

Latente belastingvordering

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2021	31.12.2020
Verkochte kavels Geerpark	0	450.735
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	4.927.878	4.456.878
Overige debiteuren	263.054	75.558
Totaal	5.190.932	4.983.171

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2022.

	31.12.2021	31.12.2020
Vooruitbetaald	76.312	78.824
Overige	122.977	1.547.725
Totaal	199.289	1.626.549

6.8.7 Liquide middelen

	31.12.2021	31.12.2020
Rekening courant	5.918.090	3.165.500
Spaarrekening	1.997.017	2.000.000
Bankgarantie	10.000	10.000
Totaal	7.925.107	5.175.500

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders.

6.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 641,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2020: € 556,1 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 471,1 (2020: € 359,3) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde van de eenheid hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaardering opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	458.062.873	96.865.693	1.128.550	556.057.116
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.214.502	0	0	-1.214.502
Realisatie uit hoofde van sloop/overig	-124.605	-158.577	0	-283.182
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	76.057.797	15.454.709	769.469	92.281.975
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-3.668.266	-2.166.238	0	-5.834.504
Herclassificatie / herkwalificaties	1.367.286	-1.367.286	0	0
Boekwaarde 31 december 2021	530.480.584	108.628.300	1.898.019	641.006.904

	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2020	432.986.827	89.781.461	1.046.643	523.814.931
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.047.801	-386.069	0	-1.433.870
Realisatie uit hoofde van sloop	0	0	0	0
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	35.569.278	9.248.739	125.932	33.720.080
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.228.456	-995.413	0	0
Herclassificatie / herkwalificaties	783.025	-783.025	-44.025	-44.025
Boekwaarde 31 december 2020	458.062.873	96.865.693	1.128.550	556.057.116

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.951	1.951

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2021	2020
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	134.059.517	132.210.356
Resultaat lopend boekjaar	96.322.609	34.091.346
Mutatie ten gunste / ten laste van de herwaarderingsreserve	-84.949.758	-32.242.185
Vrijval wettelijke en statutaire reserves	0	0
Stand per 31 december	145.432.369	134.059.517

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring reeds in de jaarrekening verwerkt. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 van € 96.322.609,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

6.8.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
Boekwaarde per 1 januari	2.401.814	0
Dotatie/toevoegingen	4.335.702	8.363.239
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-2.546.273	-5.961.425
Vrijval	-1.113.308	0
Boekwaarde per 31 december	3.077.935	2.401.814

In 2021 is een voorziening genomen voor het nieuwbouwproject Hoge Heide. Daarnaast is een voorziening opgenomen voor het renovatieproject aan de Leharstraat.

De berekende onrendabele investeringen (totaal € 4.335.702) zijn gesaldeerd met de reeds geactiveerde investeringen. Hierdoor is de voorziening eind 2021 € 3.077.935,-.

Voorziening pensioenen

Ultimo 2021 zijn er, evenals ultimo 2020, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2021 € 339.000,- (2020: € 431.000,-).

De pensioenregeling van Woonveste wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonveste valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met -voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden)- voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (van € 15.583,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 112.189,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2021 volgens opgave van het fonds 126,0%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2021 118,8%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds niet aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van een dekkingstekort.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt ultimo 2021 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort op die langere termijn. SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

6.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2021	31.12.2020
Schulden/leningen overheid	5.354.952	5.554.713
Schulden/leningen banken	216.415.383	212.547.117
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.938.841	5.264.657
Overige schulden	18.037	20.850
Totaal	227.727.213	223.387.337

Schulden/leningen overheid en schulden/leningen banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	5.554.713	5.746.698
Bij aflossingsverplichting begin jaar	191.985	184.512
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-191.985	-184.512
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-199.761	-191.985
Boekwaarde per 31 december	5.354.952	5.554.713

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 5,4 miljoen (2020: € 5,7 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypothecair verbonden.

Het verloop van de post schulden/leningen banken voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2021	2020
Boekwaarde per 1 januari	212.547.117	189.979.240
Bij: aflossingsverplichting begin jaar	1.432.123	24.412.279
Bij: nieuwe leningen	2.027.597	24.000.000
Bij: marktwaardecorrectie Vestialening	3.150.265	0
Af: vrijval agio	-70.840	0
Af: aflossingen	-1.432.123	-24.412.279
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.238.756	-1.432.123
Boekwaarde per 31 december	216.415.383	212.547.117

In 2020 zijn een tweetal roll-over leningen van € 7 miljoen hernieuwd afgesloten (totaal € 14 miljoen). Ultimo 2021 is hiervan € 7,5 miljoen opgenomen (ultimo 2020 was dit € 7,5 miljoen). De nieuwe lening betreft één lening, namelijk de lening die we hebben afgesloten inzake de Vestia-leningruil. Nominaal bedraagt deze lening € 2,03 miljoen. Daarnaast hebben we een marktwaardecorrectie op deze lening op moeten nemen van € 3,15 miljoen (agio).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van -/0,480% tot en met 0,746%. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 358,7 miljoen (31 december 2020: € 378,3 miljoen).

Leningruil Vestia

Woningcorporatie Woonveste heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.027.597 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.027.597, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-markt-conforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van

€ 5.177.862. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door WSW

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant van € 221,1 miljoen (2020: € 214,0 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag	Resterende looptijd	Bedrag
Roll over	7.500.000	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	13.500.000	van 1 tot 5 jaar	28.500.000
0% - 2%	41.416.967	van 5 tot 10 jaar	21.146.133
2% - 3%	5.793.909	van 10 tot 15 jaar	4.165.381
3% - 4%	59.525.874	van 15 tot 20 jaar	28.726.563
4% - 5%	90.954.160	meer dan 20 jaar	136.152.833
groter dan 5%	0		
	218.690.910		218.690.910

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1,4 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2020: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2020: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,138% (2020: 0,175%). Het vervalschema van de kredietopslagherzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente-percentage vast	Krediet-opslag	Jaar aanpassing krediet-opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,110%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,160%	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,090%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,075%	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,110%	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,200%	2031
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,200%	2025
Totaal		€ 68.700			

Als op het moment van de herziening van de kredietopslag geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2021	2020
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.225.391
Verminderingen/vermeerderingen	<u>1.206.908</u>	<u>1.102.573</u>
Totaal per 1 januari	5.264.657	5.327.964
<i>Mutaties</i>		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwa	0	-167.641
Herwaarderingen	<u>674.183</u>	<u>104.335</u>
	674.183	-63.306
<i>stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.057.750
Verminderingen/vermeerderingen	1.881.090	1.206.908
Totaal per 31 december	5.938.840	5.264.657

Gedurende 2021 zijn er geen woningen teruggekocht of doorverkocht.

Overige schulden

	2021	2020
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	20.850	19.550
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	1.300
Uitbetaalde waarborgsommen	-2.813	0
	-2.813	1.300
Totaal per 31 december	18.037	20.850

In 2021 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd, wel enkele terugbetaald.

6.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2021	31.12.2020
Schulden aan overheid	545.192	1.660.758
Schulden aan banken	1.309.596	1.432.123
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.986.169	2.642.691
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.578.230	1.232.576
Schulden ter zake van pensioenen	38.163	48.336
Overige schulden	40.490	38.796
Overlopende passiva	3.249.203	3.653.820
Totaal	9.747.043	10.709.100

De schulden aan banken betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 6.8.9). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 1,6 miljoen nog te betalen vennootschapsbelasting.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2021	31.12.2020
Vooruitontvangen huren	358.198	323.460
Transistorische rente	2.584.827	2.644.016
Nog te betalen facturen	306.178	679.775
Overige overlopende passiva	0	6.569
Totaal	3.249.203	3.653.820

6.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2021 heeft een hoofdsom van € 5.642.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2021 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 8,2 miljoen (31-12-2020: € 5,9 miljoen).

De investeringsverplichting voor het energetisch verbeteren van DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2021 € 4,5 miljoen (31-12-2020: € 1,8 miljoen).

Planmatig onderhoud

Per 31 december 2021 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud. Het betreft 10 projecten en een totaalbedrag van € 113.000 (31-12-2020: € 358.000,-).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 125.214,- (31-12-2020: € 17.714,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 20.869,- (31-12-2020: € 17.714,-), tussen 1 en 5 jaar € 104.345,- (31-12-2020: € 0,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2020: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 5 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2021 bedraagt het budget € 137.227,- (31-12-2020: € 137.038,-).

Aangetrokken roll-over-leningen

Woonveste heeft in 2020 twee roll-over-leningen aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14 miljoen (€ 7 miljoen per lening). In 2020 is € 7,5 miljoen opgenomen, in 2021 is dit opgenomen bedrag gelijk gebleven. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 1,4 miljoen per lening (totaal € 2,8 miljoen).

Bankgarantie

Woonveste heeft per 31 december 2021 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2020: € 10.000,-).

6.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiele gebeurtenissen na balansdatum.

6.9 TOELICHTING OP DE ONDERSCHIEDEN POSTEN VAN DE WINST-EN-VERLIES-REKENING

6.9.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurder-
ving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over
DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2021	2020
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	36.754.985	36.298.144
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.590.995	7.482.794
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-126.820	-43.522
Totaal huuropbrengsten	44.219.159	43.737.416

	2021	2020
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	35.997.731	35.539.002
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	963.224	947.280
	36.960.955	36.486.282
Huurderwing wegens leegstand	-205.970	-188.138
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	36.754.985	36.298.144

	2021	2020
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	7.034.256	7.017.950
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	595.232	481.874
	7.629.488	7.499.824
Huurderwing wegens leegstand	-38.492	-17.030
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.590.995	7.482.794

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen is onder opbrengsten uit overige activitei-
ten verantwoord.

Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Overige goederen, leveringen en diensten	1.037.915	998.301
Opbrengstderving wegens leegstand	-8.296	-9.271
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.029.619	989.030

Lasten servicecontracten

	2021	2020
Glasschades	57.330	59.094
Onderhoud tuinen	113.526	120.156
Waterverbruik	51.397	55.334
Gasverbruik	168.943	169.824
Elektraverbruik	211.075	224.003
Schoonmaakonderhoud	289.665	319.956
Overige kosten servicecontracten	71.695	4.510
Nog te verrekenen bedragen	91.903	-9.943
Totaal	1.055.534	942.934

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	1.804.620	1.504.941
Toegerekende beheerskosten	592.175	447.769
Toegerekende afschrijvingen	150.598	125.104
Totaal	2.547.393	2.077.814

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	3.939.558	4.210.401
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	4.483.042	4.529.353
Toegerekende personeelskosten	1.441.135	1.179.308
Toegerekende overige organisatiekosten	472.900	350.883
Toegerekende afschrijvingen	120.265	98.035
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	10.456.900	10.367.980

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Verhuurderheffing	4.921.322	3.611.779
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.700.351	1.645.811
Verzekeringen	157.076	145.611
Overige exploitatielasten	464.336	313.974
Totaal	7.243.085	5.717.175

De verhuurderheffing is € 1,3 miljoen hoger dan vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt doordat in 2020 er een vermindering van € 1,7 miljoen van toepassing was vanwege de oplevering van 87 huurwoningen onder de 1^e aftoppingsgrens in 2019, in 2021 is dit bedrag € 0,4 miljoen (20 woningen). Daar staat tegenover dat het tarief in 2021 verlaagd is naar 0,526% van de WOZ-waarde waarover verhuurderheffing verschuldigd is (was 0,562%).

6.9.2 Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2021	2020
Winstneming GGREX Geerpark	596.000	716.479
Rente GGREX Geerpark	-125.000	-51.000
Totaal	471.000	665.479

Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Toegerekende personeelskosten	53.028	47.166
Toegerekende overige organisatiekosten	17.401	14.034
Toegerekende afschrijvingen	4.425	3.921
Totaal	74.854	65.121

6.9.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2021	2020
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.401.500	1.733.277
Af: direct toerekenbare kosten	-28.196	-27.515
Af: boekwaarde	-1.392.403	-1.216.831
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	980.901	488.931
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	482.500
Af: direct toerekenbare kosten	0	-3.997
Af: boekwaarde	0	-426.354
Verkoopresultaat Niet-DAEB-vastgoed	0	52.149
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-27.552	-20.063
Af: toegerekende overige organisatiekosten	-9.041	-5.969
Af: toegerekende afschrijvingen	-2.299	-1.668
Totaal toegerekende kosten	-38.892	-27.700
Verkoopresultaat bestaand bezit	942.009	513.380
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	-3.884
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	942.009	509.496

Het verkoopresultaat heeft betrekking op 9 DAEB-woningen.

6.9.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	4.395.282	8.363.239
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-1.113.308	0
	3.281.974	8.363.239

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	31.12.2021	31.12.2020
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	82.280.504	31.612.946
Afname marktwaarde	<u>-2.566.972</u>	<u>-9.707.869</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	79.713.531	21.905.077
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	15.130.205	8.088.583
Afname marktwaarde	<u>-454.412</u>	<u>-1.171.293</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	14.675.794	6.917.290
<i>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	798.734	
Totaal	95.188.059	28.822.367

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	769.439	125.932
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-674.183</u>	<u>-104.335</u>
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	95.256	21.597

6.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Energieprestatievergoedingen	364.606	342.658
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	9.000	10.890
Vergoeding mobiele communicatie	14.107	13.639
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	17.971	8.544
Overig	11.084	31.207
Totaal	416.768	406.938

6.9.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2021	2020
<i>Beheerkosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.547.030	1.354.494
Toegerekende beheerskosten	507.649	403.007
Toegerekende afschrijvingen	129.102	112.598
Obligohoeffing vh saneringsheffing	135.395	0
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	3.150.265	0
Bijdrageheffing Autoriteit Woningcorporaties	17.376	33.433
Raad van Commissarissen	104.458	97.134
Totaal	5.591.275	2.000.666

Woonveste heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia, nominaal bedraagt deze lening € 2,0 miljoen, de reële waarde bedraagt € 5,2 miljoen. Het agio is verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia.

Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
Kosten leefbaarheid (niet-cyclisch)	178.708	162.380
Toegerekende indirecte kosten	401.415	476.990
Totaal	580.123	639.370

6.9.7 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
Betalingskorting VPB	0	126.513
Rente op vorderingen	7.125	6.037
Rente roll-over-leningen	41.283	57.035
Rente liquide middelen	0	21
Totaal	48.408	189.606

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	229.269	236.877
Leningen banken	6.300.038	6.407.823
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Banken	51.079	6.113
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	49.409	48.799
Totaal	6.629.795	6.699.612

Woonveste activeert geen rentelasten.

6.9.8 Belastingen

	2021	2020
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	-5.055.354	-7.593.318
Vorig boekjaar	-2.841.919	2.434.717
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
Latente belastingen verliesverrekening	0	0
Latente belastingen afschrijvingen	-1.123.565	739.254
Latente belastingen leningen o.g.	394.100	42.675
Latente belastingen verkoop woningen	0	0
Totaal	-8.626.739	-4.376.672

De VPB aangiften 2018 en 2019 zijn ingediend en definitief vastgesteld. Woonveste heeft momenteel twee discussies lopen met de Belastingdienst. Deze discussies zien toe op de onzekerheden rondom de herinvesteringsreserve bij verkoop van afgewaardeerde woningen en de heffingsvermindering verhuurderheffing.

De aangifte 2020 is ingediend en nog niet vastgesteld. Vorig jaar zijn voor de bepaling van het fiscaal resultaat 2020 ten behoeve van de jaarrekening 2020 inschattingen gedaan voor de WOZ waardes. Deze schatting bleek bij het opstellen van de aangifte 2020 te laag, daarom is onder de acute vennootschapsbelasting vorig boekjaar een extra kostenpost meegenomen welke is gebaseerd op de ingediende aangifte.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer gecompenseerd worden met in het verleden geleden fiscale verliezen. De acute belastingdruk is 4,82% (2020: 19,7%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 8,22% (2020: 11,4%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2021 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2021	2020
Resultaat voor belastingen	104.949.346	38.468.018
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-173.023	-7.123
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	3.281.974	8.363.239
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	8.722.150	16.429.781
Fiscale correctie resultaat Geerpark	-1.258.373	-3.139.013
Fiscale correctie afschrijvingen	-1.101.010	-977.621
Fiscale correctie onderhoudskosten	-1.233.677	0
Fiscale activering loon- en algemene kosten	2.148.369	500.205
Fiscaal geactiveerde rente materiële vaste activa in ontwikkeling/disagio	-74.686	-79.209
Fiscale aanwending HIR	0	-530.071
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-95.283.315	-28.843.963
Fiscale presentatiewijzigingen	0	-1.015
	<u>-84.971.593</u>	<u>-8.284.790</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	<i>19.977.753</i>	<i>30.183.228</i>
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	10.077	9.701
Kleinschaligheidsaftrek	-16.335	-7.284
Vorming herinvesteringsreserve	-808.227	-530.071
Aanwending herinvesteringsreserve	0	530.071
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.156.148	255.630
	<u>341.664</u>	<u>258.046</u>
<i>Belastbare winst</i>	<i>20.319.416</i>	<i>30.441.274</i>
Verliesverrekening	0	0
Belastbaar bedrag	20.319.416	30.441.274
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 245.00/€ 200.000 (15%/16,5%)	36.750	33.000
Vpb over restant (25%)	<u>5.018.604</u>	<u>7.560.318</u>
Totaal bedrag vennootschapsbelasting	5.055.354	7.593.318
Voorlopige aanslag	<u>-4.038.000</u>	<u>-7.515.580</u>
Resteert te betalen	1.017.354	77.738

6.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

Afschrijvingen (in)materiële vaste activa

	2021	2020
Inventaris	26.073	28.197
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	397.488	337.948
Vervoermiddelen	6.857	3.900
Totaal	430.418	370.045

	2021	2020
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	150.598	125.104
Lasten onderhoudsactiviteiten	120.265	98.035
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.425	3.921
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.299	1.668
Kosten leefbaarheid	23.731	28.719
Overige organisatiekosten	129.102	112.598
Totaal	430.420	370.045

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2021	2020
Salarissen	2.623.150	2.522.391
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	-94.937	-16.564
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>2.528.213</i>	<i>2.505.827</i>
Premies sociale verzekeringen	411.095	408.637
Premie ziekteverzuimverzekering	47.070	86.290
<i>Sociale lasten</i>	<i>458.165</i>	<i>494.927</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>338.989</i>	<i>437.686</i>
<i>Overige personeelskosten incl. inhuur</i>	<i>1.832.368</i>	<i>1.013.007</i>
Totaal Personeelskosten	5.157.735	4.451.447

	2021	2020
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.804.620	1.504.941
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.441.135	1.179.308
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	53.028	47.166
Kosten leefbaarheid	284.370	345.479
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	27.552	20.062
Overige organisatiekosten	1.547.030	1.354.491
Totaal	5.157.735	4.451.447

Aantal FTE's gemiddeld	2021	2020
Bedrijfsvoering	10,5	9,9
Directie	5,0	4,9
Team Klant	14,2	14,3
Team Wijken	7,5	7,5
Vastgoed en Duurzaamheid	8,9	8,0
Totaal	46,1	44,5

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2021	2020
Kosten automatisering	744.223	678.818
Kosten externe adviezen	501.804	193.994
Kosten PR en communicatie	43.121	50.149
Facilitaire kosten	177.389	198.462
Overige beheerkosten	225.943	203.030
Totaal	1.692.480	1.324.453

	2021	2020
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	592.175	447.769
Lasten onderhoudsactiviteiten	472.900	350.883
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17.401	14.034
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.041	5.969
Leefbaarheid	93.314	102.791
Overige organisatiekosten	507.649	403.007
Totaal	1.692.480	1.324.453

Honoraria accountantsorganisatie

	2021	2020
Controlewerkzaamheden jaarrekening Deloitte	119.352	112.957
Overige controleopdrachten Deloitte	6.050	6.050
Totaal	125.402	119.007

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi.

6.10 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2021 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2021		2020	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>5.165.500</u>		<u>2.940.000</u>	
		5.175.500		2.950.000
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Liquide middelen	0		0	
Rekening-courant bank	<u>2.749.607</u>		<u>2.225.500</u>	
		2.749.607		2.225.500
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>7.915.107</u>		<u>5.165.500</u>	
Stand per 31 december		7.925.107		5.175.500

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2021 is € 7.915.107,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

6.11 OVERIGE TOELICHTINGEN

6.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2021 een bedrag van € 162.437,- (2020 € 157.384,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2021 een bedrag van € 74.396,- (2020: € 81.514,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

6.11.2 WNT-verantwoording

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Woonveste van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F. Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Woonveste is € 175.000,-. Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Naam	E.W.T. van den Einden	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij
Gegevens 2021			
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	lid van RvC
Duur dienstverband in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2021			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 144.230	€ 20.604	€ 13.550
Beloning betaalbaar op termijn	€ 18.207	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 162.437	€ 20.604	€ 13.550
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 175.000	€ 26.250	€ 17.500
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging	€ 162.437	€ 20.604	€ 13.550
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldige betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2020			
Functie	directeur-bestuurder	voorzitter RvC	lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (FTE)	1,0	n.v.t.	n.v.t.
Dienstbetrekking	Ja	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging 2020			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 134.722	€ 19.400	€ 13.000
Beloning betaalbaar op termijn	€ 22.661	n.v.t.	n.v.t.
Subtotaal	€ 157.384	€ 19.400	€ 13.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 168.000	€ 25.200	€ 16.800
Totale bezoldiging	€ 157.384	€ 19.400	€ 13.000

Naam	A.L.J.M. Luijten	C.J.A. Broks	D. Willebrands	J.C.F.M. Leijts
Gegevens 2021				
Functie	lid van RvC	lid van RvC	lid van RvC	
Aanvang en einde functievervulling 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	19/1 - 31/12	
Bezoldiging 2021				
Totale bezoldiging	€ 13.550	€ 13.787	€ 12.905	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Totaal bezoldiging	€ 13.550	€ 13.787	€ 12.905	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegen onverschuldige betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
Gegevens 2020				
Functie	lid van RvC	lid van RvC		lid van RvC
Aanvang en einde functievervulling 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12		1/1 - 31/12
Bezoldiging 2020				
Totale bezoldiging 2020	€ 13.000	€ 13.000		€ 13.000
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 16.800	€ 16.800		€ 16.800

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2021 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

6.12 BALANS, RESULTATENREKENING, KASSTROOMOVERZICHT DAEB EN NIET-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2021
- Balans niet-DAEB per 31 december 2021
- Winst-en-verliesrekening DAEB over 2021
- Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2021
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

(Im)materiële vaste activa – Investeringsoverig

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto-vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2021. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto-vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

Vorraden

De voorraden betreffen vastgoed uit de niet-DAEB-tak.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huur-opbrengsten.

Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

Huuropbrengsten – huurontvangsten

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille - Verkoopontvangsten

Het totaal van netto verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten.

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Totaal van netto resultaat overige activiteiten

Het totaal van netto resultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

Belastingen – Vennootschapsbelasting

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en-verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

Resultaat niet-DAEB-tak

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst-en-verliesrekening van de DAEB-tak.

Betalingen aan werknemers

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeel naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

Ontvangsten uit financiële vaste activa

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

Nieuwe te borgen leningen

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing geborgde leningen

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing ongeborgde leningen

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen.

6.12.1 Balans DAEB per 31 december 2021

VASTE ACTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa		806.106		1.020.198
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	824.968.672		742.295.089	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.176.847</u>		<u>0</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen		830.145.519		742.295.089
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	<u>2.275.181</u>		<u>1.544.374</u>	
Totaal van materiële vaste activa		2.275.181		1.544.374
Financiële vast activa				
Latente belastingvorderingen	1.408.285		2.423.173	
Interne lening	28.826.731		31.699.404	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>153.287.856</u>		<u>135.989.816</u>	
Totaal van financiële vast activa		183.522.872		170.112.393
Totaal van vaste activa		1.016.749.678		914.972.054
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	345.220		357.390	
Gemeenten	9.252		25.348	
Latente belastingvordering	397.584		0	
Overige vorderingen	150.553		522.616	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	0		0	
Overlopende activa	<u>130.461</u>		<u>1.287.081</u>	
Totaal van vorderingen		1.033.070		2.192.435
Liquide middelen		6.925.107		4.175.500
Totaal van vlottende activa		7.958.177		6.367.935
TOTAAL VAN ACTIVA		1.024.707.855		921.339.989

	31.12.2021		31.12.2020	
EIGEN VERMOGEN				
Resultaat boekjaar	96.322.609		34.091.346	
Overige reserves	159.636.050		197.962.416	
Herwaarderingsreserve	530.480.614		458.062.902	
Wettelijke en statutaire reserves	<u>1.951</u>		<u>1.951</u>	
Totaal van eigen vermogen		786.441.224		690.118.615
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	<u>3.077.935</u>		<u>2.401.814</u>	
Totaal van voorzieningen		3.077.935		2.401.814
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	5.354.952		5.554.713	
Schulden aan banken	216.415.383		212.547.117	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	4.045.879		1.457.947	
Overige langlopende schulden	2.500		2.500	
Interne lening	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van langlopende schulden		225.818.714		219.562.277
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	545.192		192.492	
Schulden aan banken	1.309.596		1.432.123	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.986.169		2.642.691	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.254.635		1.360.424	
Schulden ter zake van pensioenen	38.163		40.388	
Overige kortlopende schulden	0		-93	
Overlopende passiva	<u>3.236.229</u>		<u>3.589.258</u>	
Totaal van kortlopende schulden		9.369.984		9.257.283
TOTAAL VAN PASSIVA		1.024.707.855		921.339.989

6.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2021

	31.12.2021		31.12.2020	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa		0		0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	168.824.730		156.239.959	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.180.014		5.410.575	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.241.926</u>		<u>5.394.930</u>	
Totaal van vastgoedbeleggingen		178.246.670		167.045.464
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van materiële vaste activa		0		0
Financiële vast activa				
Latente belastingvorderingen	44.269		156.430	
Interne lening	0		0	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van financiële vast activa		44.269		156.430
Totaal van vaste activa		178.290.939		167.201.894
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	0		-35.818	
Gemeenten	0		0	
Latente belastingvordering	0		0	
Overige vorderingen	5.040.379		4.460.556	
Vorderingen op DAEB/niet-DAEB	4.045.877		1.457.945	
Overlopende activa	<u>68.828</u>		<u>339.468</u>	
Totaal van vorderingen		9.155.084		6.222.151
Liquide middelen		1.000.000		1.000.000
Totaal van vlottende activa		10.155.084		7.222.151
TOTAAL VAN ACTIVA		188.446.023		174.424.045

	31.12.2021		31.12.2020	
EIGEN VERMOGEN				
Resultaat boekjaar	17.298.040		10.466.943	
Overige reserves	25.463.497		27.528.630	
Herwaarderingsreserve	110.526.319		97.994.243	
Wettelijke en statutaire reserves	0		0	
Totaal van eigen vermogen		153.287.856		135.989.816
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Totaal van voorzieningen		0		0
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan banken	0		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.938.840		5.264.657	
Schulden aan DAEB/niet-DAEB	0		0	
Overige langlopende schulden	15.537		18.350	
Interne lening	<u>28.826.731</u>		<u>31.699.404</u>	
Totaal van langlopende schulden		34.781.108		36.982.411
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		1.468.266	
Schulden aan banken	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0		0	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	323.595		-127.847	
Schulden ter zake van pensioenen	0		7.948	
Overige kortlopende schulden	40.490		38.889	
Overlopende passiva	<u>12.975</u>		<u>64.562</u>	
Totaal van kortlopende schulden		377.060		1.451.818
TOTAAL VAN PASSIVA		188.446.023		174.424.045

6.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2021

	2021		2020	
Huuropbrengsten	36.650.105		36.241.556	
Opbrengsten servicecontracten	887.992		848.677	
Lasten servicecontracten	-995.891		-922.784	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.078.281		-1.716.270	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.877.889		-8.842.926	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-6.319.947</u>		<u>-4.798.489</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		19.266.089		20.809.764
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Toegerekende organisatiekosten	<u>-62.589</u>		<u>-53.790</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-62.589		-53.790
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.373.305		1.706.072	
Toegerekende organisatiekosten	-32.519		-22.879	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-1.392.403</u>		<u>-1.039.174</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		948.383		644.019
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.270.692		-8.363.239	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	80.512.265		21.905.077	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		77.241.573		13.541.838
Opbrengst overige activiteiten	403.764		395.729	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		403.764		395.729
Overige organisatiekosten		-5.191.307		-1.653.195
Kosten omtrent leefbaarheid		-493.688		-542.128
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	627.790		837.683	
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-6.621.837</u>		<u>-6.698.566</u>	
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-5.994.047</u>		<u>-5.860.883</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		86.118.178		27.281.354
Belastingen		-7.093.611		-3.656.953
Resultaat niet-DAEB tak		17.298.040		10.466.943
Totaal van resultaat na belastingen		96.322.607		34.091.344

6.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021

	2021		2020	
Huuropbrengsten	7.569.055		7.495.860	
Opbrengsten servicecontracten	141.627		140.354	
Lasten servicecontracten	-59.643		-20.150	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-423.687		-361.545	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.603.772		-1.525.054	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-923.137</u>		<u>-918.686</u>	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.700.443		4.810.779
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	471.000		665.479	
Toegerekende organisatiekosten	<u>-12.760</u>		<u>-11.331</u>	
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		458.240		654.148
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0		474.307	
Toegerekende organisatiekosten	-6.630		-4.820	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>		<u>-604.011</u>	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-6.630		-134.524
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-11.282		0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.675.794		6.917.289	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>95.256</u>		<u>21.597</u>	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.759.768		6.938.886
Opbrengst overige activiteiten	13.003		11.210	
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>		<u>0</u>	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		13.003		11.210
Overige organisatiekosten		-417.228		-347.471
Kosten omtrent leefbaarheid		-89.088		-97.243
Financiële baten en lasten				
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	900		22.502	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-588.240		-671.625	
Totaal van financiële baten en lasten		<u>-587.340</u>		<u>-649.123</u>
Totaal van resultaat voor belastingen		18.831.168		11.186.662
Belastingen		-1.533.128		-719.719
Resultaat niet-DAEB tak				
Totaal van resultaat na belastingen		17.298.040		10.466.943

6.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	36.646.000	36.176.000
Vergoedingen	865.000	822.000
Overige bedrijfsontvangsten	387.000	403.000
Ontvangen interest	<u>627.465</u>	<u>839.579</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>38.525.465</i>	<i>38.240.579</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	3.070.082	3.103.205
Onderhoudsuitgaven	7.879.000	8.199.000
Overige bedrijfsuitgaven	5.663.000	4.254.000
Betaalde interest	6.677.000	7.027.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	112.000	0
Verhuurderheffing	4.390.000	3.070.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	162.000	159.000
Vennootschapsbelasting	<u>4.222.069</u>	<u>6.872.523</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>32.175.151</i>	<i>32.684.728</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.350.314	5.555.851
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.373.000	1.706.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>2.373.000</i>	<i>1.706.000</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	7.401.765	3.327.676
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	3.609.000	4.537.000
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	1.970.000	926.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>131.076</u>	<u>573.066</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i><u>13.111.841</u></i>	<i><u>9.363.742</u></i>
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	<i>-10.738.841</i>	<i>-7.657.742</i>
FVA		
Ontvangsten overig	<u>2.883.582</u>	<u>4.924.263</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>2.883.582</i>	<i>4.924.263</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.855.259	-2.733.479
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.028.000	24.000.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	1.432.123	24.412.278
Aflossing ongeborgde leningen	<u>191.985</u>	<u>184.512</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	403.892	-596.790
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.101.053	2.225.582
Wijziging kortgeld	3.851.063	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.175.582	1.950.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	6.925.592	4.175.582

6.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

	2021	2020
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.676.716	7.579.827
Vergoedingen	140.514	134.933
Overige bedrijfsontvangsten	10.887	8.006
Ontvangen interest	<u>790</u>	<u>22.318</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>7.828.907</i>	<i>7.745.084</i>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	643.689	662.820
Onderhoudsuitgaven	1.320.687	1.143.931
Overige bedrijfsuitgaven	1.092.738	687.751
Betaalde interest	588.840	672.083
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	23.395	0
Verhuurderheffing	531.322	541.779
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	20.396	15.766
Vennootschapsbelasting	<u>721.806</u>	<u>1.174.928</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>4.942.873</i>	<i>4.899.058</i>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.886.034	2.846.026
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.969.954	1.404.386
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>1.907.043</u>	<u>681.273</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>3.876.997</i>	<i>2.085.659</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	28.386	7.422
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>28.386</i>	<i>7.422</i>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	3.848.611	2.078.237
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>2.883.582</u>	<u>4.924.263</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.883.582	-4.924.263
Toename (afname) van geldmiddelen	3.851.063	0
Wijziging kortgeld	-3.851.063	
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000.000	1.000.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.000.000	1.000.000

6.13 ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Opstellen van de jaarrekening:

Directeur-bestuurder:

De heer ing. E.W.T. van den Einden
Drunen, 21 juni 2022

Vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

De heer ing. L.W. Greven
Drunen, 21 juni 2022

De heer D. Willebrands MSc.
Drunen, 21 juni 2022

Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij
Drunen, 21 juni 2022

Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA
Drunen, 21 juni 2022

De heer drs. M.J. van Blokland RA
Drunen, 21 juni 2022

7. OVERIGE GEGEVENS

7.1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT



Deloitte Accountants B.V.
Flight Forum 1
5657 DA Eindhoven
Postbus 376
5600 AJ Eindhoven
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9843
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Woonveste te Drunen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonveste op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2021.
- De winst-en-verliesrekening over 2021.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2021 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonveste zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is a Netherlands affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2206254420/BTB/1

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23,5 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 881.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2021.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonveste en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken.

Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen, zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonveste.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgen geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonveste door inlichtingen in te winnen bij de financiële administratie en het lezen van notulen en rapporten van de controller alsook op basis van onze kennis van de huishouding.

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

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

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

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

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

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4 'financieel verantwoord' van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonveste om haar continuïteit te handhaven.

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.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 994 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonveste. Stichting Woonveste past voor het overgrote deel (€ 860 miljoen) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 78 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Woonveste. Het handboek is op 26 oktober 2021 vastgesteld. Hierdoor zijn marktontwikkelingen, waaronder de stijging van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), in de periode tot en met de peildatum 31 december 2021 niet betrokken in de totstandkoming van de parameters in het handboek.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2021. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonveste. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 93 tot en met 98 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

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

Observaties

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

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 99 en 100 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonveste 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.

2206254420/BTB/5

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonveste, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat effect heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 97 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Overige gegevens

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

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

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonveste vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

2206254420/BTB/7

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2021, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

Deloitte.

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.

Eindhoven, 21 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA

2206254420/BTB/9

BIJLAGE 1: ORGANIGRAM



Versie februari 2022

