



Jaarverslag 2021

de **Woningstichting**



Inhoudsopgave

Kerncijfers	3
Bestuursverslag	4
Voorwoord	5
Meer mensen een thuis	7
Betaalbaar wonen	15
Een fijne buurt	21
Zorg en wonen als gezamenlijke opgave	26
Kwaliteit en verduurzaming	31
Slimmer samenwerken	38
Professionele organisatie en dienstverlening	44
Governance	52
Risicomanagement	58
Financiën	64
Verslag Raad van Commissarissen	76
Hoofdpijnen remuneratierapport 2021	83
Jaarrekening 2021	84
Geconsolideerde jaarrekening	85
Geconsolideerde balans per 31 december 2021	85
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	87
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021	88
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	89
Enkelvoudige jaarrekening	133
Enkelvoudige balans per 31 december 2021	133
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	135
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	136
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021	143
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2021	145
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2021	147
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021	148
Kasstroomoverzicht DAEB over 2021	149
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021	150
Aard van de niet-DAEB activiteiten	151
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	151
Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2021	153
Overige gegevens	154
Statutaire resultaatbestemming	155
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	156
Bijlagen	165
Evaluatie prestatieafspraken 2020 en verder	166
Algemene gegevens	173
Colofon en vrijwaring	174

Kerncijfers

	2021	2020	2019	2018	2017
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 442 (prijspeil 2021)	816	665	785	828	879
Betaalbaar tussen € 442 tot ca. € 633 (prijspeil 2021)	3.372	2.996	3.029	3.025	3.066
Duur tot huurtoeslaggrens € 633 tot € 752 (prijspeil 2021)	787	1.276	1.141	1.118	1.024
Duur boven huurtoeslaggrens > € 752 (prijspeil 2021)	230	224	218	202	183
A. In exploitatie	5.205	5.161	5.173	5.173	5.152
B. In aanbouw	33	68	0	17	55
<i>Subtotaal</i>	<i>5.238</i>	<i>5.229</i>	<i>5.173</i>	<i>5.190</i>	<i>5.207</i>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	18	18	18	19	19
Garages e.d.	665	664	703	703	703
Bedrijfsvastgoed	50	49	50	50	49
Totaal bezit	5.980	5.969	5.953	5.971	5.987
Aantal vhe's (methode Aw)	5.459	5.410	5.428	5.429	5.354
Aantal verhuringen	483	438	576	559	751
<u>Personeel</u>					
Formatie	51,6	51,1	48,7	46,5	47,4
Vhe's per formatieplaats	106	106	111	117	113
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000)					
Marktwaaarde (verhuurde staat)	978.435	815.208	738.985	693.988	604.132
Beleidswaarde	436.854	417.597	372.608	331.612	
(x € 1)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	153.654	126.651	111.560	104.032	88.378
- Beleidswaarde	49.603	49.877	40.736	33.980	
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	81,1	79,3	77,1	76,1	73,5
Interest lang vreemd vermogen	2,6	2,7	2,9	3,0	3,2
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	11,8	11,0	10,9	11,2	12,5
Loan to value (op beleidswaarde, max 85%)	37,6%	36,5%	42,6%	47,2%	
Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	2,9	3,0	2,7	2,4	2,2
Direct rendement obv marktwaaarde	1,4%	1,7%	2,0%	1,8%	1,8%
Onderhoud als % van de huur	28%	30%	27%	29%	26%

Bestuursverslag

Voorwoord

We begonnen 2021 hoopvol met de vaccinaties die op gang kwamen. Toch werd het weer een jaar met een lange lockdown, veel thuiswerken en het geven van thuisonderwijs. Het was ook een jaar waarin de tegenstellingen in de samenleving, over hoe we wel of niet met corona moesten omgaan, soms steeds meer uit elkaar leken te lopen.

Al die coronaperikelen- en maatregelen maakten ons werk bij de Woningstichting er niet altijd gemakkelijker op. Gelukkig konden wij onze dienstverlening wel zo goed mogelijk doorzetten. Soms was daar aardig wat flexibiliteit, inventiviteit en samenwerking voor nodig. Maar het lukte ons om alle mutaties, reparaties en onze groot onderhoudswerkzaamheden, zoals in de Nude, toch door te laten gaan. Dat het bijzondere jaar ook veel van onze huurders vroeg, merkten wij ook aan de enorme toename van overlastmeldingen.

Ondanks alles zaten we zeker niet stil in het afgelopen jaar. Samen met onze medewerkers en Raad van Commissarissen en met de belangrijke input van onze huurders, de gemeente en heel veel netwerkpartners schreven wij het afgelopen jaar ons nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 *'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt'*. Hierin staat wat we tot en met 2025 willen bereiken. Betaalbare woningen blijven voor ons natuurlijk belangrijk. Maar we zien dat de druk op de woningmarkt alleen maar toeneemt, ook in Wageningen. Daarom hebben we nu als eerste prioriteit *'meer mensen een thuis'*. We zetten vooral in op het toevoegen van flink wat (betaalbare) woningen aan de stad. Daarnaast is het samen met onze huurders en partners blijven werken aan fijne buurten belangrijk. Vanzelfsprekend hebben we hierbij aandacht voor de kwaliteit en de verduurzaming van onze woningvoorraad.

We bereikten ook het afgelopen jaar mooie resultaten. Zoals de nieuwbouw in Kortenoord en Torckdael fase 3. Maar zeker ook in de Nude, waar het ingrijpende groot onderhoudsproject de komende jaren nog doorloopt. De prestatieafspraken 2022-2023 die we dit jaar digitaal met onze huurders en de gemeente tot stand moesten brengen. En intern werkten wij verder aan het verbeteren van onze (klant)processen en het versterken van onze onderlinge samenwerking en die met onze belanghebbenden en netwerkpartners.

Een kleine opsomming van onze resultaten en cijfers in dit jaarverslag:

- We verwelkomden 485 nieuwe huishoudens;
- We leverden 68 nieuwe woningen op;
- We leverden het Groene Hofje op waarin 10 jongvolwassenen met autisme zelfstandig, maar toch beschermd, een thuis kregen;
- We plaatsten bij 98 woningen in totaal 715 zonnepanelen;
- We schilderden 735 woningen;
- We investeerden € 26 miljoen in de stad;
- We scoorden een 8 voor huurderstevredenheid.

Dat zijn zomaar wat cijfers over 2021. Laten we vooral niet vergeten dat achter die cijfers betrokken medewerkers, belanghebbenden en netwerkpartners staan die samen deze mooie resultaten realiseren. Daar ben ik trots op en dankbaar voor. Graag zet ik deze mooie samenwerking ook in de komende jaren voort.

En toen.....

Ons jaarverslag en onze jaarrekening 2021 waren begin maart 2022 zo goed als klaar. De accountant kon aan de slag met zijn controle. En toen.....

Konden we eind maart van de ene op de andere dag niet meer in onze systemen en bij onze documenten. Dachten we eerst nog aan een storing, bleek het helaas dat we het slachtoffer waren van een 'digitale aanval': we zijn gehackt. We informeerden direct onze medewerkers en al onze huurders over een mogelijk datalek. Na de eerste schrik, zijn we met z'n allen gaan doen waar we goed in zijn: zorgen dat we zo snel mogelijk onze huurders weer zo goed mogelijk kunnen bedienen.

En wat ben ik trots dat het ons al vrij snel is gelukt om onze dienstverlening weer tot zo'n 80% uit te kunnen voeren. Hier en daar met wat kunst- en vliegwerk, maar toch. En we zitten natuurlijk nog steeds niet stil. Los van alle wettelijke en zakelijke dingen die we moeten regelen, blijven we bezig om onze dienstverlening weer op 100% te krijgen. In het hoofdstuk Financiën in dit jaarverslag gaan we wat uitgebreider in op deze gebeurtenis.

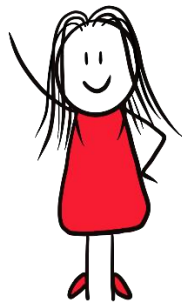
Oekraïne

In dit voorwoord kan ik niet anders dan ook stilstaan bij de oorlog in de Oekraïne. Er is nog steeds veel onzeker en de ontwikkelingen volgen elkaar snel op. Door de huidige ontwikkelingen en daarbij behorende economische risico's is een forse economische klap echter ook mogelijk. Dit merken we met z'n allen natuurlijk al langer door de hoge energieprijzen. Zeker voor onze doelgroep kan dit grote gevolgen hebben. Gelukkig zijn we samen met de gemeente Wageningen een traject gestart om juist daar waar het voor onze huurders zwaar is verschil te maken met de tochtbusters, extra (isolatie) maatregelen en slimme tips voor de huurders zelf. Wij vinden het belangrijk om onze woningen betaalbaar te houden en zo duurzaam mogelijk te maken, zodat de woonlasten van onze huurders uiteindelijk niet of niet zoveel stijgen. Maar we zien de hoge prijzen ook steeds meer in de stijgende bouwkosten. Dit kan gevolgen hebben voor onze plannen voor (groot) onderhoud en nieuwbouw. Ook merken we al steeds meer de gevolgen van het tekort aan (bouw)materialen en personeel. Hier moeten we allemaal rekening mee houden in onze plannen en planningen.

Maar nog belangrijker dan de stijgende prijzen, is natuurlijk het feit dat door de oorlog in hun thuisland veel Oekraïners helaas hun thuis moeten verlaten om ergens anders veiligheid te zoeken. Ook in Wageningen vangen we deze vluchtelingen op. Wij stellen op dit moment al twee van onze complexen (tijdelijk) beschikbaar voor de huisvesting van zo'n vijftig Oekraïners. En samen met de gemeente kijken we naar nog andere mogelijkheden om te zorgen dat deze mensen een (tijdelijk) 'thuis in de buurt' kunnen krijgen.

Er liggen dus genoeg (extra) uitdagingen op ons bord. En daar zijn we nu druk mee bezig. We maken scenario's en doen stresstesten om zo te zorgen dat we onze continuïteit kunnen waarborgen. Het kan betekenen dat we bepaalde ambities uit ons mooie ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' wat moeten doorschuiven in de tijd. Maar samen met alle medewerkers, huurders, gemeente en netwerkpartners komen we vast en zeker een heel eind.

Annelies Barnard
Juni 2022



Meer mensen een thuis

Aan onze wachtlijsten zien we de vraag naar woningen in Wageningen oplopen. Ook voor onze sociale doelgroep met een laag of middeninkomen (met name een- en tweepersoonshuishoudens). Uit het regionale Foodvalley woningmarktonderzoek (2020) komt naar voren dat we in de komende jaren in Wageningen maar liefst 800 sociale huurwoningen extra moeten toevoegen. In ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' hebben we daarom beschikbaarheid als onze eerste prioriteit benoemd.

Huurders en woningzoekenden

Verhuringen en mutatiegraad sociale huurwoningen

De druk op de woningmarkt in ons werkgebied blijft toenemen. Door corona is het thuiswerken op de kaart gezet. De woon-werkafstand is hierdoor minder relevant, dit heeft gevolgen voor de woningmarkt. We zien dat steeds meer mensen kiezen om te verhuizen naar gebieden waar de koop- en huurprijzen van (vrijesector)woningen aanzienlijk lager zijn dan in het westen van het land. Er verhuizen dus steeds meer mensen vanuit de Randstad naar onze regio. Bijkomend probleem is dat we in Wageningen niet (veel) kunnen bouwen; er is nauwelijks grond beschikbaar.

In 2021 steeg het aantal nieuwe verhuringen ten opzichte van 2020. We hadden 434 nieuwe verhuringen (2020: 373), 399 sociale huurwoningen en 35 vrije sector huurwoningen (2020: resp. 329 en 44). In de vrije sector huur waren minder huuropzeggingen. Huurders van deze woningen kunnen niet doorstromen naar een koopwoning omdat er weinig koopwoningen zijn met een koopprijs tot € 325.000 (grens Nationale Hypotheek Garantie). De vrijgekomen woningen in de vrije huursector, wezen we afgelopen jaar voornamelijk toe aan huurders van buiten de regio.

Tabel – aantal mutaties*

2021		2020	
Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)
485	8,22%	406	7,71%

*het aantal mutaties en verhuringen zijn niet gelijk aan elkaar omdat woningen die in december opgezegd worden, verhuurd worden in de eerste twee maanden van het volgend jaar.

Tabel - Sociale verhuringen naar huurklassen in 2021 (aantallen)

Toewijzingen en staatssteunregeling					
Aantal toewijzingen - Eenpersoonshuishoudens					
	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	8	56	74		1
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	2	5	47		11
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	5	19		3
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	6		0
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	10	66	146		15
Aantal toewijzingen - Tweepersoonshuishoudens					
	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	3	33		0
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	10		11
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	3		1
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	1	5		1
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	4	51		13
Aantal toewijzingen - Drie- en meerpersoonshuishoudens					
	<= Basishuur	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Hoogste aftoppingsgrens	> Hoogste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens	
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	1	60		1
Onder de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	13		19
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0	0	0		0
Boven de pensioengerechtigde leeftijd, inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0	0	0		0
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0	1	73		20
Aantal toewijzingen - Aantal huishoudens					
	> Liberalisatiegrens				
Inkomen lager of gelijk inkomensgrens Wht	0				
Inkomen hoger dan inkomensgrens Wht	0				
Totaal van aantal toewijzingen per huurgrens	0				

Wacht- en zoektijden en slaagkans

Wij bieden onze vrijgekomen sociale huurwoningen aan via Huiswaarts.nu. Woningzoekenden schrijven zich bij Huiswaarts.nu in. We maken een onderscheid in wacht- en zoektijden. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat. De zoektijd gaat in zodra een woningzoekende reageert op ons aanbod tot het moment dat hij een woning gaat huren. Daarbij is een actief woningzoekende iemand die minimaal één keer in een jaar reageert op ons woningaanbod.

De slaagkans is het aantal actief woningzoekenden gedeeld door het aantal aangeboden woningen op een bepaald moment. Door de verhoogde druk op de woningmarkt en het verminderde aanbod, is de slaagkans op een sociale huurwoning aanzienlijk afgenomen.

Slaagkans sociale huurwoning	2021	2020
Totaal	7,3 %	10,6%

Wachttijd in jaren per model	2021	2020
Loting woning	0	0
Aanbod woning	7,5	7,6

Zoektijd in jaren per model	2021	2020
Loting woning	1,0	0,8
Aanbod woning	3,4	2,9

Actief woningzoekenden¹

Naar leeftijd	2021	2020
> 23 jaar	756	535
23 – 35 jaar	2.818	2.073
35 – 45 jaar	963	692
45 – 55 jaar	629	479
55 – 65 jaar	278	223
65 plus	168	141

Naar huishoudomvang	2021	2020
1 persoons	3.582	2.645
2 persoons	1.285	952
3 of 4 persoons	861	402
5 of meer persoons	170	330

Naar inkomensklasse	2021	%	2020	%
€ 23.225 of minder	3.546	57	2.679	61
€ 23.225 t/m € 31.550	1.443	23	950	21
€ 31.550 t/m € 39.055	945	15	635	14
€ 39.055 t/m € 43.574	223	4	121	3
Meer dan € 43.574	105	1	38	1

Actief woningzoekenden

Het aantal mutaties nam af, maar het aantal woningzoekenden nam niet af. In 2021 telden we 5.449 actief woningzoekenden (2020: 4.034). Dit zijn woningzoekenden die het laatste jaar actief op een vrijgekomen woning hebben gereageerd. Hiervan is 59% alleenstaand en heeft 63% een laag inkomen. Van deze woningzoekenden is 11% in de leeftijd tot 23 jaar en 51% in de leeftijd tussen 23 en 35 jaar. Naar verwachting neemt de laatste groep de komende jaren toe. Er is weinig aanbod op de koopmarkt en dat verhoogt de druk op de huurmarkt. Daarom is het belangrijk dat we maatregelen inzetten om de doorstroming te blijven bevorderen en daar waar mogelijk woningen aan onze voorraad toevoegen.

¹ Omdat op het moment van reageren in een jaar tijd woningzoekenden van leeftijd en huishoudsamenstelling kunnen wijzigen, verschilt de telling per tabel.

Onze doelgroepen

Vraag en aanbod

Het verbeteren van de beschikbaarheid van huurwoningen begint bij een completer zicht op de vraag en aanbod in de stad. Met onze portefeuillestrategie hebben wij een goed beeld welke woningen nodig zijn voor de verschillende klantgroepen, zowel in aantallen als in kwaliteit. Hiermee kunnen we nu en in de toekomst de juiste afwegingen maken als het gaat om investeringen in nieuwbouw, transformatie, herstructurering en (groot) onderhoud.

Doelgroepen uitgelicht

Onze primaire doelgroep bestaat uit woningzoekenden en huurders die door inkomen (sociale huurgrens 2021: € 40.024) of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Binnen deze primaire doelgroep benoemen wij een aantal doelgroepen die om welke reden dan ook extra aandacht vragen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens (starters), senioren, specifieke doelgroepen en woningzoekenden met (lage) middeninkomens. Over de huisvesting van specifieke doelgroepen leest u meer in het hoofdstuk 'Zorg en wonen als gezamenlijke opgave'.

- **Starters en spoedzoekers**

Starters zijn woningzoekenden die nog geen zelfstandige woning huren, bijvoorbeeld afgestudeerde studenten en inwonende (jong)volwassenen. Spoedzoekers zijn woningzoekenden die vanwege omstandigheden per direct een woning zoeken, zoals daklozen en mensen die in een echtscheiding zitten. Om deze groepen meer kans te bieden op een woning, hebben we het aantal lotingwoningen in 2021 uitgebreid van 600 naar 700 woningen. We hebben extra boven- en beneden (duplex) woningen toegevoegd. We zien dat dit een positief effect heeft gehad. We bieden onze één- en tweekamerappartementen aan als lotingwoningen, met uitzondering van de seniorenwoningen. Bij een lotingwoning is inschrijftijd niet van belang. Het registratienummer van de woningzoekende(n) is het lotnummer voor de verloting. Met deze verloting, hebben starters en spoedzoekers die geen specifieke woonwensen hebben sneller kans op een woning. De huurprijzen van deze woningen zijn laag. Hierdoor kunnen we de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen een betaalbare woning bieden. Jaarlijks verloten we maximaal 20% van de vrijkomende woningen. In 2021 hebben we ruim 13% van de vrijkomende woning aangeboden via loting (2020: 8%). In 2022 starten we samen met de gemeente Wageningen en collega-corporatie Idealis een onderzoek om de reële woonwensen van startende jongeren in de leeftijd 18 tot 35 jaar in beeld te brengen.

- **Twee- of meerpersoonshuishoudens**

Ook bij deze doelgroep zagen we weer een lichte stijging in het aantal actief woningzoekenden. We verhuren alle woningen met drie of meer slaapkamers met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn bepaalde woningen met 3 of meer slaapkamers, waarvan we weten dat ze nogal gehorig zijn. Die woningen wijzen we toe aan huishoudens van maximaal 2 personen zonder kinderen.

- **Senioren**

We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 65-plus. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan huishoudens met een minimale leeftijd van 55 jaar. In 2021 hadden we 43 nieuwe verhuringen aan senioren (2020: 26 woningen). Het aantal senioren dat reageert op een woning is ook in 2021 nog steeds erg laag met een gemiddelde van 11 reacties per woningadvertentie.

- *(Lage) middeninkomens*

Huishoudens met middeninkomens vinden vaak lastig passende woonruimte. Hun inkomen is meestal te hoog voor een sociale woonruimte, maar te laag om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Daarmee zijn ze aangewezen op huren in de vrije sector. Om gezinnen met (lage) middeninkomens tot € 53.000 toch een betaalbare woning te bieden, kunnen zij ook reageren op onze sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 679 tot € 764. Daarnaast hebben wij voor deze groep vrije sector huurwoningen met een huurprijs vanaf € 764 tot € 1.000. Vanaf 2021 is de vrije toewijzingsruimte verlaagd tot 7,5%. Deze is te verdubbelen tot 15% als dit is opgenomen in de prestatieafspraken. Dit hebben we gedaan, waardoor we ons huurbeleid op dezelfde wijze blijven inzetten. En hebben we in 2021 10% vrije toewijzingsruimte ingezet.

Meer mensen een thuis

Actieve aanpak woonfraude

Woonfraude is het zonder toestemming onder- of doorverhuren van een woning, de gehuurde woning oneigenlijk gebruiken als opslag, bedrijfsruimte of voor illegale activiteiten. In nauwe samenwerking met gemeente en politie zijn we alert op woonfraude. Naar mate de druk op de woningmarkt toeneemt, worden ook huurders en woningzoekenden creatiever. Des te belangrijker is onze taak te zorgen voor een rechtvaardige woonruimteverdeling met gelijke kansen voor iedere woningzoekende.

Door een wijziging in de wetgeving voor het inschrijven in de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) in 2021, kan iedereen zich inschrijven op een adres van de Woningstichting, zonder vooraf toestemming te krijgen. In samenwerking met de gemeente Wageningen hebben we een controle achteraf in gebouwd. Dit is zeer succesvol bij onze actieve aanpak van woonfraude. Door deze nieuwe werkwijze betekende dit in 2021 een behoorlijke toename van de te onderzoeken in adressen die afweken van de BRP-controle. In totaal zijn er 57 zaken onderzocht, zijn er 43 opgelost (inwoning of kamerverhuur aangevraagd en akkoord gegeven), hebben 5 bewoners zich uitgeschreven uit de BRP op het betreffende adres en zijn er nog 9 zaken in onderzoek voor woonfraude.

In 2021 ontvingen we (grotendeels anoniem) vijf meldingen van woonfraude (2020:17). Deze daling is vooralsnog niet direct te verklaren. Een woonfraudezaak is nog in onderzoek. In de andere gevallen bleek het geen woonfraude te zijn omdat het ging om inwoning, kamerverhuur of bedrijf aan huis mét onze toestemming.

Doorstroommaatregelen

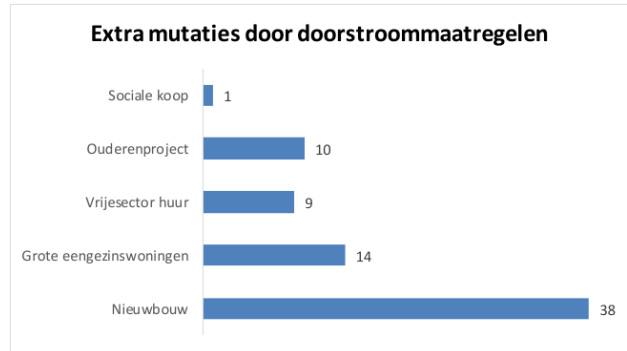
In 2021 is Huisvestingsverordening in werking gesteld. Hierdoor hebben we de doorstroommaatregelen verder vormgegeven, zodat we huurders van de Woningstichting voorrang kunnen geven en daarmee meer verhuisbewegingen realiseren.

In 2021 hebben we vijf doorstroommaatregelen waarmee huurders van de Woningstichting die een zelfstandige woning achterlaten, voorrang krijgen bij toewijzing naar een nieuwe woning:

- Doorstroom nieuwbouw
- Doorstroom grote (eengezins)woning
- Doorstroom vrije sector huur
- Doorstroom ouderenproject
- Doorstroom (sociale) koop

Door het inzetten van de doorstroommaatregelen zijn 72 van onze huurders verhuisd naar een andere sociale huurwoning. De vrijgekomen woningen zijn natuurlijk ook weer verhuurd. In totaal hebben we in 2021 129 huurders via deze maatregelen een thuis kunnen bieden.

Ook in 2022 blijven de doorstroommaatregelen inzetten. We willen voor de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens, die de komende jaren toeneemt, de slaagkans op een kleine woning vergroten. Daarnaast hebben we voor deze doelgroep in 2022 een extra doorstroommaatregel toegevoegd; alleenstaande huurders krijgen de mogelijkheid met voorrang door te stromen naar een twee- of driekamerwoning wanneer er een woning vrijkomt vanuit één van de bovenstaande vijf maatregelen. Ook geven we onze huurders voorrang op woningen die wij voor verkoop aanbieden.



Uitbreiding aanbod

Ook in 2021 gingen onze nieuwbouwprojecten volop door. De processen zijn altijd verschillend en complex. We doen dit dus altijd zorgvuldig en in samenwerking met de betrokken bewoners en andere partijen. Hierbij houden we alle ontwikkelingen rond de coronacrisis, stikstof en PFAS² goed in de gaten; die kunnen namelijk directe gevolgen hebben voor de bouwwereld en dus voor onze plannen.

In 2021 voegden we 68 nieuwbouwwoningen toe aan onze voorraad:

- Kortenoord 52 grondgebonden sociale huurwoningen
- Torckdael 16 2-kamer appartementen

Rooseveltweg – locatie oude Ireneschool

Begin 2021 werd het bestemmingsplan onherroepelijk voor fase 2 van het Ireneplan: locatie oude Ireneschool. Dit was het startsein om de verdere ontwikkeling op te pakken. Er is een Design & Build uitvraag opgesteld. We vroegen meerdere conceptbouwers ons een aanbieding te doen. Dit hebben twee partijen gedaan. We selecteerden hiervan een aannemer en gingen samen met die aannemer aan de slag met de verdere uitwerking van het plan.

Voor de zomervakantie hebben we met de gemeente Wageningen en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) het voorlopig ontwerp besproken. In oktober 2021 was er een inloopmiddag voor direct omwonenden waar we samen met de gemeente en de aannemer de plannen hebben toegelicht. Omdat het accorderen van het inrichtingsplan meer tijd in beslag nam, konden we in 2021 niet starten met de sloop van het bestaande schoolgebouw en de bouw van de 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Samen met de gemeente Wageningen werken we eraan om de verdere uitwerking parallel te laten lopen met de aanvraag omgevingsvergunning. Deze is eind december 2021 ingediend. De planning is nu om in het voorjaar van 2022 te slopen en daarna de bouw te starten. De verwachte oplevering is na de zomer van 2023.

² PFAS = een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid.

Gevelstenen

Net zoals in Torckdael vinden we in de laatste fase van Nieuw Kortenoord (Buitenoord) ook mooie gevelstenen. Op vijf plekken zijn in dit deel van de wijk in de blokken huurwoningen gevelstenen geplaatst. Het thema van de gevelstenen is "buiten- en stedelijk gebied versmelten". Dit uit zich door het verbeelden van diersoorten die zich daadwerkelijk in Buitenoord kunnen laten zien en zich kunnen gaan aanpassen aan de bebouwde kom." De vijf stenen hebben de namen: De Tuinvos, de Grachtotter, de Fietsmus, de Straatuiver en de Stoepgans.



Nieuw Kortenoord – Deelplan 3, fase 1

In 2021 hebben we alle 52 sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd. De huurders van de laatste huurwoningen kregen de sleutels van hun nieuwe (t)huis voor de kerstperiode. We hebben deze 52 huurwoningen allemaal met voorrang verhuurd aan huurders van de Woningstichting.

Door het inzetten van de doorstroommaatregel Nieuwbouw, krijgen huurders van de Woningstichting voorrang op de sociale huur- en koopnieuwbouwoningen in Nieuw Kortenoord. Hierdoor brengen we een zogenoemd 'doorstroomtreintje' van verhuizingen op gang.

Nieuw Kortenoord – deelplan 3, fase 2

Op 25 maart 2021 tekenden we de koop- en aannemingsovereenkomst voor 33 huurwoningen in fase 2 van deelplan 3 van nieuw Kortenoord. De bouw is gestart en de eerste huurwoningen leveren we op in het voorjaar van 2023.

Ook voor het laatste complex in het project Torckdael heeft een kunstenaar een gevelsteen ontworpen: de Bouwheer.



Torckdael – fase 3

Op 4 januari 2021 startte de bouw van de 16 appartementen voor cliënten van 's Heeren Loo. In oktober was er een kijkmoment voor de nieuwe bewoners en in december is het gebouw aan ons opgeleverd. Begin 2022 legt de gemeente Wageningen de infrastructuur aan. In februari 2022 leverden we het complex op aan 's Heeren Loo en kregen de nieuwe bewoners de sleutels. Zij richten nu hun appartementen in en de planning van 's Heeren Loo is om begin april 2022 de bewoners naar Torckdael te verhuizen.

Na de officiële feestelijke oplevering in het eerste kwartaal 2022, is de nieuwe wijk Torckdael voltooid.

Commerciële verhuur

Vrije sector verhuur

Vrijesectorhuurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 752 in 2021). Deze woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden, met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Op dit moment verhuren we in totaal 230 vrije sector huurwoningen. In 2021 hadden we 35 nieuwe verhuringen (2020: 44). We houden de komende jaren rekening met 35 tot 40 mutaties per jaar in de vrije huursector. Dit hangt nauw samen met de vrijkomende woningen vanuit de doorstroommaatregelen. Op het moment dat er weer meer aanbod is op de koopmarkt, verwachten we dat dit ook effect heeft op de vrije sector huur.

Verhuur bedrijfsruimten

We verhuren naast sociale woningen, vrijesectorwoningen en maatschappelijk vastgoed ook commercieel vastgoed. We verhuren 50 bedrijfsruimten. We merken dat het verhuren van bedrijfsruimten lastiger gaat, zeker nu door de coronacrisis. Zo zegde de grootste huurder van onze bedrijfsruimte aan de Buurtse Bocht de huur op. Zij huurden de volledige benedenverdieping van het pand en deze was specifiek ingericht met onder andere een lunchroom. We vonden daar geen andere huurder voor. Het ombouwen van de benedenverdieping naar geschikte kantoorruimte, vraagt een grote investering. Daarom maken we in 2022 eerst een plan voor de toekomst van het gehele pand aan de Buurtse Bocht.

Garages, parkeerplaatsen en bergingen

Wij verhuren in totaal 665 garages, parkeerplaatsen en bergingen (2020: 664). In 2021 hebben we daarvan 48 garages/parkeerplaatsen opnieuw verhuurd (2020: 70). De reden dat het aantal verhuringen in 2021 lager is dan in 2020, is dat er in 2020 veel garages vrijkwamen die tijdens het groot onderhoud Pomona/Asterstraat gebruikt werden als opslagruimten voor spullen van huurders.

Verkoop

Ook op de koopmarkt zien we de druk toenemen; weinig aanbod en hoge verkoopprijzen. In de gemeente Wageningen zijn het vierde kwartaal 14,4% minder woningen verkocht dan een jaar eerder. De gemiddelde verkoopprijs voor een woning in Wageningen was € 447.000. Dat is een stijging van 24,6% en ruim 85% van de woningen is boven de vraagprijs verkocht.

Wij verkochten in 2021 in totaal 15 woningen (2020: 9). Door de gunstige verkoopmarkt wisselden vrijwel alle woningen van eigenaar voor een hogere prijs dan de taxatiewaarde en zelfs boven de vraagprijs. De extra opbrengsten gebruiken we onder andere om groot onderhoud uit te voeren aan onze sociale huurwoningen en voor duurzaamheidsinvesteringen. Naast de verkoop van woningen, hebben we in 2021 de laatste zes parkeerplaatsen verkocht in Torckdael.

Hier gaan we voor in 2022: 'meer mensen een thuis'

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none">We hebben minstens 175 sociale nieuwbouw huurwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.	<i>Realisatie:</i> <ul style="list-style-type: none">Start nieuwbouw Rooseveltweg: 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen.Oplevering nieuwbouw Kortenoord, Deelplan 3 fase 2: 33 grondgebonden woningen.
	<i>Initiatief:</i> <ul style="list-style-type: none">Twee projecten (nieuwbouw en herstructurering)
	<i>Acquisitie:</i> <ul style="list-style-type: none">Meerdere locaties.
<ul style="list-style-type: none">We zetten maximaal 25% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming van onze huurders.	<ul style="list-style-type: none">Project doorstroming
<ul style="list-style-type: none">We hebben met de gemeente en meerdere ontwikkelaars plannen gemaakt om op een creatieve manier te zorgen dat we van 2025 tot en met 2030 minimaal 400 extra sociale huurwoningen kunnen toevoegen.	<ul style="list-style-type: none">Locatie onderzoek (samen met gemeente).Onderzoeken samen met de gemeente naar creatieve oplossingen voorraad (bv. optoppen, transformeren etc.).Netwerk verder opbouwen en challenge uitschrijven: gesprekken met ontwikkelaars/acquisitie.



Betaalbaar wonen

We zijn er voor mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Bijna 3.000 inwoners in de stad leven in armoede (Armoedemonitor gemeente Wageningen 2020). Een groot deel van hen woont in een woning van ons. Het is daarom ook belangrijk te blijven zorgen voor betaalbare woningen. Daarom hebben we in ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' betaalbaarheid als onze tweede prioriteit benoemd. Bij betaalbaar wonen kijken wij naar ons huurbeleid, de woonlasten, schuldhulpverlening en woningtoewijzing.

Huurbeleid

We hebben een gematigd huurbeleid: voor de huurders met een beperkt inkomen, stijgen de huren gemiddeld hooguit gematigd mee. In 2021 hebben wij de uitgangspunten van ons huurbeleid opnieuw vastgesteld vanuit onze portefeuillestrategie. Dit doen we jaarlijks om te borgen dat alle ontwikkelingen onderdeel zijn van onze aan het huurbeleid gekoppelde processen. In 2022 optimaliseren we ons streefhuurbeleid vanuit onze nieuwe portefeuillestrategie. Woonlasten zijn hierbij belangrijk. Door de stijgende energieprijzen is de kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningen een extra aandachtspunt om op koers te blijven.

Huurverhoging en huurverlaging 2021

Jaarlijks verhogen wij de huurprijzen per 1 juli. De overheid besloot, vanwege de impact van onder andere de coronacrisis op de betaalbaarheid van de woonlasten, de huurprijzen van sociale huurwoningen in 2021 te bevriezen. Dit was uiteraard goed nieuws voor de huurders van onze sociale huurwoningen, kamers, woonwagens en standplaatsen. Voor een deel van onze huurders konden we zelfs de huur verlagen. Wij ontvingen van de overheid wel een compensatie voor deze huurbevriezing.

Voor onze vrijesectorwoningen waren er andere regels voor de jaarlijkse huurverhoging. De huurprijzen van deze woningen mogen we vanaf 2021, drie jaar aanpassen met maximaal 1% boven op de inflatie. In 2021 hebben we de huurprijzen van deze woningen verhoogd met 2,4% (inflatie 2020 1,4% +1%).

De huurprijzen van onze garages hebben we in 2021 verhoogd met de inflatie van 1,4%.

Huurverlaging

In 2021 gold de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen: huishoudens met een lager inkomen en een relatief hoge huur komen in aanmerking voor een eenmalige huurverlaging. Op basis van deze wet hebben we voor 184 huishoudens de huurprijs kunnen verlagen. De woonlasten van deze huurders sluiten nu beter aan op het inkomen.

Verzoek om huurverlaging

Er waren 16 huishoudens in sociale huurwoningen die een huurverlaging aanvroegen vanwege inkomensdaling. We hebben in vier gevallen de huurverlaging toegekend. De andere bezwaren zijn niet toegekend omdat de meeste van deze huishoudens al een lagere huurprijs betaalden. In de andere situaties ontbrak de onderbouwing of was het inkomen te hoog om in aanmerking te komen.

Reden verzoek	Totaal aantal	Toegekend aantal
Sociale huur:		
• Inkomensdaling	16	4
Totaal sociale huur	16	4

Bezwaren tegen de huurverhoging en verzoek om verlaging

We ontvingen dit jaar vijf bezwaren tegen de huurverhoging. Alle vijf zijn afkomstig van huurders in een vrijesectorwoning. We hebben één bezwaar toegekend en de huurverhoging aangepast. De afgewezen bezwaren hadden betrekken op de staat van het onderhoud van de woningen. Dit is wettelijk een gegronde reden om bezwaar te maken tegen de huurverhoging.

Reden bezwaar	Totaal aantal	Toegekend aantal
<i>Sociale huur:</i>		
• Inkomensdaling	0	0
• Overige reden	0	0
Totaal sociale huur	0	0
<i>Vrije sector huur:</i>		
• Betalingsproblemen	0	0
• Overige reden	5	1
Totaal vrije sector huur	5	1
<i>Overige VHE's:</i>		
• Overige redenen	0	0
Totaal overige VHE's	0	0
Totaal aantal bezwaren	5	1

Huurachterstanden, huisuitzettingen en manieren om die zoveel mogelijk te voorkomen

De huurachterstanden die in 2020 door de coronacrisis zijn ontstaan, konden we met maatwerk in 2021 grotendeels inlopen. In 2021 was er incidenteel sprake van een huurachterstand door de coronacrisis. In deze specifieke gevallen hebben wij ons coulante beleid voortgezet door de huurachterstand van maximaal 2 maanden tijdelijk te accepteren. Samen met de huurders hebben wij gekeken naar een passende oplossing en waar nodig samenwerking gezocht met de gemeente en onze netwerkpartners om deze achterstand weer in te lopen.

Op 31 december 2021 was de totale huurachterstand 0,49%.

- Actieve huurders 0,34%
- Vertrokken huurders 0,15%

Huisuitzettingen

In 2021 zijn er acht vonnissen tot huisuitzetting aangevraagd waarvan er twee tot een daadwerkelijke ontruiming van de woningen hebben geleid (2020:1). De bewoners woonden op het moment van de ontruiming niet meer in de woningen. Met ons incassoproces zetten we in op het zoveel mogelijk voorkomen van de ontruiming. Ook dit jaar hebben we het aantal gelukkig weten te beperken.

Schuldhelpverlening

Wij doen ons best om mensen met schulden en andere problemen tijdig te helpen, samen met de gemeente en met andere netwerkpartners. Daarnaast geven we voorlichting, zoeken met onze huurders naar een oplossing, stimuleren het volgen van een budgettraining en zetten de energieadviseur via het Energieloket in.

Om de drempel voor financieel advies te verlagen, zijn we op verzoek van huurders met de gemeente en onze netwerkpartners ook gestart met de inloop geldzaken bij het Startpunt van de gemeente Wageningen. Huurders kunnen hier zonder afspraak binnenlopen met hun vraag en alle hulp is gratis.



Vroeg signalering

Ons incassobeleid is erop gericht zo snel mogelijk met huurders in contact te komen na het ontstaan van een huurachterstand. Hoe eerder we samen kijken naar een oplossing, hoe groter de kans van slagen. We leveren hierbij maatwerk. Lukt het niet om in contact te komen met de huurder, dan proberen we dit samen met de gemeente via het Startpunt.

In 2021 is de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) gewijzigd, waardoor de gemeente het vroeg signaleren als wettelijke taak heeft gekregen. Over de invulling daarvan hebben we afspraken gemaakt.



De armoedemonitor die is opgesteld door de gemeente Wageningen laat zien dat er in Wageningen 2.800 inwoners in armoede leven. Het grootste deel van deze inwoners huurt een woning van de Woningstichting. We onderzoeken met de gemeente en netwerkpartners wat we nog meer kunnen doen om het aantal huurders dat in armoede leeft te beperken en nieuwe armoedesituaties te voorkomen. Dit hebben we vastgelegd in onze prestatieafspraken 2022 – 2023.

Inzet Voorzieningswijzer

Eén van de middelen die de gemeente in gaat zetten is de VoorzieningsWijzer. Dit is een programma waarmee gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties mensen helpen om geld te besparen op de maandelijkse lasten. Bijvoorbeeld doordat mensen niet weten dat ze recht hebben op bepaalde subsidies, toeslagen of gemeentelijke regelingen.



2800 Wageningers leven in armoede; gemeente probeert nieuwe armoede te voorkomen

WAGENINGEN - Lijst 2800 inwoners van Wageningen hebben te weinig te besteden om maandelijks rond te komen. Van deze groep mensen in armoede hebben er vijfhonderd de leeftijd van 18 jaar nog niet bereikt. „Er die krijgen zo geen goede basis voor de rest van hun leven“, meent wethouder Leo Bosland.

Woningtoewijzing – betaalbaar en passend wonen

Bij het toewijzen van woningen zorgen we ervoor dat de prijs-kwaliteitverhouding van een woning past bij de portemonnee van de huurder. Ook blijven we ons inzetten voor sterke buurten door huurders met verschillende inkomens gespreid te huisvesten. Wij onderscheiden ons van veel corporaties bij het toewijzen van onze woningen. De meeste corporaties wijzen hun woningen toe tot de inkomensgrens. Wij kiezen er met ons huurbeleid voor dat we woningen voor alle doelgroepen hebben en dat we onze woningen niet alleen toewijzen tot de inkomensgrens, maar ook aan mensen die tussen wal en schip vallen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar van wie het inkomen niet voldoende is om te kopen of een vrijsectorwoning te huren. Dit betekent dat wij ook gezinnen toelaten in onze duur sociale huurwoningen met een inkomen tot € 53.000. Wij vinden een mix van huurprijzen en inkomens belangrijk en sturen op leefbare buurten.

Passend toewijzen

Wij willen onze huurwoningen altijd passend toewijzen. Zo krijgen woningzoekenden een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. We voorkomen daar bijvoorbeeld ook mee, dat huishoudens met de laagste inkomens terechtkomen in te dure woningen, waardoor ze betalingsproblemen (kunnen) krijgen. Het inkomen en de huishoudgrootte bepaalt tot welke huurprijs de huurder maximaal mag huren.

Van alle nieuwe verhuringen moeten wij per jaar minimaal 95% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (prijspeil 2021):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 625.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 678.

Bij maximaal 5% van de toewijzingen aan deze huishoudens mogen wij een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen (prijsspeil 2021):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 619 en maximaal € 737.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 663 en maximaal € 737.

In 2021 wezen we 99,0% van onze woningen passend toe (2020: 97,7%).

Vanaf januari 2022 is er een verruiming van de inkomensgrens voor meerpersoonshuishoudens. Deze grens is vastgesteld op € 45.014. De inkomensgrens voor alleenstaanden wordt € 40.765. In ons huurbeleid hebben wij bepaald dat ook de doelgroep éénpersoonshuishoudens bij ons een woning met een huurprijs tussen € 633 en € 763 kunnen huren en zij kunnen dus ook bij ons huren met een inkomen tot € 45.014. Deze vallen onder de vrije toewijzingsruimte van 15%. In 2021 kregen 22 huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens (€ 40.024) een woningaanbod (2020: 31 woningen).

Qii-app

Vanaf november 2021 kunnen alle woningzoekenden die ingeschreven staan bij Huiswaarts, gebruikmaken van de Qii-app. Met deze app kunnen woningzoekenden in een veilige omgeving via DigiD rechtstreeks persoonsgegevens ophalen bij verschillende overheidsbronnen. De app maakt een digitaal profiel aan waarmee wij bij een woningaanbieding inzage krijgen in de inkomensgegevens, waardoor wij weten dat een woningzoekende reageert met de juiste gegevens.

Woonlasten

In verband met de betaalbaarheid vinden wij het belangrijk ervoor te zorgen dat de woonlasten van onze huurders niet te hoog worden. We kijken naar de totale woonlasten, die naast de huur ook bestaan uit energielasten. Dit is in 2021 nog belangrijker geworden door de enorme stijging van de energietarieven. Onze prioriteit ligt bij het terugdringen van de vraag naar warmte. Dit doen we door het isoleren en, waar mogelijk, verder verduurzamen van de woningen bij groot onderhoud.

Huurders kunnen ook zelf zorgen dat hun woonlasten verlagen door energiebesparende maatregelen aan te (laten) brengen. Enkele van deze maatregelen vallen onder de individuele woningverbetering (IWV). Huurders kunnen zonnepanelen laten leggen of isolatie laten aanbrengen tegen een maandelijkse vergoeding in de huur. Vanaf 2022 valt de aansluiting voor een elektrische kookplaat ook onder deze regeling. Hiermee besparen huurders niet alleen op de woonlasten, maar leveren ze ook een bijdrage aan duurzaamheid.

Daarnaast is bewustwording en aanpassen van het eigen gedrag voor onze huurders een belangrijke sleutel naar het verlagen van de energie- en woonlasten. We informeren onze huurders hoe zij op energie kunnen besparen, dat zij gebruik kunnen maken van het energieloket en deel kunnen nemen aan de actie '[Hoe laag kun je gaan?](#)'.

Actie 'Hoe laag kun je gaan?' in samenwerking met de gemeente

Vanaf 2021 kunnen ook onze huurders gebruik maken van de actie "Hoe laag kun je gaan?" Een actie van de gemeente met de eenmalige uitkering die zij van de overheid heeft ontvangen met de Regeling Reductie Energiegebruik (RREW).

Het doel van deze actie is huurders en huiseigenaren aan te zetten tot het nemen van kleine energiebesparende maatregelen in hun huis om daarmee de woonlasten te verlagen.



Samen met de gemeente Wageningen en collega-corporatie Idealis hebben wij onderzocht hoe de actie voor onze huurders optimaal ingezet kon worden. We kwamen tot vier opties waaruit huurders kunnen kiezen:

1. Huisbezoek van het klusteam 'de [Tochtbusters](#)';
2. Korting op een energiezuinige koelkast;
3. Gratis energiedisplay inclusief jaarabonnement;
4. Korting op een inductiekookplaat.

De lancering van de RREW-actie op 19 mei zorgde voor veel aanvragen. Onze huurders gaven met name de voorkeur aan keuzeoptie 1 en 3.



Inmiddels hebben meer dan 300 huishoudens de Tochtbusters op bezoek gehad. De actie loopt tot en met 30 juni 2022. Tot die tijd proberen we zoveel mogelijk huurders te helpen bij het verlagen van hun woonlasten.

In 2022 onderzoeken we samen met de gemeente hoe we deze samenwerking door kunnen zetten en uit kunnen breiden om energiearmoede te beperken.

Energieloket en energieadviseur

Huurders kunnen met vragen over het verduurzamen van hun woning of bespaartips ook terecht bij het Energieloket. Een energieadviseur adviseert over allerlei vragen. In 2021 hebben 50 huurders contact gezocht met het Energieloket. De vragen gingen met name over advies rond de actie 'Hoe laag kan je gaan?'

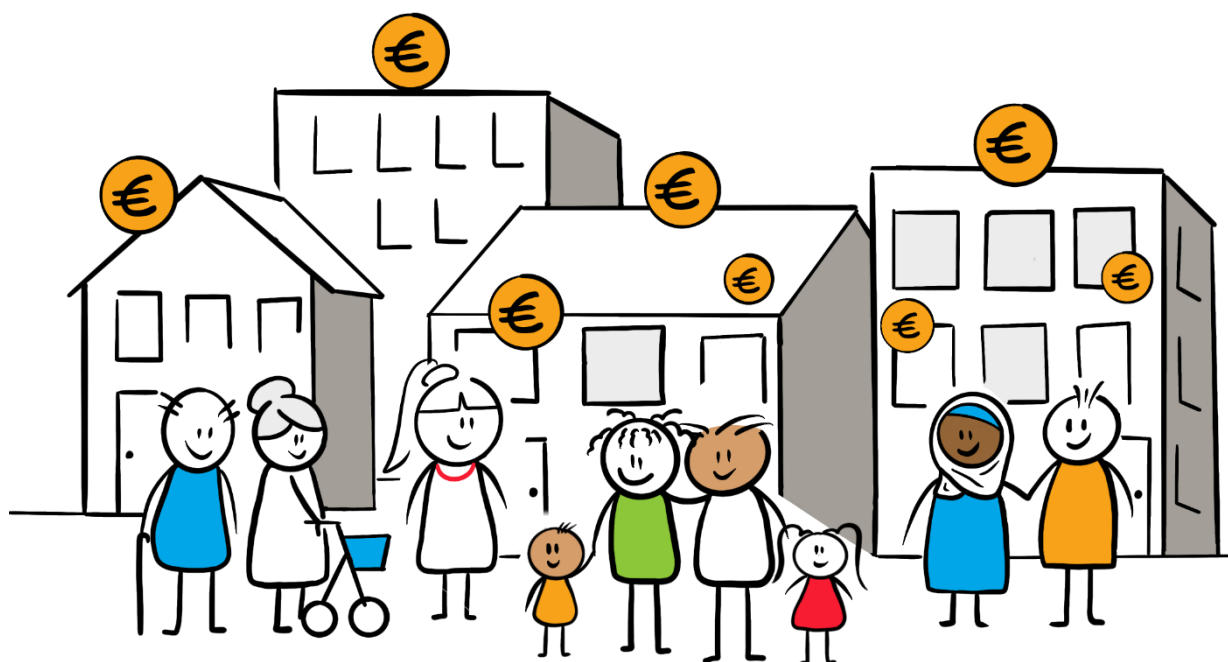
Inzicht in woonlasten bij nieuwe huurwoning

We willen woningzoekenden en onze huurders zoveel mogelijk de kans geven op een betaalbare woning. Door de verhoging van de energietarieven is het voor (nieuwe) huurders nog belangrijker dat de woonlasten passen bij het inkomen. Daarom is eind vorig jaar de woonlastentool in gebruik genomen. Woningzoekenden loggen in op de website Huiswaarts.nu, waar ze ook staan ingeschreven. Daar zien ze via de woonlastentool bij elk woningaanbod wat de woonlasten zijn voor die woning. Op basis van de energetische kwaliteit van de woning, de huishoudsamenstelling en het inkomen van de woningzoekende geven we een indicatie weer van de te verwachte energiekosten en de hoogte van de huurtoeslag. Op een dashboard is te zien of de woningzoekende geen, een beetje of een hoog financieel risico loopt bij het accepteren van een woning. Zo kunnen de woningzoekenden voor zichzelf een inschatting maken of ze deze woning kunnen betalen.



Hier gaan we voor in 2022 om 'betaalbaar wonen' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> We zorgen dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare huurwoning woont. 	<ul style="list-style-type: none"> Betaalbare huurverhoging. Afstemming armoedebeleid met gemeente Wageningen. Inzet Voorzieningenwijzer. Implementatie woonlastentool voor woningzoekenden. RREW t/m 30 juni 2022. Samenwerking gemeente tegen energiearmoede.
<ul style="list-style-type: none"> We sturen met ons huurincassobeleid actief op het voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders en werken mee aan het gemeentelijk armoedebeleid en schuldhulpverlening. 	<ul style="list-style-type: none"> Participatie Vroeg Eropaf. Inloop Geldzaken. Maatwerk.
<ul style="list-style-type: none"> We bepalen de streefhuren van onze woningen op basis van een goede prijs-kwaliteitverhouding met de totale woonlasten als uitgangspunt. 	<ul style="list-style-type: none"> Aanpassen streefhuren. Vorbereiding Inzet duurzaamheidspakketten/IWV.



Een fijne buurt

In ons ondernemingsplan hebben we een fijne buurt benoemd als derde prioriteit. Voor ons is een woning niet alleen een dak boven je hoofd, het is een thuis. Daar hoort de buurt ook bij. We willen dat iedereen – ook kwetsbare huurders of huurders met een zorgprofiel – én hun burens zich thuis voelen in een fijne buurt.

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. We vinden het belangrijk dat bewoners fijn wonen in een prettige, schone en veilige woonomgeving. Dat ze zich thuis voelen in hun buurt, waar ze trots op kunnen zijn en zich verantwoordelijk voor voelen. Samen met bewoners en onze netwerkpartners zetten wij ons daarom in voor leefbare straten en wijken. We stimuleren bewoners om hier zelf ook verantwoordelijkheid voor te nemen. Als ze een goed idee hebben voor hun buurt of straat, ondersteunen wij hen daarin. In onze prestatieafspraken met de huurders en de gemeente staan afspraken over leefbaarheid.

Leefbaarheid in de Woningwet

Vanuit de Woningwet hebben we een aantal verplichtingen en mogelijkheden op het gebied van leefbaarheid. Zo zijn wij verplicht om te zorgen voor rustig woongenot. Ook mogen wij een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om (financiële) begeleiding bij schulden, vervuiling, eenzaamheid, overlast of burenruzies. Daarnaast mogen wij als corporatie ook investeren in de woonomgeving. Maar deze woonomgeving moet dan wel in de directe nabijheid van onze woningen zijn en de huurders van die woningen moeten daar voordeel van hebben.

Bij ons vallen de leefbaarheidsuitgaven uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). We besteden het geld vooral aan kleinere en heel verschillende maatwerk-projecten, zo dicht mogelijk bij de bewoners. Een mooi voorbeeld hiervan is het project 'sociaal tuinieren' dat we samen met Solidez en Stichting Present in 2021 deden in de Akeleistraat. Een groep enthousiaste vrijwilligers zette zich een middag in om een aantal tuinen in deze straat aan te pakken en te vergroenen. Ook de bewoners zelf werkten mee.

In 2021 mochten wij vanuit de Woningwet maximaal € 131 per verhuureenheid (vhe) aan leefbaarheid uitgeven. Een hoger bedrag is wettelijk toegestaan als we dit expliciet afspreken in onze prestatieafspraken. Samen met de gemeente en onze huurders hebben we hier inderdaad een afspraak over opgenomen in (de aanvulling op) de prestatieafspraken 2021. In 2021 gaven we € 146 per vhe aan leefbaarheid uit (in 2020 was dit € 118 toen het maximale bedrag ook € 131 per vhe was). We gaven dit bedrag per vhe uit aan het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen en buurten en aan de inzet van onze buurtbeheerders en woonconsulenten.

De afgelopen periode is de Woningwet 2015 geëvalueerd. Dit leidt voor leefbaarheid tot drie aanpassingen per 1 januari 2022:

- Het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid is komen te vervallen.
Wat betekent dit voor ons?
Door kritisch te blijven kijken naar onze leefbaarheidsnorm per vhe, sturen we in 2022 op het vergroten van onze slagkracht om op een verantwoorde manier bij te dragen aan het structureel verbeteren van de leefbaarheid in wijken.
- Het is niet langer nodig om alle leefbaarheidsactiviteiten die we uitvoeren, af te spreken via de prestatieafspraken. Het blijft echter wel belangrijk om de inzet op leefbaarheid in de prestatieafspraken op te nemen.
Wat betekent dit voor ons?
Leefbaarheid is bij ons een vast onderdeel van de prestatieafspraken. Hier spreken we af wat we op onderdelen aan leefbaarheid bijdragen (zoals groen en afval).

Over de uitvoering van de leefbaarheidsactiviteiten leggen we geen verantwoording af. Via onze nieuwsbrieven, website en social mediakanalen communiceren we over onze leefbaarheidsactiviteiten.

- Corporaties mogen voortaan bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest.

Wat betekent dit voor ons?

In 2021 startten we met het herzien van ons leefbaarheidsbeleid. In 2022 implementeren we dit en nemen hierbij bovenstaande wijzigingen mee gericht op het verbeteren van de sociale cohesie in onze wijken

Kwaliteit leefomgeving

Samen met de gemeente besteden we veel aandacht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Zo heeft groen in de omgeving veel positieve effecten op de gezondheid en welzijn van mensen. Het draagt bij aan het verminderen van hittestress én stimuleert het sociaal contact. Hierom is het belangrijk dat we het bestaande groen zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk extra groen toevoegen. In 2021 stuurden we alle huurders een bloemenmix van zaadjes als hart onder de riem in de coronacrisis én om de lente te vieren. Zo maken we samen onze buurten mooier (en aangenamer voor insecten).

Daarnaast heeft het grofvuilprobleem en de aanpak van afvalscheiding ook speciale aandacht, omdat dit invloed heeft op het aanzicht en de leefbaarheid van buurten en wooncomplexen.

In mei 2021 organiseerden we samen met de gemeente een themabijeenkomst Leefbaarheid voor huurders. Deze onlinebijeenkomst ging over groen en afval. Hierbij waren zo'n 25 huurders aanwezig. Het doel was om huurders te informeren over deze onderwerpen en ze de mogelijkheid te geven zich op te geven voor de werkgroepen 'groen en afval'. Deze werkgroepen bestaan uit huurders, gemeente en de Woningstichting en gaan dieper op deze onderwerpen in. De werkgroepen hebben inmiddels een aantal keer overleg gehad. In 2022 komen zij met concrete acties en afspraken. Die afspraken leggen we vast in de volgende prestatieafspraken (samenwerkingsafspraken met gemeente en de huurders).

In de prestatieafspraken met de huurders en de gemeente legden we voor 2022 vast over de kwaliteit van de leefomgeving:

- De gemeente, de Woningstichting en huurders streven samen in de werkgroep Groen naar het aanbrenge van meer groen, waardoor de hittestress wordt verminderd, de biodiversiteit vergroot en de waterhoudende capaciteit verhoogd, ten behoeve van het optimaliseren van de leefbaarheid in buurten.
- Om te zorgen voor een schone woonomgeving gaan de gemeente, de Woningstichting en huurders het grofvuilprobleem rondom onze huurwoningen samen aanpakken in de werkgroep Afval. Daarnaast zetten de drie partijen zich er gezamenlijk voor in dat huurders hun afval beter gaan scheiden. In 2021 stuurde de werkgroep een ingezonden brief hierover naar de gemeenteraad bij de behandeling van dit onderwerp, om hier extra aandacht voor te vragen.

Inzet op sociaal beheer

Onze vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders zijn een eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Zij zijn de ogen en oren in de wijken en spreken als het nodig is met onze bewoners over ongeoorloofd of ongewenst gedrag. Zij signaleren problemen zo vroeg mogelijk, helpen waar dat kan of verwijzen door naar de juiste instanties. Bij nieuwe huurders gaat de buurtbeheerder op bezoek voor een kennismaking. Tijdens dit bezoek vraagt de buurtbeheerder hoe het gaat in de nieuwe woning en buurt. Ook krijgt de bewoner informatie over de eventuele 'huisregels' die gelden in het gebouw, over de rol en bereikbaarheid van de buurtbeheerder en er is natuurlijk ruimte voor vragen.

Buurtbeheerplannen

In een buurtbeheerplan staat onze toekomstvisie voor leefbaarheid voor die buurt. We integreren deze plannen met de complexbeheerplannen die we hebben opgesteld. Hiermee zorgen we ervoor dat de onderhoudswerkzaamheden en leefbaarheidsactiviteiten goed op elkaar zijn afgestemd.

We bespreken de buurtbeheerplannen ook met onze netwerkpartners en bewonerscommissies. Zo kunnen we in samenwerking met onze huurders, de gemeente én onze netwerkpartners werken aan de leefbaarheid in buurten. Een voorbeeld is de Tarthorst, waar we vanuit het buurtbeheerplan aan de slag zijn gegaan met het maken van plannen voor de pleintjes. Ook is er met alle betrokken partijen een wijschouw geweest. De actiepunten hieruit (de bewegwijzering in de wijk, bankjes op meerdere plekken, minder individuele vuilcontainers, meer prullenbakken op centrale plekken) nemen we mee in het buurtbeheerplan.

Bewonersinitiatieven

Omdat bewoners zelf het beste weten hoe zij samen voor een fijne buurt kunnen zorgen, stimuleren wij bewonersinitiatieven. Bewoners met een goed idee om de leefbaarheid in hun wijk of buurt te verbeteren, kunnen ons vragen dit te ondersteunen. Dit kan via de bewonerscommissie, maar het kan ook individueel. In 2021 zijn er 35 bewonersinitiatieven bij ons aangevraagd en goedgekeurd (2020: 16). De initiatieven kwamen van bewonerscommissies, activiteitencommissies maar ook van individuele huurders(groepen). In de Harnjeshof hebben de bewoners samen met de woonconsulent en buurtbeheerder gebrainstormd over het opknappen van de entree. Dit resulteerde in een mooie muurschilderij van een lokale kunstenaar.



Andere initiatieven waren onder andere olieballen bakken van bewonerscommissie Olympiaplein, het rondbrengen van een kersttentatie van bewonerscommissie bovenbuurt Laagbouw (nu de nieuwjaarsreceptie niet door kon gaan) en het organiseren van kinderspelen tijdens Burendag in Kortenoord.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid gaat over het vermogen om dagelijkse activiteiten zelfstandig te doen. Hierdoor hebben bewoners de regie over hun eigen dagelijkse leven, hebben zij hun financiën op orde, hebben zij werk en/of dagbesteding, zijn ze gezond en kunnen ze meedoen aan vrijetijdsbesteding. Hier sluit Samen Redzaam op aan: inwoners wonen in een leefbare, veilige woonomgeving, hebben mogelijkheid tot ontmoeting en sociale verbinding en zetten zich in voor elkaar. Dit staat in het beleidskader Samen Wageningen 2.0 van de gemeente Wageningen. Ook wij hebben het vergroten van de zelfredzaamheid en samen redzaam hoog in het vaandel. Onze inzet op sociaal beheer en bijdrage aan de vroeg signalering zijn hier voorbeelden van.

Begin 2022 startte de aanbesteding 2023-2028 voor de uitvoering van (het preventieve deel van het) sociaal beleid in Wageningen. Vanuit de drie hoofdthema's Zelfredzaamheid, Samen Redzaam en Gezond Opvoeden en Opgroeien zijn acht themagroepen ontstaan die de uitvraag voor de aanbesteding voorbereiden. Voor de themagroep Leefbaarheid en Sociale Veiligheid zijn wij samen met Solidez de kartrekker.

Overlast en aandacht voor omwonenden

Ons uitgangspunt is een evenredige balans in verschillende doelgroepen in onze complexen. Daarom zorgen we dat niet meer dan 20% van de woningen in een complex bewoond wordt door kwetsbare huurders. Tenzij het complex bestemd is voor een specifieke kwetsbare doelgroep.

De toenemende hoeveelheid van bewoners met psychische of sociale problematiek in een buurt kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van andere bewoners. Dit is een ontwikkeling waar we samen met zorg- en welzijnspartners en de gemeente aandacht voor hebben. We hebben tegenwoordig heel nadrukkelijk ook meer aandacht voor de omwonenden van overlastveroorzakers. Bij ernstige en langdurende overlastsituaties bezoekt de wijkcoördinator van Solidez de omwonenden om te luisteren naar de problemen en mee te denken over mogelijke oplossingen.

Woonoverlast

Het liefst voorkomen we woonoverlast. Als het toch voorkomt, pakken we het snel aan. Omdat veel bewoners sinds 2020 vanwege de coronamaatregelen vaker thuis waren, ervaren zij ook meer (over)last van elkaar. In 2021 kregen wij 316 overlastmeldingen, dit waren er fors meer dan in voorgaande jaren (2020: 204 en 2019: 91). De meeste meldingen gingen over geluidsoverlast.

Zodra wij een melding van overlast ontvangen, onderzoeken wij de melding om de ernst, duur en frequentie vast te stellen. Een van de mogelijkheden is dat de woonconsulent in gesprek gaat met de overlastveroorzaker(s). We kiezen geen partij en nemen elke klacht serieus. Afhankelijk van de situatie nemen we passende maatregelen.

Buurtbemiddeling bij overlast

In veel gevallen verwijzen we door naar Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek en probeert een oplossing te vinden die voor beide partijen aanvaardbaar is. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken. Buurtbemiddeling behandelde in 2021 20 situaties (2020:18).

In 2021 liep het convenant Buurtbemiddeling af na vijf jaar. We besloten de samenwerking voort te zetten. In het eerste kwartaal van 2022 tekenen we het nieuwe convenant.

Versterken sociale verbindingen NuDe Toekomst

In 2021 startten we in de Nude met een projectgroep om de sociale verbindingen te versterken. Natuurlijk werkten we hier al veel samen met verschillende partners, maar tijdens het groot onderhoud dat wij daar nu uitvoeren en de komende energietransitie die hier mogelijk gaat plaatsvinden, merkten we dat dit nóg beter kan. De projectgroep NuDe Toekomst bestaat uit Buurtbedrijf NuDe Toekomst (bewoners), Solidez, sportservice Wageningen, OBS de Wereld, de gemeente Wageningen en de Woningstichting. In juni 2021 heeft de projectgroep een bewonersbijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben de aanwezige bewoners aangegeven wat ze belangrijk vinden in de Nude, wat er goed gaat en wat beter kan. Genoemde onderwerpen zijn: groen, afval, het creëren van ontmoetingsplekken en het organiseren van gezamenlijke activiteiten. Met deze onderwerpen gaan we in 2022 in werkgroepen met bewoners aan de slag. Hiervoor zijn we bezig met een subsidie “Wijkendeal” van de provincie Gelderland. Ook heeft de projectgroep in 2021 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, deze ondertekenen alle partijen in 2022.

Hier gaan we voor in 2022 om ‘een fijne buurt’ te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> Onze inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is. Minimaal 85% van onze huurders is tevreden en geeft hun buurt een 7 of hoger 	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheidsonderzoek. Leefbaarheidsbeleid vertalen naar de buurtbeheerplannen. Grofvuil aanpak. Beleid groen (tuin en bomen).
<ul style="list-style-type: none"> Door actief sociaal beheer werken we intensiever samen met onze huurders, stimuleren we bewonersinitiatieven en hun betrokkenheid en versterken we de zelfredzaamheid van onze huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> Iedere buurt heeft jaarlijks een initiatief t.b.v. verbinding, contact, veiligheid of schone buurt.
<ul style="list-style-type: none"> Onze (kwetsbare) huurders én hun burens wonen naar tevredenheid in onze buurten. Dit bereiken we door onze (vroeg)signaleringsfunctie in de buurt en door slimme samenwerking met onze netwerkpartners. 	<ul style="list-style-type: none"> We geven samen met de gemeente, politie en Solidez uitvoering aan het implementatieplan Taskforce overlast. Met onze netwerkpartners maken wij werkafspraken om onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid beter vorm te geven.



Zorg en wonen als gezamenlijke opgave

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als zij kwetsbaar zijn of een zorgvraag hebben. Wij vinden het belangrijk dat we onze huurders een thuis bieden waar ze fijn kunnen wonen en leven. Ook huurders die zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig blijven wonen betekent volgens ons niet per definitie in dezelfde woning blijven wonen. Wij zijn geen zorgorganisatie, maar pakken onze rol in het (vroeg) signaleren van zorggerelateerde problemen.

Voldoende en passend woningaanbod, zorg en ondersteuning

Samen met zorg- en welzijnspartners en de gemeente zorgen we dat onze huurders zo goed mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit kan bijvoorbeeld in een woning op maat en met de juiste zorg en ondersteuning. Samen met een werkgroep van huurders en de gemeente stelden we in 2021 het statement Wonen en Zorg op. Hierin staat beschreven wat we belangrijk vinden in Wageningen op dit gebied:

- Zorg voor voldoende en divers aanbod aan woningen.
- Zorg voor voldoende en passende zorg en ondersteuning.
- Wonen en zorg zijn een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Dit statement is de basis voor onze samenwerking. In de volgende stap werken we dit statement uit tot een uitvoeringsagenda Wonen en Zorg, samen met huurders, betrokken professionals en overige belanghebbenden. Hierin benoemen we de opgave voor de komende jaren met de uitvoeringsinstrumenten en acties die daaraan verbonden zijn. In 2021 heeft de gemeente bij de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) van het ministerie ondersteuning voor het vervolg aangevraagd en gekregen. In 2022 werken we samen het plan van aanpak uit.

Ons ouderenproject: passende woningen voor senioren

Het ouderenproject is er voor senioren die graag willen verhuizen naar een beter passende (kleinere) woning, én die nu in een eengezinswoning of appartement met minimaal drie slaapkamers wonen. Huurders van 65 jaar en ouder kunnen zich inschrijven voor het project. Zij reageren zelf op vrijkomende woningen met het doorstroombelabel 65+. Deze huurders kunnen met voorrang verhuizen. Dit stimuleert doorstroming want de grote woning is weer beschikbaar voor een meerpersoonshuishouden. Voor dit project hebben we een 'seniorenmakelaar' die geïnteresseerde senioren uitleg geeft en helpt als dat nodig is.

In 2021 bemiddelden we tien senioren vanuit een grote woning naar een geschikt appartement. Dat is een verdubbeling ten opzichte van vorig jaar (2020: 5). De tien vrijgekomen woningen wezen we met voorrang toe aan gezinnen en tweepersoonshuishoudens, die al een woning of appartement van ons huurden en dus een woning achterlieten. Het verhuizen van die 10 senioren leverde 20 extra verhuizingen op.

In 2021 is vanuit de Provincie Gelderland het initiatief gestart om gemeenten en woningcorporaties op gang te helpen met hulp van een coördinerend verhuiscoach en twee verhuiscoaches, gericht op de sociale huur. Dit project focust zich in hoofdzaak op twee zaken:

- De inzet van verhuiscoaches: zij zorgen voor een betere afstemming tussen mensen in een ruime sociale huurwoning die willen verhuizen naar een voor hen beschikbare (kleinere) woningen. Dat doen ze door gesprekken aan de keukentafel, advisering en ondersteuning.
- Het beschikbaar stellen van een verhuisvergoeding aan mensen die met steun van de verhuiscoaches doorstromen van een ruime sociale huurwoning naar een beter passende huurwoning. Het gaat dan om een eenmalige vergoeding van € 2.000 als tegemoetkoming in de verhuiskosten (opleveren huidige woning, inhuur verhuizer, verf, nieuwe gordijnen, etc.). Zo wordt de financiële drempel om te verhuizen kleiner.

Wij nemen deel aan de interventiegroep waarmee we in 2022 het project nog meer op de kaart willen zetten en we gaan de keukentafelgesprekken met drie verhuiscoaches doen.

Woningaanpassingen in Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)

Als iemand vanwege een fysieke beperking moeilijk zelfstandig kan wonen, kan hij in aanmerking komen voor Wmo-voorzieningen in zijn woning. Als het gaat om een huurder in een huurwoning, krijgen wij van de gemeente Wageningen de opdracht om de aanpassing in de woning te laten uitvoeren. De gemeente vergoedt deze aanpassingen.

Aantal woningaanpassingen Wmo 2021:

- Sanitaire ruimten: 3 aanpassingen.
- Overige ruimten: 1 aanpassing (verlagen huistelefoon t.b.v. intercom)
- Buitenruimte: 3 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen, aanpassen bestrating.
- Grote verbouwingen: 3 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobiel en aanleggen stroomvoorziening.

Specifieke doelgroepen

In 2021 hadden we 49 nieuwe verhuringen van woningen aan specifieke doelgroepen (2020: 55). Dit zijn sociale en medisch urgenten, huurders van een Wmo-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. Dit is 11% van het totale aantal verhuringen. Hiermee blijven we onder ons streven om jaarlijks maximaal 15% toe te wijzen aan specifieke doelgroepen. Voor deze doelgroep bekijken we of iemand zelf kan reageren via het woonruimteverdeelsysteem Huiswaarts.nu of dat onze woonconsulent bemiddelt naar een passende woning. Dit stemmen we af met de gemeente Wageningen.

Begeleid wonen

We verhuren 60 wooneenheden aan mensen met woonbegeleiding (2020: 86). We hebben met 41 bewoners een huurcontract, zij huren hun wooneenheid zelf. De andere bewoners met woonbegeleiding sluiten de huurovereenkomst af met de organisatie die hen begeleidt. De daling in 2021 ten opzichte van 2020 is een tijdelijke daling; er zijn twee locaties bestemd voor begeleid wonen waarvoor we in gesprek zijn met potentiële partijen die de panden willen gaan huren in 2022.

Urgentieaanvragen in noodsituaties

In 2021 ontvingen we 23 urgentieaanvragen van de urgentiecommissie (2020:19). Dit waren 18 sociale urgenties (2020: 12) en 5 medische urgenties (2020: 7). We bemiddelden 15 urgenten naar andere woonruimte (2020: 17). Acht urgenten reageerden zelf op het vrijkomende woningaanbod (2020: 2).

Bijzondere huurovereenkomsten

Huurders die voor de tweede keer een vonnis tot ontruiming krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een laatste kans in de eigen woning. We sluiten dan een 'huurovereenkomst voor laatste kans' met aanvullende voorwaarden af. In 2021 sloten we vier keer een laatste kansovereenkomst af. (2020: 0).

In bijzondere situaties stellen we aanvullende voorwaarden op bij de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld als er aanvullende afspraken nodig zijn voor huurbetaling, voor het borgen van hulpverlening of voor het tegengaan van overlast. Na gemiddeld twee jaar evalueren we de voorwaarden. Als de huurder zich de hele periode aan de afspraken heeft gehouden, vervallen de aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst. In 2021 sloten we 17 van deze aanvullende voorwaarden af (2020: 16). In totaal hebben we op dit moment 44 huurovereenkomsten met aanvullende voorwaarden.

Inzet voor statushouders

Net als iedere Nederlandse gemeente heeft ook de gemeente Wageningen de taak om asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. Wij zijn één van de samenwerkingspartners waarmee de gemeente dit realiseert. De taakstelling voor Wageningen was 52 personen in 2021. Omdat we in 2020 10 statushouders meer hadden gehuisvest dan de wettelijke taakstelling voor dat jaar, was de taakstelling voor 2021 uiteindelijk 42 statushouders.

Hiervan hebben wij 31 statushouders gehuisvest in 10 woningen (2020: 25 personen in 7 woningen). Onze collega-corporatie Idealis huisvestte 11 statushouders.

In 2021 besloten we te stoppen met het kamergewijs verhuren van appartementen aan alleenstaande en alleengaande statushouders. Uit evaluatie bleek dat de kosten niet opwogen tegen de baten van deze manier van huisvesten. De vijf appartementen die we via kamergewijze verhuur verhuurd, hebben we weer via de reguliere weg verhuurd als zelfstandige appartementen. De opgave voor het huisvesten van statushouders is in de afgelopen periode toegenomen en hierover hebben we onze zorgen uitgesproken. Samen met de gemeente, Vluchtelingenwerk en Idealis hebben we in een projectgroep onderzocht hoe we de komende jaren het beste een bijdrage kunnen blijven leveren aan de gemeenschappelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In het eerste kwartaal van 2022 bespreken we de conclusie en aanbevelingen van dit onderzoek.

Maatschappelijke opvang

We verhuren 8 woningen aan de gemeente Wageningen voor maatschappelijke opvang (2020: 9). Voor bewoners die tijdelijk een plek nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen met hulp en ondersteuning. Als het goed gaat, bemiddelen wij deze huurders naar zelfstandige woonruimte. Ze krijgen dan altijd aanvullende huurvoorwaarden, waarin staat hoe de begeleiding is georganiseerd. In 2021 bemiddelden we 12 personen uit de maatschappelijke opvang (2020: 5) en 1 persoon uit Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte (2020: 6). Ook verhuren we twee woningen via Housing First. Dit is een vorm van wonen met intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problemen. De toewijzing van een woning via first housing, is de start van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is.

Multiproblemen samen oppakken

In 2021 hadden we te maken met 46 multiprobleemsituaties (2020: 48). Het gaat hierbij om huishoudens die naast betalingsproblemen ook andere problemen hebben. Zodra onze woonconsulenten dit soort problemen signaleren, pakken ze dit op met het Startpunt. Ook onze buurtbeheerders en andere medewerkers hebben een belangrijke signaleringsrol. Er zijn in 2021 7 situaties met multiproblematiek bij gekomen. Bij 9 huishoudens zijn de problemen met succes aangepakt of zijn de betreffende huurders verhuisd buiten Wageningen.

Woonzorgprojecten

We hebben ook woonzorgprojecten speciaal voor specifieke doelgroepen. In 2021 hebben we de volgende woonzorgprojecten opgeleverd of voorbereid:

- **Groene Hofje:** in het tweede kwartaal van 2021 hebben we Het Groene Hofje opgeleverd in de wijk Nieuw Kortenoord. Dit project is landelijk op de kaart gezet door er, samen met de gemeente Wageningen veel ruchtbaarheid aan te geven in de pers en sociale media. Het is een van de eerste projecten dat we in samenwerking met de gemeente Wageningen realiseerden. Het Groene Hofje bestaat uit 14 kleine eengezinswoningen. Er wonen 10 jongvolwassenen met begeleiding. De tussenwoningen konden we met subsidie realiseren, waardoor we de huurprijzen voor deze doelgroep in de categorie 'betaalbaar' aan konden bieden. Drie van de woningen zijn voor begeleiders/mantelzorgers en er is één gezamenlijke woning voor ontmoetingsactiviteiten. Deze woningen zijn iets duurder in huur, maar passen nog steeds in het sociale segment. We zijn er trots op dat we dit bijzondere project toegevoegd hebben aan onze vastgoedportefeuille.
- **Torckdael fase 3:** december 2021 is de laatste fase van Torckdael opgeleverd. Een appartementencomplex met 16 kleine appartementen voor 15 cliënten van 's Heeren Loo. Eén woning wordt ingezet als maatschappelijk ruimte. De woningen worden in het eerste kwartaal van 2022 aan hen opgeleverd.
- **Asterstraat:** in 2021 heeft de RIBW de huurovereenkomst opgezegd van het sociaal pension in de Asterstraat. Op dit moment zijn we in gesprek met een potentiële partij die het appartement wil huren.

- **Mondriaanlaan:** in 2021 kwam het pand Mondriaanlaan 110-116 leeg. Dit verhuurden we al 30 jaar aan 's Heeren Loo. We zijn in gesprek met een potentiële huurder voor dit specifieke pand. Als alles akkoord is, sluiten we een intentieovereenkomst af en kunnen we starten met de benodigde werkzaamheden. Als dit project niet (financieel) haalbaar is, dan onderzoeken we de mogelijkheid om in dit pand kleine zelfstandige woningen te realiseren.
- **Vluchtelingen Onder Dak (VOD):** VOD zet zich in Wageningen in voor uitgeprocedeerde asielzoekers die niet terug kunnen keren naar het land van herkomst. In 2021 stelden we voor een gezin één vrije sector huurwoning beschikbaar aan VOD.
- **Wonen bij September:** bij September Wageningen wonen mensen met lichte dementie. Een bijzonder hofje met drie kleinschalige woonhuizen. In 2021 verlengden we de samenwerkingsovereenkomst met Wonen bij September met 15 jaar.

Anders Wonen

Regio Foodvalley stelde in 2021 een projectgroep samen naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek Anders Wonen dat gestart is onder leiding van de gemeente Wageningen. Deze projectgroep onderzoekt de mogelijkheden voor huisvesting van niet corrigeerbare overlastgevers. De corporaties spannen zich in voor de huisvesting van deze doelgroep, waarbij de regierol bij de gemeenten ligt evenals het vinden van geschikte locatie(s) en het bieden en borgen van de juiste begeleiding (hulp- en zorgverlening en veiligheid).

Taskforce Woonoverlast

In 2021 evalueerden we de uitvoeringsagenda van de Taskforce Woonoverlast. De Taskforce was een tijdelijke werkgroep, in het leven geroepen op advies van huurders. De Taskforce bestond uit huurders, gemeente, politie, hulpverleners en de Woningstichting en had als doel de woonomgeving en omwonenden van overlast gevende personen op de agenda zetten. Huurders gaven het signaal dat er vaak wel zorg en aandacht is voor de overlastgever, maar niet voor de burens en buurtbewoners die de overlast ervaren. De Taskforce maakte een plan van aanpak met uitvoeringsagenda. Een van de onderwerpen was het aanstellen van een aanspreekpunt voor buurtbewoners bij overlast. Dat is gelukt; in minstens 20 situaties heeft de wijkcoördinator van Solidez een rol kunnen spelen in het contact met buurtbewoners. Uit de evaluatie bleek ook dat er door de aandacht voor omwonenden een zichtbare verbetering van samenwerking was tussen betrokken partijen.

De Stedelijke werkgroep Leefbaarheid monitort de uitvoeringsagenda. In deze Stedelijk werkgroep werken we samen met de gemeente, politie en Solidez. De uitvoeringsagenda is grotendeels uitgevoerd. In 2022 geven we hier verder uitvoering aan.

Bepaalde (maatschappelijke) ontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat de draagkracht van bepaalde buurten verzwakt. Om dit te voorkomen maken we in 2022 een plan van aanpak voor het versterken van buurtnetwerken.

Hier gaan we voor in 2022 om 'zorg en wonen als gezamenlijke opgave' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> • We werken samen met huurders, de gemeente en netwerkpartners vanuit één uitvoeringsagenda, op basis van de ambities uit het statement Wonen en zorg 'Een thuis in Wageningen'. Hieronder valt onder andere de opgave om onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen uitvoeringsagenda Wonen en zorg. • Quick scan wonen en zorg.
<ul style="list-style-type: none"> • We maken preventie-afspraken, zodat huurders via netwerkpartners tijdig de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We pakken onze eigen rol op en werken mee aan de oplossing, de regie ligt bij de gemeente en zorg- en welzijnspartners. 	<ul style="list-style-type: none"> • Preventieafspraken. • Uitvoeringsagenda Taskforce overlast.
<ul style="list-style-type: none"> • We hebben een uitgewerkte visie op diversiteit in ons woonaanbod en we experimenteren met verschillende woonvormen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Inspelen op initiatieven in de samenleving als er voldoende draagvlak en draagkracht is.



Kwaliteit en verduurzaming

Met ons dagelijks, planmatig en mutatieonderhoud zorgen we voor de kwaliteit van onze woningen. Bij groot onderhoud verduurzamen we onze woningen met aandacht voor wooncomfort, veranderende woonwensen, het gebruiksgemak en de betaalbaarheid van woonlasten. We proberen, met de gemeente, buurtvoorzieningen op te zetten en buurten klaar te maken voor klimaatverandering, bijvoorbeeld door aanleg van meer groen in de buurt. Zodat onze huurders, de woningen én de buurt klaar zijn voor de toekomst.

Vastgoedsturing en portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie is onderdeel van onze vastgoedsturing. In de portefeuillestrategie beschrijven we onze 'wensportefeuille', met zaken als de omvang van de voorraad, de beschikbaarheid, de betaalbaarheid, de passendheid, de kwaliteit en de duurzaamheid van het bezit. Dit biedt kaders voor investeringsbeslissingen en keuzes op complexniveau. Door de integrale blik bekijken we projecten in samenhang met elkaar en met oog voor onze doelen. De portefeuillestrategie biedt ook kaders voor aanvullend beleid zoals het huurbeleid (herijkt in 2021) en het verkoopbeleid (op te stellen in 2022).

Bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting is de portefeuillestrategie ons uitgangspunt. Door die integrale blik bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting bekijken we projecten in samenhang met elkaar en hebben we goed zicht op de investeringsbegroting voor de komende jaren. We vinden het belangrijk dat onze plannen haalbaar zijn en blijven, zodat onze financiële continuïteit gewaarborgd is.

In 2021 hebben we ons ondernemingsplan 2021-2025 opgesteld. In 2022 bekijken we wat de wijziging in focus en/of prioritering in het ondernemingsplan betekent voor een eventuele herijking van onze portefeuillestrategie en daarmee samenhangend onze financieringsstrategie. Door de verlaging van de verhuurdersheffing per 1 januari 2022 komt er mogelijk meer investeringsruimte vrij. Deze mogelijk extra investeringsruimte zetten we primair in voor de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen en de verduurzaming en kwaliteit hiervan.

In 2021 zijn we gestart met de herijking van onze 'routekaart' naar een CO2 neutraal gebouw gebonden verbruik in 2050. Met de resultaten actualiseren we onze duurzaamheidsstrategie en vertalen we deze naar ons duurzaamheidsbeleid. De resultaten nemen we ook mee in de herijking van onze portefeuillestrategie, zodat deze plannen ook meegenomen worden in de meerjarenonderhoudsbegroting.

De portefeuillestrategie vertalen we door naar al onze complexen in de complexbeheerplannen. Op basis hiervan hebben we goed zicht op de investeringsbegroting voor de komende jaren. De complexbeheerplannen zijn opgenomen in de jaarcyclus.

Complexbeheerplannen

In 2021 zijn we aan de slag gegaan om de portefeuillestrategie te vertalen naar een strategie op complexniveau. Dit geeft ons goed zicht op de investeringsbegroting voor de komende jaren. Bij ongeveer 90% van onze complexen was de strategie op hoofdlijnen helder, maar nog niet formeel vastgesteld. Om volgens de complexstrategieën te werken hebben wij in 2021 complexbeheerplannen vastgesteld. Hierin staat per complex de mix van strategie, beleid, operationele kennis en data, waarmee de medewerkers hun werkzaamheden efficiënt uit kunnen voeren.

Het proces rondom de complexbeheerplannen is dynamisch. Dit betekent dat we de plannen aanpassen aan een nieuwe strategie of situatie.

In het 2e kwartaal van 2021 deden we strategiesessies waarbij we toetsten welke strategie het beste past bij de complexen en of deze corresponderen met de beoogde strategie. Dit leidde tot relevante informatie die de huidige strategiekeuze onderbouwde of juist aanleiding gaven deze te wijzigen.

Goed onderhoud, meer woongenot

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze huurders. In 2021 besteedden wij € 7,9 miljoen aan onderhoud (2020: € 8,8 miljoen).

We maken een onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud).

Realisatie onderhoud

X € 1.000	Realisatie 2021	Begroting 2021	Realisatie 2020	Begroting 2020
Reparatieonderhoud	1.452	1.378	1.451	1.295
Mutatieonderhoud	1.875	1.723	1.451	1.472
Planmatig onderhoud	4.659	6.345	5.852	8.183
Totaal	7.986	9.446	8.754	10.950

Niet-planmatig onderhoud

Dit is onderhoud dat we niet vooraf kunnen plannen, zoals reparatieonderhoud en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud doen we tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud doen we naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder. We overleggen met huurders altijd over de planning, ook als we nog met mutatieonderhoud bezig zijn als de nieuwe huurder al bekend is. Door de goede ketensamenwerking met onze (kern)aannemers helpen we onze huurders snel, professioneel en volgens een vast proces.

In 2020 was er een toename van het aantal reparatieverzoeken (6743 meldingen in 2020), Vanwege de coronamaatregelen waren huurders veel meer thuis en klusten soms ook (meer). In 2021 zagen we weer een lichte daling van het aantal meldingen (6480 meldingen in 2021).

Planmatig onderhoud

Ons planmatig onderhoud doen we aan de hand van ons meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat welk bezit we in stand houden (onderhouden) en waar we willen verbeteren (investeren). Dit is weer afgestemd op onze portefeuillestrategie. Jaarlijks maken we een begroting en een planning voor het planmatig onderhoud. Of er planmatig onderhoud nodig is bij bepaalde woningen, ligt aan de technische staat (conditiemeting NEN2767). Deze conditiemeting laat objectief de actuele kwaliteit van woningen zien. Ook brengt deze meting risico's gestandaardiseerd in beeld. Ook inspecteren we jaarlijks daken en schilderwerk waarvan onderhoud in de aanstaande jaren gepland staat. Het gaat hier om een specialistische inspectie waarbij, in tegenstelling tot de visuele conditiemeting, ook mogelijke destructieve onderzoeken worden gedaan. De portefeuillestrategie van onze woningen bepaalt uiteraard onze investering in het vastgoed.

In 2021 hebben we planmatig 735 woningen en 39 garages geschilderd, 176 individuele cv-ketels vervangen, bij 2 complexen collectieve cv-ketels vervangen, 2 kopgevels van flats vernieuwd en 3 liftinstallaties gemoderniseerd. Daarnaast deden we diverse werkzaamheden waaronder het vervangen van straatwerk, keukenblokken, dilatatievoegen, intercomverbindingen en dakbedekking. Ook zijn we gestart met het aanbrengen van rookmelders in woningen die deze nog niet hadden. Halverwege 2022 moeten al onze woningen rookmelders hebben. Naast genoemde planmatige werkzaamheden zijn ook werkzaamheden aan woningen en installaties uitgevoerd vanuit het contractonderhoud.

Groot onderhoud

Op basis van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie doen we jaarlijks een aantal groot onderhoudsprojecten. Bij groot onderhoud pakken we de buitenkant en vaak ook de binnenkant van een woning aan. Het gaat dan om het vervangen van kozijnen, inclusief de deuren en ramen en/of het vervangen van keukens, badkamer en toilet.

We proberen het onderhoud zo te organiseren dat huurders in hun woning kunnen blijven wonen. Dit kan behoorlijk ingrijpen in het leven van bewoners, want overlast door geluid, stof en rommel kunnen we helaas niet altijd voorkomen. Daarom investeren we in overleg en participatie met de huurders. Zodat we samen met de aannemer maatwerk kunnen leveren, afhankelijk van behoeften, omstandigheden en/of problemen.

Groot onderhoud de Nude

In 2020 zijn we gestart met het project de Nude. We doen in deze wijk groot onderhoud bij 392 appartementen. Omdat het een omvangrijk project is, doen we dit fasegewijs. In 2021 hebben we de pilotfase (40 galerij- en 10 portiekappartementen) afgerond. De flats kregen een facelift, de balkons zijn vergroot en de appartementen hebben nu allemaal energielabel A. De woonkwaliteit en het comfort voor de huurders is aanzienlijk verbeterd. We evalueerden de pilotfase samen met de huurders en de aannemer. 70% van de huurders werkten mee aan de klanttevredenheidsmeting. We scoorden gemiddeld een 7. We gebruiken de aandachtspunten om de volgende fase van het groot onderhoud te verbeteren. Inmiddels zijn we gestart met de volgende fases. Fase 2a (20 portiekappartementen en 40 galerijappartementen) is afgerond in 2021. In 2022 en 2023 pakken we de resterende galerijappartementen en portiekappartementen aan (fase 2b en 2c).

Voor de appartementen uit fase 3 maken we medio 2022 een initiatiefvoorstel.

Groot onderhoud Beekstraat/Matenstraat/Van Uvenweg

In december 2021 is het start/initiatief document goedgekeurd. Hiermee is het project gestart en ook de voorbereidingen voor het groot onderhoud van 91 eengezinswoningen. We verwachten dat we eind 2022/begin 2023 starten met de uitvoering.

Verbetering project Julianastraat

Een deel van de Julianastraat bestaat uit kleine 75 grondgebonden woningen die in het begin van de vorige eeuw zijn gebouwd als eerste sociale woningbouwproject van Wageningen. In mei 2021 presenteerde de gemeente de resultaten van het cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek ten behoeve van de aanvraag van een gemeentelijke monumentenstatus voor deze woningen. Uit de onderzoeken blijkt dat het straatbeeld van de Julianastraat, de gevels van de ruim honderd jaar oude woningen en het openbaar gebied grote cultuurhistorische waarde hebben voor Wageningen. Bouwtechnisch is het ook mogelijk om de woningen met een grote investering te renoveren. In september zijn we met de projectgroep Julianastraat, bestaande uit bewoners, de gemeente, erfgoedverenigingen en de Woningstichting gestart met het onderzoeken van de mogelijkheden voor het project. 'Samen op weg naar het mooist maakbare' is de gezamenlijke ambitie van de projectgroep. In 2022 doen we nader onderzoek naar de kwaliteit van de woningen en kiezen we een architect die ons bij het vervolgtraject gaat begeleiden.

Veilig Wonen

We zetten ons in om onze woningen zo veilig en gezond mogelijk te maken en te houden.

Verwijderen van open verbrandingstoestellen

Vanwege het risico op koolmonoxide moeten we open verbrandingstoestellen vervangen voor gesloten toestellen. Wij hebben geen open verbrandingstoestellen meer in ons bezit. Wel zijn er nog enige huurders die zelf een open verbrandingstoestel bezitten. Deze huurders benaderen wij in 2022 om tegen een goed aanbod een veilig, gesloten toestel van de Woningstichting te huren.

Asbest

Asbestopsporing en het verwijderen laten we uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf. In 2021 gaven we € 319.000 (2020: € 364.000) uit om 163 woningen en 1 garage asbestvrij te maken. (2020: 183 woningen, 1 garage en 2 algemene ruimtes bij een appartementencomplex).

Brandveiligheid

Brandveiligheid staat bij ons hoog op de agenda. In 2020 zijn we begonnen met de voorbereidingen voor het plaatsen van rookmelders in de woningen waar dit nog niet is gebeurd. In 2021 hebben we de voorbereidingen getroffen om dit in 2022 uit te voeren.

Om de brandveiligheid van onze woningen zo goed mogelijk te waarborgen tekenden wij op 1 april 2021 een intentieovereenkomst met de Brandweer Gelderland-Midden. Op basis hiervan werken we samen aan de verbetering van de brandveiligheid. Beide partijen gaan hiermee wederzijdse inspanningsverplichtingen aan.

De afgelopen jaren zet de Brandweer zich steeds meer in voor brandpreventie met de actie 'Brandveilig Leven'. Met als doel het verminderen van het aantal branden, slachtoffers en schade. Omdat wij als woningcorporatie eigenaar zijn van een groot aantal woningen/gebouwen, vinden wij samenwerking met de brandweer van toegevoegde waarde voor het verbeteren van de brandveiligheid.

Verduurzaming

We vinden het belangrijk om nog meer woningen te verduurzamen en klimaatbestendig te maken. Daarbij nemen we de woonlasten als uitgangspunt. We koppelen de verduurzaming aan het geplande onderhoud, zoals bij ons groot onderhoudsproject in de Nude. Dit is het meest (kosten)efficiënt en hiermee houden we de overlast voor de huurders en buurt zo beperkt mogelijk. Waar en als dat kan halen we de woningen van het gas af. Anders voeren we no-regret maatregelen uit, waarmee we de woningen in de toekomst makkelijk aan een warmtenet kunnen koppelen.

Duurzaamheidsinvesteringen

We deden in 2021 verschillende duurzaamheidsinvesteringen. Meestal stond hier geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover. Een overzicht:

- bij 98 woningen plaatsten we in totaal 715 zonnepanelen;
- bij 21 woningen brachten we spouwisolatie aan;
- bij 2 woningen werd vloerisolatie aangebracht;
- bij 20 woningen brachten we glasisolatie aan;
- bij 2 woningen plaatsten we boilers;
- bij 2 woningen is een cv aangelegd.

Nieuwe systematiek beoordeling duurzaamheid

Sinds 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht voor het bepalen van de energieprestaties van gebouwen. Omdat energielabels 10 jaar geldig zijn en er in deze jaren al meerdere wijzigingen in opname/beoordeling zijn, wordt er nu gewerkt met een pre-label. Bij dit pre-label worden de oude labels bij benadering omgezet naar de nieuwste systematiek. Deze wijziging in beoordeling zorgt voor verschuivingen zonder dat de woningen fysiek gewijzigd zijn. Veel oude labels worden in 2022 daadwerkelijk voorzien van een volledig NTA8800 label. In 2022 ontstaat daardoor een duidelijker beeld van de labels in de nieuwe systematiek. Dat maakt het vergelijken van de labels ook mogelijk.

Energieklasse NTA8800 obv EP2 waarde			
Label	EP-2 waarde (KWh/m ²)	Eind 2021	
A++++	<=0,00	6	0,1%
A+++	0 - 50,00	47	0,9%
A++	50,01 - 75,00	22	0,4%
A+	75,01 - 105	198	3,9%
A	105,1 - 160,00	603	11,9%
B	160,01 - 190,00	845	16,6%
C	190,01 - 250,00	1607	31,6%
D	250,01 - 290,00	571	11,2%
E	290,01 - 335,00	379	7,5%
F	335,01 - 380,00	372	7,3%
G	>380	436	8,6%
Woningen		5.086	100%

Overzicht labelverdeling bezit 2021 (NTA8800)

Energieklasse Nader Voorschrift			
Label	EI-klasse	Eind 2020	
A++	≤ 0.6	75	1,5%
A+	0.61 – 0.8	442	8,7%
A	0.81 – 1.2	652	12,8%
B	1.21 – 1.4	806	15,8%
C	1.41 – 1.8	1113	21,9%
D	1.81 – 2.1	998	19,6%
E	2.11 – 2.4	506	9,9%
F	2.41 – 2.7	208	4,1%
G	≥ 2.71	286	5,6%
Woningen		5.086	100%

Overzicht labelverdeling bezit 2020 (NV)

Duurzaamheidsprojecten

- Wijk van de Toekomst Benedenbuurt:
In 2021 is er een nieuwe stap gezet in de samenwerking voor de realisatie van de aanleg van een warmtenet. Na vele jaren van voorbereiding is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een partij die meewerkt aan het ontwikkelen van het warmtenet: Kelvin.



De gemeente, Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen (WOW) en Kelvin hebben gezocht naar een structuur waarbinnen ze de warmte gaan leveren. Eén van de resultaten is de oprichting van het Warmtebedrijf WOW. In 2021 heeft dit warmtebedrijf ons een aanbod voor de levering van warmte gedaan. Wij beoordelen dit aanbod zodat we zeker weten dat het een aanbod is dat past bij ons en bij onze huurders. In 2022 wordt duidelijk of we verder kunnen met dit project. Uiteraard informeren wij onze huurders en andere betrokken partijen over de voortgang van dit project. Zo was er in september een najaarsmarkt.



- Warmtenet Parengo:
De afgelopen jaren onderzochten we met verschillende partijen de haalbaarheid van het aansluiten van een deel van onze huurwoningen op een warmtenet, met als bron de restwarmte vanuit de processen van Parengo. Dit als tussenoplossing naar de (Ultra) Diepe Geothermie. Helaas blijkt de aanleg van een warmtenet voor de levering van restwarmte op dit moment te risicovol. Zoals ook vastgelegd in de prestatieafspraken 2022-2023 blijven we samenwerken bij het onderzoeken naar mogelijkheden tot het aansluiten op een warmtenet.

Met als belangrijkste uitgangspunten wooncomfort, gebruiksgemak, CO₂ besparing en betaalbaarheid. In 2021 bleek dat de kansen voor een bron vanuit de (Ultra) Diepe Geothermie kansen heeft. Doordat deze bron kan voorzien in een grote hoeveelheid warmte, blijft dit voor ons erg interessant.



10.12.21

Koploper consortium uit het programma Ultradiepe Geothermie bekend

Klimaatadaptatie en circulariteit

Het weer in Nederland wordt steeds extremer: hevige regenbuien en lange periodes van hitte en droogte komen steeds vaker voor. Een groene woonomgeving en maatregelen aan de woning kunnen helpen om deze weerextremen op te vangen en zorgen voor een fijnere leefomgeving. In onze plannen voor groot onderhoud en nieuwbouw nemen we daarom klimaatadaptatie mee. We onderzoeken de mogelijkheden voor groene daken, de aanpak van versteende achtertuinen en het aanplanten van haagjes in de voortuinen. In 2022 vertalen we de uitgangspunten in onze nieuwe portefeuillestrategie naar onze visie op klimaatadaptatie.

Om verspilling van materialen tegen te gaan, starten we in 2022 met het onderzoeken op welke manieren we dit in projecten toe kunnen passen. We onderzoeken of het mogelijk is om circulair te slopen en bouwmaterialen te gebruiken die circulair zijn.

Hier gaan we voor in 2022 om 'kwaliteit en verduurzaming' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Jaarplan 2022
<ul style="list-style-type: none"> We hebben groot onderhoud uitgevoerd bij 520 woningen en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak en een lage Energie-Index. 	<p><i>Realisatie/uitvoering, o.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De Nude fase 2: 220 appartementen. Actualisatie asbest- en brandveiligheidsbeleid <p><i>Initiatieffase, o.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De Nude fase 3: 122 appartementen. Julianastraat: 75 woningen Beekstraat/Matenstraat: 91 woningen.
<ul style="list-style-type: none"> Onze woningen stoten gemiddeld 10% minder CO₂ warmte uit per m² (2020: 20,4) en zijn in 2050 CO₂ -neutraal. 	<ul style="list-style-type: none"> Actualisatie portefeuillestrategie, visie mede op basis van de Routekaart Aedes. Meenemen overweging extra verduurzamingsmaatregelen bij projectinitiatieven.
<ul style="list-style-type: none"> We zijn samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners actief betrokken bij de energietransitie met kwaliteit, CO₂ besparing wooncomfort en betaalbaarheid voor onze huurders als belangrijkste uitgangspunten. 	<ul style="list-style-type: none"> Benedenbuurt: voorbereiding warmtenet. Energietransitie: planvorming (2023-2024).



Slimmer samenwerken

We realiseren ons maar al te goed dat we onze opgaven niet alleen kunnen bereiken. Samenwerking is nu al belangrijk en wordt steeds belangrijker, omdat steeds meer (zorg)taken van de overheid in de maatschappij terecht komen. Daarom willen we nog slimmer samenwerken. Daarbij gaat het om het hebben van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, maar wel ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.

Belanghouders en netwerkpartners

Werken aan goede buurten en wijken kunnen we niet alleen. Om onze volkshuisvestelijke taken zo goed mogelijk uit te voeren en om optimaal maatschappelijk rendement te behalen, werken we samen met onze huurders en andere betrokken partijen. We zien onze huurders en de gemeente Wageningen als onze belanghouders en alle andere organisaties waar we mee samenwerken als onze (maatschappelijke) netwerkpartners.

We werken op allerlei manieren en in allerlei projecten met onze belanghouders en (maatschappelijke) netwerkpartners samen en hebben regelmatig overleg met elkaar. Wij vragen onze belanghouders en netwerkpartners wat zij van ons verwachten en hoe zij vinden dat we het doen. Dit leidt tot een betere samenwerking en meer draagvlak. Deze interactie is medebepalend voor ons beleid, onze prestaties en de inzet van onze financiën.

Lokale samenwerking

Huurders bewonerscommissies en Participatiecommissie

Participeren of meedoen en meedenken, doe je samen. Onze huurders zijn voor ons belangrijke belanghouders. We staan daarom altijd open voor ideeën van huurders. We betrekken onze huurders actief bij hun eigen woonomgeving, bij ons beleid en het beheer van onze woningen. Daarom stimuleren we initiatieven in de wijk en overleggen we regelmatig met de Participatiecommissie en onze 12 bewonerscommissies.

Bewonerscommissies

In de bewonerscommissies zijn huurders uit wooncomplexen en buurten vertegenwoordigd. Zij hebben overleg met onze woonconsulenten en buurtbeheerders over de leefbaarheid in hun buurt. We hebben met al onze bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat hoe vaak we overleggen, over welke onderwerpen en welke invloed en rol de bewonerscommissie heeft. De leden van de bewonerscommissies hebben inspraak op verschillende beleidsterreinen.

Participatiecommissie

De Participatiecommissie (PC) bestaat uit vijf huurders en twee medewerkers van de Woningstichting. Samen organiseren zij de inspraak van huurders. De PC overlegt met ons welke onderwerpen moeten worden voorgelegd aan huurders. We werken samen met de PC op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

Vorig jaar maart vond de jaarlijkse openbare vergadering van de PC plaats. Vanwege de coronamaatregelen was de bijeenkomst digitaal. Tien huurders hadden zich opgegeven. Tijdens deze vergadering blikte de PC terug op de resultaten die we samen met huurders en de gemeente bereikten in 2020 en keek de PC vooruit naar de participatieagenda voor 2021. Samen met de PC stellen we de participatieagenda op. Hierop staan de onderwerpen waar de huurders het komende jaar advies over mogen uitbrengen. Daarnaast werken we aan de thema's uit de prestatieafspraken (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid).

Per thema organiseren we bijeenkomsten waarvoor we alle huurders uitnodigen. Bewonerscommissies zijn volgens de Overlegwet het officiële adviesorgaan, maar steeds vaker schuiven ook andere huurders aan. Hierdoor ontstaat een brede vertegenwoordiging van meningen. Na een themabijeenkomst werken geïnteresseerde huurders de specifieke onderwerpen verder uit. Vorig jaar brachten huurders advies uit over onder andere de volgende onderwerpen:

- **Nieuwe huurderscommissaris**
In 2021 gaf een werkgroep huurders advies vanwege het aftreden van de vorige huurderscommissaris en maakte gebruik van haar bindende voordracht voor een nieuwe huurderscommissaris voor de Raad van Commissarissen.
- **Ondernemingsplan**
In 2021 gaf een werkgroep huurders advies over ons nieuwe ondernemingsplan.
- **Huurverhoging**
Als gevolg van de huurbevrozing en de huurverlaging die landelijk vanwege de coronacrisis voor 2021 is toegekend, hoefde de werkgroep Huurverhoging dit keer geen advies te geven.

Gemeente Wageningen

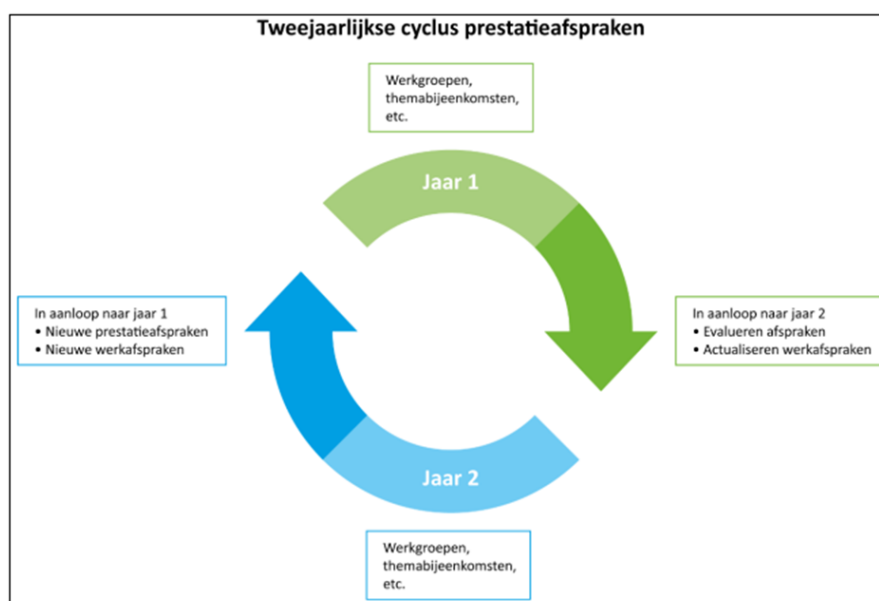
Onze andere belanghouder is de gemeente Wageningen. Zij heeft veel belang en invloed op onze gang van zaken. Op bestuurlijk, beleidsmatig en uitvoerend niveau hebben we continu contact. Niet alleen met het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie, maar ook met de lokale politieke partijen en het Startpunt. Het Startpunt is de centrale plek in Wageningen waar bewoners terecht kunnen met hun vragen over zorg en ondersteuning, wonen, welzijn, geldzaken, werk, opvoeding en onderwijs.

De gemeente Wageningen heeft een woonvisie 2016-2025 en de woningmarktstrategie 2019 opgesteld. In ons Bod op de Woonvisie 2020-2025 laten we onze bijdrage aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Wageningen zien. Onze bijdragen werken wij één keer in de twee jaar met de gemeente en huurders uit in prestatieafspraken.

Prestatieafspraken 2021

In 2021 werkten we samen met onze huurders en de gemeente Wageningen aan de activiteiten binnen de thema's uit de prestatieafspraken: betaalbaarheid, beschikbaarheid, wonen en zorg, duurzaamheid en leefbaarheid.

In het afgelopen jaar besteedden we extra aandacht aan het proces rondom de prestatieafspraken. Met als resultaat de volgende procescyclus:



Het proces doorloopt een 2-jarige cyclus. Aan het einde van het eerste jaar evalueren we activiteiten in themabijeenkomsten. Hierin delen wij kennis met huurders en de gemeente en formuleren we samen aandachtspunten. Deze aandachtspunten worden in werkgroepen verder uitgewerkt tot werkafspraken. De werkgroepen bestaan uit huurders en medewerkers van de Woningstichting en de gemeente. De werkafspraken vormen de basis voor de uitvoering van de prestatieafspraken. Aan het einde van jaar 2 doorlopen we eenzelfde soort proces met themabijeenkomsten en werkgroepen, met als resultaat nieuw vastgestelde prestatieafspraken en werkafspraken.

In 2021 zaten we in het 2e jaar van de procescyclus. Dit betekent dat we zowel nieuwe prestatieafspraken als werkafspraken opstelden. De actualisatie van het Bod op de Woonvisie en de evaluatie prestatieafspraken 2020 vormden de basis voor de nieuw opgestelde prestatieafspraken en werkafspraken. We hebben dit keer leefbaarheid als afzonderlijk thema opgenomen in de afspraken. Hierbij lag de focus voornamelijk op groen en afval, twee thema's die ingebracht zijn door huurders. Meer informatie hierover in het hoofdstuk 'een fijne buurt'.

Onze lokale netwerkpartners

Onze (maatschappelijke) netwerkpartners zijn lokale organisaties die actief zijn in ons werkgebied op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Zoals leveranciers, ontwikkelaars, aannemers en maatschappelijke partijen, collega-corporaties, politie en brandweer. Onze netwerkpartners betrekken we bij de invulling en uitvoering van onze strategische doelstellingen. Ze zijn voor ons belangrijk op strategisch, tactisch en operationeel niveau, omdat zij mede bepalen hoe de huurders ons als dienstverlener zien.

Stedelijke werkgroep Leefbaarheid en (sociale) Veiligheid

De stedelijke werkgroep bestaat uit Solidez, de politie, gemeente Wageningen en de Woningstichting. Eens in de zes weken is er overleg over onderwerpen op het gebied van leefbaarheid en sociale veiligheid in Wageningen. Als gevolg van de coronapandemie en de toenemende problematiek van kwetsbare en verminderd zelfredzame bewoners zijn de thema's leefbaarheid en veiligheid in buurten nog belangrijker geworden. Het is daarom nog meer van belang om als netwerkpartners met elkaar samen te werken.

De speerpunten voor 2021:

- Het omschrijven van de trends en ambities op het gebied van leefbaarheid. Dit is als input gebruikt voor de herijking van het beleidskader Samen Wageningen. In 2022 krijgt dit een vervolg in de aanbesteding van Welsaam (een samenwerkingsverband van bijna dertig zorg- en welzijnsorganisaties in Wageningen).
- Verdere ontwikkeling wijkteams/stedelijke werkgroep/stuurgroep. De stedelijke werkgroep bekijkt hoe we elkaar nog beter kunnen voeden en informeren op alle niveaus (operationeel, tactisch en strategisch). Op strategisch niveau willen we daarom in 2022 een stuurgroep instellen. Evaluatie en implementatie Taskforce Woonoverlast. Een van de belangrijkste actiepunten was het aanstellen van een aanspreekpunt voor buurtbewoners bij overlast (zie Taskforce Woonoverlast). De overige actiepunten uit de evaluatie worden via de Stedelijke werkgroep opgepakt in 2022.
- Informatiedeling privacy. We hebben een convenant 'gegevensdeling' met het Startpunt van de gemeente. Hierin staat voor welke doeleinden we bepaalde (persoons)gegevens met elkaar delen. In 2022 willen we ook andere partners bij dit convenant laten aansluiten.

Idealis

Eens in de zes weken is er bestuurlijk overleg met onze collega-corporaties in Wageningen, Idealis. We bespreken dan onder andere de samenwerking voor onze huurders in Wageningen. Over waar wij elkaar in de stad kunnen versterken en hoe wij gezamenlijk de opgave in de stad kunnen realiseren. Om te laten zien wat we als corporaties doen voor en met de stad, plaatsen we elk seizoen een advertorial in de lokale krant en op onze sociale media kanalen.

Sinds 2021 hebben we tijdelijk een gemeenschappelijke business controller. Dit levert onderling meerwaarde op als het gaat om het delen van kennis, maar vooral ook op de onderlinge dialoog waarom en hoe we zaken aanpakken en wat wij van elkaar kunnen leren. We evalueren deze manier van samenwerking periodiek.



Ook rondom vraagstukken zoals de energietransitie en dergelijke trekken we als organisaties samen op.

Met Idealis werken we ook samen in de Regio FoodValley.

In maart 2022 waren de gemeentelijke verkiezingen. Het thema wonen was belangrijk hierbij. Samen met Idealis, onze Participatiecommissie en de huurdersvertegenwoordiging van Idealis, hebben wij een manifest gemaakt met de belangrijkste onderwerpen die wij hebben meegegeven voor het nieuwe coalitieakkoord.

Regionale samenwerking in FoodValley

Samenwerkende corporaties FoodValley

De corporatiebestuurders binnen de regio Foodvalley komen 1x per twee maanden bij elkaar om de onderwerpen te bespreken die in de regio spelen zoals de regionale woonvisie, de impact van de Actieagenda Wonen, de vertaling van het landelijke rapport Opgaven en Middelen naar de regio FoodValley, Regionale Energie Transitie, de verstedelijkingsstrategie en vanzelfsprekend de gemeenschappelijke woonruimteverdeling. Ook bespreken we onder de noemer DeelGoed de onderlinge samenwerking en de (evaluatie van) de gemeenschappelijke interne auditor. Verschillende functiegroepen komen regelmatig bij elkaar zoals de Managers Wonen, medewerkers HR en Communicatie, Bestuurssecretarissen etc. Omdat de samenstelling van het directeurenoverleg en het overleg DeelGoed door fusies van een aantal corporaties nu uit dezelfde corporaties bestaat, worden deze overleggen vanaf het 2022 samengevoegd onder de naam (samenwerkende) FoodValley corporaties.

In het komende jaar richten wij ons vooral op de grote woningbouwopgave in de Foodvalley regio. Hier moeten de komende 10 jaar maar liefst 8000 sociale huurwoningen bij worden gebouwd.

Gezamenlijke geschillencommissie

We hebben samen met de corporaties uit de FoodValley en met de corporaties Leusden, Barneveld, Nijkerk, Naarden, Eemland en het Gooi en Omstreken een gezamenlijke onafhankelijke geschillencommissie, waar huurders terecht kunnen met hun geschil.

In het hoofdstuk 'Governance' gaan we kort in op de in 2021 ingediende geschillen bij deze commissie.

Regionale Energie Strategie FoodValley

De regio FoodValley wil in 2050 energieneutraal zijn. Om dit te bereiken werken in 2021 zo'n 21 partijen samen, onder andere gemeenten, provincies, waterschappen, natuur- en milieuorganisaties, energiecoöperaties, ondernemers, netbeheerders, inwoners (via een burgerforum) en woningcorporaties. Het gaat er hier met name om hoe we kunnen zorgen voor net zoveel (groen) opwekken van energie als dat we gebruiken. Hierbij worden de thema's zon, wind en warmte opwekking verder uitgewerkt. Namens de FoodValley-corporaties nemen wij deel aan de klankbordgroep Regionale Energie Strategie (RES).

In 2022 onderzoeken we met elkaar hoe we tot een meer uitvoeringsgerichte RES (RES 2.0) kunnen komen. In die RES 2.0 krijgen de corporaties een prominentere rol in de sturing door zitting te hebben in de Raad van Uitvoering. Hierin worden de bestuurlijke opdrachten per thema vormgegeven, vastgesteld en gemonitord. In 2022 vullen wij namens de FoodValley-corporaties de bestuurlijke vertegenwoordiging in. Een belangrijk knelpunt voor de energietransitie is het elektriciteitsnetwerk dat deze transitie nog niet aan kan. Dit kan in de loop van de jaren ook consequenties hebben voor onze bouwplannen en energietransitie bij projecten.

Rapport Opgaven en Middelen regio FoodValley

Na het landelijke rapport Opgaven en Middelen waaruit blijkt dat de corporaties maar liefst € 30 miljard te kort komen voor hun opgaven, hebben wij in 2021 het landelijke rapport vertaald naar de regio FoodValley. In onze regio is de opgave relatief gezien het grootst. Uit deze vertaling blijkt dat ook hier de opgave in verduurzaming en het toevoegen van nieuwbouw groter is dan de aanwezige middelen. In het nieuwe regeerakkoord is opgenomen dat de verhuurderheffing vanaf 2023 wordt afgeschaft. Hierdoor kunnen wij bijna onze hele opgave realiseren, als we dit tenminste in een rustig tempo uitvoeren. Het grootst knelpunt dat nu overblijft, is dat er in de hele regio te weinig bouwlocaties zijn om de benodigde nieuwbouw te realiseren.

Landelijke samenwerking woningcorporaties

Vestia

Woningcorporatie Vestia kwam in 2012 in de problemen. Dit werd destijds breed uitgemeten in de media. Een bijdrage vanuit de sector van € 675 miljoen voorkwam dat Vestia omviel. Daarnaast nam Vestia zelf ingrijpende maatregelen om financieel weer gezond te worden. Dat was helaas onvoldoende. Om de noodzakelijke volkshuisvestelijke opgaven aan te kunnen heeft onze sector gezamenlijk een speciaal ingestelde 'Adviescommissie Vestia' (ACV) gevraagd met een advies te komen. Het uitgangspunt was: de oplossing dient een duurzame en acceptabel volkshuisvestelijke oplossing te bieden voor de (toekomstige) huurders van Vestia tegen een acceptabele bijdrage vanuit de sector. In 2021 bracht de ACV haar advies uit: leningruil van leningen van Vestia met leningen van andere corporaties. Praktisch alle corporaties in Nederland werken mee aan deze oplossing. In ons hoofdstuk 'Financiën' beschrijven we wat de financiële consequenties voor onze corporatie zijn van de leningruil met Vestia.

Actieagenda Wonen

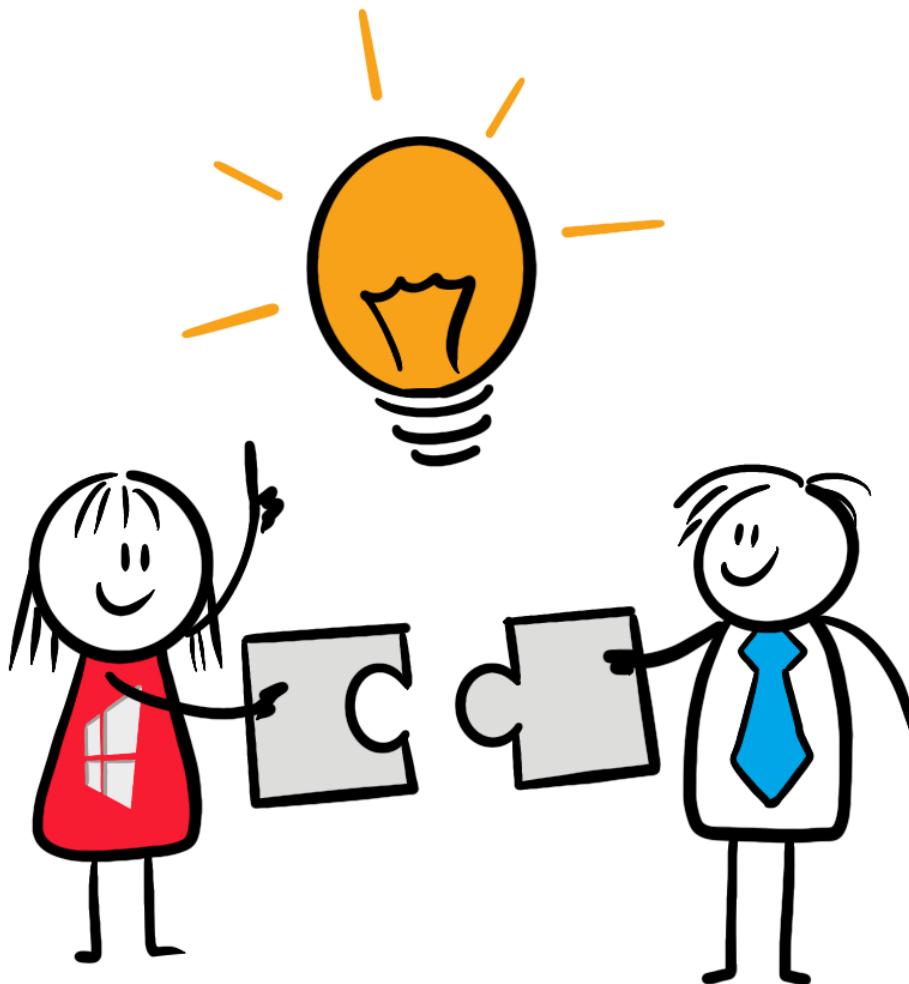
Het landelijke rapport Opgaven en Middelen laat zien dat de corporaties hun opgave niet kunnen realiseren. Wij hebben meegewerkt in de landelijke bestuurlijke werkgroep met Aedes. We vinden het belangrijk om niet uit te gaan van wat wij niet kunnen, maar juist van wat we wél kunnen. Dit heeft geleid tot de Actieagenda Wonen. Met deze actieagenda geven maar liefst 34 organisaties aan hoe zij samen, en met de hulp van de overheid, de enorme (betaalbare) bouwopgave kunnen realiseren, werken aan vitale wijken en buurten en verduurzaming kunnen versnellen. De Actieagenda Wonen is aan de minister aangeboden. Met de afschaffing van de verhuurderheffing, kunnen we ook meer doen. Op basis hiervan zijn in de Actieagenda ambities opgenomen en worden er afspraken gemaakt tussen het ministerie van BZK en Aedes voor de uitvoering hiervan in komende jaren.

Hier gaan we voor in 2022 om 'slimmer samenwerken' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> We werken samen met onze huurders en netwerkpartners (ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid) aan het bieden van een thuis in een fijne buurt voor al onze huurders in de stad. 	<ul style="list-style-type: none"> Participatiebeleid: onderzoeken en vormgeven van nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken. After sales gesprekken zijn een standaard onderdeel van onze processen geworden. Voortzetting van het bij de optimalisatie van processen naar binnen halen van huurders ervaringen. Nieuwe opzet prestatieafspraken
<ul style="list-style-type: none"> We werken met al onze netwerkpartners aan een maatschappelijke (uitvoerings)agenda. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering geven aan ons participatie/netwerk jaarplan/ uitvoeringsagenda.

- We werken (nog) intensiever samen met de corporaties in de Foodvalley en verenigen onszelf op de gezamenlijke belangen.

- Uitwerken strategische agenda; concretisering regionale vertaling opgaven en middelen, verstedelijkingsstrategie en RES 2.
- Samenwerking 2.0 binnen DeelGoed/FoodValley.



Professionele organisatie en dienstverlening

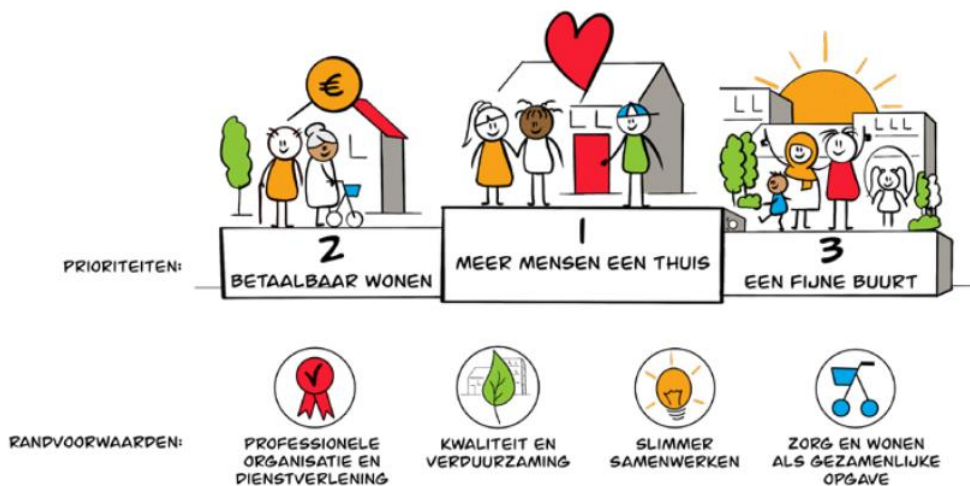
De opgaven waar we voor staan, worden steeds groter en complexer. Daarbij is de toekomst onzeker en moeten we wendbaar blijven om met de steeds snellere ontwikkelingen in de buitenwereld mee te bewegen. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie op orde is, we financieel gezond zijn en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen.

Nieuw ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' en nieuwe kernwaarden

Eind 2020 liep ons ondernemingsplan 2017-2020 'Samen thuis in de buurt af'. Door de coronamaatregelen moesten wij de startsessie met onze medewerkers, belanghouders en netwerkpartners een aantal keren verzetten. Na de zomer van 2020 zijn we begonnen met de (online) bijeenkomsten. Ons nieuwe ondernemingsplan is in juni 2021 vastgesteld. We maakten ons nieuwe ondernemingsplan 2021 - 2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' samen met onze medewerkers, huurders, gemeente en netwerkpartners in Wageningen. Hierin staat wat we tot en met 2025 willen bereiken.

We hebben drie prioriteiten voor de komende jaren.

1. Meer mensen een thuis: om dit te kunnen realiseren willen we voor 2025 ten minste 175 sociale huurwoningen bij bouwen.
2. Betaalbaar wonen: we zijn er voor mensen met een kleine portemonnee en willen de woonlasten van onze huurders betaalbaar houden. De woonlasten liggen voor onze huurders gemiddeld al lager dan in de rest van Nederland, door ons gematigde huurbeleid.
3. Een fijne buurt: een fijne buurt kan van een huis een thuis maken. Een veilige, schone en groene woonomgeving waar bewoners fijn contact hebben met elkaar en waar mensen die aanvullende zorg en ondersteuning nodig hebben dit krijgen. Dit kan alleen door nauwe samenwerking met huurders en netwerkpartners in de buurten.



We werken aan onze doelen op basis van vier randvoorwaarden.

1. Professionele organisatie en dienstverlening: we gaan verder met het optimaliseren van de contactmogelijkheden met de huurders en het verbeteren van onze (klant)processen. Zo kunnen we huurders nog beter helpen met hun (woon)vragen.
2. Kwaliteit en verduurzaming: door het uitvoeren van groot onderhoud bij 520 woningen, met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak én een lage Energie-Index.

3. Slimmer samenwerken: door (nog) slimmer samen te werken met onze belanghouders en netwerkpartners kunnen we de gezamenlijke uitdagingen in Wageningen en de regio Foodvalley goed oppakken.
4. Wonen en zorg als gezamenlijke opgave: we zien dit als een gezamenlijke opgave met de gemeente en netwerkpartners om de groeiende groep huurders die zorg nodig heeft, te helpen met passende huisvesting.

Kernwaarden

Wat ons kenmerkt zijn onze kernwaarden:

- Samen
We kunnen het niet alleen en werken daarom graag samen met onze huurders, gemeente en netwerkpartners.



- Betrokken
We weten wat er speelt omdat we dichtbij, vertrouwd en toegankelijk zijn.



Door vanuit onze kernwaarden te handelen, blijven we dicht bij onze missie 'Samen thuis in de buurt' en zijn we herkenbaar voor onze huurders en netwerkpartners.

Professionalisering op basis van ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!'

We vinden het belangrijk om steeds professioneler en proces- en projectgerichter te werken, om onze huurders nog beter te ondersteunen met al hun huidige en toekomstige woonvragen. Om dit te bereiken zetten we verschillende middelen in.

Cultuurtraject

We zijn op weg naar een toekomst waar we als organisatie samen thuis zijn in de buurt. Hoe dat eruitziet, staat in ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!'. Hierin kijken we naar onze toekomst als woningcorporatie; wat wordt er van ons verwacht? En wat betekent dat voor de medewerkers, hoe kunnen zij zich voorbereiden op de toekomst binnen onze organisatie en welke vaardigheden horen daarbij?

Voor een succesvolle organisatieontwikkeling moeten we onze processen goed inrichten en blijven actualiseren, ons persoonlijk leiderschap versterken, verantwoordelijkheid nemen en zelf-organiserend werken. Met als resultaat dat medewerkers zich beteren energiekeker voelen in het werk, waarmee de kwaliteit van het werk omhooggaat.

Teamontwikkeling is belangrijk om succesvol te blijven. Dit deden we in 2021 op verschillende manieren, afhankelijk van de fase waarin het team zich bevindt op het gebied van zelf-organiserend werken. Met de campagne "Wat doe jij morgen?" (van Aedes via Flow) prikkelen we medewerkers na te denken over de kennis en vaardigheden die nodig zijn om ook in de toekomst kwalitatief goede dienstverlening te kunnen bieden. De teams gaan in 2022 aan de slag met hun eigen, specifieke ontwikkelthema's.

De basis van de cultuurverandering ligt in de verschillende gesprekken binnen de organisatie. Georganiseerde gesprekken, zoals de verbindingssessies, workshops Gedragscode Integriteit, de afdelingssessies over het ondernemingsplan en de verbetertrajecten binnen het programma Leren en Verbeteren. Maar vaak ook gewoon tijdens het dagelijks werk. In team overleggen zijn strategische doelstellingen besproken en vertaald naar doelen voor de teams en individuele medewerkers. We werken hiermee aan het verhogen van eigenaarschap, het doelgericht werken en het aanbrengen van focus binnen het team.

Cultuurverandering gebeurt ook door te leren van nieuwe medewerkers en de inzichten die zij, van buiten onze organisatie, meebrengen. Bij de werving van nieuwe collega's zoeken we actief naar mensen met de door ons gewenste houdings- en gedragsaspecten.

Verbinding zoeken en houden

Door de coronamaatregelen werkten ook in 2021 veel van onze medewerkers (voornamelijk) thuis en een deel van onze medewerkers (voornamelijk) op kantoor. We vinden het belangrijk dat alle medewerkers met elkaar en de organisatie in verbinding blijven, wat door het vele thuiswerken lastiger was. Daarom organiseerden we onder andere in de eerste helft en tweede helft van het jaar 'verbindingssessies'. Tijdens deze sessies bespraken de medewerkers in groepjes, samengesteld uit verschillende teams, met elkaar hoe het gaat, wat er nodig is en wat er speelt in de organisatie. Die verbinding zochten we ook in informele initiatieven, zoals met een collega een ijsje eten in de zomer, een feest van de personeelsvereniging in november en een virtuele kerstmarkt met digitale pubquiz in december.

Leiderschapstraject

Goed leiderschap gaat niet alleen om wat je doet maar vooral ook om hoe je dat doet. In de afgelopen periode waren er enkele wisselingen binnen ons MT. Het is belangrijk om binnen het MT goed inzicht te krijgen in ieders waarden, sterktes, valkuilen en gedrag. Met het leiderschapstraject ondersteunen en versterken we onze leidinggevenden in hun functie.

Opleidingen

Door de coronamaatregelen lag onze focus in 2021 voornamelijk op onlinetrainingen en opleidingen. Medewerkers maakten vooral gebruik van de mogelijkheden om webinars te volgen om de kennis op peil te houden en als het mogelijk was volgden we in company trainingen.

Vitaliteit

De werkgroep #Vitaliteit deed een enquête en inventariseerde waaraan medewerkers het meest behoefte hebben om vitaal te kunnen werken. We hebben op basis daarvan een aantal workshops voor geïnteresseerde medewerkers georganiseerd.

Leren en Verbeteren

Een onderdeel van ons cultuurtraject is het implementeren van een cultuur waarin teams en medewerkers continu blijven leren en verbeteren. Daarom hebben we eind 2019 het programma Leren en Verbeteren opgezet, dat zich richt op slimmer en klantgerichter ontwerpen van klantprocessen en op het aanleren van de kennis en vaardigheden om in het dagelijkse werk continu te verbeteren. De verbeterfilosofie Lean en het concept Horizontaal organiseren (procesgericht werken) zijn hiervoor de onderliggende principes. Voor de verbeterde processen hebben we proceseigenaren en procesexperts benoemd. Zij zijn eindverantwoordelijk en het eerste aanspreekpunt voor het continu verbeteren van hun proces. Zij houden regelmatig verbeteroverleg waarin ze de prestaties van het proces monitoren, knelpunten bespreken en verbeterideeën doorvoeren.

Onze doelstellingen voor 2021:

1. Drie klantprocessen zijn klantgericht en slimmer ingericht door middel van specifieke verbetertrajecten;
2. De teams en leidinggevenden van deze klantprocessen hebben basiskennis van Lean en procesgericht werken en kunnen dit toepassen in hun dagelijkse werk.

In 2021 ronden we het verbetertraject rond het klantproces Stook- en Servicekosten af en actualiseerden we ons beleid Stook- en Servicekosten. Ook de klantprocessen ZAV, IWV en Wmo hebben we verbeterd en het hiermee samenhangende beleid opnieuw beschreven. Hierdoor kunnen we beter inspelen op actuele vraagstukken, zoals het streven om van het gas af te gaan, de veranderende klantbehoeften rondom thuiswerken en het creëren van extra werkruimte in woningen. Verder organiseerden we nog een klantpanel over groot onderhoud. De ervaring en tips die we van de huurders kregen, gebruiken we bij huidige en nieuwe projecten om de overlast verder te verminderen.

Lean en procesgericht

In 2022 ligt de focus op de kennis en vaardigheden van Lean en procesgericht werken in de lijnorganisatie. Dit betekent dat er vanuit Leren en Verbeteren voornamelijk vraag gestuurd ondersteuning wordt geboden aan proceseigenaren, procesexperts en teams, die hun eigen werkprocessen willen verbeteren. Daarnaast organiseren we basistrainingen Lean om de kennis van continu verbeteren verder over de organisatie te verspreiden. Ook blijven we aandacht besteden aan de benodigde vaardigheden en cultuurelementen als eigenaarschap, openheid, samenwerking en feedback geven. Het cultuurprogramma ronden we in 2022 af. Het vergroten van de leer- en verbeterkracht binnen de Woningstichting is echter een continu proces.

Automatisering

Informatietechnologie (IT) is belangrijk voor onze bedrijfsvoering, onze manier van werken en onze dienstverlening. Onze IT-omgeving moet onze bedrijfsprocessen en medewerkers optimaal ondersteunen en waarmee onze dienstverlening naar de huurders verbetert en de klanttevredenheid toeneemt.

Onze automatiseringsomgeving besteden we al meerdere jaren uit. Samen met onze outsourcingpartner actualiseerden we in 2021 de kantoorautomatiseringsomgeving, waardoor deze stabiel en veiliger is geworden. Toch hebben we in het eerste kwartaal van 2022 helaas te maken gehad met een digitale aanval. Hier gaan we verder op in op bladzijde 75.

Om onze telefonische bereikbaarheid te vergroten is ook de telefonieomgeving vernieuwd. Op ons kantoor zijn alle werkplekken met nieuwe automatiseringsmiddelen ingericht. Al onze medewerkers hebben een laptop en mobiele telefoon ter beschikking gekregen, om op kantoor én thuis op een prettige en veilige manier te werken.

Interne ondersteuning: support

In 2021 zijn we gaan werken met een centraal-meldingspunt voor de hele organisatie. Bij support kunnen medewerkers allerlei vragen, problemen maar ook wijzigingen melden. Hiermee heeft de medewerker een centrale plek waar hij/zij met alle vragen terecht kan en krijgen we inzicht in wat er speelt in de organisatie. Zeker nu meer medewerkers thuiswerken, waardoor er minder direct contact is met de collega's.

Het supportteam bestaat uit medewerkers met verschillende disciplines. Zij handelen een melding direct af of zetten deze door naar specialisten.

Vastleggen van processen

Tijdens de Leren & Verbeteren bijeenkomsten definieerden we de structuur van het vastleggen van de processen. We richten ons zoveel mogelijk op de standaard vanuit de CORA (CORporatie Referentie Architectuur). Vanuit deze standaard definieerden we het Proceshuis en zijn de processen vanuit de te leveren producten benoemd en gekoppeld aan proceseigenaren en procesexperts. De structuur van de procesbeschrijving bestaat uit een relatief abstract gedeelte (= CORA) en onze werkwijze (= werkinstructie). Deze delen moeten op elkaar passen.

In 2022 beschrijven we de overige processen op abstracte niveau, waarbij we per proces ook verbeterpunten benoemen. Deze verbeterpunten kunnen leiden tot verandering van onze werkwijze maar ook tot mogelijke verandering van informatiesystemen.

Uiteindelijk dienen alle verbeterpunten met betrekking tot informatiesystemen als selectievoorwaarden voor het nieuwe nog te kiezen kernsysteem.

Huisvesting de Woningstichting

Eén van onze doelstellingen voor 2021 was het ontwikkelen van een nieuw huisvestingsconcept voor ons kantoor. Hiervoor richtten we een werkgroep op, bestaande uit medewerkers uit de verschillende teams in de organisatie. De werkgroep werd begeleid door een extern bureau. De vraag aan de werkgroep was een huisvestingsconcept uit te werken waarmee we kunnen kiezen voor het verbouwen van ons huidige pand of voor verhuizen naar een ander pand. We gaan voor een concept dat positief bijdraagt aan onze cultuur(verandering), de ontwikkeling van onze organisatie en onze missie 'Samen thuis in de buurt'. Tijdens een personeelsbijeenkomst presenteerde de werkgroep het huisvestingsconcept aan alle medewerkers. In 2022 gaan we verder met het uitwerken en de implementatie van ons huisvestingsplan.

De organisatie in cijfers

Onderwerp	2021 werkelijk	2020 werkelijk
Aantal personeelsleden	58	58
Waarvan mannen	20	21
Waarvan vrouwen	38	37
In fte	51,6	51,1
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	56,9	56,9
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	3,6	6,8
Ziekmeldingsfrequentie (meld/fte)	0,7	0,83
Bruto loonsom (€/ fte)	57.880	51.944
Personeelskosten (€/fte)	88.230	85.701
Opleidingskosten (functiegebonden) (€/fte)	830	694
Aantal vhe per fte	106	106

In 2021 namen we afscheid van zes medewerkers, er kwamen zes medewerkers in dienst en we huurden acht tijdelijke medewerkers in. De bruto loonsom per werknemer nam in 2021 toe. Enerzijds door indexatie en anderzijds door invulling van managementfuncties in eigen dienst met een hoger salaris dan gemiddeld.

Ondanks de coronacrisis daalde ons verzuimcijfer en ook de duur van het verzuim. Vanuit onze visie op 'Regie op inzetbaarheid' zijn onze leidinggevenden alert op signalen vanuit de medewerkers. Het is belangrijk om hierover altijd goed in gesprek te zijn met de medewerker, ook tijdens de verzuimperiode. Hiermee willen we situaties van langdurig uitval waar mogelijk te voorkomen.

Aedes Benchmark 2021

De Aedes benchmark vergelijkt jaarlijks hoe woningcorporaties in Nederland presteren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op deze velden krijgen alle corporaties een score, A, B of C. Hieruit is af te lezen of een woningcorporatie gemiddeld beter (A), even goed (B) of minder goed (C) scoort dan andere woningcorporaties in Nederland die deelnamen aan de benchmark. De Aedes benchmark gaat over de resultaten van het voorgaande jaar. Dus in dit geval over de resultaten van 2020.

Om van elkaar te kunnen leren hebben we ook overleg over de Aedes benchmark met de andere FoodValley corporaties.



Huurdersoordeel: score A

Het oordeel van onze huurders is voor ons natuurlijk heel belangrijk. Ook dit jaar krijgen we weer hoge cijfers voor onze dienstverlening. In 2020 zagen we dat de cijfers door de coronacrisis iets terugliepen. Door de versoepelingen van de maatregelen in 2021 konden we de processen weer zoveel mogelijk terugbrengen naar de reguliere werkwijze. Met name het elkaar weer persoonlijk ontmoeten, is voor de huurders erg belangrijk en wordt zeer gewaardeerd. Dit is te zien aan de cijfers en de positieve feedback van huurders.

Duurzaamheid: score C

De methodiek van het meten van de energielabels en de methodiek van de Aedes benchmark is gewijzigd in 2021. Hierdoor kunnen we geen goede vergelijking maken met vorig jaar. Bij het groot onderhoudsproject in de Pomona/Asterstraat namen wij ook duurzaamheidsmaatregelen. Dit leidde mede ook toe dat we wat beter scoren op de energieprestatie 'CO₂-uitstoot werkelijk gasgebruik per m². De CO₂-uitstoot is 19,5 kg/m² (2020: 20,4 kg/m²).

Als we kijken naar onze gemiddelde isolatieprestatie dan zien we dat ook ons groot onderhoudsproject Pomona/Asterstraat hieraan een positieve bijdrage levert. We scoren gemiddeld nog wel lager dan andere corporaties in Nederland (63,2 kWh/m² versus 48 kWh/m²). Dit komt doordat wij relatief gezien veel bezit hebben uit de jaren 60. Dat geeft ons een slechtere uitgangspositie. We verwachten dit met ons groot onderhoudsproject in de Nude de komende jaren versneld te verbeteren. Naar verwachting komt onze woningvoorraad vanuit oude labelsystematiek het komend jaar gemiddeld op label B uit, conform de afspraken die de corporaties hierover met de overheid maakten.

Onderhoud & verbetering: score B

We voeren relatief veel planmatig onderhoud uit in combinatie met onze duurzaamheidsambities. Het afgelopen jaar was dit onder andere in de Nude (fase I). We verwachten dat dit de komende jaren ook zo blijft gezien onze ambities tot en met 2025 (ondernemingsplan) en de 520 woningen die we nog willen aanpakken.

Bedrijfslasten: score C

In onze score van € 1.002 is een grote, maar incidentele, afboeking van een administratieve vordering opgenomen. Als we dit bedrag niet meerekenen in de bedrijfslasten, komt ons gemiddelde van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten op € 886 per vhe. Dat is meer in lijn met het landelijke gemiddelde van € 846. De verwachting is dat vanaf 2022 onze bedrijfslasten tijdelijk weer oplopen door incidentele kosten voor het nieuwe kernsysteem. Verlaging van de bedrijfslasten is voor ons geen doel op zich, maar vinden het wel belangrijk dat we het goed kunnen uitleggen als we erg afwijken van het landelijk gemiddelde.

Beschikbaarheid & betaalbaarheid

De ontwikkeling van onze DAEB voorraad liep in 2020 met -0,4% achter ten opzichte van 2019. Dit komt omdat de bouw van Nieuw Kortenoord in 2020 wel is gestart, maar het grootste gedeelte is pas in 2021 opgeleverd. De oplevering van de nieuwbouwwoningen in Nieuw Kortenoord en Torckdael fase 3 zien we terug in de Benchmark van 2021.

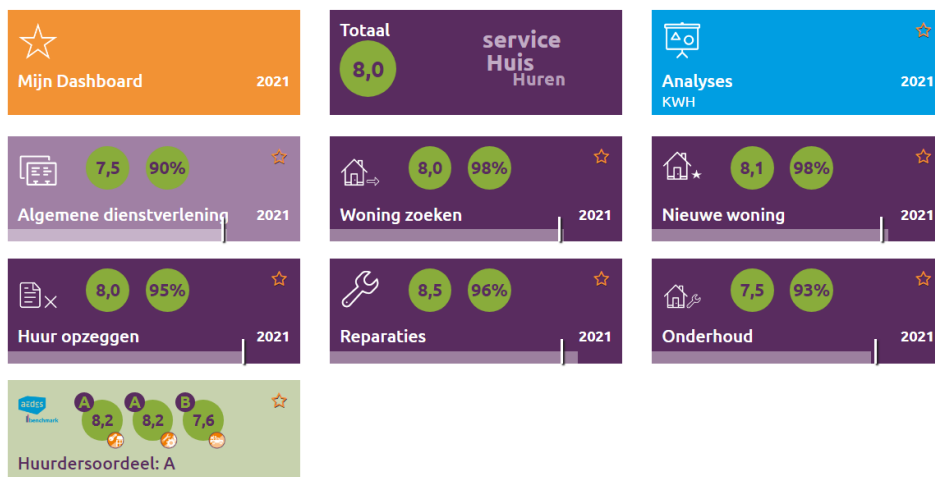
Het aandeel vrijkomende woningen is gestegen ten opzichte van vorig jaar. We zien hier dat de doorstroommaatregelen een positief effect hebben op de mutatiegraad en het vrijkomend woningaanbod.

Bij groot onderhoudsprojecten verhogen we de streefhuren, omdat deze woningen een betere energetische kwaliteit krijgen. Huurders besparen dus op hun totale woonlasten. Bij mutatie trekken we de woningen op naar de streefhuur. Hierdoor stijgen onze huurprijzen iets, maar zitten we nog steeds onder het landelijk gemiddelde.

KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) toetst jaarlijks onze klantprocessen:

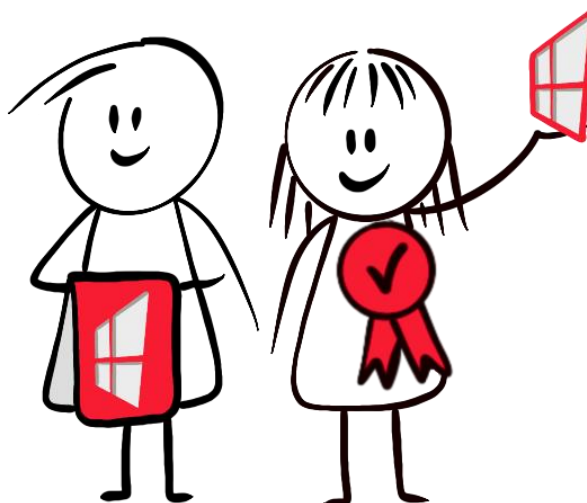
- Woning verlaten
- Woning zoeken
- Nieuwe woning
- Reparaties
- Onderhoud



Om het KWH-huurlabel te behouden moeten we op alle aspecten minimaal een 7 scoren én moet minimaal 85% van de huurders tevreden zijn. In 2021 behaalden we opnieuw het KWH Huurlabel. Om onze processen te blijven verbeteren bespreken we de resultaten met onze medewerkers en werken we verbeterpunten uit en voeren deze door.

Hier gaan we voor in 2022 om 'professionele organisatie en dienstverlening' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> We werken samen op basis van onze kernwaarden 'samen' en 'betrokken'. En 	<ul style="list-style-type: none"> Cultuurprogramma: we geven betekenis aan onze kernwaarden en werken verder aan het versterken van de samensturing in de organisatie. Huisvestingsproject nieuwe kantoor de Woningstichting.
<ul style="list-style-type: none"> Ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' (proces- en projectmatig werken, prettige samenwerking, passende huisvesting en beter werkende systemen en voorzieningen) leidt tot klantgerichte processen, hogere kwaliteit en draagt bij aan tevreden huurders en een plezierige werkomgeving voor onze medewerkers. 	<ul style="list-style-type: none"> Leren en verbeteren: processen op orde. Nieuw kernsysteem. Migratie naar 'de moderne werkplek' met Office 365. Verkenning voor het ontwikkelen van een volwaardige klantenservice. Uitwerken tactisch normkader van het informatiebeveiligingsbeleid
<ul style="list-style-type: none"> We zorgen voor financiële continuïteit en zetten ons maatschappelijk vermogen binnen de hieruit volgende grenzen zo goed mogelijk in 	<ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan governance en compliance.



Governance

Wij zijn als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, externe verantwoording, transparantie, financiële beheersing en risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.

Governancestructuur

De Woningstichting is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder met daarboven een Raad van Commissarissen. De Woningstichting heeft één verbinding, de Ecovallei B.V.

We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties 2020. De Woningstichting houdt zich aan de Governancecode Woningcorporaties 2020 en aan de daarin genoemde principes. Onze medewerkers handelen ook volgens de waarden van de Governancecode Woningcorporaties. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen zijn op de website gepubliceerd.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder van de Woningstichting en de aan de organisatie verbonden onderneming. De RvC legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

Bestuur

Ons bestuur bestaat, zoals eerder genoemd, uit één Directeur/Bestuurder: mevrouw ir. J.L. Barnard. Zij is sinds 1 januari 2018 statutair directeur van de Woningstichting. De RvC heeft mevrouw Barnard in 2021 herbenoemd voor een periode van vier jaar, nadat we een positieve zienswijze van de minister van BZK hadden ontvangen.

Mevrouw Barnard heeft twee, niet-betaalde, nevenfuncties in 2021:

- Lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging.
- Lid van Comité van Aanbeveling van het hospice Wageningen-Renkum.
Het hospice is ook een huurder van de Woningstichting. In het geval er zich zaken voordoen die te maken hebben met de Woningstichting onthoudt de Directeur/Bestuurder zich daarom, als lid van het Comité van Aanbeveling, van mening of stemming.

Deze nevenfuncties conflicteren niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

Interventies door de RvC zijn niet nodig geweest, ook in voorgaande jaren niet.

Deskundigheid bestuur

De Directeur/Bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee haar deskundigheid op peil. De Aedesregeling schrijft 108 permanente educatie (PE)-punten per drie jaar voor. Mevrouw Barnard haalde in de afgelopen drie jaar 148 PE-punten (2021: 50, 2020: 36,5 en 2019: 61,5) en voldoet daarmee aan de PE-verplichting.

Verbindingen

De Woningstichting heeft sinds augustus 2014 één verbinding: Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. In het hoofdstuk 'Professionele organisatie en dienstverlening - Financiën' in dit jaarverslag gaan we verder in op dit externe toezicht in 2021.

Overleggen met de belanghouders

In het hoofdstuk 'Slimmer samenwerken' staan we uitgebreid stil bij de diverse overleggen die we hebben met belanghouders en netwerkpartners, o.a. over de prestatieafspraken met huurders en gemeente.

Overleg met de Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) is voor de Directeur/Bestuurder het officiële overlegorgaan en de gesprekspartner namens de medewerkers. De OR geeft op een opbouwende manier invulling aan haar taken en legt het accent op taken die deel uitmaken van het organisatie- en personeelsbeleid.

In 2021 bestond de OR uit vier leden. De OR streeft naar een bezetting van vijf leden; er is nog één vacature voor een OR-lid.

In 2021 heeft de OR vier keer formeel vergaderd de Directeur/Bestuurder. De belangrijkste onderwerpen waren:

- Voortgang organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!'
- Coronamaatregelen
- Evaluatie externe vertrouwenspersoon
- Jaarverslag OR 2020
- Ter instemming en ter bespreking: Risico-inventarisatie en –evaluatie (RI&E)
- Medewerkersonderzoek
- Nieuwe CAO Woondiensten 2021
- (Concept) ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt'
- Werkkostenregeling
- Evaluatie Arbodienst
- Ter instemming: tijdelijk plaatsen camerabewaking kantoor
- Ter instemming: Thuiswerkregeling
- Ter advies: Huisvesting de Woningstichting
- Jaarplan OR en Bestuurder 2021
- Jaarverslag en jaarrekening 2020 de Woningstichting
- Nieuwe vertrouwenspersoon
- Kernwaarden en Governancecode 2020 (eenmaal per jaar in aanwezigheid delegatie RvC).

We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

Compliance

We hebben de afgelopen jaren veel aandacht besteed aan compliance. Het wordt beleefd als een zaak van de gehele organisatie: het bestuur, management en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich in het algemeen bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag; hierin wordt geïnvesteerd door middel van een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls. Noemenswaardige ontsporingen zijn niet bekend.

In september 2021 is door onze Interne Auditor een compliance scan uitgevoerd. Deze scan zien we als een nulmeting waaruit de volwassenheid van compliance beheersing moet blijken. De acties uit de scan worden in 2022/2023 door het complianceteam gecoördineerd.

Beveiliging persoonsgegevens/Privacy

Algemene Verordening Gegevensbescherming

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) hebben we in 2021:

- De implementatie van de AVG in de organisatie en de uitgevoerde werkzaamheden geëvalueerd.
- Op basis van onze awareness kalender organisatie brede informatieve campagnes uitgevoerd. We informeerden onze medewerkers onder meer over de AVG, over de veiligheid van en de omgang met wachtwoorden en over de gevaren van fishing mails. Hiermee vergroten we de bewustwording en het kennisniveau van onze medewerkers over privacybescherming (AVG) en informatiebeveiliging. Dit verkleint de kans op privacy- en beveiligingsincidenten.
- Bij nieuwe activiteiten of projecten structureel aandacht gevraagd voor een eventueel uit te voeren DPIA (Data Protection Impact Assessment). Een DPIA is nodig (en vanuit de AVG verplicht) als er persoonsgegevens van huurders of medewerkers worden verwerkt. Middels een DPIA wordt bepaald of er al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn om afdoende bescherming van de privacy te waarborgen.

Informatiebeveiliging

Naast medewerkers is informatie een van de belangrijkste bedrijfsmiddelen van een organisatie als een woningcorporatie. In onze bedrijfsinformatiesystemen staat enorm veel informatie over onze woningen, onze huurders en medewerkers en onze financiën. De bedrijfsvoering en continuïteit van de organisatie zijn volledig gestoeld op een betrouwbare en veilige informatievoorziening. Om deze reden hebben wij informatiebeveiliging hoog op onze agenda staan.

In 2021 hebben wij ons strategisch informatiebeveiligings-beleid geactualiseerd. Hierin staat onder meer dat we als organisatie de BIC-standaard³ voor informatiebeveiliging willen hanteren. We geven ook aan hoe we informatiebeveiliging naar een hoger niveau willen brengen en hoe we deze organisatorisch inbedden in onze organisatie. In ons strategisch normenkader geven we op elk van de onderdelen uit de BIC-standaard aan waar ons eigen ambitieniveau ligt.

Om te bepalen wat ons volwassenheidsniveau op het gebied van informatiebeveiliging momenteel is, vroegen we een extern bureau het afgelopen jaar een assessment informatiebeveiliging uit te voeren. Uit dit assessment bleek dat de Woningstichting in de praktijk heel veel procedures en maatregelen met betrekking tot informatiebeveiliging hanteert, maar dat er meer vastgelegd en geborgd kan en moet worden. Met de uitkomsten van het assessment hebben wij een goed inzicht gekregen in waar we momenteel staan op het gebied van onze informatiebeveiliging. Op basis hiervan maken we nu een informatiebeveiligingsplan om tot verdere verbeteringen te komen.

Integriteit en Klokkeluidersregeling

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een Gedragscode integriteit waar alle medewerkers en RvC-leden zich aan moeten conformeren. We blijven integriteit onder de aandacht houden in overleggen en bijeenkomsten met medewerkers en ook in RvC-bijeenkomsten. In april 2021 organiseerden we een workshop 'gedragscode integriteit'. Tijdens deze workshop spraken alle medewerkers onder externe begeleiding over onze gedragscode om aan de hand van voorbeelden bewustwording te creëren. In 2022 organiseren we dilemmatrainingen om met elkaar in gesprek te gaan over eventuele (integriteits)dilemma's. Hiermee vergroten we de bewustwording bij onze medewerkers om dilemma's tijdig te herkennen en bespreekbaar te maken.

³ BIC: de Baseline Informatiebeveiliging (woning)Corporaties, afgeleid van de ISO27001/2 standaard voor informatiebeveiliging.

In 2021 ontvingen we twee meldingen in het kader van de integriteit (2020: 2). We onderzochten beide meldingen en constateerden dat een melding inderdaad een schending van de integriteit betrof. Er was geen sprake van oneigenlijke onttrekking aan de onderneming van materiële aard en daarmee een klein incident.

Ook was er een melding van een incident door een relatie van de Woningstichting. Ook een overtreding van interne regels door een relatie, kunnen een negatief effect hebben op onze reputatie. Gelukkig constateerden we ook hier dat het om een klein incident ging. We spraken de betreffende relatie is op het gedrag aan.

In 2021 is er geen melding gedaan in het kader van de Klokkeluidersregeling (2020: 0). Onze Gedragscode integriteit en Klokkeluidersregeling staan op onze website.

Reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting

Wij vinden het belangrijk om onze werknemers een veilige werkomgeving te bieden. Dit is ook een verplichting vanuit de Arbwet. Als goed werkgever is het de taak van de Directeur/Bestuurder om hiervoor te zorgen. Behalve een veilige werkomgeving vinden wij het ook belangrijk dat er een goede werksfeer is waarin medewerkers onderling en in het zakelijk verkeer met derden respectvol met elkaar omgaan. Wij hebben een actueel 'reglement ter voorkoming en bestrijding van seksuele intimidatie, agressie, geweld of discriminatie'.

Eén van de manieren waarop wij invulling geven aan de wettelijke eis van een PSA-beleid is door te werken met een (externe) vertrouwenspersoon.

Vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon vervult de rol van vertrouwenspersoon rondom ongewenste omgangsvormen en integriteitsvraagstukken. Zoals gezegd vinden we het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen op en tijdens het werk en dat zij weten bij wie ze (naast hun leidinggevende) terecht kunnen als ze zich niet zo voelen.

De werkzaamheden van de vertrouwenspersoon kunnen worden opgedeeld in het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting.

In zijn jaarverslag 2021 meldt de vertrouwenspersoon het volgende over de Woningstichting:

- er is geen beroep gedaan op de vertrouwenspersoon (2020: geen);
- er zijn via de vertrouwenspersoon geen formele klachten ingediend bij de klachtencommissie;
- er waren geen andere activiteiten.

Ook al is er in 2021 geen beroep gedaan op de vertrouwenspersoon, adviseert de vertrouwenspersoon ons in zijn algemeenheid om in het kader van preventie het thema ongewenst gedrag en integriteit regelmatig te agenderen tijdens een teamoverleg. Op het moment dat een onderwerp regelmatig besproken wordt, verdwijnt het taboe en verlaagt het voor een potentiële melder de drempel om de stap te nemen zich te wenden tot een vertrouwenspersoon. Dit geldt ook voor de rol en het aandeel van de leidinggevende in het kader van (on)gewenst gedrag: maak (en houdt) dit geregeld bespreekbaar, bij voorbeeld in een managementteam.

Warmtewet (levering van warmte)

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet te veel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

De Warmtewet is voor ons van toepassing vanwege de bewoners (huurders en kopers) van de wijk Torckdael. Zij ontvangen warmte en koude via onze dochteronderneming Ecovallei B.V., omdat hun woningen zijn aangesloten op de WKO-installatie van Ecovallei B.V. in Torckdael.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. blijft onder de 10.000 GJ en daarmee is de Ecovallei B.V. niet vergunningplichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen. En daar voldoet de Ecovallei B.V. aan.

In 2021 zijn geen storings vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden (2020:0). In 2021 zijn er ook geen geschillen tegen ons ingediend (2020:0).

Huurcommissie

Er is in 2021 één zaak binnengekomen. Deze zaak, een klacht over het beleid wonen, is nog in behandeling.

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken

Samen met 12 andere corporaties, waaronder de FoodValley-corporaties, hebben wij een onafhankelijke geschillencommissie: de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV). Onze huurders kunnen hier terecht met een klacht over ons beleid of een medewerker. Uiteraard streven wij er altijd naar om zelf de klacht samen met de huurder op te lossen. Lukt dit niet, dan wijzen wij de huurder op de mogelijkheid een geschil in te dienen bij de geschillencommissie.

<i>Klachten over de Woningstichting bij de Geschillencommissie</i>			
	2021	2020	2019
Totaal ingediend	3	2	2
Gegronnd verklaard	0	1	1

Van de drie ingediende geschillen is er één in behandeling genomen door de GWV. Na de hoorzitting waar beide partijen zijn gehoord, heeft de geschillencommissie ons geadviseerd om het geschil ongegrond te verklaren. Dat advies hebben wij overgenomen.

We blijven alert op het voorkomen van geschillen. Dat proberen we door goed in gesprek te blijven met de huurder, een meer actieve houding te tonen en/of door beter te communiceren. En daar waar nodig passen we onze werkwijze aan.

Onze plannen op het gebied van governance in 2022

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:
<ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan governance en compliance. 	<ul style="list-style-type: none"> Opstellen van een compliance jaarplan waarin we ook de actiepunten meenemen die naar voren zijn gekomen uit de compliance scan van de Interne Auditor. Uitvoering geven aan het compliance jaarplan.



Risicomanagement

Risicomanagement is voor ons het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. Ons beleid en processen in risicomanagement staan in ons risicomanagementhandboek.

De Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid geven dat strategische doelen worden behaald of dat materiële risico's niet optreden. De interne auditor is samen met de Business Controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De interne auditor rapporteert aan de Bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Strategisch risicomanagement plan

Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze moet worden bijgesteld.

Ook in 2021 verkende en bepaalde de Bestuurder met het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) onze risicobereidheid aan de hand van scenario-analyse. We stelden vast dat de risicobereidheid niet aangepast hoeft te worden en kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij voor de uitvoering van onze kerntaken bereid zijn om aanvaardbare risico's te nemen en dat we risico's die geen verband houden met de kerntaken in principe mijden. Onze opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed.

Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel beoordeelden wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2021 opnieuw en we concludeerden dat bijstelling naar boven paste binnen de risicobereidheid en nodig was om de ambities uit ons ondernemingsplan te kunnen realiseren. Hiervoor was ook ruimte, omdat Aw/WSW in 2020 de externe normen al hadden verruimd. Wij hebben boven op de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Om de risicobuffer niet onnodig groot te laten zijn, wat een belemmering zou worden voor onze volkshuisvestelijke opgave, zochten we ruimte binnen de externe norm en verkleinden we de risicobuffer. Dit geeft ons meer ruimte om te investeren in de volkshuisvestelijke opgave zoals we die in het ondernemingsplan hebben benoemd. De verruiming van de interne normen voerden we door in samenspraak met de AC en RvC.

De Woningstichting wil geen risico's lopen rondom integriteit en wil compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en dat we integer zijn. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen. Het complianceteam bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode Woningcorporaties.

We hebben deze uitgewerkt in statuten, reglement Bestuur, investeringsstatuut, verbindingenstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en passen ze indien nodig aan.

Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die we tijdens het jaar periodiek actualiseren. Hierin hebben we de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen bespreken we in MT, AC en RvC. Hieruit concludeerden we dat we onze risico's goed in beeld hebben en met de beheersmaatregelen passen binnen onze risicobereidheid.

De Business Controller toetst, onder de verantwoordelijkheid van de interne auditor, of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer heeft de interne auditor in 2021 twee keer gesproken met de AC over risicomanagement, buiten aanwezigheid van de Bestuurder.

De Woningstichting onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

1. Strategische risico's die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan.

De belangrijkste strategische risico's zijn:

1. Portefeuillerisico.

De gewenste transformatieopgave, samenhangend met de benodigde verduurzaming, is groot. Het risico bestaat dat deze te ambitieus is en (financieel) niet haalbaar. Enerzijds is uitbreiding van onze portefeuille maar beperkt mogelijk door beperkt beschikbare grondposities. Anderzijds bestaat het risico op vertraging in nieuwbouwprojecten als gevolg van de stikstof- en PFAS-crisis. Onze belangrijkste beheersmaatregelen zijn:

- onze portefeuillestrategie actualiseren en monitoren;
- de financieringsstrategie actualiseren waarin we opnemen hoe we de maatregelen uit de portefeuillestrategie kunnen financieren;
- onze duurzaamheidsvisie met de focus op isolatie en no-regret maatregelen;
- samenwerken met de gemeente Wageningen, zodat we conform de woningmarktstrategie voldoende locaties beschikbaar krijgen voor nieuwbouw;
- het toetsen van investeringsvoorstellen aan het investeringsstatuut, dat we in 2022 ook gaan actualiseren.

2. Leefbaarheidsrisico (gerelateerd aan de doelgroep).

De hoeveelheid kwetsbare huurders in onze sociale woningvoorraad neemt toe als gevolg van de decentralisatie van het sociaal domein en door het passend toewijzen zoals opgenomen in de Woningwet. Door het passend toewijzen kan het gebeuren dat kwetsbare huurders meer bij elkaar in de buurt komen wonen. Dit kan gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de leefbaarheid in een complex, wijk of buurt. Ook moeten we vanuit wet- en regelgeving steeds meer mensen uit bijzondere doelgroepen huisvesten. Dit alles vraagt om aanvullende dienstverlening die wij zelf niet mogen of willen leveren. We werken hiervoor intensief samen met de gemeente en onze netwerkpartners in Wageningen. Daarnaast ligt onze focus op de beperking of stabilisatie van de woonlasten voor onze huidige en toekomstige huurders en inkomensdifferentiatie in wijken (huurbeleid).

3. Financieel beheerrisico.

De investeringsopgave voor de komende jaren en de opgave op het gebied van verduurzaming zorgen ervoor dat de investeringskasstromen de komende jaren toenemen. In ons nieuwe ondernemingsplan is beschikbaarheid (meer mensen een passend thuis bieden) de eerste prioriteit. Hierdoor neemt onze investeringskasstroom toe.

Doordat onze investeringskasstroom hoger is dan onze operationele kasstroom neemt onze leningenportefeuille toe, zodat de financiële ratio's onder druk komen te staan. Op basis van de verwerking van onze investeringsopgave (ook in verduurzaming van het bestaande bezit) in de begroting constateerden wij in 2021 dat we moeten schuiven in het percentage dat we volgens de financieringsstrategie mogen financieren met vreemd vermogen. In samenspraak met de AC/RvC verhoogden we dit percentage van 50% naar 65%, waarbij we opmerken dat we voor de jaren na 2024 nog geen verplichtingen zijn aangegaan en dus nog voldoende kunnen bijsturen. Om enige speelruimte te houden, hanteren wij strengere (interne) normen voor de financiële ratio's dan de externe normen van de Aw/WSW. Dit past bij de onze lage risicobereidheid. In 2022 herijken we de financieringsstrategie op basis van de eveneens te herijken portefeuillestrategie.

4. Demografisch risico.

In onze portefeuillestrategie houden we rekening met de demografische ontwikkelingen en zien we een stijging van het aantal kleine huishoudens en van vergrijzing in de samenleving. Hierdoor ontstaat een veranderende woonwens binnen onze doelgroepen. Onze beheersmaatregelen zijn het zoeken naar kansen om nieuwbouw te realiseren voor de juiste doelgroep en het intensiveren van een ouderenproject waarbij we oudere huurders helpen om hun grotere woning te verlaten en te verhuizen naar een kleinere woning, zodat we de grotere woningen beschikbaar krijgen voor gezinnen.

Verder proberen we met een actieve inzet van diverse andere doorstroommaatregelen ook de doorstroming in het algemeen te bevorderen.

5. Beschikbaarheidsrisico.

In onze portefeuillestrategie houden we rekening met nieuwbouw. Grond voor nieuwbouw is echter schaars en duur in de gemeente Wageningen. Onze beheersmaatregel is om via de prestatieafspraken proberen de gemeente te bewegen om bij nieuwbouw ook sociale huurwoningen te bouwen. De gemeente heeft dit ook vastgelegd in haar woningmarktstrategie, maar daarmee zijn we er nog niet. We zullen de komende jaren dan ook nadrukkelijk met de gemeente in gesprek blijven om voldoende locaties beschikbaar te krijgen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. We willen ook voldoende kwalitatieve woningen beschikbaar houden door transformatie (sloop en vervangende nieuwbouw of groot onderhoud). Deze projecten zijn intensief, omdat er al in een zo vroeg mogelijk stadium veel overleg met en inspraak van huurders nodig is.

2. **Interne risico's en compliance risico's die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en –systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving.**

De belangrijkste risico's zijn:

6. Operationeel risico (OOB-status en Compliance).

Dit zijn de risico's dat de bedrijfsprocessen niet werken, dat we niet kunnen voldoen aan alle eisen die horen bij de OOB-status of aan de wet- en regelgeving. In de bedrijfsprocessen hebben we werkinstructies, beheersmaatregelen en key controls ingebouwd om te bewaken dat de bedrijfsprocessen effectief werken. Deze toetsen we door het uitvoeren van interne controles, met audits van de interne auditor en de audit van de externe accountant, voor zover van toepassing voor de jaarrekeningcontrole. Om te kunnen voldoen aan alle eisen die horen bij de OOB-status moeten we werken aan de verdere professionalisering van onze organisatie. Hiervoor hebben we in 2020 de organisatiestructuur gewijzigd en zijn processen aangescherpt. Ons interne complianceteam monitort de ontwikkelingen van de wet- en regelgeving en vertaalt deze naar ons beleid en de bedrijfsprocessen. Daarnaast investeren we in de kennis en kwaliteit van onze medewerkers en processen. In 2021 zijn we gestart met het meer beleggen van de interne controle werkzaamheden in de werkorganisatie (eerste lijn). In 2022 zullen we dit verder vormgeven, zodat interne controle van de hele organisatie wordt. We zullen in 2022 de procesbeschrijvingen en de werkzaamheden met betrekking tot interne controle vastleggen in een geautomatiseerd systeem.

7. IT-risico.

Het gaat hier om het risico op systeemstoringen en digitalisering. Om een verdere digitalisering mogelijk te maken moeten we verder investeren in ons ICT-landschap. Dit risico hebben we deels gemitigeerd door onze kantoorautomatisering uit te besteden. We hebben een verwerkersovereenkomst met een externe partij van wie wij jaarlijks een ISAE 3402 Type II verklaring ontvangen. Ditzelfde geldt voor de leverancier van ons primaire systeem. In 2020 maakten we een plan van aanpak voor ons nieuwe informatiebeveiligingsbeleid, dat we in 2021 verder vormgegeven. In 2022 startten we het project “nieuwe digitale werkomgeving”. Hiermee creëren we een prettige en veilige werkplek gericht op een nog professionelere organisatie. In 2021 voerden we samen met een externe partij een assessment informatiebeveiliging uit. Net als de accountant constateerde deze partij dat we al veel procedures en maatregelen hanteren, maar dat we deze nog beter moeten vastleggen en borgen. De conclusie was dat we nog groei nodig hebben om op het gewenste niveau te komen. Dit groeipad gaven we een plek bij de actualisatie van ons informatiebeveiligingsbeleid.

8. Personeelsrisico.

Medewerkers van de Woningstichting maken het verschil in onze dienstverlening, nu en in de toekomst. Het is daarom van groot belang dat de medewerkers over de juiste ervaring en competenties beschikken. Door de krapte op de arbeidsmarkt merken we dat het moeilijker is om aan de juiste medewerkers te komen, terwijl de impact van een lang openstaande vacature voor onze relatief kleine organisatie groot is. Om ervoor te zorgen dat we over de juiste medewerkers (blijven) beschikken, gaan we verder met het implementeren van de strategische personeelsplanning en bieden we mogelijkheden voor opleidingsplannen voor de medewerkers. Ook in 2021 werkten we volgens de coronamaatregelen. Hierdoor werkten veel medewerkers heel veel thuis. Om het risico op sociaal isolement, de vervaging van de grens werk en privé en minder betrokkenheid van de medewerkers bij de Woningstichting te verkleinen, stimuleerden we onderling contact en daar waar het kon organiseerden we activiteiten. In 2022 blijven we de versterking van de onderlinge samenwerking en verbinding stimuleren.

3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen.

De belangrijkste externe risico's zijn:

9. Politiekrisico.

Dit is een risico als gevolg van landelijke en lokale politieke onvoorspelbaarheid. In de voorbije jaren is de (landelijke) politiek niet heel consistent geweest in het beleid op het gebied van wonen. Door de verplichte huurverlaging voor huurders met een laag inkomen per 1 januari 2021 en het niet mogen verhogen van onze huren in 2021 zijn onze operationele kasstromen verlaagd en is onze investeringscapaciteit verminderd. Hoewel de huurbevriezing en de huurverlaging deels gecompenseerd zijn, zorgden allerlei fiscale maatregelen toch voor een behoorlijke aanslag op onze operationele kasstroom. De landelijke politiek heeft dit inmiddels ook ingezien en verlaagde daarom het tarief voor de verhuurderheffing in 2022. Volgens het regeerakkoord wordt deze heffing in 2023 helemaal afgeschaft. Dit geeft aanzienlijk meer financiële ruimte om te investeren, hoewel deze weer deels wordt beperkt bijvoorbeeld door een huurbevriezing in 2024. Nu de verhuurderheffing van tafel is, is het een belangrijke vervolgstap grondposities verwerven om ook daadwerkelijk te kunnen investeren. Vanuit de politiek en de maatschappij verwachten we veel druk om te laten zien wat we doen met de extra investeringsmogelijkheden.

Ook zien we nog allerlei politieke ontwikkelingen waar we de komende jaren rekening mee moeten houden, zoals de Europese duurzaamheidsvereisten, aanpassingen in de huurtoeslag, introductie van het “right to buy” en uitstel van de omgevingswet.

Wat betreft de lokale politiek voeren wij veelvuldig (bestuurlijk) overleg op regionaal en gemeentelijk niveau. In 2022 zijn er gemeenteraadsverkiezingen, waardoor de verhoudingen in de gemeenteraad kunnen wijzigen. In onze contacten met de lokale partijen dragen we uit wat we van de gemeente nodig hebben om onze taken goed te kunnen doen en wat de maatschappij dan van ons mag verwachten.

10. Kostenrisico.

Door indexatie stijgen onze bedrijfslasten naar verwachting harder dan onze huren, waardoor onze operationele kasstromen lager worden en ook de onderhouds- en bouwkosten nemen fors toe. Dit verlaagt onze investeringscapaciteit in nieuwbouw en duurzaamheid. Jaarlijks beoordelen we met de Aedes Benchmark kritisch onze bedrijfslasten om te besparen daar waar het kan en om te zorgen voor een verdere verlaging van onze bedrijfslasten.

Door de instabiele politieke situatie in de wereld zijn de kosten voor gas en energie de laatste maanden fors gestegen. Dit levert extra lasten voor onszelf op, maar ook voor onze huurders. Dit zet de betaalbaarheid van het wonen onder druk te staan. In samenwerking met onze netwerkpartners doen we er alles aan om ervoor te zorgen dat onze huurders niet in de financiële problemen komen. We gaan ook samen met onze netwerkpartners aan de slag met (het voorkomen van) energiearmoede.

11. COVID-19 (coronavirus).

De uitbraak van het coronavirus in 2020 heeft gevolgen voor onze dienstverlening en activiteiten. Door de maatregelen vanuit de overheid om dit virus in te dammen, veranderde onze samenleving drastisch. Het lijkt erop dat we in 2022 weer meer terug kunnen keren naar een meer "normale samenleving". Vanuit financieel perspectief heeft het coronavirus vooralsnog weinig impact gehad op de financiële situatie van onze huurders, omdat de overheid inkomensverlies compenseert. We verwachten in 2022 wel dat er toch meer huurders dan normaal moeite krijgen met de huurbetaling. We pakken dit proactief op.

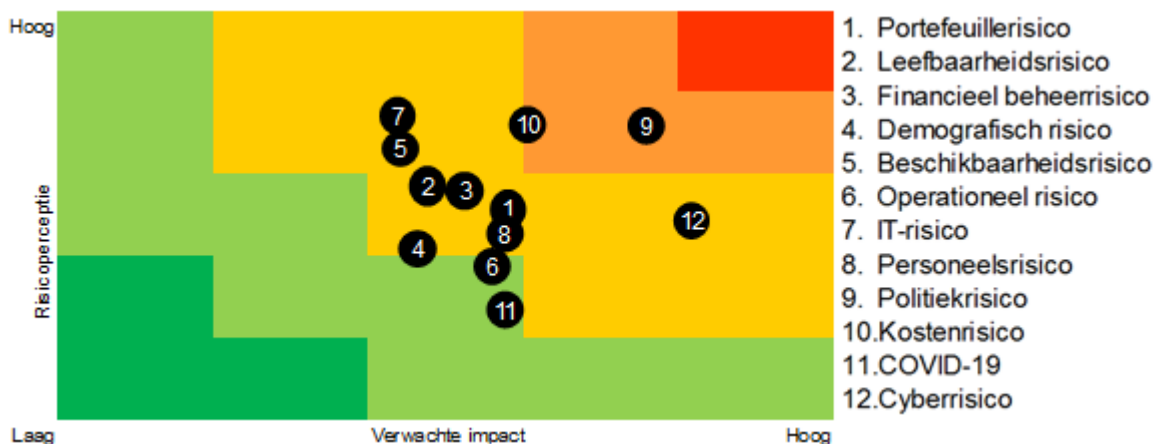
Ook in 2021 rekenden we meerdere scenario's door om de impact van mogelijke gevolgen van de coronamaatregelen op onze financiële continuïteit vast te stellen. Conclusie, onze financiële continuïteit is niet in het geding, maar kan op lange termijn invloed hebben op onze plannen voor nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit en op de financiële situatie van onze huurders.

12. Cybersecurity.

Cybercrime vraagt steeds meer aandacht. Nu criminelen steeds vaker het internet gebruiken om publieke opinies te beïnvloeden, informatiestromen te verstoren, informatie te stelen of via afpersing geld te verdienen, moeten we ons steeds beter tegen cybercrime wapenen. We zijn ons bewust van dit risico en namen daarom ook de nodige beheersmaatregelen. Zo informeren we medewerkers frequent over de belangrijke ontwikkelingen op dit gebied.

In maart 2022 waren wij helaas het slachtoffer van een digitale aanval. Op bladzijde 75 en bladzijde 122 schrijven we daarover.

In de onderstaande figuur staan de hiervoor beschreven risico's in een risicokaart die inzicht geeft in de verwachte kans en impact van het risico. In de figuur gaan we uit van het bruto risico. Dat is het risico zonder rekening te houden met beheersingsmaatregelen.



Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines"-model

1. De eerste verdedigingslinie bestaat uit het bestuur, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
2. De tweede verdedigingslinie bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij de Woningstichting betreft dit het Controlteam, de Business Controller en het complianceteam. Zij voeren onder verantwoordelijkheid van de interne auditor interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslinie is de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de interne auditor. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem.

Onze administratieve organisatie en de interne beheersing is op orde. Uit interne en externe controles komen enkele aandachtspunten die we in 2022 verder aanpakken, zoals:

- Verdere professionalisering van de interne beheersmaatregelen die nodig zijn om te kunnen voldoen aan de vereiste wet- en regelgeving.
- IT-beheeromgeving verder professionaliseren en formaliseren.

Financiën

Om verantwoorde keuzes te kunnen maken voor het realiseren van onze opgaven, is het nodig dat we continu inzicht hebben in onze financiële situatie. Met oog voor onze financiële continuïteit zetten we de ruimte die we hebben, zo goed mogelijk in voor onze opgaven. Zo zorgen we dat we niet alleen in de komende jaren kunnen investeren, maar ook in de toekomst.

Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders, waarbij onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:	De externe financiële kaders bestaan uit:
<ul style="list-style-type: none"> • ondernemingsplan 2021-2025 • reglement financieel beleid en beheer • intern financieel normenkader 	<ul style="list-style-type: none"> • de Woningwet, BTIV en RTIV • normenkader van het WSW en Aw • Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)
<ul style="list-style-type: none"> • treasurystatuut • investeringsstatuut 	

In de volgende tabel zijn onze interne financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de normen van het Aw/WSW. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleidswaarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleidswaarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Financiële kengetallen

	Norm extern	Norm intern	Werkelijk 2021	Begroting 2022 - 2026				
				2022	2023	2024	2025	2026
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	2,8	2,3	2,7	2,4	2,0	2,1
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	3,7	4,1	2,6	3,7	3,5	4,9
Loan to value DAEB	< 85%	< 75%	41%	47%	51%	58%	65%	71%
Loan to value niet-DAEB	< 75%	< 60%	30%	31%	28%	25%	23%	19%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 30%	58%	57%	53%	50%	47%	43%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	71%	72%	74%	77%	79%	82%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	24%	29%	31%	32%	34%	35%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	22%	25%	23%	20%	18%	15%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	27%	29%	30%	32%	34%	35%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW.
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie.

- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand.
- Onderpandratio: met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

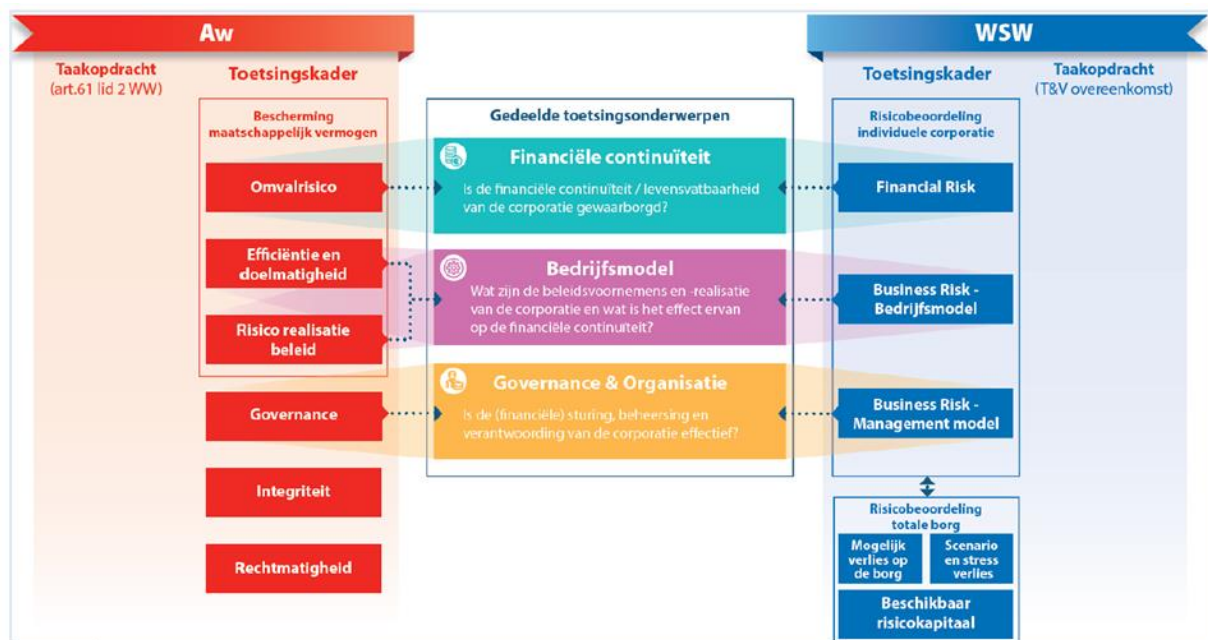
Door de verruiming van de financiële ratio's in 2020 is onze bestedingsruimte om maatschappelijke doelstellingen te realiseren toegenomen. Er kleeft echter ook een risico aan. We realiseren ons namelijk dat naarmate we op financieel vlak scherper op de grenzen sturen, we ook gevoeliger worden voor externe ontwikkelingen. We vinden het belangrijk om een verantwoorde financiële buffer te hanteren om eventuele financiële tegenvallers op te vangen.

In navolging op de verruiming van het financieel kader door Aw/WSW is in overleg met de Raad van Commissarissen (RvC) besloten om onze interne norm voor de loan to value beleidswaarde in de DEAB-tak te verruimen van 70% naar 75%. We hebben dit gedaan om onze ambities op het gebied van beschikbaarheid van woningen uit ons ondernemingsplan te kunnen realiseren. Door deze norm te verruimen hebben we namelijk meer middelen beschikbaar om te investeren in nieuwbouw, maar houden we ook voldoende buffer om bij te sturen in het geval van financiële tegenvallers.

In 2021 voldeden we aan het financiële normenkader van het Aw/WSW. Voor de hele begrotingsperiode 2022 tot en met 2031 voldoen wij aan de interne en externe normenkaders met uitzondering van de interne norm voor de loan to value beleidswaarde in de DAEB-tak. Deze overschrijden we tussen 2028 en 2030 (we blijven wel ruim binnen de externe norm van Aw/WSW). De overschrijding wordt veroorzaakt door het ambitieus inrekenen van nieuwbouwprojecten. Omdat we voor de meeste projecten nog geen verplichtingen zijn aangegaan, hebben we voldoende mogelijkheden om hierop bij te sturen.

Beoordeling Aw/WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.



Bron: Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW

WSW

Het WSW houdt risicogericht toezicht op corporaties. Het risicobeoordelingsmodel bestaat uit beoordeling van financial risks en business risks. Met behulp van dit risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Hiermee gelden voor alle deelnemende corporaties dezelfde uitgangspunten en criteria.

De risicobeoordeling en het risicomanagement doet het WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Met de nieuwe werkwijze en het risicobeoordelingsmodel helpt het WSW individuele corporaties inzicht te krijgen in hun eigen risico's. Zo voldoet het WSW tevens aan de nadrukkelijke maatschappelijke wens om het risicomanagement in de gehele corporatiesector verder te professionaliseren. Om de risico's in kaart te brengen, beoordeelt het WSW de financiële ratio's van de corporatie aan de hand van de meest recente "Prospectieve informatie" (dPi) en "Verantwoordingsinformatie" (dVi).

Medio 2021 ontvingen wij de beoordelingsbrief van het WSW. Het WSW verklaart dat ons risicoprofiel ongewijzigd blijft en dus ingedeeld blijft in de risicoklasse laag. Volgens het WSW zijn wij een financieel gezonde corporatie. Het WSW heeft ook in 2021 verklaard dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekte volledige borging voor de financieringsbehoefte 2021-2022. Het verleende borgingsplafond is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen uit de begroting 2021. Het WSW concludeert in de beoordelingsbrief dat we met name in de eerste begrotingsjaren interen op onze financiële positie door de investeringen in een aantal grootschalige renovaties. Richting het einde van de begrotingsperiode wordt ons verdienmodel volgens het WSW weer duurzamer. De komende jaren zullen we nadrukkelijk aandacht schenken aan het verder verbeteren van ons duurzaam verdienmodel.

In 2021 heeft het WSW het strategisch programma geïmplementeerd. Het doel hiervan is om ook in de toekomst het borgstelsel te garanderen. Hierdoor kunnen woningcorporaties blijvend tegen zo laag mogelijke kosten financiering aantrekken. Het strategisch programma leidde tot wijzigingen in de afspraken tussen het WSW en de woningcorporaties. Deze afspraken zijn vastgelegd in het gewijzigde Reglement van Deelneming dat op 1 juli 2021 van kracht werd. Op basis van dit nieuwe reglement hebben we een aangepaste volmacht op ons bezit aan het WSW verstrekt en een obligolening afgesloten. Ook hebben we voor het eerst obligoheffing betaald en heeft de gemeente Wageningen een nieuwe achtervangovereenkomst getekend met het WSW. Door deze acties voldoen we aan het vernieuwde Reglement van Deelneming.

Autoriteit woningcorporaties

De wettelijke grondslag voor het toezicht door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) staat beschreven in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. De Aw houdt financieel toezicht op basis van zes principes, namelijk: risicogericht, professioneel, slagvaardig, transparant, samenwerkend en onafhankelijk. Door goed toezicht wil de Aw eventuele risico's eerder signaleren en sneller acteren om financiële problemen bij corporaties zoveel mogelijk te voorkomen. In het financiële toezicht beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin.

Het onderzoek door de Aw vindt plaats op basis van de dVi en dPi, het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken van de accountant, meerjarenbegroting 2022 en verder, uitkomst visitatie, onderzoeksresultaten WSW en voorgaande oordelen AW. In 2021 voerde de Aw een basisbeoordeling uit en achtte geen verdiepend onderzoek noodzakelijk. De conclusie van de Aw is dat wij voldoen aan de criteria om staatssteun te ontvangen, dat de WNT-normen bij de Woningstichting in verslagjaar 2020 voldoen aan de eisen en dat er op de overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Er zijn geen redenen voor interventies.

Vermogenspositie

Marktwaaarde in verhuurde staat

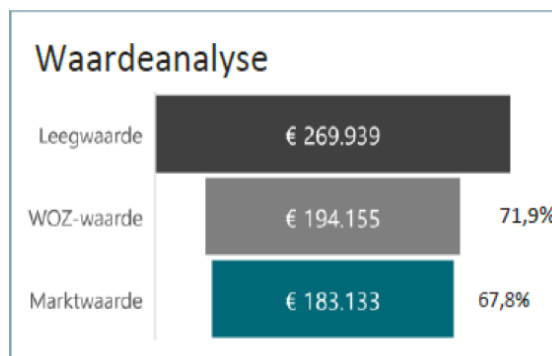
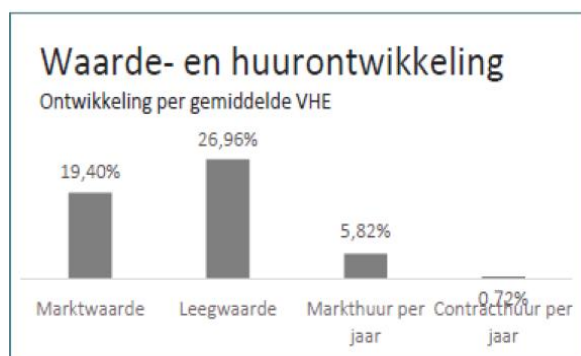
Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktwaaarde ondersteunt ons hierbij.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van de Woningstichting diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaaarde), is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 978 miljoen (ultimo 2020: € 815 miljoen). De stijging van € 163 miljoen (20,0%) kan als volgt worden samengevat:

- een stijging van € 179,6 miljoen door de stijging van de leegwaaarde;
- een daling van € 26,3 miljoen, door de stijging van de disconteringsvoet;
- wijzigingen in het handboek/software hebben een daling van € 38,3 miljoen tot gevolg;
- de oplevering van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen resulteert per saldo in een positief toename van € 13,5 miljoen;
- aanpassingen in de objectgegevens hebben een negatief effect op de marktwaaarde gehad van bijna € 5 miljoen;
- de ingerekende daling van de verhuurderheffing en de toename van de mutatiekans hebben een positief effect van € 32,4 miljoen;
- tot slot hebben aanpassingen van andere parameters een positief effect gehad op de marktwaaarde in verhuurde staat van € 7,3 miljoen.

In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie. De marktwaaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In de volgende figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.



Bron: Presentatie DansenvanderVegt 2021

De waardering op marktwaaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 800 miljoen (2020: € 656 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met het beleid van de Woningstichting.

In 2019 heeft SBR Wonen de definities voor onderhoud en beheer verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst-en-verliesrekening in de jaarrekening, die ondertussen ook vastgelegd is in de regelgeving. De Woningstichting hanteert deze definities bij het opstellen van de begroting 2022-2031. Vanaf 2021 is voor de berekening van de eigen onderhoudsnorm voor de beleidswaarde de definitie op het onderdeel 'Ingrijpende verbouwing' aangescherpt. Hierdoor worden onderhoudslasten, die in de begroting geclusterd zijn met investeringen, ook in de berekening betrokken.

Per 31 december 2021 hebben we in totaal € 684 miljoen (2020: € 542 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald (full versie) en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

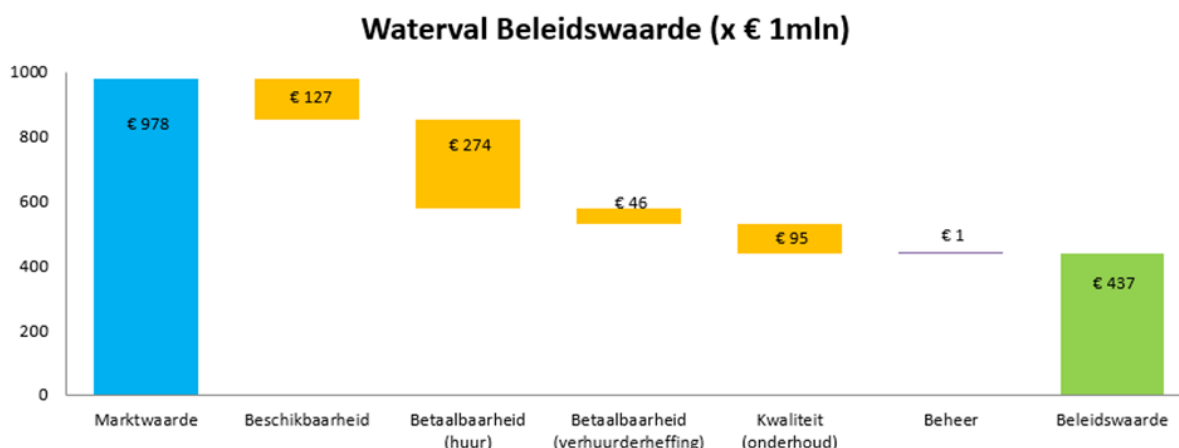
De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. De mogelijkheden voor de Woningstichting om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zullen we van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemden.

Daarnaast verhogen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. Het deel dat niet of nauwelijks realiseerbaar is, bedraagt bijna € 542 miljoen (2020: € 398 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 van het DAEB en niet-DAEB bezit bestaat uit de volgende onderdelen:

x € 1.000		
Marktwaarde verhuurde staat		978.435
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	126.987	
Betaalbaarheid (huren)	274.447	
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	46.185	
Kwaliteit (onderhoud)	95.212	
Beheer (beheerkosten)	-1.250	
		<u>541.581</u>
Beleidswaarde		<u>436.854</u>

In de volgende figuur staat weergegeven welke stappen genomen worden om van marktwaarde naar beleidswaarde te komen. De cijfers betreffen de waarden per ultimo 2021. Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde is de maatschappelijke bestemming.



Figuur: Waterval van marktwaarde naar beleidswaarde

De afslagen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaan uit beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. Al deze afslagen samen van bijna € 542 miljoen kunnen gezien worden als de maatschappelijke bijdrage van de Woningstichting, uitgedrukt in waarde van het vastgoed.

Het belangrijkste verschil in beleidskeuze tussen een commerciële vastgoedonderneming en ons als corporatie is de gevraagde huur van woningen. Het huidige huurniveau en het gewenste huurniveau op beleid (streefhuur) liggen lager dan de markthuur die voor de huurwoningen gevraagd kan worden (lager direct rendement). Dit is onze bijdrage aan betaalbare huurwoningen.

Betaalbaarheid			
	Woningen	Overig	Totaal
Contracthuur ten opzichte van markthuur	64%	71%	64%
Streefhuur ten opzichte van markthuur	68%	100%	69%

We hebben slechts een beperkt deel van ons vastgoed aangemerkt voor verkoop. Door deze beleidskeuze zorgen wij voor voldoende beschikbare woningen in de sociale verhuur. Het betekent wel dat we indirect rendement laten liggen.

Ook ligt het onderhoudsniveau hoger dan van een commerciële vastgoedonderneming, doordat wij het vastgoed tot het eind van de levensduur exploiteren en investeren in verduurzaming van ons bezit. Onze exploitatielasten liggen ook op een hoger niveau dan bij een commerciële vastgoedonderneming. Dit komt door onze maatschappelijke taak en komt tot uitdrukking in onder andere leefbaarheidsuitgaven, kosten op gebied van wonen en zorg en specifieke dienstverlening. In tegenstelling tot de marktwaarde worden in de beleidswaarde wel deze werkelijk verwachte kosten meegenomen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2021 bedraagt € 143,8 miljoen positief (2020: € 78,8 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden.

Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2021 ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat						
x € 1.000	Begroting 2021	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020	Verschi 2021 tov begroting	Verschi 2021 tov 2020	
Bedrijfsopbrengsten	40,1	38,8	38,2	-1,3	0,6	
Bedrijfslasten	-28,6	-27,5	-25,5	1,1	-2,0	
Exploitatieresultaat	11,5	11,3	12,7	-0,2	-1,4	
Treasury resultaat	-4,8	-4,4	-4,7	0,4	0,3	
Portfolio resultaat	1,5	138,2	72,5	136,7	65,7	
Resultaat voor belastingen	8,2	145,2	80,5	137,0	64,7	
Belastingen	-	-1,4	-1,7	-1,4	0,3	
Resultaat na belastingen	8,2	143,8	78,8	135,6	65,0	

- **Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)**

Het exploitatieresultaat is in 2021 ten opzichte van 2020 licht gedaald. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 2,7 miljoen. Deze wordt deels gecompenseerd door een toename van de huuropbrengsten en een afname van onderhoudslasten.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen blijft ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te optimaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

- **Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)**

Het portfolioresultaat van € 138,2 miljoen bestaat uit:

- verkoopresultaat bestaand bezit (€ 1,7 miljoen),
- de waardering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit (-€ 13,7 miljoen) en
- ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 150,1 miljoen).

In 2021 zijn er 15 woningen (2020: 9) uit ons bestaand bezit verkocht.

De externe marktomstandigheden zijn wederom verbeterd ten opzichte van vorig jaar. De leegwaarde van ons bezit is toegenomen. Dit heeft ook tot gevolg dat we het in 2020 verwachte onrendabele deel op investering hebben herzien. De hiervoor getroffen voorziening is teruggenomen. Voor de in aanbouw zijnde woningen in Nieuw Kortenoord verwachten we een onrendabel deel van de investering van € 0,7 miljoen. Van de investering in de 2^e fase van het project de Nude verwachten we dat € 16,1 miljoen niet terugverdiend wordt. Voor beide onrendabele investeringen is een voorziening getroffen. De projecten voldoen aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De overige projecten in ontwikkeling bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties

Zoals hierboven reeds genoemd hebben we in 2021 voor € 2,7 miljoen bijgedragen aan de oplossing voor de hoge rentelasten van woningcorporatie Vestia. Net als de 238 andere woningcorporaties was onze bijdrage vrijwillig en geëffectueerd door het ruilen van leningen.

Door de gezamenlijke bijdrage is de rentelast voor Vestia structureel verlaagd met € 28 miljoen per jaar. In combinatie met de splitsing van Vestia en de overdracht van woningen, heeft de leningruil het risico van het borgstelsel aanmerkelijk verlaagd. Dit blijkt ook uit het feit dat voor de prognoseperiode 2022-2026 er geen rekening gehouden hoefde te worden met een mogelijke heffing van saneringssteun.

Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken wordt bereikt, zoals woongenot, veiligheid e.d. Dit wordt toegelicht in het volkshuisvestelijk verslag.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
x € 1.000	2021	2020
Verskil tussen de getaxeerde markthuur en de werkelijke vraaghuur	20.591	17.543
Onrendabele investeringen in het boekjaar	13.694	967
Investeringen in leefbaarheid	701	562

Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuur te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van € 20,6 miljoen is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

Investeringen

Wij investeren in de kwaliteit en het wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren, de woonlasten voor de huurders te verlagen en het wooncomfort te verhogen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend. In 2021 bedraagt dit verlies bijna € 16,8 miljoen. Door waardeinstijgingen hebben we dit boekjaar van de in het verleden genomen verliezen € 3,1 miljoen terug kunnen nemen.

Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedragen in 2021 € 146 (2020: € 118).

Voor 2021 hebben wij in de prestatieafspraken ook vastgelegd welke leefbaarheidsactiviteiten wij uitvoeren.

Treasury

Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren.

Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille. Aangezien er in 2022 naar verwachting een complex verkocht gaat worden, is het wenselijk om meer flexibiliteit in de portefeuille aan te brengen, zodat er niet langer dan nodig sprake is van overliquiditeit. Een extra roll-over lening met variabele hoofdsom kan hieraan bijdragen. Daarom hebben we besloten om de renterisiconorm in 2021 te verhogen van 15 naar 20%.

Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Besluitvormingsproces

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal driemaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden vastgesteld door de Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan, neemt de Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Achteraf wordt via de kwartaalrapportages verantwoording afgelegd aan de RvC van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

Treasurycommissie

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Bestuurder, de business controller, de manager Bedrijfsvoering en het team Control, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeengewees in 2021. Ook heeft de commissie in 2021 samen met de RvC een themabijeenkomst gevolgd over treasury bij woningcorporaties.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;

- het borgingsplafond bij het WSW in relatie tot de voorgenomen investeringen en benodigde financiering;
 - liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
 - derivatenportefeuille;
 - risicoanalyses;
 - marktontwikkelingen en rentevisie;
 - kengetallen van het WSW;
 - ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).
- In 2021 hebben we in de treasurycommissie ook uitgebreid gesproken over (de consequenties van) het Vestia-dossier en over het strategisch programma WSW.

De belangrijkste tendensen en conclusies met betrekking tot 2021 zijn als volgt:

- Het WSW heeft een borgingsplafond voor 2021-2022 vastgesteld. Het borgingsplafond is geheel toereikend voor de voorgenomen investeringen in deze jaren, zoals opgenomen in de begroting 2021. Met ingang van 2021 geeft het WSW een borgingsplafond voor twee jaar af (voorheen drie jaar).
- In 2021 hebben we een nieuwe roll-overlening met een maximale hoofdsom van € 5.000.000 afgesloten. Per ultimo 2021 hadden we van deze lening € 3.000.000 daadwerkelijk opgenomen. Op onze andere roll-overlening met variabele hoofdsom hadden we € 4.000.000 van de maximale € 5.000.000 opgenomen per ultimo 2021. Deze lening was in 2020 afgesloten op het moment van opslagherziening van een oude lening en had als ingangsdatum 2 januari 2021.
- In 2021 hebben we twee nieuwe fixe leningen aangetrokken voor in totaal € 12.500.000. De ene lening van € 5.000.000 is aangetrokken als vervanging van een eindaflossing voor hetzelfde bedrag. De andere lening betreft een uitbreiding van onze lening portefeuille. Deze lening is in 2021 afgesloten, maar heeft als stortingsdatum 1 februari 2022.
- In 2021 zijn we voor twee basisrenteleningen een nieuwe opslag overeengekomen.
- In 2021 is ook het vernieuwde reglement van deelneming van het WSW van kracht geworden. We hebben er in 2021 voor gezorgd dat we voldoen aan alle eisen uit het vernieuwde reglement (afgeven van een nieuwe volmacht, aantrekken van een obligolening en afdragen van de obligoheffing). Ook heeft de gemeente Wageningen de nieuwe generieke achtervangovereenkomst ondertekend.
- De rentes op de geld- en kapitaalmarkt bevonden zich sinds 2012 in een neerwaartse trend als gevolg van de economische ontwikkelingen. De coronacrisis zorgde begin 2020 voor onzekerheid en daarmee een tijdelijke verhoging van de rente. Na de introductie van stabilisatieprogramma's door nationale overheden en ECB daalde de rente weer naar negatieve waarden (10-jaars Nederlandse staatslening). Door de sterk oplopende inflatie en de geopolitieke onzekerheid heeft de rente sinds december 2021 een opwaartse lijn ingezet. In februari 2022 is de rente op een 10-jaars Nederlandse staatslening opgelopen naar bijna 0,5% positief.
- Door nieuwe toetreders in de markt van geborgde leningen ontstaat er ook enige druk op de opslagen. Deze worden daardoor iets lager. Ondanks dat de rente de laatste maanden is gestegen, zijn de tarieven historisch nog altijd erg laag en is het dus nog altijd aantrekkelijk om nieuwe financiering aan te trekken om te kunnen investeren in onze volkshuisvestelijke opgaven.
- De creditrente op betaal- en spaarrekeningen is nog altijd negatief. Door spreiding van onze overtollige middelen minimaliseren we de kosten hiervan.

Financiering niet-DAEB

Wij hebben besloten om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Onze focus ligt op het beheren van de huidige niet-DAEB portefeuille. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening volledig te kunnen aflossen in de geldende maximale termijn van 15 jaar. Vooralsnog hebben wij daarom geen noodzaak voor het extern aantrekken van niet-DAEB financiering.

Derivaten

We hebben twee rentederivaten die gekoppeld zijn aan twee leningen, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). De derivaten hebben geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven vanuit risicobeheersing dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Naar de toekomst toe zijn wij zeer terughoudend met het afsluiten van nieuwe financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van de derivaten nader toe. De derivaten hoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

Obligoheffing en obligolening WSW

Als onderdeel van het Strategisch Programma heeft het WSW, op weg naar een toekomstbestendig borgstelsel, het Reglement van Deelneming per 1 juli 2021 gewijzigd.

Onder het oude reglement hadden alle deelnemende corporaties een obligoverplichting van 3,85% van het geborgd schuldrestant. Hierop kon het WSW aanspraak maken in geval van een financiële calamiteit die het buffer vermogen van het WSW onder druk zou zetten. Vanaf 1 juli 2021 is dit aangepast en gesplitst in twee delen: het jaarlijks obligo en het gecommiteerd obligo.

Het eerste deel betreft een heffing die jaarlijks door het WSW kan worden geïnd om het vermogen aan te vullen. Over 2021 hebben we € 105.000 betaald.

Het tweede deel is een lening die corporaties moeten afsluiten. Deze zogenaamde obligolening is een lening met een variabele hoofdsom (maximaal 2,6% van het schuldrestant). Van deze lening hoeft in principe geen deel van de hoofdsom opgenomen te worden, tenzij het WSW een beroep hierop doet. Over het niet-opgenomen deel van de lening moeten de corporaties een provisie betalen aan de bank waar zij de lening bij afsluiten. Het maximum van de obligolening die we hebben afgesloten bedraagt € 4.382.000.

Financiële positie in de toekomst

Vanaf 2020 zijn corporaties met meer dan 5.000 verhuureenheden aangemerkt als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). Dit geldt dus ook voor de Woningstichting. Het is belangrijk om de interne beheersingsorganisatie verder te professionaliseren. Hier zijn we in 2020 mee begonnen en heeft continue onze aandacht. Deze professionalisering is onderdeel van de bredere organisatieontwikkeling binnen de Woningstichting.

Op basis van onze meerjarenbegroting voldoen wij ook in de toekomst aan onze interne en externe normen, zoals zichtbaar is in de tabel "financiële kengetallen" in de paragraaf financiële resultaten.

Om goed om te kunnen gaan met de veranderende omgeving maken we scenarioanalyses en beoordelen we of onze meerjarenbegroting moet worden bijgesteld. Hierdoor zijn wij in staat onze financiële prestaties te monitoren en zo nodig bij te sturen.

Bij de meerjarenbegroting hebben we 15 scenario's doorgerekend voor de periode 2022 tot 2031. Voor de financiële kengetallen Solvabiliteit, Dekkingsratio en Onderpandratio geldt dat deze bij alle scenario's binnen de externe normen blijven. De meeste scenario's zorgen ervoor dat de LTV (tijdelijk) door onze eigen interne norm heen schiet en drie scenario's overschrijden ook de maximale norm van Aw/WSW. Hiermee laten we zien dat de buffer in de interne norm in de vorm van 10% in de interne norm in de meeste gevallen voldoende is om bij mogelijke tegenvallers wel te blijven voldoen aan de externe norm.

Enkele scenario's zorgen ervoor dat de ICR door onze eigen interne norm heen schiet en in twee scenario's zelfs door de maximale norm van Aw/WSW. Dit betreffen de scenario's waarbij we op korte termijn de rente flink laten oplopen. Om op de korte termijn (5 jaar) te kunnen blijven voldoen aan de financiële normen van Aw/WSW als dit soort scenario's zich voordoen, zullen we genoodzaakt zijn onze ambities bij te stellen. Omdat wij voldoende flexibiliteit hebben in onze projectenportefeuille is het ook op korte termijn mogelijk om bij te sturen. De begroting is voldoende solide en flexibel om negatieve toekomstige ontwikkelingen op te vangen.

Ondanks alle ontwikkelingen en onzekerheden is het van belang dat wij onze maatschappelijke doelstellingen in de toekomst kunnen realiseren, zodat we onze doelgroep kunnen voorzien van een passend (t)huis in een plezierige buurt.

Digitale aanval

Op 27 maart 2022 zijn onze systemen geraakt door een digitale aanval bij onze outsourcingpartner . Ook zeven andere woningcorporaties zijn geraakt door de aanval. Deze aanval heeft in beperkte mate impact op onze dienstverlening naar onze huurders en vormt geen bedreiging voor de continuïteit van de stichting.

Onze outsourcingpartner heeft op aangeven van de verzekeraar een forensisch IT expert ingeschakeld om de contacten met de aanvallers over het geëiste losgeld te onderhouden, forensisch onderzoek te doen en de omvang van de aanval te onderzoeken en tot slot te ondersteunen bij het schoonmaken van data en het weer opstarten van de systemen. Hierbij worden backups ingezet, die eerst gecontroleerd worden op eventueel aanwezige malware of andere onregelmatigheden. De acht corporaties hebben gezamenlijk besloten geen losgeld te betalen. Op moment van schrijven is het forensisch onderzoek nog niet geheel afgerond. Wel kan worden gesteld dat er sprake is van een datalek.

De schade voor onze stakeholders als gevolg van een datalek kunnen wij op dit moment niet overzien. We hebben tijdig melding gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens over deze inbreuk en volgen de te nemen stappen op door betrokkenen te informeren. Ook hebben wij aangifte gedaan bij de Politie. In financiële zin verwachten we dat de schade beperkt blijft, niet materieel. In de jaarrekening hebben we dan ook geen voorziening getroffen voor eventuele schade dan wel melding gemaakt van deze aanval onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De immateriële schade proberen we zo veel mogelijk te beperken door onze stakeholders continu te informeren en onze dienstverlening met nog meer inzet en passie voort te zetten.



Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

2021 gaat evenals het voorgaande jaar de boeken in als een “coronajaar”. Er waren gedurende het jaar vele periodes, waarin het normale maatschappelijk verkeer beperkt of zelfs stilgezet werd. Dat heeft voor vele maatschappelijke organisaties en ondernemingen tot grote moeilijkheden in het functioneren geleid. Vooral voor woningcorporaties, waarbij dat functioneren toch vooral draait om de vele sociale contacten en intermenselijk verkeer, zijn de afgelopen twee jaar een grote opgave gebleken. Waarna de digitale aanval weer het nodige van de organisatie heeft gevraagd. Des te groter is de waardering van de Raad van Commissarissen voor het vele goede werk, dat de medewerkers van de Woningstichting in het afgelopen jaar hebben verricht om al deze moeilijkheden te overwinnen. Met veel creativiteit, inzet en flexibiliteit is de Woningstichting ook in 2021 weer succesvol en toonaangevend geweest in haar werkgebied. En zijn we, met een nieuwe gloedvolle strategie en een aantal nieuwe ambities van het nieuwe kabinet, klaar voor de opgaven van 2022 en verder. En hopelijk weer onder die eerder genoemde “normale” maatschappelijke verhoudingen, die ontmoeting en uitwisseling weer sterk kunnen bevorderen.



Sander Gerritsen
Juni 2022

Over besturen en toezicht houden

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder. De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de Directeur/Bestuurder. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie, Governancecode

De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze in het reglement RvC. De Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet. De RvC handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en de uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties 2020. Als dat in een bepaalde situatie niet het geval is, wordt dat toegelicht in het jaarverslag. De RvC heeft diverse aspecten m.b.t. besturen en toezichthouden uitgewerkt in een gezamenlijke ‘visie op besturen en toezicht houden’ die terug te vinden is op de website van de Woningstichting. Het Toezichts- en toetsingskader van de Woningstichting biedt overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn vier rollen van toezichthouder, klankbord/ raadgever, werkgever en netwerker/ambassadeur gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de RvC goedkeuringsbesluiten genomen over alle onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten (zie verderop in het verslag voor een complete lijst).

Allereerst zijn dat de stukken over de verantwoording over 2021 en de plannen voor 2021/2022. Daarnaast is gesproken over (het functioneren van) de RvC zelf: gewenste samenstelling, profielen en de benoeming van een aantal leden van de Raad. Ook heeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 de nodige aandacht gekregen.

Verslag van de Selectie- en Remuneratiecommissie vanuit de werkgeversrol

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de Directeur/Bestuurder.

Herbenoeming Directeur/Bestuurder

In 2021 heeft de RvC op advies van de SRC en de Ondernemingsraad, en na de positieve zienswijze van de minister van BZK, de Directeur/Bestuurder, mevrouw J.L. Barnard, met ingang van 1 januari 2022 voor vier jaar herbenoemd.

Honorering

De bezoldiging van de Directeur/Bestuurder gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren

De Selectie- en Remuneratiecommissie spreekt minimaal drie keer per jaar met de Directeur/Bestuurder over het functioneren. In 2021 waren de belangrijkste gespreksonderwerpen: bezoldiging RvC, bezoldiging Directeur/ Bestuurder, voortgang en functioneren Directeur/Bestuurder, rooster van aftreden RvC en verdeling commissies, opleidingen RvC, organisatieontwikkeling, soft controls en integriteit (tweemaal per jaar), de herbenoeming van de Directeur/Bestuurder, arbeidsvoorwaardengesprek, herbenoeming Huurderscommissaris (2022), vacature RvC-lid (2022) en de zelfevaluatie van de RvC in 2021.

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De RvC heeft vastgesteld dat de Directeur/Bestuurder geen onverenigbare (neven)functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de Directeur/Bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken. Alle leden van de RvC houden onafhankelijk toezicht. Hun beroep en nevenfuncties conflicteren niet met het lidmaatschap van onze RvC; tegenstrijdige belangen deden zich in 2021 niet voor.

Verslag vanuit de klankbord en sparringpartner rol

De RvC vult haar rol als klankbord en sparringpartner voor het bestuur op een aantal manieren in. Allereerst door tijdens de reguliere vergadering de tijd te nemen om met bestuur en, indien van toepassing, met het management van gedachten te wisselen over relevante thema's tijdens extra themabijeenkomsten. De themabijeenkomsten zijn ingevoerd om als RvC op de hoogte te blijven over de maatschappelijke omgeving/ context van de Woningstichting.

De tweede manier betreft het overleg met de Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie. De agenda en het karakter van het overleg bieden de commissarissen ruim de gelegenheid om een klankbord voor de Directeur/Bestuurder te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissies.

Ten slotte is er het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de Directeur/Bestuurder en de voorbereiding van de agenda van de RvC-vergaderingen.

Verslag vanuit de netwerkrol

De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de Woningstichting en onderhoudt hier contact mee. De RvC bespreekt de doelstellingen en de samenwerking met de huurders, gemeente en netwerkpartners jaarlijks met het bestuur. De RvC is aanspreekbaar door de belanghebbenden op zijn gehouden toezicht.

Overleg met de Participatiecommissie

De huurderscommissarissen waren 15 maart 2021 aanwezig bij de (online) jaarlijkse openbare vergadering van de Participatiecommissie (PC). Tijdens deze vergadering blikte de PC terug op de resultaten die ze samen met huurders, de Woningstichting en de gemeente in 2020 hebben bereikt. Daarnaast keken ze vooruit naar wat huurders belangrijk vinden op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, leefbaarheid, wonen en zorg en duurzaamheid.

Daarnaast namen de huurderscommissarissen in 2021 deel aan twee PC-vergaderingen. Tijdens deze vergaderingen zijn de volgende thema's besproken: kwaliteit dienstverlening, impact corona op de dienstverlening en proces prestatieafspraken.

Gewoonlijk heeft de gehele RvC jaarlijks een bijeenkomst met de PC. Vanwege de coronamaatregelen ging deze jaarlijkse bijeenkomst in 2021 niet door.

Overleg met college van B en W gemeente Wageningen

Ook in 2021 vond het jaarlijkse overleg van de RvC met het college van B en W van de gemeente Wageningen plaats. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen besproken: het nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 van de Woningstichting en wat de gemeente en de Woningstichting allemaal al samendoen in Wageningen en waar de grootste uitdagingen liggen.

Overleg met de Ondernemingsraad

Jaarlijks schuift een delegatie van de RvC aan bij een vergadering van de Ondernemingsraad (OR) en de Directeur/Bestuurder. Jaarlijks heeft de SRC ook een gesprek met de OR in het kader van het functioneren van de Directeur/Bestuurder. Daarnaast hebben de RvC, de OR en de Directeur/Bestuurder jaarlijks ook een 'benen-op-tafel'-overleg.

Belanghouders(bijeenkomsten)

Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van, belanghebbenden (belanghouders en netwerkpartners). Het bestuur informeert de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de Woningstichting actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken.

In 2021 nam de RvC deel aan de (digitale) belanghoudersbijeenkomsten in verband met het nieuwe ondernemingsplan 2021-2025 van de Woningstichting.

Samenstelling en taakverdeling van de RvC

In 2021 bestond onze RvC uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen. Er deden zich in 2021 geen wisselingen voor in de RvC. In 2022 treedt een commissaris af, waarvoor we een vacature stellen. Er zijn ook twee commissarissen herbenoembaar, waaronder een huurderscommissaris. De RvC stelt een profielschets op. Daarin worden eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten ervoor zorgen dat de RvC, naast een diverse samenstelling, ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft. Zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij, naar omvang, gelijkwaardige of grotere organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis.

Vacatures worden op de website van de Woningstichting gepubliceerd en openbaar opengesteld via bijvoorbeeld een advertentie. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.

Samenstelling op 31 december 2021

De heer Gerritsen is directeur van de Nederlandse Vereniging van Ziekenhuizen. Hij heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

De heer Van Houten is werkzaam als directeur Strategie en Ontwikkeling bij de Stichting Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek. Zijn nevenfunctie is voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.

De heer De Waal is werkzaam als lid van het College van Bestuur van de Universiteit voor Humanistiek en directeur bij de Politieacademie. Zijn nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht en lid bij @voCampus. Daarnaast is hij eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywyly.

Mevrouw Dijcks heeft naast de Woningstichting geen nevenfuncties.

Mevrouw Beentjes is werkzaam als voorzitter van het College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht. Haar nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV, voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen, lid bestuur Bestuurdersvereniging MBO.

Rooster van aftreden RvC

Naam, (geboortejaar), functie en profiel / deskundigheid	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie commissie	Huurders-commissaris
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956) Voorzitter, Governance	01-11-2018	30-04-2022		Vast lid	
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, duurzaamheid en sociale innovatie	01-05-2019	30-04-2023		Vast lid en voorzitter	
Dhr. C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, (1960), Lid, Financiën en controle	02-07-2014	01-07-2022	Vast lid		
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	17-05-2018	16-05-2022	Vast lid en voorzitter		Ja
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	06-12-2020	05-12-2024		Vast lid	Ja

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging en het financieringsbeleid. Daarnaast houdt de AC toezicht op het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

In 2021 vergaderde de AC onder andere over de jaarrekening 2020 en het bijbehorende accountantsverslag, alsmede het controleplan 2022 en de managementletter 2021 van de accountant. Verder besprak zij onder andere de (meerjaren)begroting van de Woningstichting en de Ecovallei B.V., de managementletter, jaarrekening 2020 Ecovallei B.V., de accountantsopdracht 2021, risicobereidheid m.b.t. de interne normen in relatie tot de ambities in het ondernemingsplan 2021-2025, het auditplan 2021 en de rapporten over de uitgevoerde audits (follow up IT-audit, audit onderhoud), de Aedes Benchmark, interne controleplan 2021 en de interne controlerapportage, frauderisicoscan, risicoanalyse en –beheersing, treasuryjaarplan 2022, leningruil Vestia, het continuïteitsoordeel en strategisch programma WSW. Uiteraard stond de AC ook stil bij COVID-19: de risico's op het gebied van cybersecurity (in verband met thuiswerken), de impactanalyse en de vertraging van een aantal investeringen.

In 2021 kwam de AC vier keer bijeen. Conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer sprak de AC ook in 2021 met de interne auditor, de business controller en de externe accountant, buiten aanwezigheid van de Directeur/Bestuurder. De interne auditor en de business controller nemen ook deel aan alle AC-vergaderingen.

Volgens de Governancecode Woningcorporaties 2020 moet er ten minste één keer in de vier jaar een grondige beoordeling van de accountant plaatsvinden. In 2021 vond een beoordeling plaats op basis van de evaluatie van de controle van het jaarwerk door de accountant. De AC besprak deze beoordeling met de Directeur/Bestuurder, manager Bedrijfsvoering, business controller en met de externe accountant. De conclusie is dat de wederzijdse communicatie en samenwerking nog steeds goed gaat. De (actuele) sector kennis van de accountant wordt als positief ervaren. We hebben geen reden om te twijfelen aan de onafhankelijkheid van het accountantskantoor en haar medewerkers. De rapportages van de accountant zijn ter zake, helder en bondig en positief stimulerend geformuleerd. We merken wel dat de 'natuurlijke adviesfunctie' van de accountant meer beperkt is, doordat er vanwege de OOB-status nu een scheiding is tussen het aanbieden van adviesdiensten en auditdiensten voor dezelfde OOB-controlecliënt. We waarderen het dat de accountant daar waar dat kan nog wel zoveel mogelijk invulling geeft aan de adviesfunctie. Naar aanleiding van de evaluatie hebben we zowel voor de accountant als voor de organisatie verbeterpunten geconstateerd en hier gezamenlijk afspraken over gemaakt.

Functioneren van de RvC

Onafhankelijk

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel agendapunt heeft een van de leden van de RvC zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

Zelfevaluatie

De GovernanceCode Woningcorporaties 2020 bepaalt dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen In de van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC bespreekt. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC vond in 2021 plaats zonder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie heeft de RvC de volgende onderwerpen besproken: diversiteit samenstelling van de RvC en bij de nieuw te werven commissarissen, permanente educatie met betrekking tot de strategische thema's, prioritering van de strategische thema's op de agenda van de RvC, de portefeuille financiën binnen de RvC dient versterkt te worden na vertrek van een van de RvC-leden en dat de RvC tevreden is over de wijze waarop de commissarissen binnen de commissies invulling geven aan hun verantwoordelijkheid. De RvC heeft ook de Directeur/Bestuurder in de gelegenheid gesteld input te geven over het functioneren van de RvC in 2021.

De RvC heeft tijdens zijn zelfevaluatie ook het individueel functioneren van elke commissaris in het afgelopen jaar besproken. De commissarissen gaan het komende jaar aan de slag met de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens deze zelfevaluatie.

Conform de statuten en de Governancecode vindt de zelfevaluatie van de RvC in 2022 plaats onder externe begeleiding.

Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie (PE) schrijft de VTW voor dat elke commissaris minimaal 5 PE-Punten per jaar moet behalen. Alle commissarissen voldoen in 2021 aan deze VTW-norm.

Behaalde aantal PE-punten in 2021

Naam	PE-punten 2021	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	10	
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	44	40 punten van 2020 meegenomen naar 2021
Dhr. De Waal, lid RvC	45	6 punten van 2020 meegenomen naar 2021
Mevr. Dijcks, lid RvC	18	3 punten van 2020 meegenomen naar 2021
Mevr. Beentjes, lid RvC	7	

Overeenkomstig de bepalingen uit de Governancecode hebben we voor nieuwe commissarissen een introductieprogramma.

Vergaderingen en overleg

Overleg met het bestuur

In 2021 heeft de voltallige RvC vier keer regulier vergaderd met de Directeur/Bestuurder. De belangrijkste onderwerpen staan in onderstaande tabel.

Om een snelle voortgang te bespoedigen is met instemming van de gehele RvC buiten de reguliere vergaderingen in 2021 besloten:

11 januari: Reglement mandatering en bevoegdheden.

22 maart: Structurele oplossing Vestia.

4 mei: Investeringsvoorstel De Nude fase 2.

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
8 april 2021	Vervolg pilot groot onderhoud De Nude	Evaluatie pilot groot onderhoud De Nude	Interne controleplan 2021
	Jaarrekening 2020 Ecovallei B.V.	Herbenoeming Directeur/Bestuurder	Uitgevoerde audits interne auditor
	Bezoldiging Directeur/Bestuurder 2021	Managementletter accountant 2020	Halfjaarlijkse Compliance rapportage
	Indeling bezoldigingsklasse, honorarium RvC en kring topfunctionarissen 2021	Update impactanalyse COVID-19	Jaarverslag GWV en omstreken 2020
	Wijziging Reglement Auditcommissie	Brieven WSW: borgingsplafond en beoordeling risicoprofiel	
24 juni 2021	Jaarrekening en jaarverslag 2020 de Woningstichting	Accountantsverslag Deloitte	Evaluatie controle jaarwerk Deloitte 2020
	Decharge Bestuur en RvC	Risicoanalyse en beheersing 1/2021	Actualisatie uitgangspunten mogelijke verkoop vastgoed aan wooncoöperatie
	Ondernemingsplan 2021-2025	Visie RvC opdrachtgeverschap	Audit onderhoud
	Actualisatie op lopend Bod op de woonvisie (looptijd 2020-2025)		Frauderisicoscan (actualisatie)
	Volmacht WSW in het kader van strategisch programma WSW		Uitvoeringsvoorstel De Nude, fase 2
	Aanpassing interne financiële normen		
	Faseverslag Definitief ontwerp Rooseveltweg		
14 oktober 2021	Definitieve herbenoeming Directeur/Bestuurder	Nieuwe huisvesting kantoor de Woningstichting	Kadernota / Uitgangspunten financiële begroting 2022-2031
	Actualisatie Toezicht- en toetsingskader	Verkoop aan wooncoöperatie	Auditplan 2021
	Leningruil Vestia	Concept afwegingskader duurzame warmtebronnen	Evaluatie Reglement Financieel Beleid en Beheer en toets verbindingsstatuut
	Aantrekken obligolening	Aanbod warmtenet Benedenbuurt	Brieven externe toezichthouders en IBW 2021
			Invulling financieringsbehoefte met tweede roll-over lening met variabele hoofdsom
			Tijdelijke afwijking Regeling Financieel Beleid en Beheer, Treasurystatuut en Mandateringsregeling
9 december 2021	Herbenoeming Huurderscommissaris	Managementletter accountant 2021	Concept prestatieafspraken 2022
	Financiële begroting 2022 en meerjarenraming 2023-2031 en Jaarplan 2022	Vacatures RvC 2022	Jaarlijkse compliance rapportage 2021, Compliance scan 2021
	Aanpassing interne norm LTV in de DAEB-tak	Risicoanalyse en beheersing 2/2021	Nazorg/evaluatiefase: Torckdael fase 2 en groot onderhoud Pomona/Asterstraat
	Afwijken financieringsstrategie	IC-rapportage 1/2021	Stand van zaken proces Investeringsprojecten
	Financiële begroting Ecovallei B.V. 2022 en meerjarenraming 2023-2031	Informatiebeveiligingsbeleid	Brief WSW Beoordeling risicoprofiel 2021
		Aedes benchmark 2021	Rechtmatigheidsbrief Aw verslagjaar 2020

In 2021 zijn er een aantal themabijeenkomsten georganiseerd voor de RvC met de volgende thema's:

- Duurzaamheid;
- Concept ondernemingsplan 2021-2025 en de actualisatie Bod op de woonvisie;
- Risicoinventarisatie en lezing over kwetsbare ouderen en woningcorporaties;
- Opgaven en Middelen landelijk en de Regio FoodValley (met de RvC's van de andere FoodValley corporaties);
- Treasury;
- Leningruil van Vestia;
- De mogelijke verkoop van het complex 't Punt aan wooninitiatief Centraal Wonen.

Naast deze themabijeenkomsten hebben er verdiepende sessies plaatsgevonden over het landelijke rapport Opgaven en middelen en het regionale traject, de Actieagenda (voorheen woonakkoord), de leningruil Vestia, de mogelijke verkoop aan een wooncoöperatie, de huurverhoging en interne en externe normen.

Raad van commissarissen

De heer Sander Gerritsen, voorzitter

De heer Renze van Houten, vicevoorzitter

De heer Clemens de Waal, lid

Mevrouw Marianne Dijcks, lid

Mevrouw Sandra Beentjes, lid

Hoofdlijnen remuneratierapport 2021

Wet Bestuur en Toezicht

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur. De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld (drie mannen en twee vrouwen). Een evenwichtige verdeling in het bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Bij de werving en selectie van een commissaris houden we er rekening mee dat we moeten voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht.

Beoordeling Directeur/Bestuurder

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een bepaalde beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. De SRC heeft jaarlijks een functionerings- en beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder.

Ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek haalde de SRC bij een delegatie van het MT, de OR en de overige RvC-leden input op over het functioneren van de Directeur/Bestuurder in 2021. Bij deze gesprekken was de Directeur/Bestuurder niet aanwezig. Op basis van deze input voerde de SRC het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder. De SRC concludeert dat de Directeur/Bestuurder inhoudelijk heel sterk is, zelfreflectie heeft, openstaat voor verbetering en veel energie en werklust heeft. Dit wordt ten zeerste gewaardeerd.

Honorering Directeur/Bestuurder

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Indeling bezoldigingsklasse, hoogte en structuur honorering, aansprakelijkheidsverzekering

De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld op het maximum volgens de beroepsregel van de VTW. Deze bedraagt voor 2021 voor een lid € 13.550 en voor de voorzitter € 20.250 (conform de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting klasse F). De totale bruto jaarhonorering voor de leden van de RvC bedroeg in 2021 € 74.450 exclusief reiskosten.

De hoogte en structuur van de honorering van de Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.

Voor de Bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

Kostenvergoeding

De Directeur/Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskostenvergoeding, enkele declaraties vergoed aan de Directeur/Bestuurder.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de Directeur/Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De heer Renze van Houten, voorzitter
De heer Sander Gerritsen, lid
Mevrouw Sandra Beentjes, lid

Jaarrekening 2021

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<i>Vaste activa</i>			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	848.344	703.914
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	130.091	111.295
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	4.302	4.722
Totaal van vastgoedbeleggingen		982.737	819.931
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.474	2.438
Financiële vaste activa			
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	20	24
Totaal van financiële vaste activa		21	25
Totaal van vaste activa		985.232	822.394
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		11	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5	134	138
Overheid	6	15	128
Latente belastingvorderingen	7	344	0
Overige vorderingen	8	123	260
Overlopende activa	9	36	238
Totaal van vorderingen		652	764
Liquide middelen	10	2.027	3.747
Totaal van vlottende activa		2.690	4.522
Totaal van activa		987.922	826.916

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
Groepsvermogen	11		
Eigen vermogen		799.767	655.924
Vorzieningen	12		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12	11.982	1.273
Overige voorzieningen	12.2	31	54
Totaal van voorzieningen		<u>12.013</u>	<u>1.327</u>
Langlopende schulden	13		
Schulden aan banken	13.1	164.199	152.371
Kortlopende schulden	14		
Schulden aan overheid		17	44
Schulden aan banken		3.636	9.643
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.410	3.095
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	14.1	1.864	1.590
Overlopende passiva	14.2	<u>3.016</u>	<u>2.922</u>
Totaal van kortlopende schulden		<u>11.943</u>	<u>17.294</u>
Totaal van passiva		987.922	826.916

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	18	35.527	35.021
Opbrengsten servicecontracten	19	3.023	2.959
Lasten servicecontracten	20	-3.023	-3.581
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21	-2.435	-2.127
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-9.835	-10.411
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-6.730	-6.756
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>16.527</i>	<i>15.105</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		120	60
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-18	-4
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	<i>102</i>	<i>56</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.986	1.863
Toegerekende organisatiekosten		-150	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.118	-1.129
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	<i>1.718</i>	<i>639</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	-12.082	-967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	148.502	72.783
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>136.420</i>	<i>71.816</i>
Opbrengst overige activiteiten		276	254
Kosten overige activiteiten		-318	-246
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	28	<i>-42</i>	<i>8</i>
Overige organisatiekosten	29	-4.449	-1.839
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-701	-562
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	0	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.377	-4.667
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.377</i>	<i>-4.664</i>
Totaal van resultaat voor belasting		145.198	80.559
Belastingen	39	-1.355	-1.737
Netto resultaat na belasting		143.843	78.822

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de Woningstichting is gelijk aan het totaalresultaat.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	35.677	35.021
Vergoedingen	3.036	2.959
Overige bedrijfsontvangsten	276	254
Ontvangsten interest	0	3
Saldo ingaande kasstromen	<u>38.989</u>	<u>38.237</u>
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	3.912	3.531
Onderhoudsuitgaven	7.778	8.283
Overige bedrijfsuitgaven	7.352	7.146
Betaalde interest	4.464	4.776
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	120	28
Verhuurdersheffing	4.832	4.821
Leefbaarheid externe uitgaven	244	152
Vennootschapsbelasting	1.665	0
Saldo uitgaande kasstromen	<u>30.367</u>	<u>28.737</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.622	9.500
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.072	1.633
Verkoopontvangsten nieuwbouw	102	56
Totaal ingaande kasstromen	<u>4.174</u>	<u>1.689</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	12.857	5.892
Verbeteruitgaven	4.544	4.346
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	244	-41
Totaal uitgaande kasstromen	<u>17.645</u>	<u>10.197</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-13.471	-8.508
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	13.772	17.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-10.643	-18.678
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.129	-1.178
Wijziging kortgeld	-1.720	-186
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.747	3.933
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.720	-186
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.027	3.747

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene toelichting

1.1 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.

1.2 Activiteiten

De activiteiten van de Woningstichting, statutair en feitelijk gevestigd te Olympiaplein 26 te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

1.3 Groepsverhoudingen

De Woningstichting statutair gevestigd Olympiaplein 26 te Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Ecovallei BV	Wageningen	100%	Leveren van energie

De Woningstichting is lid van een aantal VvE's. Omdat de Woningstichting geen overheersende zeggenschap heeft in deze VvE's en hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel, zijn deze VvE's niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt.

1.4 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de Woningstichting.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill, die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

Negatieve goodwill die geen betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten wordt als volgt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht:

- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat niet hoger is dan de reële waarde van identificeerbare niet-monetaire activa wordt stelselmatig ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naar rato van het gewogen gemiddelde van de resterende gebruiksduur van de verworven afschrijfbaar activa.
- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat hoger is dan de reële waarde van geïdentificeerde niet-monetaire activa wordt onmiddellijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De negatieve goodwill wordt als een afzonderlijke overlopende passiefpost opgenomen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

Continuïteit van de activiteiten / Impact coronavirus

De uitbraak van het coronavirus heeft gevolgen voor onze dienstverlening en activiteiten. Door de maatregelen vanuit de overheid om dit virus in te dammen, is onze samenleving geruime tijd drastisch veranderd. Het is voornamelijk onduidelijk hoelang de coronamaatregelen blijven en wat de impact hiervan is voor onze huurders, onszelf en de partijen waar wij mee samenwerken. Vanuit financieel perspectief lijkt het coronavirus voornamelijk weinig impact te hebben op de financiële situatie van onze huurders, doordat de overheid inkomensverlies compenseert. Het effect van de coronamaatregelen op de economie is enorm en hierdoor is de financiële toekomstige situatie van onze huurders onzeker. Om de impact van mogelijke gevolgen van de coronamaatregelen op onze financiële continuïteit vast te stellen, hebben we meerdere scenario's doorgerekend. We concluderen hieruit dat onze financiële continuïteit niet in het geding is, zelfs al zou de coronacrisis nog twee jaar aanhouden. Maar het coronavirus kan op lange termijn wel invloed hebben op onze plannen omtrent nieuwbouw en verduurzaming van ons bezit en op de financiële situatie van onze huurders. Uit de doorrekening van de scenario's is tevens gebleken dat we in alle gevallen blijven voldoen aan de normen die onze toezichthouders (Aw en WSW) stellen.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

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 die 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 elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, wordt informatie gegeven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting wordt niet opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans (RJ 290.937). In deze jaarrekening is aangenomen dat er alleen verschillen bestaan tussen de boekwaarde en reële waarde van renteswaps. Voor de toelichting op overige verschillen tussen de boekwaarde en reële waarde van financiële instrumenten verwijzen wij naar RJ 290.937

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge-accounting

De Woningstichting past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie.

In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa nemen we op per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

1.6 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de Woningstichting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico's) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2021	31-12-2020
(x € 1.000)		
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	2.500	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	11.922	16.660
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	3.000	4.000
Nog niet benut borgingsplafond WSW	15.806	9.413

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woningstichting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen banken

Ter beoordeling van het prijsrisico, hebben we de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2021		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	5.000	3.571	548	0	0	0	9.119
6 – 10 jaar	27.000	17.035	4.217	0	0	0	48.252
11 – 15 jaar	24.000	0	0	0	0	0	24.000
16 – 20 jaar	12.500	0	5.000	0	0	0	17.500
> 20 jaar	5.000	22.500	21.772	0	0	0	49.272
Totaal	<u>73.500</u>	<u>43.106</u>	<u>31.537</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>148.143</u>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen banken bedraagt gemiddeld 2,57% (2020: 2,69%).

2020		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	5.000	11.335	1.075	0	0	0	17.410
6 – 10 jaar	21.000	10.458	4.647	0	0	0	36.104
11 – 15 jaar	24.000	7.500	0	0	0	0	31.500
16 – 20 jaar	18.500	0	5.000	0	0	0	23.500
> 20 jaar	0	22.500	20.000	0	0	0	42.500
Totaal	<u>68.500</u>	<u>51.792</u>	<u>30.722</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>151.014</u>

Rentekasstroomrisico's leningen banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2021		Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)					
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	0	5.000	5.000	0	4.000	3.000	-0,38%
Renteswap	0	5.000	5.000	0	0	0	3,22%
Netto positie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>3.000</u>	<u>-0,56%</u>

2020		Variabel rentende leningen bedragen x € 1.000)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar		
Leningen	1.000	0	5.000	5.000	0	0	-0,24%	
Renteswap	0	0	5.000	5.000	0	0	3,22%	
Netto positie	<u>1.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-0,38%</u>	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
(x € 1.000)			
2022	3.636	0	7.500
2023	2.724	5.000	1.743
2024	1.783	5.000	2.827
2025	1.842	5.000	1.875
2026	1.590	5.000	0
2027	1.644	7.500	0

De looptijd van de leningenportefeuille banken bedraagt gemiddeld 15,1 jaar (2020: 14,3 jaar)..

Onder de leningen is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2020: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,113%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
(x € 1.000)							
WSW 43485	BNG	7.500	03-12-2012	01-12-2062	3,775%	0,090%	01-12-2022
WSW 43606	BNG	7.500	01-02-2013	02-02-2043	3,460%	0,160%	01-02-2024
WSW 43622	BNG	7.500	01-08-2013	01-08-2056	3,505%	0,090%	01-08-2022

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

1.7 Reële waarde van financiële instrumenten

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden sluiten we geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente af.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
In de balans opgenomen:				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	652	764	652	764
Liquide middelen	2.027	3.747	2.027	3.747
Totaal	2.680	4.512	2.680	4.512
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	164.199	152.371	224.991	241.918
Kortlopende schulden	11.943	17.294	11.943	17.294
Totaal	176.142	169.665	236.934	259.212
Niet in de balans opgenomen:				
Derivaten	0	0	-880	-1.297

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Vlottende effecten

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedgerelatie

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningportefeuille van € 167,8 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Hoofdsom m (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde	Reële waarde	
					31-12-2021 (x € 1.000)	31-12-2020 (x € 1.000)	
1	5.000	02-05- 2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	-342	-530
2	5.000	01-06- 2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	-538	-767
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						-880	-1.297

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor-/0,07%	2
Totaal	<u>10.000</u>				

2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen 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 huurprijs 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 waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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.

De Woningstichting hanteert voor de waardering van al haar vastgoed de fullversie. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

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 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. Investerings- of verbetering 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 de Woningstichting 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 (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Woningstichting. De beleidswaarde wordt bepaald middels 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 doorexploiteerscenario, 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 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 (huurders)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. De Woningstichting hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Woningstichting hanteert hierbij als uitgangspunten een 15-jaars gemiddelde van de onderhoudslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de Woningstichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Woningstichting hanteert hierbij een 15-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2021	Ultimo 2020
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Onderhoudsnorm	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Beheerlasten	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Verhuurderheffing	Conform percentages belastingplan	Conform percentages belastingplan
Discontovoet	Per complex bepaald conform marktwaarde	Per complex bepaald conform marktwaarde

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

2.2 *Materiële vaste activa*

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

2.3 *Financiële vaste activa*

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,25%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor de Woningstichting geldende rente op langlopende leningen (3%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Specifiek betreft dit:

- **Disagio**, dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarden dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.
- **Starters Rente Regeling**, waarbij de Woningstichting een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning betaald, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terugontvangen. We waarden de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarden we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

2.4 Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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.

Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen waarden we tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden.

2.5 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend.

De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Indien het totaal van alle onderhanden projecten een debetstand vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de vlottende activa. Indien het totaal van alle onderhanden projecten een creditsaldo vertoont, wordt het totaalsaldo gepresenteerd onder de kortlopende schulden. In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post 'omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten zijn verwerkt in de 'lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

2.6 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 bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

2.7 Liquide middelen

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

Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

2.8 Groepsvermogen

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen dat niet aan de rechtspersoon toekomt wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de Woningstichting, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van de Woningstichting totdat de door de Woningstichting voor haar rekening genomen verliezen zijn gecupereerd.

2.9 Voorzieningen

Voorziening voor 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 Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen de Woningstichting rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd 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 wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

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.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen 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 overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

De Woningstichting heeft een pensioenregeling bij het 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 de Woningstichting 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 marktrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de Woningstichting beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de Woningstichting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2021 (en 2020) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen (verzilverd wonen)

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling "verzilverd wonen". De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen de contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de marktrente bij aankoop.

2.10 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

2.11 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.

2.12 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.

3 Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde resultaat

3.1 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 0,0% (2020: 2,6%) voor de sociale huurwoningen. 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 en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

3.2 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

3.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.4 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 onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

3.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. 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 “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.6 *Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

3.7 *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

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

3.8 *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 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.

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

3.9 *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. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

3.10 *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie*

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.11 *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.12 *Pensioenlasten*

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.13 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 in "3.17 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

3.15 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

3.16 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De Woningstichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

De Woningstichting 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.

3.17 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. De Woningstichting volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

4 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

We stellen de jaarrekening overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW op. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Beleidswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit

5.1 Vastgoed in exploitatie, reële waarde

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.3.

In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. De markwaarderingen zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Een aantal contracten kent slechts een beperkte contactduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.

Verhuurderheffing

De sector is geconfronteerd met een verhuurderheffing. Voor 2021 bedroeg deze voor ons € 4,8 miljoen. In de begrotingsperiode is voorzien dat onze bijdrage in deze heffing verder oploopt, als gevolg van een stijgende WOZ-waardering. In de beleidswaarde is de heffing geheel ingerekend.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de waardeberekening is rekening gehouden met het verkopen van woningen. Vanuit het nieuwe Ondernemingsplan 2021-2025 is "Beschikbaarheid" onze belangrijkste prioriteit. In de vastgestelde begroting 2022-2031 hebben we de verkopen beperkt tot de huidige verkoopvijver om zo een betere bijdrage te leveren aan onze prioriteit "beschikbaarheid". Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten.

Huurverhogingen

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Om de gevoeligheid van overheidsbeleid te beperken wordt voor toekomstige jaren een inflatievolgend huurbeleid ingerekend.

5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

5.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2020 en 2021 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zullen afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2009 tot en met 2012 heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het vormen van een herbestedingsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiftes. Dientengevolge kan de fiscale last over 2021 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

In december 2013 hebben we met de Belastingdienst het convenant "Horizontaal Toezicht" ondertekend. Hierin verklaren beide partijen transparant met elkaar om te gaan met betrekking tot fiscale zaken. Ingenomen standpunten stemmen we vooraf met de Belastingdienst af. De onzekerheid in de fiscale positie is beperkt doordat we standpunten vooraf met de Belastingdienst afstemmen en doordat de Belastingdienst onze aangiftes 2008-2020 zonder wijzigingen heeft vastgesteld.




We houden rekening met de in 2020 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie.

5.4 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren. De operationele kasstroom wordt afgeroomd door de saneringssteun en verhuurdersheffing.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2022-2031 blijven wij de gehele begrotingsperiode voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Over onze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om waar nodig bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2022	2023	2024	2025	2026
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min.1,6	2,6	2,6	2,6	2,2	2,4
ICR DAEB	min. 1,4	min.1,6	2,3	2,7	2,4	2,0	2,1
ICR Niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	4,1	2,6	3,7	3,5	4,9
Loan to value Geconsolideerd	max. 85%	max. 70%	44%	47%	52%	57%	61%
Loan to value DAEB	max. 85%	max. 75%	47%	51%	58%	65%	71%
Loan to value niet DAEB	max. 75%	max. 60%	31%	28%	25%	23%	19%
Solvabiliteit Geconsolideerd	min. 15%	min. 30%	57%	53%	50%	47%	43%
Solvabiliteit DAEB	min. 15%	min. 30%	57%	53%	50%	47%	43%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	72%	74%	77%	79%	82%
Dekkingsratio marktwaarde geconsolideerd	max. 70%	cf extern	29%	30%	32%	34%	35%
Dekkingsratio marktwaarde DAEB	max. 70%	cf extern	29%	31%	34%	37%	38%
Dekkingsratio marktwaarde niet-DAEB	max. 70%	cf extern	25%	23%	20%	18%	15%
Onderpandratio	max. 70%	cf extern	29%	30%	32%	34%	35%

-  Kengetal voldoet aan de externe en interne norm
-  Kengetal voldoet aan de externe, maar niet aan de interne norm
-  Kengetal voldoet niet aan de externe en interne norm

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR ruim boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode ruimschoots in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1 Vastgoedbeleggingen

1.1. Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

	DAEB vastgoed in exploitatie (x € 1.000)	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	234.461	43.603	6.536	284.600
Cumulatieve herwaarderings	474.242	67.721	0	541.963
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-4.789	-29	-1.814	-6.632
Boekwaarden	703.914	111.295	4.722	819.931
Mutaties				
Investerings	5.006	39	13.252	18.297
Investerings – onttrekkingen aan voorziening	-4.530	0	-270	-4.800
Subsidies	-400	0	0	-400
Overboekings	15.114	0	-15.114	0
Overboeking ORT	0	0	0	0
Desinvestering boekwaarde	-351	0	-102	-453
Desinvestering herwaarderings	-1.767	0	0	-1.767
Herclassificatie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
Herclassificatie herwaarderings	1.364	-1.364	0	0
Overige waardeverandering	0	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering	128.411	20.092	0	148.503
Terugname bijzondere waardevermindering	1.583	29	1.814	3.426
Herclassificatie niet-gerealiseerd	0	0	0	0
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	0	0	0	0
Totaal mutaties	144.430	18.796	-420	162.806
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	249.300	43.642	4.572	297.514
Cumulatieve herwaarderings	602.250	86.449	0	688.699
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.206	0	-270	-3.476
Boekwaarden	848.344	130.091	4.302	982.737

Per 31 december 2021 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderings € 688.699.000. Deze heeft voor € 602.250.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 86.449.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2021	2020
- DAEB-vastgoed in exploitatie	848.344	703.914
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	130.091	111.295
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.302	4.722
Totaal	982.737	819.931

De post investeringens heeft voor een groot deel betrekking op:

- 16 appartementens in Torckdael (fase 3), welke aan het eind van 2021 zijn opgeleverd;
- 52 eengezinswoningens in Kortenoord (fase 3, deelplan 1), die in 2021 per blok zijn opgeleverd;
- 33 eengezinswoningens in Kortenoord (fase 3, deelplan 2), waarvan de bouw gestart is in 2021;
- grootschalige ingrijpende verbouwingens van de woningens in de Nude, welke onttrokken is aan de voorziening.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingens (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde 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 uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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 gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardestijging	14,30%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 1.010	€ 1.010	€ 1.010	€ 1.010	€ 1.010	€ 1.010	€ 1.010
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.135	€ 1.135
Mutatiesonderhoud per vhe - EGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Mutatiesonderhoud per vhe - MGW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467	€ 467
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459	€ 459
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1413%	0,1413%	0,1413%	0,1413%	0,1413%	0,1413%	0,1413%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526%	0,332%	0,306%	0,307%	0,307%	0,307%	0,307%
Huurstijging boven inflatie zelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving oninbaar (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Mutatiekans bij uitponden (excl. beperking)	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet uitponden	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%	6,48%
Disconteringsvoet doorexploteren	5,57%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%	5,68%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig-maatschappelijk OG	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00	€ 6,00
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30	€ 7,30
Mutatiesonderhoud per m2 bvo BOG	€ 11,10	€ 11,10	€ 11,10	€ 11,10	€ 11,10	€ 11,10	€ 11,10
Mutatiesonderhoud per m2 bvo MOG	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20	€ 12,20
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3874%	0,3874%	0,3874%	0,3874%	0,3874%	0,3874%	0,3874%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Disconteringsvoet	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56	€ 56
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187	€ 187
Beheerkosten parkeerplaats	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29	€ 29
Beheerkosten garagebox	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40	€ 40
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Disconteringsvoet	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Inschakeling 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 taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de Woningstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, markthuurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

Markthuur en leegwaarde

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

Exit yield

Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht, is deze parameter overschreven.

Disconteringsvoet

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie en verkoopkans

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2020 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Spreiding parameter	Woningen	BOG / MOG	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet	4,80% - 9,00%	5,95% - 9,00%	6,48% - 6,82%
Markthuurstijging	Handboek	1,00% - 2,00%	Handboek
Exit yield	3,00% - 12,00%	6,00% - 9,75%	6,50% - 7,00%
Leegwaardestijging	2,00% - 10,00%	nvt	2,00% - 5,00%
Onderhoudskosten	€ 358 - € 1.526	Handboek	€ 49 - € 153
Mutatie en verkoopkans	5,00% - 15,0%	nvt	4,00% - 12,00%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden.

Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde (x € 1.000)	Vershil absoluut (x € 1.000)	Vershil relatief
<i>Jaarrekening 2021</i>		978.435		
Mutatiegraad	Daling van 1%	946.242	-32.193	-3,3%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	897.036	-81.399	-8,3%
Onderhoud	Stijging met 10%	972.893	-5.542	-0,6%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	926.613	-51.822	-5,3%

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2020 tot en met 31 december 2021 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 163 miljoen toegenomen tot € 978,4 miljoen in 2021. Een stijging van 20%. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2020	815.209	100,0%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	192.973	23,7%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-38.297	-4,7%
Mutaties in het bezit van de corporatie	13.522	1,7%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	-4.972	-0,6%
Marktwaarde 31 december 2021	978.435	120,0%

WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.223 woningen, 50 BOG en MOG en 665 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.022 miljoen (2020: € 951 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardeverhoging is de algemene stijging van de huizenprijzen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting 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 vervreemd 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 de Woningstichting 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 markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 340.894.000 (31 december 2020: € 323.587.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 95.959.000 (31 december 2020: € 94.010.000).

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

x € 1.000	DAEB-vastgoed		Niet-DAEB-vastgoed		Totaal	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Marktwaarde verhuurde staat	848.344	703.914	130.091	111.295	978.435	815.209
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-108.916	-54.662	-18.071	-7.449	-126.987	-62.111
Betaalbaarheid (huren)	-258.335	-231.970	-16.112	-10.859	-274.447	-242.829
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	-45.902	-57.684	-283	-173	-46.185	-57.857
Kwaliteit (onderhoud)	-92.760	-42.034	-2.452	-1124	-95.212	-43.158
Beheer (beheerkosten)	-1.536	6.023	2.786	2.320	1.250	8.343
	-507.449	-380.327	-34.132	-17.285	-541.581	-397.612
Beleidswaarde	340.895	323.587	95.959	94.010	436.854	417.597

Afslag beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde rekenen we twee scenario's door, namelijk doorexploiteren en uitponden. Per complex nemen we de hoogste van de twee uitkomsten mee in de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Omdat ons beleid in de meeste complexen is om het bezit in exploitatie te houden, gaan we voor de beleidswaarde uit van het scenario doorexploiteren. Het verschil tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden presenteren we als afslag voor beschikbaarheid.

Afslag betaalbaarheid (huren)

Bij de berekening van de marktwaarde gaan we uit van huurverhoging bij mutatie naar de markthuur. Ons beleid is echter om bij mutatie de huren aan te passen naar de streefhuur. Hierbij is ook een verlaging van de huurprijs bij mutatie mogelijk. Omdat onze streefhuren aanzienlijk lager liggen dan de markthuren is de huuropbrengst van ons beleid een stuk lager dan de huuropbrengst uit de berekening van de marktwaarde. Dit brengen we tot uiting in de afslag betaalbaarheid (huren). Onze streefhuren bedragen gemiddeld € 602 per woning per maand (2020: € 586), ruim 68% (2020: 71%) van de markthuur.

Afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing)

Verhuurders van meer dan 50 woningen met een huurprijs lager dan de liberalisatiegrens moeten over deze woningen verhuurderheffing betalen. Zoals hierboven beschreven liggen onze huren onder het niveau van de markthuur en als we ons hele bezit zouden verhuren tegen de markthuur, zouden we veel meer woningen hebben met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. We zouden dan minder verhuurderheffing hoeven te betalen. Omdat onze streefhuren veelal onder de liberalisatiegrens liggen, moeten we voor deze woningen echter wel deze heffing betalen. Door onze keuze om woningen tegen lagere huurprijzen te verhuren, moeten we dus meer verhuurderheffing betalen. Dit verschil laten we zien in de afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing).

Afslag kwaliteit (onderhoud)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan onderhoud per complex, afhankelijk van het bouwjaar en soort woningbezit. In de beleidswaarde rekenen we het onderhoud in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de onderhoudsnorm per complex bepaald door een gemiddelde te berekenen van het onderhoud in de komende 15 jaar, zoals we dit hebben opgenomen in de begroting 2022. Hierbij is ook rekening gehouden met het onderhoud wat in begroting geactiveerd wordt als onderdeel van Ingrijpende verbouwingen.

Aan deze onderhoudskosten hebben we conform de jaarrekening 2021 vanuit de kostenverdeelstaat 31,4% van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten toegevoegd. Het verschil tussen het onderhoud vanuit de marktwaardeberekening en deze onderhoudsnorm van gemiddeld € 1.989 per eenheid (2020: € 1.741), nemen we op als afslag kwaliteit (onderhoud).

Afslag beheer (beheerkosten)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan beheerkosten per complex. In de beleidswaarde rekenen we de beheerlasten in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de beheerlasten bepaald conform de kostenverdeelstaat zoals we deze bij de jaarrekening 2021 hebben gebruikt. We hebben hierbij de beheerlasten vanuit de begroting 2022 als basis genomen en hierbij van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten 37,7% toegerekend aan de beheernorm. Het verschil tussen de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening en deze beheernorm van gemiddeld € 725 per eenheid (2020: € 678) zorgt voor de opslag beheer (beheerkosten).

Toelichting mutatie beleidswaarde 2021 ten opzichte van 2020

De beleidswaarde 2021 is ruim € 19 miljoen hoger dan de beleidswaarde van 2020. Dit wordt met name veroorzaakt door de stijging van de marktwaarde, de verhoging van de streefhuren en de aanpassing van de normen voor beheer en onderhoud.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 43,8 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 28,7 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 35,5 miljoen lager

2 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.335	10.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.897	-7.708
Boekwaarden	2.438	2.627
Mutaties		
Investerings	243	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-207	-189
Totaal mutaties	36	-189
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.578	10.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.104	-7.897
Boekwaarden	2.474	2.438

Een groot deel van de investeringen in het boekjaar heeft betrekking op investeringen in automatisering, waaronder beeldschermen, laptops e.d. ten behoeve van de flexibele werkplekken en het thuiswerken. Tevens hebben er investeringen plaatsgevonden ter voorbereiding op een nieuwe huisvesting.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investerings eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,5 miljoen, gelijk aan WOZ-waarde.

3 Financiële vaste activa

3.1 Overige effecten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2021 (evenals in 2020) geen dividend ontvangen.

3.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Disagio op nieuwe leningen	2	6
Starters Rente Regeling	18	18
Boekwaarde per 31 december	20	24

Verloopoverzicht disagio

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-76	-72
Saldo disagio per 1 januari	6	10
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	-4	-4
Saldo mutaties	-4	-4
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-80	-76
Saldo disagio per 31 december	2	6

Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

Toelichting Starters Rente Regeling

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product.

In 2021 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2020: 0). Per ultimo 2021 heeft de vordering ad € 18.000 nog betrekking op 2 kopers.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2021 een looptijd van meer dan één jaar.

4 Voorraden

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	11	11

In het plan Torckdael zijn onder de Herenhuizen in totaal 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij oplevering waren deze plaatsen nog niet allemaal verkocht. In het boekjaar zijn de laatste 6 plaatsen verkocht.

Voor de voorraad onderhoudsmaterialen is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

5 Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	216	228
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-82	-90
Totaal huurdebiteuren	134	138
Netto jaarhuur (x € 1.000)	35.076	35.021
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,6	0,7

5.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	90	92
Af: afgeboekte posten	-96	-57
Bij: dotatie	88	55
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	82	90

6 Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Subsidie bodemsanering Rustenburg	0	106
Woningaanpassingen Wmo	15	22
Totaal overheid	15	128

7 Latente belastingvorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	0	0
Lening Vestia	344	0
Totaal latente belastingvorderingen	344	0

Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van binnen een jaar wordt gerealiseerd.

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.

Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2021 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

8 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	14	67
Vorderingen op zittende huurders	47	41
Vordering Ecovallei B.V. op huurders	55	36
Overige	7	116
Totaal overige vorderingen	123	260

9 Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Verkoop Bernhardstraat 57	0	187
Afrekening SRR Dolderstraat 44a	0	15
Overige overlopende posten	36	36
Totaal overlopende activa	36	238

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

10 Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Kas/bank/giro	2.027	3.747
Totaal liquide middelen	2.027	3.747

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

11 Groepsvermogen

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

12 Voorzieningen

12.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	1.273	2.096
Vrijval	-1.273	0
Dotatie	16.781	1.428
Onttrekking	-4.799	-2.251
Saldo per 31 december	11.982	1.273

De dotatie aan de voorziening in het boekjaar heeft met name betrekking op de grootschalige ingrijpende verbouwingen van de woningen in de Nude, waarvan de aangegane verplichting hoger is dan de te verwachten toename van de marktwaarde. De onttrekking betreft de in het boekjaar geïnvesteerde bedragen.

De voorziening voor onrendabele investeringen is in de basis langlopend van aard. Verwacht wordt dat van het bedrag op balansdatum een bedrag van € 11.982.000 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

12.2 Overige voorzieningen

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	54	89
Mutatie verzilverd wonen	-23	-35
Saldo per 31 december	31	54

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Van de voorzieningen is een bedrag van € 31.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening voor 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 € 387.000 (2020: € 448.000).

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

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af 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 het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.583). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 112.189).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2021 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 beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2021 volgens opgave van het fonds 118,8% (2020: 103%).

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

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

13 Langlopende schulden

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

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Boekwaarde per 1 januari	162.014	163.192
Bij: nieuwe leningen	15.464	15.800
Af: aflossingen	-9.643	-16.978
Boekwaarde per 31 december	167.835	162.014
Marktwaarde per 31 december	224.991	237.918

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2021 bedraagt € 224.991.000 (31 december 2020: € 237.918.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van -/ 0,546% (31 december 2020: -/ 0,526%), zijnde de 6-maands EURIBOR-rente.

Leningruil Vestia

De Woningstichting heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.772.230, een rente van 0,575% en een looptijd van 27 jaar tegen een nieuwe lening (deel van de leningportefeuille van Vestia) met eenzelfde hoofdsom van € 1.772.230, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.525.732. 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 Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2021 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 165.143.000 (2020: € 162.014.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Stand per 31 december	167.835	162.014
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-1.005	-7.134
Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	-21.276	-21.276
Resterende looptijd > 5 jaar	145.554	133.604

Contractueel verschuldigde eindaflossingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn net als de reguliere aflossingen opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rente- en kasstroomrisico

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

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen banken	7.724	6.783	6.842	6.590

13.1 Schulden/leningen overheid en banken

Het verloop van de leningen bij overheid en banken kan als volgt worden toegelicht:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	162.014	163.192
Bij: nieuwe leningen	19.464	17.500
Af: terugplaatsing op roll-overlening	-4.000	-1.700
Af: aflossingen	-9.643	-16.978
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	167.835	162.014
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	3.636	9.643
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	164.199	152.371

Schulden/leningen banken

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

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	150.835	151.014
Gemiddelde rente	2,57%	2,69%
Gemiddelde looptijd	17,0 jaar	16,2 jaar
Reële waarde	207.991	226.918
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	17.000	11.000
Gemiddelde rente	1,46%	2,02%
Gemiddelde looptijd	3,9 jaar	1,9 jaar
Reële waarde	20.000	15.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 15,1 jaar (2020: 14,3 jaar).

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente-percentage	€ 1.000	Rente-herzieningsperiode	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	17.000	Van 1 tot 3 maanden	7.000	< 1 jaar (kortlopend)	1.005
0% - 1%	38.500	Van 3 tot 6 maanden	5.000	Van 1 tot 5 jaar	22.114
1% - 2%	35.000	Van 6 maanden tot 1 jaar	5.000	Van 5 tot 10 jaar	43.752
2% - 3%	0	Van 1 tot 5 jaar	17.035	Van 10 tot 15 jaar	31.500
3% - 4%	43.106	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 15 tot 20 jaar	17.500
4% - 5%	34.229	> 10 jaar	0	> 20 jaar	51.964
> 5%	0	Geen herziening	133.800		
Totaal	167.835		167.835		167.835

14 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	17	44
Schulden aan banken	3.636	9.643
Schulden aan leveranciers	3.410	3.095
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.864	1.590
Overlopende passiva	3.016	2.922
Totaal kortlopende schulden	11.943	17.294

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-vervallen rente (€ 1,8 miljoen) en in 2021 met huurders af te rekenen stook- en servicekosten (€ 492.000).

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

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

14.1 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- Vennootschapsbelasting	185	149
- omzetbelasting	1.632	1.288
- loonheffing	0	97
Schulden pensioenfondsen (SPW)	47	56
Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen	1.864	1.590

14.2 Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	1.761	1.848
Niet vervallen rente derivaten	207	203
Nog te verrekenen servicekosten	492	367
Vooruit ontvangen huren	259	249
Reservering vakantiedagen	162	134
Diverse	136	121
Totaal overlopende passiva	3.016	2.922

15 Niet uit de geconsolideerde balans blijvende rechten en verplichtingen

15.1 Obligolening WSW

De Woningstichting 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 € 4.382.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Over het niet opgenomen deel van de obligolening zijn we 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 we niet de mogelijkheid hebben 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 door ons worden afgelost.

15.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties heeft aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opgelegd. De Aw en het WSW hebben bij de opvraag van de prognose-informatie 2022-2026 aangegeven dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2022 tot en met 2026.

In 2021 heeft de Aw geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

15.3 Onderhoudsverplichtingen

Eind oktober 2021 is een verplichting aangegaan voor de inventarisatie en waar nodig plaatsen en/of vervangen van rookmelders. De hoogte van deze verplichting is afhankelijk van het aantal nog te plaatsen of te vervangen rookmelders. In de begroting is hiervoor in totaal een bedrag voorzien van € 665.500. De werkzaamheden worden binnen één jaar uitgevoerd.

15.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Voor de projecten Kortenoord (deelplan 3, fase 2) en Rooseveltweg zijn op balansdatum nog niet alle aangegane verplichtingen nagekomen. Op basis van de laatst vastgestelde fasedocumenten hebben de nog openstaande investeringsverplichting ultimo boekjaar ingeschat op € 11.922.000.

15.5 Investeringsverplichtingen Ingrijpende verbouwingen

Voor de tweede fase van het project Nude is in 2021 een uitvoeringsbudget vastgesteld van € 26,9 miljoen. Het is niet de verwachting dat de marktwaardestijging deze investering volledig zal dekken, daarom is voor het verschil een voorziening getroffen.

Tot en met balansdatum is € 4,5 miljoen van het uitvoeringsbudget besteedt, waardoor de nog openstaande verplichting ultimo boekjaar ingeschat wordt € 22,4 miljoen.

15.6 Bankgarantie BNG

De per 31 december 2017 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 62.000. Deze borgstelling betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Wageningen in verband met de bouw van Torckdael. Zodra het project is opgeleverd, doch uiterlijk 1 oktober 2023, vervalt de bankgarantie. Een en ander natuurlijk na afstemming van de gemeente gemaakte afspraken.

15.7 Leaseverplichtingen

Eind 2021 zijn er geen leaseverplichting.

15.8 Verhuurderheffing

In 2021 hebben we € 4,8 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Voor de komende jaren is deze heffing ook wettelijk vastgelegd. We houden rekening in onze prognoses met een bijdrage die oploopt naar bijna € 7,4 miljoen in 2031, als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde.

15.9 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn de Woningstichting en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

15.10 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei B.V. afgegeven.

15.11 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

15.12 Juridische claims

Per ultimo 2021 waren er geen juridische claims.

16 Gebeurtenissen na balansdatum

Op 27 maart 2022 zijn onze systemen geraakt door een digitale aanval bij onze outsourcingpartner. Ook zeven andere woningcorporaties zijn geraakt door de aanval. Deze aanval heeft in beperkte mate impact op onze dienstverlening naar onze huurders en vormt geen bedreiging voor de continuïteit van de stichting.

Onze outsourcingpartner heeft op aangeven van de verzekeraar een forensisch IT expert ingeschakeld om de contacten met de aanvallers over het geëiste losgeld te onderhouden, forensisch onderzoek te doen en de omvang van de aanval te onderzoeken en tot slot te ondersteunen bij het schoonmaken van data en het weer opstarten van de systemen. Hierbij worden back-ups ingezet, die eerst gecontroleerd worden op eventueel aanwezige malware of andere onregelmatigheden. De acht corporaties hebben gezamenlijk besloten geen losgeld te betalen. Op moment van schrijven is het forensisch onderzoek nog niet geheel afgerond. Wel kan worden gesteld dat er sprake is van een datalek.

De schade voor onze stakeholders als gevolg van een datalek kunnen wij op dit moment niet overzien. We hebben tijdig melding gemaakt bij de Autoriteit Persoonsgegevens over deze inbreuk en volgen de te nemen stappen op door betrokkenen te informeren. Ook hebben wij aangifte bij de Politie gedaan. In financiële zin verwachten we dat de schade beperkt blijft, niet materieel. In de jaarrekening hebben we dan ook geen voorziening getroffen voor eventuele schade dan wel melding gemaakt van deze aanval onder de niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen. De immateriële schade proberen we zo veel mogelijk te beperken door onze stakeholders continu te informeren en onze dienstverlening met nog meer inzet en passie voort te zetten.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

17 Algemeen

Over 2021 hebben we een winst gerealiseerd van € 155,4 miljoen (2020: € 78,8 miljoen). Deze winst is met name het gevolg van de niet-gerealiseerde waardevermindering van € 145,6 miljoen van ons vastgoed. Het resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 16,5 miljoen positief) was in 2021 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

18 Huuropbrengsten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	30.752	30.273
Onroerende zaken niet zijnde woningen	651	649
	<hr/>	<hr/>
	31.403	30.922
Af: huurderiving wegens leegstand	-417	-248
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-88	-55
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<hr/>	<hr/>
	30.898	30.619
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.036	3.834
Onroerende zaken niet zijnde woningen	679	658
	<hr/>	<hr/>
	4.715	4.492
Af: huurderiving wegens leegstand	-86	-90
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<hr/>	<hr/>
	4.629	4.402
Totaal huuropbrengsten	<hr/>	<hr/>
	35.527	35.021

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 was voor onze sociale huurwoningen gemaximeerd op 0% (2020: 2,6%);
- huurders van een sociale huurwoningen die relatief te duur wonen hebben een eenmalige huurverlaging gekregen;
- de huurprijzen van niet sociale huurwoningen zijn verhoogd met 2,4% (inflatie + 1%);
- de huurprijzen van niet-woningen zijn aangepast met het inflatiepercentage van 1,4%;
- extra huurverhoging bij woningen waarbij de huidige huur aanzienlijk lager ligt dan de streefhuur;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- het in exploitatie nemen van 68 nieuwe verhuureenheden
- de verkoop van 15 woningen uit het bestaande bezit.

De huurprijzen van de zelfstandige sociale huurwoningen zijn op 1 juli 2021 bevroren.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2021 uit op 1,6% (2020: 1,1%).

19 Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	2.562	2.612
Overige goederen	549	383
	<hr/>	<hr/>
	3.111	2.995
Af : opbrengstderving wegens leegstand	-88	-36
Totaal opbrengsten servicecontracten	<hr/>	<hr/>
	3.023	2.959

De vergoedingen voor leveringen en diensten zijn licht gestegen in 2021.

20 Lasten servicecontracten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Overige goederen, leveringen en diensten	3.023	3.581
Totaal lasten servicecontracten	3.023	3.581

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af. De afname van de lasten in 2021 zijn het gevolg van een correctie in 2020.

21 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	1.667	1.451
Toegerekende overige organisatiekosten	697	613
Toegerekende afschrijvingen	71	63
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	2.435	2.127

22 Lasten onderhoudsactiviteiten

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn te verdelen in:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.452	1.451
Mutatieonderhoud	1.875	1.451
Planmatig onderhoud	4.659	5.852
Toegerekende personeelskosten	1.485	1.240
Toegerekende overige organisatiekosten	340	407
Toegerekende afschrijvingen	59	53
	9.870	10.454
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-35	-43
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.835	10.411

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	9.061	9.460
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	774	951
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	9.835	10.411

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.334	1.326
Mutatieonderhoud	1.689	1.297
Planmatig onderhoud	4.377	5.350
Totaal onderhoudslasten	7.400	7.973

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	118	125
Mutatieonderhoud	186	154
Planmatig onderhoud	282	502
Totaal onderhoudslasten	588	781

23 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	1.706	1.685
Contributie landelijke federatie	40	39
Verzekeringen	140	199
Bijdrage huurcommissie	12	12
Verhuurderheffing	4.832	4.821
Totaal	6.730	6.756

24 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	120	60
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-18	-4
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	102	56

Dit betreft het project Torckdael, waar we in 2021 de laatste zes (2020: drie) parkeerplaatsen hebben verkocht.

25 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	3.986	1.863
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.118	-1.129
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-101	-43
	1.767	691
Toegerekende personeelskosten	-33	-32
Toegerekende overige organisatiekosten	-14	-18
Toegerekende afschrijvingen	-2	-2
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.718	639

In 2021 zijn 15 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2020 heeft betrekking op de verkoop van 9 DAEB-eenheden.

26 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-16.105	0
Terugname bijzondere waardeverandering DAEB	1.583	0
Terugname bijzondere waardeverandering niet-DAEB	29	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-14.493	0
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-676	-1.428
Terugname voorziening onrendabele investeringen	3.087	461
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	2.411	-967
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.082	-967

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen.

27 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	128.493	63.879
Afname marktwaarde	-83	-2.949
Totaal niet-gerealiseerd waardeveranderingen DAEB-vastgoed	<u>128.410</u>	<u>60.930</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	20.092	12.670
Afname marktwaarde	0	-817
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	<u>20.092</u>	<u>11.853</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>148.502</u>	<u>72.783</u>

Onder deze post verantwoordt de waardeveranderingen van ons vastgoed in portefeuille.

28 Netto resultaat overige activiteiten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	276	254
Kosten overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	-318	-246
Totaal resultaat overige activiteiten	<u>-42</u>	<u>8</u>

29 Overige organisatiekosten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	87	103
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	15	28
Saneringsheffing	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	2.754	0
Obligoheffing	105	0
Toegerekende personeelskosten	1.052	1.203
Toegerekende overige organisatiekosten	394	465
Toegerekende afschrijvingen	42	40
Totaal overige organisatiekosten	<u>4.449</u>	<u>1.839</u>

30 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	244	152
Toegerekende personeelskosten	315	264
Toegerekende organisatiekosten	128	134
Toegerekende afschrijvingen	14	12
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>701</u>	<u>562</u>

31 Toegerekende kosten

2021 (x€ 1.000)	Toe te rekenen bedragen	Lasten verhuur en beheer- activiteiten	Lasten onderhouds- activiteiten	Toegerekende organisatiekosten verkoopopbrengst vastgoed- portefeuille	Overige organisatie- kosten	Kosten omtrent leefbaarheid
Personeelskosten	4.552	1.667	1.485	33	1.052	315
Overige organisatiekosten:						
Opbrengsten	603	278	266	2	43	14
Lasten	2.176	975	606	16	437	142
Totaal overige	1.573	697	340	14	394	128
Afschrijvingen	188	71	59	2	42	14
Totaal	6.313	2.435	1.884	49	1.488	457

32 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	4	4
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	183	166
Afschrijving WKO-installatie	24	24
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	211	194

33 Lonen en salarissen

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	2.987	2.656
Ingeleend personeel	635	658
Reservering voor vakantiedagen	28	35
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-43	-95
Totaal lonen en salarissen	3.607	3.254

Eind 2021 hadden wij 58 werknemers in dienst (2020: 58). Dit betreft 51,6 fulltime equivalenten (2020: 51,1 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2020: 0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 50.1 en 50.2. Voor de toelichting op de WNT zie paragraaf 50.3.

34 Sociale lasten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Totaal sociale lasten	553	487

35 Pensioenlasten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Totaal pensioenlasten	387	448

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;

- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

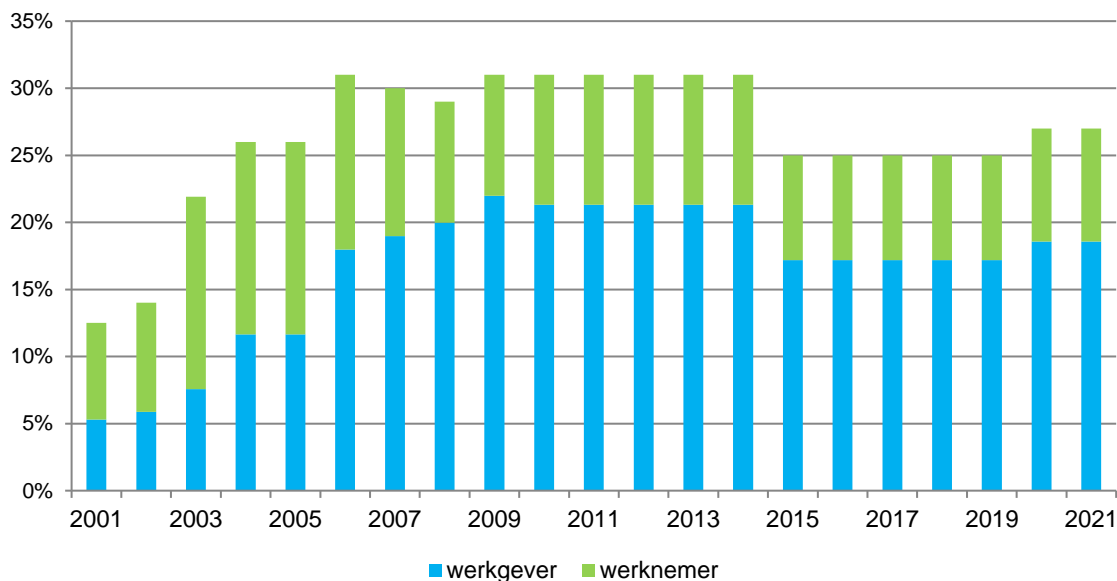
De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de Woningstichting;
- De Woningstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

In 2021 is de werkgeversbijdrage in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 18,56% van de pensioengrondslag. Ook de premie voor de werknemers bleef op hetzelfde niveau als van 2020, namelijk 8,44%. De franchise is toegenomen van € 15.178 in 2020 naar € 15.583 in 2021 en het pensioengevend jaarloon is in 2021 gemaximeerd op € 112.189 (2020: € 110.111).

De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie kan als volgt grafisch worden weergegeven:

Ontwikkeling premie ouderdomspensioen



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 13,0% (2020: 16,9%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

36 Honoraria accountantsorganisaties

2021 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	147	0	0	147
Andere controleopdrachten	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	43	0	43
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal 2021	147	43	0	190

2020 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	177	0	0	177
Andere controleopdrachten	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	25	0	25
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal 2020	177	25	0	202

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte.

We geven de kosten inclusief BTW op, die we in het betreffende boekjaar gefactureerd hebben gekregen.

37 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	0	0
Overige rentebaten	0	3
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	3

38 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Rente leningen banken	4.322	4.585
Overige rentelasten	55	82
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.377	4.667

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,6% (2020: 2,7%).

Bijzondere posten in resultaat

In het resultaat voor belastingen zijn geen bijzondere posten verwerkt, die naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd vermeld zouden moeten worden.

39 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2021	2020
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	145.198	80.559
Correctie marktwaarde	-148.502	-72.783
Fiscaal resultaat projecten	12.082	967
Correctie opbrengst verkopen	0	0
Correctie onderhoud	-1.711	-1.179
Gemengde kostenaf trek	11	10
Niet aftrekbare rente (ATAD)	960	1.143
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	1.377	0
Overige correcties	-245	-338
Herinvesteringsreserve	-1.769	-747
Mutatie compensabel verlies	0	-6.966
Belastbaar bedrag	<u>7.401</u>	<u>666</u>
Belastingbedrag 15,0% over € 200.000 (2020: 16,5%)	-37	-33
Belastingbedrag 25,0% over het meerdere	<u>-1.789</u>	<u>-116</u>
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-1.826	-149
Acute belastinglast/bate:		
2016	0	0
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	127	0
Totaal acute belastinglast/bate	<u>-1.699</u>	<u>-149</u>
Mutatie latente belastingen:		
2020		-1.588
2021	344	
Totaal latente belastinglast/bate	<u>344</u>	<u>-1.588</u>
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>-1.355</u>	<u>-1.737</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 0,9% (2020: 2,2%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil. Voor toekomstige fiscale winsten zijn er geen compensatiemogelijkheden meer met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van transacties van betekenis met verbonden partijen.

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2020	3.747	
Effecten per 31 december 2020	0	
Geldmiddelen per 31 december 2020 volgens het kasstroomoverzicht		3.747
Balansmutatie geldmiddelen in 2021		-1.720
Liquide middelen per 31 december 2021	2.027	
Effecten per 31 december 2021	0	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		2.027

De geldmiddelen per 31 december 2021 (en 31 december 2020) zijn vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

Onderhoud

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 9.835.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 7.778.000 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2020 en 2021.

Investerings in nieuwbouw

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 13.252.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 12.857.000 is opgenomen. Het verschil betreft met name een aantal facturen uit 2021, die in 2022 zijn betaald.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
<i>Vaste activa</i>			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	848.344	703.914
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	130.091	111.295
Vastgoed in ontwikkeling			
bestemd voor eigen exploitatie	1.1	4.302	4.722
Totaal van vastgoedbeleggingen		982.737	819.931
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken			
ten dienste van de exploitatie	42	2.144	2.084
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	43	180	255
Vorderingen op groepsmaatschappijen	44	445	445
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	20	24
Totaal van financiële vaste activa		646	725
Totaal van vaste activa		985.527	822.740
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		11	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	5	134	138
Overheid	6	15	128
Latente belastingvorderingen	7	344	0
Overige vorderingen	45	71	233
Overlopende activa	9	36	238
Totaal van vorderingen		600	737
Liquide middelen		1.755	3.390
Totaal van vlottende activa		2.366	4.138
Totaal van activa		987.893	826.878

	Ref.	31 december 2021	31 december 2020
Eigen vermogen	46		
Herwaarderingsreserve		688.699	541.963
Overige reserves		<u>111.068</u>	<u>113.961</u>
Totaal van eigen vermogen		799.767	655.924
Voorzieningen	12		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.1	11.982	1.273
Overige voorzieningen	12.2	<u>31</u>	<u>54</u>
Totaal van voorzieningen		12.013	1.327
Langlopende schulden	13		
Leningen banken	13.1	164.199	152.371
Kortlopende schulden	14		
Schulden aan overheid		17	44
Schulden aan banken		3.636	9.643
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.388	3.066
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen		1.864	1.590
Overlopende passiva		<u>3.009</u>	<u>2.913</u>
Totaal van kortlopende schulden		11.914	17.256
Totaal van passiva		987.893	826.878

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

(x € 1.000)

	Ref.	2021	2020
Huuropbrengsten	18	35.527	35.021
Opbrengsten servicecontracten	19	3.023	2.959
Lasten servicecontracten	20	-3.023	-3.581
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	21	-2.435	-2.127
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-9.835	-10.411
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-6.730	-6.756
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>16.527</i>	<i>15.105</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		120	60
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-18	-4
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	<i>102</i>	<i>56</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.986	1.863
Toegerekende organisatiekosten		-150	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.118	-1.129
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	<i>1.718</i>	<i>639</i>
Overige waardeveranderingen	26	-12.082	-967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	148.502	72.783
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>136.420</i>	<i>71.816</i>
Overige organisatiekosten	29	-4.449	-1.839
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-701	-562
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	33	36
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.377	-4.667
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-4.344</i>	<i>-4.631</i>
Totaal van resultaat voor belasting		145.273	80.584
Belastingen	39	-1.355	-1.737
Resultaat deelnemingen	49	-75	-25
Totaal van resultaat na belastingen		143.843	78.822

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

40 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De enkelvoudige jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

40.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van de Woningstichting.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

40.2 Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarderen we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarderen we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

40.3 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

40.4 Scheiding DAEB / niet-DAEB

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 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2021. Bij de opstelling van deze overzichten wordt de onderscheidende posten zoveel mogelijk gesplitst naar hun aard in DAEB of niet-DAEB. Indien dit niet mogelijk is, wordt de betreffende post verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantal verhuureenheden.

40.5 Resultaat uit deelnemingen

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

41 Algemene toelichting

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

42 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2021	2020
	x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	9.828	9.828
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.744	-7.578
Boekwaarden	<u>2.084</u>	<u>2.250</u>
Mutaties		
Investerings	243	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-183	-166
Totaal mutaties	<u>60</u>	<u>-166</u>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	10.071	9.828
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.927	-7.744
Boekwaarden	<u>2.144</u>	<u>2.084</u>

43 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in een groepsmaatschappij is als volgt:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	255	280
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-75	-25
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	<u>180</u>	<u>255</u>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
	(x € 1.000)		
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen:</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100,00%	-75	180
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,00%	0	1

44 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

45 Overige vorderingen

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	14	67
Vorderingen op zittende huurders	47	41
Overige	10	125
Totaal overige vorderingen	71	233

46 Eigen vermogen

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	688.699	541.963
Overige reserves	111.068	113.961
Totaal eigen vermogen	799.767	655.924

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2021 (en 2020) is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2021	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2020
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	474.242	67.721	541.963	414.435	57.132	471.567
Stijging van de marktwaarde	128.411	20.092	148.503	60.784	10.464	71.248
Herclassificatie	1.364	-1.364	0	-125	125	0
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
	604.017	86.449	690.466	475.094	67.721	542.815
Realisatie door verkoop	-1.767	0	-1.767	-852	0	-852
Stand per 31 december	602.250	86.449	688.699	474.242	67.721	541.963

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	113.961	105.535
Resultaat boekjaar	143.843	78.822
	257.804	184.357
Stijging van de marktwaarde	-148.503	-71.248
Realisatie door verkoop	1.767	852
Overige mutaties	0	0
Stand per 31 december	111.068	113.961

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 ten bedrage van € 143.843.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

De jaarrekening 2020 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 24 juni 2021. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

47 Kortlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	17	44
Schulden aan banken	3.636	9.643
Schulden aan leveranciers	3.388	3.066
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.864	1.590
Overlopende passiva	3.009	2.913
Totaal kortlopende schulden	11.914	17.256

48 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Rente lening Ecovallei B.V.	33	33
Overige rentebaten	0	3
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	36

49 Resultaat deelnemingen

	2021	2020
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	-75	-25
Totaal resultaat deelnemingen	-75	-25

50 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

50.1 Bezoldiging bestuurder

In 2021 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

De specificatie hiervan staat in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

50.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

50.3 Wet Normering Topinkomens (WNT) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT. Het bezoldigingsmaximum in 2021 voor de Woningstichting is € 175.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.⁴

Gegevens 2021	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.327
Beloningen betaalbaar op termijn	18.162
<i>Bezoldiging</i>	<i>136.489</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum⁵	175.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2021	136.489
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.006
Beloningen betaalbaar op termijn	22.186
<i>Bezoldiging</i>	<i>138.192</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	168.000
Totaal bezoldiging 2020	138.192

⁴ In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.

⁵ $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$ waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen⁶

Gegevens 2021		
Gegevens 2021	S. Gerritsen	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2021	20.250	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020		
Gegevens 2020	S. Gerritsen	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2020	17.400	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	25.200	16.800
Gegevens 2021		
Gegevens 2021	A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2021	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020		
Gegevens 2020	A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/05 – 31/12.
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2020	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.800	16.800

⁶ [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]

Gegevens 2021		C.A.M Beentjes	M.A.J. van Schaijik
Functiegegevens		Lid	
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2021		13.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		17.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	
Gegevens 2020			
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		06/12 – 31/12	01/01 – 05/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2020		833	11.167
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		1.193	15.607

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.

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	848.344	703.914
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.302	4.722
Totaal van vastgoedbeleggingen	852.646	708.636
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.144	2.084
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	103.594	81.186
Vorderingen op groepsmaatschappijen	28.469	31.057
Overige effecten	1	1
Overige vorderingen	20	24
Totaal van financiële vaste activa	132.084	112.268
Totaal van vaste activa	986.874	822.988
<i>Vlottende activa</i>		
Voorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0
Overige voorraden	11	11
Totaal van voorraden	11	11
Vorderingen		
Huurdebiteuren	109	115
Overheid	15	128
Latente belastingvorderingen	344	-
Overige vorderingen	71	233
Overlopende activa	36	238
Totaal van vorderingen	575	714
Liquide middelen	65	2.791
Totaal van vlottende activa	651	3.516
Totaal van activa	987.525	826.504

31 december 2021

31 december 2020

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	602.250	474.242	
Overige reserves	197.517	181.682	
Totaal van eigen vermogen		799.767	655.924

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	11.982	1.273	
Overige voorzieningen	31	54	
Totaal van voorzieningen		12.013	1.327

Langlopende schulden

Schulden aan banken		164.199	152.371
---------------------	--	---------	---------

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	17	44	
Schulden aan banken	3.636	9.643	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.315	3.000	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	1.675	1.426	
Overlopende passiva	2.903	2.769	
Totaal van kortlopende schulden		11.546	16.882

Totaal van passiva

987.525	826.504
----------------	----------------

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2021

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2021	31 december 2020
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	130.091	111.295
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	180	255
Vorderingen op groepsmaatschappijen	445	445
Totaal van financiële vaste activa	625	700
Totaal van vaste activa	130.716	111.995
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	25	23
Liquide middelen	1.690	599
Totaal van vlottende activa	1.715	622
Totaal van activa	132.431	112.617

31 december 2021

31 december 2020

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	86.449		67.721	
Overige reserves	17.145		13.465	
Totaal van eigen vermogen		103.594		81.186

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen		28.469		31.057
-----------------------------------	--	--------	--	--------

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan banken	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	73		66	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	189		164	
Overlopende passiva	106		144	
Totaal van kortlopende schulden		368		374

Totaal van passiva

	132.431		112.617	
--	----------------	--	----------------	--

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Huuropbrengsten	30.898	30.619
Opbrengsten servicecontracten	2.990	2.929
Lasten servicecontracten	-2.990	-3.545
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.188	-1.908
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.061	-9.460
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.396	-6.416
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>13.253</i>	<i>12.219</i>
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.986	2.038
Toegerekende organisatiekosten	-150	-95
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.118	-1.304
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>1.718</i>	<i>639</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.111	-967
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	128.410	60.930
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>116.299</i>	<i>59.963</i>
Overige organisatiekosten	-4.288	-1.650
Kosten omtrent leefbaarheid	-701	-562
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	714	777
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.377	-4.667
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-3.663</i>	<i>-3.890</i>
Totaal van resultaat voor belasting	122.618	66.719
Belastingen	-1.183	-1.558
Resultaat uit deelnemingen	22.408	13.661
Totaal van resultaat na belasting	143.843	78.822

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Huuropbrengsten	4.629	4.402
Opbrengsten servicecontracten	33	30
Lasten servicecontracten	-33	-36
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-247	-219
Lasten onderhoudsactiviteiten	-774	-951
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-334	-340
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.274</i>	<i>2.886</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	120	60
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-18	-4
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>102</i>	<i>56</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.364	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.364	0
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20.092	11.853
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>20.121</i>	<i>11.853</i>
Overige organisatiekosten	-161	-189
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-714	-774
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-681</i>	<i>-741</i>
Totaal van resultaat voor belasting	22.655	13.865
Belastingen	-172	-179
Resultaat uit deelnemingen	-75	-25
Totaal van resultaat na belasting	22.408	13.661

Kasstroomoverzicht DAEB over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020	
Operationele activiteiten			
Ingaand			
Huurontvangsten	31.028	30.619	
Vergoedingen	3.003	2.929	
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	
Ontvangsten interest	714	774	
Saldo ingaande kasstromen			34.322
		34.745	
Uitgaand			
Betaling aan werknemers	3.515	3.168	
Onderhoudsuitgaven	7.206	7.503	
Overige bedrijfsuitgaven	6.556	6.211	
Betaalde interest	4.464	4.776	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	118	25	
Verhuurdersheffing	4.691	4.680	
Leefbaarheid externe uitgaven	244	152	
Vennootschapsbelasting	1.496	0	
Saldo uitgaande kasstromen			26.515
		28.290	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		6.455	7.807
(Des)investeringsactiviteiten			
MVA ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.072	1.808	
Totaal ingaande kasstromen MVA			1.808
		4.072	
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	12.857	5.892	
Verbeteruitgaven	4.505	4.543	
Investerings overig	1.608	-41	
Totaal uitgaande kasstromen MVA			10.394
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA			-8.586
Overige ontvangsten FVA			2.588
		18.970	
		-14.898	
		2.588	
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-12.310	-5.998
Financieringsactiviteiten			
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen		13.772	17.500
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen		-10.643	-18.678
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		3.129	-1.178
Wijziging kortgeld		-2.726	631
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.791	2.160
Toename (afname) van geldmiddelen		-2.726	631
Geldmiddelen aan het eind van de periode		65	2.791

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2021

(x € 1.000)

	2021	2020
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	4.649	4.402
Vergoedingen	33	30
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	33	33
Saldo ingaande kasstromen	<u>4.715</u>	<u>4.465</u>
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	397	363
Onderhoudsuitgaven	572	780
Overige bedrijfsuitgaven	468	713
Betaalde interest	714	774
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	2	3
Verhuurdersheffing	141	141
Vennootschapsbelasting	169	0
Saldo uitgaande kasstromen	<u>2.463</u>	<u>2.774</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.252</u>	<u>1.691</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.364	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	102	56
Totaal ingaande kasstromen MVA	<u>1.466</u>	<u>56</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	39	-197
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	175
Totaal uitgaande kasstromen MVA	<u>39</u>	<u>-22</u>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	<u>1.427</u>	<u>78</u>
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.588	-2.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-2.588</u>	<u>-2.588</u>
Wijziging kortgeld	1.091	-819
Geldmiddelen aan het begin van de periode	599	1.418
Toename (afname) van geldmiddelen	1.091	-819
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<u>1.690</u>	<u>599</u>

Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 414 woningen, ruim 665 garages en zes commerciële bedrijfsruimtes.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post verantwoordt de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als niet-DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

Rentelasten

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.

Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2021).

Lasten servicecontracten

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2021).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2021).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

Overige organisatiekosten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2021)

Rentebaten

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

Belastingen

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2021).

Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2021

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2021 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2021 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 28 juni 2022

Mevrouw ir. J.L. Barnard
Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2022 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen
(voorzitter)

De heer dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks
(lid)

De heer C.P.M.J. de Waal RC RB MBA
(lid)

Mevrouw drs. C.A.M. Beentjes MBA
(lid)

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de raad van commissarissen van de Woningstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van de Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Woningstichting 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:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
3. 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 de Woningstichting 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.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 24,3 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 € 0,7 miljoen 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.

Reikwijdte van de groepscontrole

De Woningstichting staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting.

De groepscontrole heeft zich gericht op het significante groepsonderdeel de Woningstichting, waarbij wij zelf controlewerkzaamheden hebben uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

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 de Woningstichting 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 de 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 de Woningstichting.

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 kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de businesscontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden 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 de Woningstichting door inlichtingen in te winnen bij de businesscontroller, het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van door de businesscontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

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 de Woningstichting 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 (bijv. 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 toezichthoudende instanties inspecteren.

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

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

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden 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 van 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 per 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 Financiën 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 de Woningstichting 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 € 978,4 miljoen wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van de Woningstichting. De Woningstichting waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktaandeel zoals toegelicht op pagina 97 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen de Woningstichting. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 97 en 109 tot en met 112 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs beoordeeld, 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 de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 97 en 109 tot en met 112 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij 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.

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

Omschrijving

Op pagina 98 en 112 tot en met 114 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van de Woningstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de Woningstichting, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 98 en 112 tot en met 114 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

Observatie

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

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:

- De kerncijfers
- Het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag)
- De overige gegevens
- De bijlagen

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 bestuursverslag inclusief het volkshuisvestingsverslag en 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 inclusief het volkshuisvestelijk verslag 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 met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van de Woningstichting en 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 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 gereede 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 inadequaaf 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met 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, 28 juni 2022

Deloitte Accountants B.V.



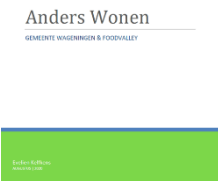





Was getekend: drs. M.P. Robijns RA









Bijlagen




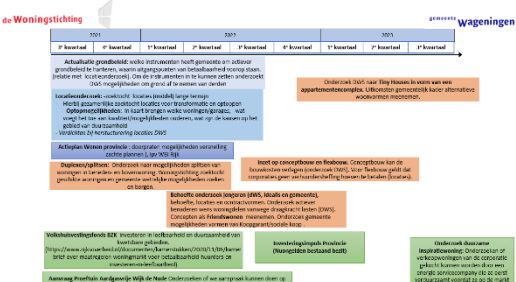






Evaluatie prestatieafspraken 2020 en verder







Legenda:











 = prestatieafpraak is gerealiseerd	 = we zijn nog bezig met de prestatieafpraak
--	---










Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
1	<p>Statement Wonen en Zorg is gerealiseerd.</p> <p><i>Het Statement wordt nu met de betrokken organisaties vertaald naar een Uitvoeringsagenda.</i></p> 	<p>Een thuis in Wageningen</p> 
2	<p>2. Behoeftedonderzoek Anders Wonen is uitgevoerd.</p> <p><i>Regionaal heeft Anders Wonen een vervolg gekregen. Er wordt naar twee geschikte locaties in de regio gezocht</i></p> 	
3	<p>Evaluatie begeleiding statushouders.</p> <p><i>De evaluatie is uitgevoerd. N.a.v. de evaluatie is er een projectgroep gestart die zich richt op de toekomst en zoekt de verbinding tussen huisvesting, integratie en begeleiding.</i></p>	
4	<p>Gemeente heeft het voornemen afvalcontainers in de grond aan te brengen, bij voorkeur start Groot Onderhoud in de Nude.</p> <p><i>Op de plek in de Nude liggen te veel leidingen in de grond daarom is er voor een tijdelijk alternatief gekozen. Op 26 mei 2021 hebben gemeente en de Woningstichting in de themabijeenkomst Leefbaarheid de huurders geïnformeerd over de aanpak van afval. De werkgroep Afval, bestaande uit huurders, gemeente en de Woningstichting werken naar aanleiding van deze bijeenkomst het thema verder uit.</i></p>	
5	<p>Bij nieuwbouw of renovatie kijken de Woningstichting en gemeente of het mogelijk is om snippergroen over te nemen.</p> <p><i>Gemeente heeft beleidsnotitie snippergroen in 2020 opgesteld. Deze afspraak is hiermee geborgd in het proces.</i></p>  <p>Beleidsplan van aanpak ongeregistreerd grondgebruik</p>	

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
6	<p>Gemeente neemt verantwoordelijkheid in onderhoud groen, maar in sommige wijken wordt dit door de inwoners nog als onvoldoende ervaren.</p> <p><i>Op 26 mei 2021 hebben gemeente en de Woningstichting in de themabijeenkomst Leefbaarheid de huurders geïnformeerd over de aanpak van groen. De werkgroep Groen, bestaande uit huurders, gemeente en de Woningstichting werken naar aanleiding van deze bijeenkomst het thema verder uit.</i></p>	
7	<p>Gemeente en de Woningstichting hebben contact bij grofvuil rond complexen van de Woningstichting.</p> <p><i>Op 26 mei 2021 hebben gemeente en de Woningstichting in de themabijeenkomst Leefbaarheid de huurders geïnformeerd over de aanpak van afval. De werkgroep Afval, bestaande uit huurders, gemeente en de Woningstichting werken naar aanleiding van deze bijeenkomst het thema verder uit.</i></p>	
8	<p>De gemeente zet schone buurtcoaches in die in de gaten houden, inwoners aanspreken en BOA's inschakelen. Dit wordt door sommige inwoners als onvoldoende ervaren.</p> <p><i>Op 26 mei 2021 hebben gemeente en de Woningstichting in de themabijeenkomst Leefbaarheid de huurders geïnformeerd over de aanpak van afval. De werkgroep Afval, bestaande uit huurders, gemeente en de Woningstichting werken naar aanleiding van deze bijeenkomst het thema verder uit.</i></p>	
9	<p>Intentieovereenkomst integrale wijkaanpak in 2021 gerealiseerd.</p> <div style="text-align: center;">   <p>Samenwerkingsovereenkomst Nude Toekomst</p> </div>	
10	<p>Themabijeenkomst is op 26 mei 2021 georganiseerd.</p> 	

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
11	<p>In 2019 is onder de regie van de gemeente samen met de huurders, de Woningstichting, politie en zorg- en welzijnspartijen een Taskforce gestart met als doel een structurele aanpak in de samenwerking bij woonoverlast neer te zetten.</p> 	
12	<p>De Taskforce woonoverlast heeft een advies uitgebracht. Hierna is een uitvoeringsagenda opgesteld. De uitvoeringsagenda is ondergebracht bij de Stedelijke Werkgroep waaraan alle partijen zich committeren.</p>	
13	<p>De gemeente en de Woningstichting gaan met elkaar in gesprek over de prioritering van de ambities voor de komende 5-10 jaar.</p> <p><i>De creatieve ideeën om de taart te vergroten worden in 2021 meegenomen in het proces van de prestatieafspraken.</i></p> 	
14	<p>Gemeente heeft de woningmarktstrategie geïmplementeerd.</p> <p><i>30% van de nieuwbouwprojecten sociaal bij voorkeur via de Woningstichting.</i></p> 	
15	<p>Voor evenredige balans in complex niet meer dan 20% woningen naar specifieke doelgroep.</p> <p><i>Wanneer 20% is bereikt gaan partijen met elkaar in overleg.</i></p>	
16	<p>De Woningstichting verhuurt minimaal zeven woningen aan het Kernteam voor MO Wageningen.</p>	
17	<p>De Woningstichting bemiddelt cliënten die uitstromen vanuit de MO en BW. Op basis van de ontwikkelingen in 2019 levert de Woningstichting 15 woningen voor de uitstroom MO en BW.</p>	

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat														
18	<p>Na juridisch onderzoek zijn de mogelijkheden om woningen eerst aan te bieden aan huurders van de Woningstichting in kaart gebracht en ingezet.</p>  <p>Bewoners sociale huurwoningen krijgen voorrang bij koop van woningen in Wageningen</p>															
19	<p>Doelgroepenverordening vastgesteld in Raad.</p> <p>Doelgroepenverordening Wageningen 2020</p> <p>Wetstechnische informatie</p> <p>Gegevens van de regeling</p> <table border="1" data-bbox="571 898 991 1010"> <tr> <td>Organisatie</td> <td>Wageningen</td> </tr> <tr> <td>Organisatietype</td> <td>Gemeente</td> </tr> <tr> <td>Officiële naam regeling</td> <td>Doelgroepenverordening Wageningen 2020</td> </tr> <tr> <td>Citeertitel</td> <td>Doelgroepenverordening Wageningen 2020</td> </tr> <tr> <td>Vastgesteld door</td> <td>gemeenteraad</td> </tr> <tr> <td>Onderwerp</td> <td>volkshuisvesting en woningbouw</td> </tr> <tr> <td>Eigen onderwerp</td> <td>volkshuisvesting en woningbouw</td> </tr> </table> <p>Opmerkingen met betrekking tot de regeling Geen</p> <p>Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. artikel 147 van de Gemeentewet 2. artikel 149 van de Gemeentewet 3. artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 4. artikel 3.1-2 van het Besluit ruimtelijke ordening 	Organisatie	Wageningen	Organisatietype	Gemeente	Officiële naam regeling	Doelgroepenverordening Wageningen 2020	Citeertitel	Doelgroepenverordening Wageningen 2020	Vastgesteld door	gemeenteraad	Onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw	Eigen onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw	
Organisatie	Wageningen															
Organisatietype	Gemeente															
Officiële naam regeling	Doelgroepenverordening Wageningen 2020															
Citeertitel	Doelgroepenverordening Wageningen 2020															
Vastgesteld door	gemeenteraad															
Onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw															
Eigen onderwerp	volkshuisvesting en woningbouw															
20	<p>Bij sloop en nieuwbouw van bestaand bezit heeft de Woningstichting het recht om uitsluitend sociale huurwoningen terug te bouwen.</p>															
21	<p>Start bouw van drie nieuwbouwprojecten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Fase 3 Torckdael: 16 zorgappartementen, waarvan 1 gebruikt wordt als gezamenlijke ruimte. b. Locatie Ireneschool: 24 sociale appartementen en 12 sociale huurwoningen. c. Deelplan 3 Kortenoord: 38 sociale huurwoningen en 14 zorgwoningen. <p><i>Voor locatie Ireneschool heeft de vergunningaanvraag langer geduurd. Start in 2021. In 2021 zijn de 14 zorgwoningen en het grootste deel van de sociale huurwoningen opgeleverd deelplan 3 Kortenoord opgeleverd.</i></p> 															

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
22	<p>De Woningstichting streeft naar betaalbaarheid en een goede prijs-kwaliteitsverhouding.</p> 	
23	<p>Wettelijke mogelijkheden huurverhoging zijn benut om te sturen op betaalbaarheid.</p> <p><i>Op advies van de huurders begeleidende brief ingekort en informatiefolder toegevoegd.</i></p> <p>In 2021 was de wet éénmalig huurverlaging van kracht. De huren van huurders met een laag inkomen in een te dure sociale huurwoningen zijn aangepast. In 2021 zijn de overige huren van onze sociale huurwoning bevroren.</p> 	
24	<p>1% Extra huurverhoging wanneer investeringsruimte aantoonbaar te laag is.</p> <p><i>Geen gebruik van gemaakt omdat investeringsruimte voldoende is.</i></p>	
25	<p>Pilot vroegsignalering afgerond.</p> <p><i>Resultaten worden meegenomen in uitwerking Armoedemonitor gemeente.</i></p>	
26	<p>Goed leesbaar informatiepakket om inkomen te vergroten door tegemoetkomingen gemeente duidelijk in kaart te brengen.</p> 	
27	<p>Laagdrempelige inloop bij het Startpunt.</p>  <p>In 2019 heeft ontwikkelaar <i>Voorkomen van schulden en armoede</i> onderzoek of een laagdrempelige inloopvoorziening voor geldzaken in Wageningen haalbaar is.</p> <p>Inwoners op de goede plek met vragen Kern van het idee is dat vrijwillige en professionele dienstverleners gelijktijdig op dezelfde plek aanwezig zijn, de inwoner is met zijn vraag of probleem dus altijd op de goede plek. Integraal werken wordt beter mogelijk. Er bleek voldoende draagvlak voor te zijn.</p> <p>Startdatum onbekend vanwege Corona-maatregelen In februari 2020 lag er een plan van aanpak en startdatum zou 1 mei zijn, maar dit kon door Corona-maatregelen niet doorgaan. Een nieuwe startdatum wordt nu gekoppeld aan het heropenen van het Startpunt (4-6 weken hierna).</p> <p>Betrokken organisaties De uitvoerders in de inloop zelf zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Medewerker Startpunt • Consultant schulddienstverlening • Sociaal raadsleden • Inloopvrijwilligers onder de vlag van vrijwilligersorganisaties <p>De inloop krijgt een eigen coördinator. Daarnaast blijven vrijwilligers Thuisadministratie en Schuldhelpmaatje actief bij de inwoners thuis.</p>	

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
28	<p>Woonlastentool is vanaf 2021 beschikbaar.</p> <p><i>De mogelijkheid voor adviesgesprekken met nieuwe huurders wordt onderzocht.</i></p> 	
29	<p>De Warmtevisie is vastgesteld en er is een speciale bijeenkomst voor huurders georganiseerd.</p>  <p>Wageningen huurt duurzaam</p>  <p>Huurders krijgen voorlichting over duurzaam wonen. Foto: Woningstichting</p>	
30	<p>Het onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet Restwarmte Smurfit Kappa is afgerond in 2021. Het warmtenet is financieel niet haalbaar en kent diverse risico's.</p> 	
31	<p>Haalbaarheid initiatief van bewoners Benedenbuurt voor aansluiting op een warmtenet loopt door in 2022.</p> 	

Nummer afspraak	Omschrijving	Resultaat
32	<p>De Woningstichting coached huurders nul-op-de-meter (NOM) woningen Kortenoord.</p>   <p>Hanneke Tent Specialisime: Woningen Energieneutraal VVE's</p>	
33	<p>In één wijk gestart met start Duurzaamheidspakketten. De mogelijkheden voor een tweede wijk wordt onderzocht.</p>  <p>Huurders Veerstraat willen samen zonnepanelen</p>	
34	<p>Verkennen mogelijkheden klimaatadaptatie.</p> <p><i>Gemeente heeft risico's per wijk in kaart gebracht. Op 26 mei 2021 hebben gemeente en de Woningstichting in de themabijeenkomst Leefbaarheid de huurders geïnformeerd over de aanpak van groen. De werkgroep Groen, bestaande uit huurders, gemeente en de Woningstichting werken naar aanleiding van deze bijeenkomst het thema verder uit.</i></p> <p>Overzicht aandachtspunten klimaatadaptatie per wijk Versie juli 2020</p> <p>Hoe klimaatbestendig zijn de verschillende wijken in Wageningen? Dit document geeft per wijk een overzicht van de stand van zaken. Zo is in één oogopslag te zien waar risico's en kansen liggen en aan welke wijken we prioriteit zouden moeten geven. Doel van dit document is om handvatten te bieden voor een integrale aanpak bij uitvoeringsplannen in wijken.</p> <p>Voor elke wijk staan de volgende kengetallen op een rijtje:</p>	
35	<p>Gemeente breidt het aantal speeddates uit.</p> <p>Speeddates met energieadviseur</p> <p>Daarnaast houdt het energiesloket regelmatig spreekuur in de BELTHK (Stationsstraat 2). U kunt binnenlopen voor vragen of een gratis speeddate met een onafhankelijke energieadviseur. Een speeddate geeft vaak concrete vervolgstappen. Of het geeft een goede indruk van het nut van verdere begeleiding bij uw project. U kunt gewoon binnenlopen, maar de speeddates zijn vaak van tevoren volgeboekt. Wil u zeker zijn dat u aan de beurt komt? Maak dan een afspraak via Robert-Jan.</p> <p>LET OP: vanwege corona zijn de speeddates de komende tijd online.</p>  <p>Robert-Jan Gietts robertjan@energiesloket.wageningen.nl</p> <p>Astrid Scholte astrid@energiesloket.wageningen.nl</p> <p>Liede van den Berg liede@energiesloket.wageningen.nl</p>	

Algemene gegevens

Naam

de Woningstichting

Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

Adres

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

Website

www.dewoningstichting.nl

E-mailadres

info@dewoningstichting.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

16 februari 1920 nummer 47

Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem

6 januari 1919 nummer 09002855

Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft

17 september 1996 nummer NRV-2300

Statuten de Woningstichting

De laatste statutenwijziging dateert van 23 november 2018. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet en BTIV.

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

Vanaf 1 januari 2021 is de Woningstichting aangemerkt als ANBI. Ons RSIN is 0029 72 785.

Verbindingen

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V.

Lidmaatschap

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

Erkend leerbedrijf

2 juli 2012, Fundeon (MBO middenkaderfunctionaris Bouw)

4 april 2013, Stichting Ecabo (MBO economisch/administratief, ICT- of veiligheidsberoep)

Datum in bezit van KWH-Huurlabel

19 juni 2000, geldig tot 18 maart 2022

Colofon en vrijwaring

Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting.

Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2021.