

WOONINVEST 2021 JAARVERSLAG



INHOUD



V

VOORWOORD



1

BESTUURSVERSLAG



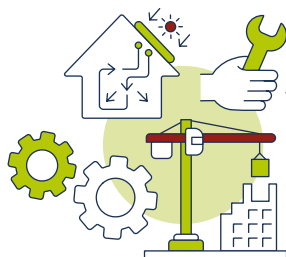
2

KLANT EN DIENSTVERLENING



3

SAMENWERKING EN NETWORK



4

WONINGEN EN PROJECTONTWIKKELING



5

FLEXIBELE & COMPETENTE ORGANISATIE



6

VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



7

GOVERNANCE, RISK EN COMPLIANCE



8

FINANCIËLE ZAKEN

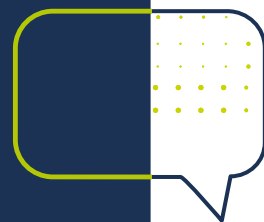


9

JAARREKENING

VOORWOORD

Het jaar 2021 zal niet alleen voor WoonInvest de boeken in gaan als een bijzonder jaar. Een jaar met veel gezichten. Corona heeft Nederland in de greep en werkt op allerlei gebieden van het maatschappelijk leven door. Ook bij WoonInvest hebben we alle zeilen bijgezet om onze dienstverlening op een aanvaardbaar peil te houden en de leefbaarheid in onze wijken te verbeteren.





Maar ook op andere terreinen is het gesternte uitdagend. De stijgende prijzen van energie brengen grote zorgen bij onze bewoners die financieel kwetsbaar zijn. De krapte aan technisch personeel stuwt de bouw prijzen omhoog. De doorstroom naar een koopwoning wordt steeds lastiger voor onze huurders door de sterk gestegen prijzen van vastgoed.

Onder dat gesternte is het goed te constateren dat WoonInvest weer ruimte heeft om te investeren in nieuwbouw. Is 2021 het jaar van nieuwe plannen, in de komende jaren zullen we weer volop gaan bouwen en dat is goed nieuws. Dit is ook hard nodig want regio Haaglanden is koploper in Nederland als het gaat om krapte op de woningmarkt.

De organisatie van WoonInvest werkt daarnaast aan verbetering van haar dienstverlening. Met nieuwe mensen en met de medewerkers die al een ruime staat van dienst hebben.

Samen startten we een intensief verbeterprogramma onder de naam WI Connect waarmee we het voltallige team nog beter uitrusten om ons uitdagende werk te kunnen doen.

WoonInvest is ambitieus en werkt daarom intensief samen met partners zoals bewonerscommissies, de huurdersvereniging, de gemeenten, de koepel van regionale corporaties SVH en zorgpartijen. We zien daar ook een toenemend belang om door samenwerking nog meer stappen te zetten.

WoonInvest werkt hard en levert een belangrijke bijdrage aan betaalbaar, duurzaam en prettig wonen. Met veel kansen en stevige uitdagingen. In dit jaarverslag ziet u hoe we met hart en ziel de inspanningen vorm hebben gegeven in 2021.

Peter van Heeswijk



BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag wordt aandacht besteed aan de plannen en doelstellingen voor 2021, de resultaten en successen die zijn behaald en de manier waarop deze bijdragen aan de ondernemingsstrategie van WoonInvest. Natuurlijk is er ook aandacht voor de leer- en verbeterpunten.



1.1 TERUGKIJKEND OP 2021

2021 was het jaar waarin er een bestuurswissel plaatsvond bij WoonInvest. De eerste helft van het jaar stond Marianne Straks aan het roer. Na een periode van bijna 6 jaar als bestuurder heeft zij besloten een nieuwe baan te accepteren en per 1 september afscheid te nemen van WoonInvest. Na de zomervakantie en korte inwerkperiode heeft Peter van Heeswijk per 1 september 2021 het stokje van haar overgenomen. In eerste instantie als interim bestuurder. In het 4e kwartaal werd duidelijk dat hij de komende vier jaar als vaste bestuurder van WoonInvest wilde aanblijven. Na een zorgvuldig proces is op 23 februari 2022 de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen en is hij formeel benoemd.

Als gevolg van de bestuurswissel is besloten om het maken van een nieuw ondernemingsplan een jaar uit te stellen. In 2022 gaan we samen met onze in- en externe belanghouders werken aan een nieuw ondernemingsplan voor de komende jaren. De plannen om aan de slag te gaan met de cultuur en ontwikkeling van de organisatie hebben we vanaf het 3e kwartaal van 2021 wel verder vormgegeven. In het 4e kwartaal zijn we gestart met het ontwikkeltraject onder de naam WI CONNECT.

Ook in 2021 hebben we onze dienstverlening en alle andere activiteiten uitgevoerd binnen de geldende coronamaatregelen. Soms kon er even iets meer live vergaderd worden of konden we elkaar en onze huurders weer echt ontmoeten. Grotendeels was het contact en het werk echter vanuit huis en vanachter een computerscherm. De organisatie heeft daarin weer veel flexibiliteit getoond om alle processen te laten doorlopen en onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn.

Binnen de afdeling Vastgoed stonden dit jaar veel projecten op de agenda. In hoofdstuk 6: woningen en projectontwikkeling is te lezen dat er hard is gewerkt aan ontwikkel-, investerings- en startbesluiten om de kwaliteit van het woningbezit op peil te houden en waar mogelijk woningen toe te voegen. Zowel bij de uitvoering van deze projecten als bij het onderhoud, is helder dat partnerschappen met aannemers en het creëren van gelijkwaardigheid en wederkerigheid van essentieel belang is. Vooral in deze tijden waarin mensen en materiaal schaars zijn.

Het vraagt van WoonInvest om regie te houden, op o.a. kwaliteitseisen en op de tevredenheid van de huurders.

In 2021 had de sector te kampen met een aantal maatregelen vanuit de overheid die invloed hadden op de inkomsten. In 2020 was met Pinsjesdag de Wet Eenmalige Huurverlaging Huurders met een Lager Inkomen aangekondigd. Deze wet is in 2021 van kracht gegaan met als doel om de betaalbaarheid van sociale huurwoningen te verbeteren voor huurders met een laag inkomen en een hoge huur.

Tegenover deze verlaging stond enige compensatie in de vorm van een lager tarief voor de verhuurderheffing. Daarnaast werd besloten dat er in 2021 geen huurverhoging mocht worden doorgevoerd. Beide maatregelen hebben invloed gehad op de financiële ratio's van WoonInvest met als gevolg dat er minder investeringsmogelijkheden zijn de komende jaren. De toekomstplannen in het nieuwe coalitieakkoord bieden wellicht mogelijkheden, zoals de verlaging en vervolgens afschaffing van de verhuurderheffing in 2023. Aan de andere kant staan er ook een aantal maatregelen op stapel die weer zorgen voor minder inkomsten zoals een mogelijke huurbevriezing in 2024 en extra duurzaamheidsinvesteringen. Er wordt nog druk gerekend wat er per saldo onder aan de streep overblijft.

Die uitkomsten nemen we mee bij het formuleren van nieuwe doelen in het koersplan dat in 2022 wordt ontwikkeld. Daarin betrekken we natuurlijk ook de ideeën van onze belanghebbenden.

1.2 RESULTATEN 2021

Het Ondernemingsplan Samen Sterk geldt voor 4 jaar van 2018 t/m 2021. 2021 was het laatste jaar van dit ondernemingsplan. In het Ondernemingsplan zijn 6 speerpunten benoemd en daarvoor zijn doelen geformuleerd voor 2021. Hieronder worden de resultaten benoemd voor deze 6 speerpunten.

1. Klantrelatie

Ambitie: Gerichter in verbinding, meer oog voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen, zoveel mogelijk digitaal ondersteund

Eind 2021 is besloten om aanvullend op de Aedesbenchmark de klanttevredenheid op meer onderdelen te meten. Dat doen we in overleg met het bureau dat voor ons de Aedesbenchmark uitvoert. Als start zijn de voorbereidingen getroffen om de klantbeleving bij de telefoonafhandeling vanuit de klantenservice te meten. Het streven is om dit in 2022 voor meer onderdelen verder uit te werken.

In mei 2021 zijn we live gegaan met ons klantportaal. Via het klantportaal kunnen huurders 24/7 online hun zaken regelen met WoonInvest. Eind van het jaar hebben ruim 2.900 huurders hun account geactiveerd en dat is een mooi eerste resultaat. Een ander goed initiatief dat eind 2021 is gestart, is dat de klantenservice korte tijd na het verhuren van een woning, telefonisch contact opneemt met de nieuwe huurder. Op die manier is er een extra moment om kennis te maken en om vragen te stellen. Dit initiatief wordt positief ontvangen.

2. Leefbaarheid en kwetsbaarheid

Ambitie: Effectievere aandacht voor kwetsbare mensen en plekken

Ook in 2021 waren onze wijkbeheerders in de wijken aanwezig om toezicht te houden in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en waar nodig te handhaven. Het aantal meldingen van overlast is in 2021 afgenomen t.o.v. 2020. Omdat we ons bewust zijn dat door de lockdowns het risico bestaat dat huurders er in inkomen op achteruit gaan, is er extra aandacht geweest voor het bereiken van huurders met een huurachterstand. Door er vroegtijdig aandacht aan te geven, hebben we in 2021 het aantal ontruimingten ten gevolge van huurachterstand tot 2 kunnen beperken.

3. Betaalbaarheid

Ambitie: Passende huurprijzen voor onze woningen en huurschuldvrije huurders

Vanuit overheidswege waren er in 2021 een aantal maatregelen die een gunstig effect hadden op de huurprijzen en betaalbaarheid voor de huurders. Omdat de huurprijzen in de sociale sector waren bevroren, zijn de huren voor huurders met een gereguleerde

huurovereenkomst in 2021 niet verhoogd. Er was ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging in 2021. Verder was er de wet Eenmalige Huurverlaging. Deze wet betekent dat huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrenzen voor passend toewijzen én een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens eenmalig recht hadden op huurverlaging naar de voor hen geldende aftoppingsgrens. Met deze wet hebben bijna 800 huurders van WoonInvest een huurverlaging ontvangen.

4. Beschikbaarheid

Ambitie: Passende woningvoorraad qua aantallen, typen, kwaliteit en woonbehoefte

Medio 2020 is gestart met de bouw van Hethuis. Dit woon- en zorgcomplex met 18 woningen voor jongvolwassenen met een beperking, is in april 2021 opgeleverd. Binnen de geldende coronamaatregelen was er een feestelijke opening van dit mooie zorgcomplex.

In 2021 is hard gewerkt aan de voorbereiding van een aantal projecten. Zo is voor de Van Faukenbergsestraat het besluit genomen om de plannen verder uit te werken voor uitgebreid onderhoud met een levensduurverlenging van zeker 14 jaar. Voor het project De Bres is besloten om voor de bestaande 53 woningen, 72 nieuwe woningen te bouwen met conceptuele bouw. Deze ontwikkeling doen we samen met Vidomes.

Voor de Emmastraat is eind van het jaar het besluit genomen om de 96 eengezinswoningen te slopen en circa 100 nieuwe woningen te bouwen. Er komen nieuwe eengezinswoningen en een aantal beneden-bovenwoningen. Er is veel aandacht besteed aan de communicatie met de bewoners, omdat dit voor hen begrijpelijk een lastig besluit is. Op dit moment wordt er gewerkt aan een sociaal plan en de benodigde goedkeuringen vanuit de gemeente.

Verder zijn er verdere voorbereidingen getroffen voor de ontwikkeling van 250 woningen in La Fluo, voorheen Madeliefveld en voor de renovatie van 210 appartementen in De Heuvel.

Tenslotte zijn er verschillende startbesluiten genomen. Zo is besloten om te onderzoeken of er tussen 109 en 124 nieuwbouw woningen kunnen worden gerealiseerd op een uitbreidingslocatie langs de A4 in Leidschendam onder de naam De Star. Voor de Hartzstraat e.o. en Everdingentraat e.o. is besloten het onderzoek te starten naar hoogwaardige renovatie. Het gaat om respectievelijk 74 en 122 woningen met als doel om qua duurzaamheid label A+ te behalen.

5. Duurzaamheid

Ambitie: Bijdragen aan een beter milieu en toekomstbestendige woningvoorraden aan de daarover gemaakte sector brede afspraken

In 2021 zijn in vijf complexen de werkzaamheden binnen het duurzaamheidsproject afgerond en er zijn voorbereidingen getroffen voor de andere projecten die in het duurzaamheidsbeleid zijn vastgesteld. Helaas scoren we met deze aanpak nog een C in de Aedes benchmark op het vlak van duurzaamheid. Met de maatregelen die we voor de komende jaren in de planning hebben, werken we aan het bereiken van de landelijke doelstelling om gemiddeld label B te bereiken in 2025.

6. Flexibele en competente organisatie

Ambitie: Professionele medewerkers die hun werk met overtuiging en plezier doen, in een organisatie die hen hierin optimaal stimuleert en ondersteunt

In 2021 werd er net als in 2020 veelal vanuit huis gewerkt. De collega's die veel aanwezig zijn in de wijken hebben geprobeerd dat wel zoveel mogelijk te blijven doen, binnen de geldende coronamaatregelen. Het thuiswerken went maar aan de andere kant is de behoefte om elkaar te ontmoeten merkbaar en voelbaar. Dat geldt zowel voor de ontmoeting met collega's, huurders en relaties.

Met de komst van Peter van Heeswijk als interim bestuurder is vanaf de zomerperiode echt gestart met de implementatie van een cultuur en ontwikkelprogramma in de organisatie. Na een prijsvraag onder de medewerkers is als titel voor dit programma: WI CONNECT gekozen. In oktober is via een enquête een cultuuronderzoek gedaan als nulmeting voor het ontwikkeltraject. De resultaten daarvan gaven duidelijk aan dat er nog werk aan de winkel is. Er zijn nog

grote verschillen tussen hoe de cultuur binnen WoonInvest wordt ervaren en hoe de medewerkers die graag willen zien. Om daarin verandering te brengen, wordt er een programma uitgerold. Er is gewerkt aan het formuleren van kernwaarden, er worden leiderschapssessies georganiseerd en verschillende processen worden aangepakt waarin inhoud en cultuur aan bod komen.

De afdeling Wonen heeft per 1 maart 2021 een nieuwe manager en er is in 2021 ook een nieuwe teamleider leefbaarheid gestart. Daarmee zijn 2 belangrijke posities binnen deze afdeling ingevuld met 2 professionele collega's. Bij de afdeling Financiën & ICT is er medio het jaar een interim manager leiding gaan geven aan het team. Ook bij HR waren er wisselingen. De HR adviseur die al deels werkzaam was voor het regio-initiatief Corporaties in Beweging, heeft besloten zich daar in de loop van het jaar volledig op te richten. De nieuwe HR adviseur die al een deel van zijn taken had overgenomen, heeft in het 4^e kwartaal het stokje volledig van hem overgenomen. De rollen van controller en bestuurssecretaris zijn in 2021 ingevuld door interim krachten. Binnen WoonInvest stimuleren we interne doorstroming. Dat is op een aantal plekken succesvol gelukt. Zo is de directiesecretaresse tijdelijk doorgestroomd naar de functie van opzichter en vanuit de afdeling financiën is een collega HR medewerker geworden.

Binnen de afdeling Vastgoed was de bezetting stabiel het afgelopen jaar. Er is binnen die afdeling hard gewerkt aan veel projecten op het vlak van nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid. Ook het onderhoud vroeg aandacht. In een markt waarin arbeidskrachten en materialen schaars zijn en er belemmerende coronamaatregelen zijn, is het een uitdaging om het reparatie- en mutatieonderhoud op peil te houden.

In 2022 werken we volle kracht verder aan het verbeteren van de processen en gaan we met veel energie en plezier het ontwikkeltraject verder uitrollen, want WoonInvest zijn we met elkaar!

1.3 BELEIDSONTWIKKELING

De volgende strategische-, beleidskaders en/of andere procedures/processen zijn in 2021 ontwikkeld.

Beleid	Resultaat
Sociaal plan nieuwbouw en sociaal plan renovatie	Er is een nieuw algemeen sociaal plan nieuwbouw opgesteld en een algemeen sociaal plan voor renovatie. Deze plannen zijn afgestemd met huurdersvereniging Respectus. Hun waardevolle input is in de plannen verwerkt en deze zijn nu klaar om specifiek op maat te maken voor de projecten die gaan komen.
Procesbeschrijvingen	De volgende procesbeschrijvingen zijn opgesteld of aangepast: - Proces beheren eenheden - Processen vastgoed: • Nieuwbouw en renovatie • Projectadministratie nieuwbouw en renovatie • Interne overdracht nieuwbouw en renovatie • Planmatig onderhoud • Condiëtmeting - In oktober 2021 is gestart met de procesbeschrijvingen van woningverkoop, woningtoewijzingen, ICT-beveiliging en memoriaalboekingen.
Evaluatie en bijstelling inkoopbeleid	In 2020 is gestart met de implementatie van het inkoopbeleid. De uitvoering van inkoop is daarmee geprofessionaliseerd en geformaliseerd. Het beleid is in 2021 geëvalueerd middels een enquête onder de collega's en ook een collega corporatie is om hun mening gevraagd. Op basis van deze input is het inkoopbeleid bijgesteld waardoor het inkoopbeleid efficiënter is geworden. Bij kleinere projecten worden minder strenge regels gehanteerd. Ook de groslijst van partijen met wie we samenwerken heeft een update gehad.
Scootmobielbeleid	De nieuwe regels voor het stallen van scootmobielen is in de afgelopen jaren veranderd. Daarnaast is er een stijging in het aantal scootmobielen omdat mensen langer thuis blijven wonen. Om die reden is er beleid gemaakt voor het omgaan met scootmobielen in de complexen.
Cameraprotocol	Het cameraprotocol is aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving waardoor het voldoet aan de veranderde privacy wetgeving. Het gaat met name om het aantal uur dat een camera achter elkaar mag opnemen en een werkinstructie hoe de beelden uit te lezen.
Huurverhoging bij duurzaamheid	Bij toekomstige duurzaamheidsmaatregelen wordt de vergoedingentabel van Aedes gebruik voor het berekenen van de huurverhoging na verduurzaming. Deze werkwijze hanteren we tot we hier een ander beleid voor hebben opgesteld.
Van kwartaal naar tertiaal-rapportage	Vanaf het 2 ^e tertiaal van 2021 wordt gewerkt met rapportages per tertiaal in plaats van per kwartaal. Dit past binnen het plan van aanpak stuurinformatie dat begin 2021 is vastgesteld. In de tertiaalrapportages is er meer nadruk op stuurinformatie en worden afwijkingen t.o.v. de begroting en kpi's toegelicht.

1.4 SAMENSTELLING BESTUUR

WoonInvest wordt sinds oktober 2015 bestuurd door Marianne Straks. In 2021 heeft er een bestuurswissel plaatsgevonden. Marianne Straks heeft per 1 september 2021 een nieuwe functie aanvaard. Per 1 september 2021 is Peter van Heeswijk benoemd als interim bestuurder.

Van 1 januari t/m 31 augustus 2021	
Naam:	mr. M.L. Straks mha
Geboortejaar:	1963
PE-Punten:	117 PE punten over de periode 2018 t/m augustus 2021
Nevenactiviteiten	Voorzitter RvT Stichting Sovak
Van 1 september t/m 31 december 2021	
Naam:	drs. P.A.C.T. van Heeswijk
Geboortejaar:	1962
PE-punten:	-
Nevenactiviteiten:	Commissaris social label Den Bosch tot april 2021

1.5 VERKLARING

Het bestuur heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2021 opgesteld. Het bestuur is van mening dat de middelen van WoonInvest in 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Leidschendam-Voorburg, 22 juni 2022

drs. P.A.C.T. van Heeswijk
bestuurder



KLANT EN DIENSTVERLENING

Onze ambitie de klant naar alle tevredenheid te bedienen staat hoog in het vaandel. Binnen de kaders van de coronamaatregelen, hebben we zo goed als mogelijk de huurder bediend. We hebben de dagelijkse dienstverlening met wat aanpassingen in het proces, gewoon door kunnen laten gaan. Zowel op sociaal gebied, bij de verhuur van woningen als bij de opvolging van reparatieverzoeken. We gaan in 2022 goed inzetten op verbeteringen in het klantproces en onze dienstverlening. Het moet een jaar van groei worden met een mooie balans in persoonlijk en digitaal contact.



2.1 KLANTTEVREDENHEID EN -ONDERZOEK

We zijn alle werkdagen bereikbaar geweest aan de telefoon, via de mail, per post, via chat en in de wijk. Ook waren de huurders volgens afspraak welkom op ons kantoor. De door Aedes gemeten klanttevredenheid geeft de volgende resultaten:

Aedes Benchmark	Beleving dienstverlening nieuwe huurders	Beleving dienstverlening vertrekkende huurders	Beleving dienstverlening bij reparatieverzoek door de aannemer
2019	7,2	6,9	7,7
2020	7,0	6,6	7,5
2021	6,9	6,4	7,1

In 2021 hebben we op alle onderdelen lager gescoord op de klanttevredenheid. In het jaarplan was als doel gesteld op alle onderdelen minimaal een 7,5 te scoren. Wat opvalt is de lage score van de vertrekkende huurder. Vanuit de reacties op onze enquêtes, zien we vooral dat de huurder meer duidelijkheid wil in hoe een woning achter te laten, ontevreden is over de langere reactietermijnen en het ontbreken van de mogelijkheid tot overname door de nieuwe huurder. Over het algemeen valt op dat de huurder ontevreden is over het niet nakomen van een tijdige reactie. Hier gaan we als organisatie dan ook mee aan de slag om dit beter op orde te hebben.

Het laatste kwartaal van 2021 zien we een stijging van de tevredenheid van onze huurders op alle onderdelen. Dit geeft aan dat de lijn die we hebben ingezet goed is en dat we dit moeten vasthouden en uitbreiden. We gaan als organisatie hoog inzetten om tijdig, duidelijk en bekwaam onze huurder van dienst te zijn.

Zo heeft de klantenservice het laatste kwartaal het initiatief genomen om korte tijd na het verhuren van een woning, telefonisch contact op te nemen met de nieuwe huurder. Dit omdat we merken dat bij het spannende moment van het tekenen van een contract, sommige informatie niet blijft hangen en we dit extra moment pakken om de

nieuwe huurder welkom te heten. De feedback die we hierop krijgen is erg positief. De huurder reageert veelal verrast en heeft zo een extra mogelijkheid vragen te stellen of zaken aan te dragen. In 2022 gaan wij verder met deze actie.

Ook hebben we onze digitale dienstverlening uitgebreid met het klantportaal. Een informatief portaal waar de huurder zaken terug kan vinden over de gehuurde woning, het contract en reeds gedane betalingen. Daarnaast kan via deze weg de huur worden betaald en opgezegd en de huurder kan zelf persoonlijke gegevens aanpassen. De aankomende jaren gaan we de mogelijkheden in het klantportaal uitbreiden.

Het versturen van onze brieven hebben we in 2021 zo veel als mogelijk via een externe partij gedaan die ook onze mailingen verzorgt. Zij versturen in eerste instantie de brief via de e-mail. Wanneer er geen e-mailadres bekend is, wordt de brief via de post gestuurd. Op deze manier dragen we een steentje bij aan milieubewuster omgaan met papier.

2.1.1 KLACHTEN, GESCHILLEN EN PROCEDURES

Als een klant niet tevreden is met onze dienstverlening dan volgen we de klantvisie en klachtenprocedure. Er zijn twee externe geschillencommissies: de klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) en de regionale geschillencommissie voor klachten over woonruimteverdeling (RKWH).

Voor een meningsverschil over de hoogte van de huur, gebreken of servicekosten is er de Huurcommissie. Wij volgen uitspraken van de KCWZH, RKWH en de Huurcommissie altijd op, tenzij er bijzondere omstandigheden zijn.

Klachten bij WoonInvest 2021	Aantal
Q1	26
Q2	37
Q3	31
Q4	41
Totaal aantal klachten	135

	Aantal	Geground	Niet geground/ niet ontvan- kelijk	In behande- ling per 1-1-22
Klachten KCWZH	5	3	1	1
Klachten RKWH	4	1	3	
Huurcommissie	6	3	2	1
Juridische procedures	1			1

In 2021 zijn in totaal 135 klachten bij WoonInvest ingediend, die als volgt zijn verdeeld: Vastgoed: 95 klachten, Wonen: 33 klachten, Financiën: 7 klachten. De technische klachten betreffen langlopende reparatieverzoeken en afwijzing van reparatieverzoeken, het niet uitvoeren van reparatieverzoeken, lekkages, vocht/schimmel, storing verwarmingsketel, liftstoringen en klachten over aannemers. Klachten bij Wonen hebben betrekking op communicatie naar aanleiding van renovatie, te weinig actie n.a.v. klachtmelding, niet eens zijn met afwijzing woning en woningruil.

Bij financiën hebben de klachten betrekking op niet tijdig uitbetalen of terugbetalen van de servicekosten of het niet eens zijn met de afrekening servicekosten, aanmaning en/of factuur.

In 2021 zijn vijf klachten over WoonInvest ingediend en beoordeeld door de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland. Twee klachten t.a.v. communicatie over renovatie zijn gegrond verklaard. Een klacht over te weinig actie n.a.v. overlast is gegrond verklaard. Een klacht over overlast is na bemiddeling ingetrokken. Een klacht over onrechtmatige dienstverlening (het niet willen verkopen van de woning aan de zittende huurder tegen een niet marktconforme prijs) loopt nog.

Er zijn een aantal aandachtspunten m.b.t. de behandeling van klachten:

1. Tijdig oppakken van de klacht
2. De communicatie richting de huurder gedurende de uitvoering van de werkzaamheden (start en afronding van de werkzaamheden)
3. Bewaken van klachtafhandeling

Bij de Huurcommissie zijn in 2021 zes klachten ingediend. Drie klachten zijn gegrond verklaard door de Huurcommissie, twee bewoners hebben huurrestitutie ontvangen. Een klacht is als ongegrond beoordeeld en een klacht als niet ontvankelijk. Eén klacht loopt nog. Het betreft de volgende zaken: een verzoek tot huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken, schimmel/ vocht en langdurige lekkages.

Drie klachten uit 2020 die uitgesteld waren vanwege de coronamaatregelen zijn dit jaar afgehandeld. De klachten zijn ondanks bezwaren vanuit de corporatie gegrond verklaard. De huurders hebben huurrestitutie ontvangen.

Bij de regionale klachtencommissie woonruimteverdeling Haaglanden zijn vier klachten ingediend door huurders. Een klacht is gegrond verklaard. Het betrof een niet terechte woningafwijzing.

Drie klachten zijn ongegrond/ niet ontvankelijk verklaard. Het betrof het niet tijdig aanleveren van de juiste gegevens en woningafwijzing op grond van fraude en vervalsing van papieren.

De jaarverslagen van de geschillencommissies worden ook gedeeld en besproken met onze huurdersorganisatie Respectus en in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

2.2 COMMUNICATIE

In het tweede jaar van de wereldwijde coronapandemie is de communicatie hieromtrent gestabiliseerd. Onze klanten zijn inmiddels bekend met de aangepaste dienstverlening, zoals bezoek alleen op afspraak en de aanvullende coronamaatregelen. In 2021 zijn de ingebruikname van het klantportaal, de opening van Hethuis, het vertrek van de bestuurder en de besluitvorming rond het project Emma aan te merken als de belangrijkste communicatiemomenten. Intern bleef de communicatie gericht op met name het verbinden van medewerkers. Dit kwam onder andere tot uiting in een coronaproof pop-up café op de parkeerplaats voor ons kantoor, een digitale ontmoeting in een virtuele wereld en de koffie Grand-Prix. Team Leefbaarheid (wijkbeheerders en consulenten) kreeg nieuwe bedrijfskleding, beter passend bij de functie en de jaargetijden. De nieuwe kleding heeft de herkenbare WoonInvest uitstraling en biedt mogelijkheden voor formele en informele klantontmoetingen.

2.2.1 MIJN WOONINVEST PAGINA

Ook dit jaar publiceerden we regelmatig in de lokale kranten 'Het Krantje' en 'De Posthoorn' de 'Mijn WoonInvest' pagina. Met een bereik van zo'n 55.000 huishoudens blijven wij zo in contact met het grootste gedeelte van onze huurders en andere belanghebbenden. Naast deze losse pagina's publiceerden we in juli wederom in het hart van beide edities een vereenvoudigde, 'populaire' versie van ons jaarverslag.

2.2.2 WOONINVEST.NL

Inmiddels is de vernieuwde website twee jaar in de lucht. Het aantal sessies steeg in 2021 naar 69.878 (60.202 in 2020). Gemiddeld werden 2,5 pagina's bezocht per sessie.

De 'top 5' meest bezochte pagina's in 2021:

1. Home
2. Ik zoek > sociale huur
3. Klantenservice > klantportaal
4. Ik zoek > vrije sector huur
5. Ik huur > reparaties

2.2.3 DIGITAAL CONTACT

Het was al mogelijk om via een live-chat contact te hebben met medewerkers van de klantenservice. Nu is er, naast de huidige live-chat, ook de mogelijkheid om het digitale contact met onze klanten in de toekomst op te schalen naar andere platforms, zoals WhatsApp en Facebook Messenger. Het aantal klantcontacten via de live-chat steeg in 2021 met 10%, tot gemiddeld 73 sessies per maand.

2.2.4 KLANTPORTAAL

In mei 2021 zijn we live gegaan met ons klantportaal, de 24/7 online klantenservice. In batches ontvingen al onze huurders twee afzonderlijke brieven waarmee zij een persoonlijk account konden activeren. Op onze website en onze social media kanalen plaatsten wij tegelijkertijd een animatie video, waarin op een toegankelijke wijze de activering en de belangrijkste functionaliteiten van het klantportaal worden uitgelegd. In 2021 zijn in totaal 2.933 accounts geactiveerd, een uitstekend resultaat. 17,9% van onze klanten keert regelmatig terug in het klantportaal, met name voor het regelen van losse huurbetalingen met iDEAL.

2.2.5 SOCIAL MEDIA

WoonInvest is actief op Facebook, LinkedIn en met vacatures op Twitter. De content wordt aangeboden op basis van doelgroep. Wij bieden geen actieve webcare aan via deze kanalen, wel monitoren we het sentiment en zoeken -waar mogelijk en noodzakelijk- rechtstreeks contact met de klant of stakeholder.

2.3 LEEFBAARHEID

In 2021 is er circa € 982.000 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk, € 290.000 meer dan in 2020. We werkten wederom aan de aanpak van woonoverlast. De initiatieven om huurders te stimuleren tot het participeren in hun complex of buurt hebben door de coronamaatregelen, helaas minder aandacht gehad.

2.3.1 IN DE WIJK

We bieden dienstverlening in de wijk, op locatie, op tijden dat onze bewoners thuis zijn. Zo tonen we aandacht voor en interesse in kwetsbare huurders en wijken. Dertien wijkbeheerders fietsten ook in 2021 op elektrische fietsen door onze wijken. Hierdoor zijn zij goed aanspreekbaar. De wijkbeheerder houdt toezicht op schoon, heel en veilig in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en handhaaft waar nodig. Huurders benaderen de wijkbeheerder bij overlast en ergernissen in de woonomgeving. Samen met bewoners, sociale wijkteams en collegae, met name de consulenten leefbaarheid, pakken de wijkbeheerders problemen aan en werken zij aan een prettige woonomgeving. Met de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben we wijken aangewezen waar onze wijkbeheerders extra alert zijn. Zoals ook vorig jaar is de jaarwisseling 2021 – 2022 door samenwerking en extra inspanning van alle partijen zonder incidenten verlopen.

2.3.2 WOONOVERLAST

In totaal zijn er in 2021 ongeveer 1.567 meldingen binnengekomen over overlast. Het gaat hier om kleine klachten, zoals een vuilniszak bij de voordeur als ook om grote klachten zoals geluidsoverlast, ruzies en asociaal gedrag. In 2020 waren dit er 2.030 en in 2019 1.065. Het accent verschuift van de kleinere klachten, naar onaangepast gedrag. Onze wijkbeheerders en consulenten leefbaarheid, pakken deze klachten op. Daar waar dit kan, doen zij dit samen met de bewoners. Om overlast structureel aan te pakken zetten wij bemiddeling en mediation in. Er zijn 21 huishoudens aangemeld bij bemiddeling en mediation (in 2020 waren dat 26 huishoudens).

2.3.3 HET INZETTEN VAN EEN GEDRAGSAANWIJZING

Een gedragsaanwijzing is een gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets) voor een overlast veroorzakende huurder. We gebruiken een gedragsaanwijzing als het probleem niet meer met gesprekken, buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een woning. Daarnaast kan het veel sneller worden ingezet en een meer oplossingsgerichte aanpak opleveren.

Door het inzetten van een gedragsaanwijzing kan overlast sneller verminderen of stoppen. In 2021 heeft WoonInvest vier gedragsaanwijzingen opgelegd. We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders (van overlast gevende huurders) te beschermen.

2.4 PARTICIPATIE (EN CORONA)

Het accent heeft gelegen op de thema's, schoon, heel en veilig. Vanwege de coronamaatregelen is het dit jaar niet gelukt om huurders en netwerkpartners te stimuleren en activeren om leuke activiteiten te organiseren ten behoeve van de sociale cohesie in de complexen en wijken. Ook de activiteitenruimten in enkele complexen waar de huurders bijeen kunnen komen voor een kopje koffie of thee en een gezellig praatje moesten vaak onbenut blijven. Wel zijn er enkele woonideeën van huurders gerealiseerd. Dit heeft meer betrekking op de fysieke leefbaarheid. Denk aan mooie plantenbakken en planten.

2.4.1 BEWONERSCOMMISSIES

Huurders stellen we in staat om invloed uit te oefenen op de directe leefomgeving. Huurders kunnen goed aangeven waar maatwerk vereist is en/of naar welke plekken extra aandacht moet uitgaan. Dit gaat via een bewonerscommissie met rechten en plichten. Ook zijn er andere vormen van participatie; een bijdrage in de projectgroep van een onderhoudsproject, actief zijn als vrijwilliger, of leefbaarheidsinitiatieven via het WoonIdee. Minimaal eens per jaar overleggen wij met onze bewonerscommissies. In 2021 waren er 22 bewonerscommissies. Net als vorig jaar hebben wij door de coronamaatregelen geen educatieve en leerzame middag of avond kunnen organiseren, als dank voor de inzet. De vrijwilligers en leden van de bewonerscommissies hebben van ons een kaart en een cadeaubon ontvangen als dank voor hun inzet het afgelopen jaar.



2.4.2 PARTICIPATIE DIE WERKT: BUURTPREVENTIETEAMS

In 2021 waren in Leidschendam-Voorburg 14 buurtpreventieteams actief. De buurtpreventieteams die aanwezig zijn in onze twaalf wijken, steunen wij financieel via ons leefbaarheidsbudget. Ook lopen wijkbeheerders en woonconsulenten af en toe in de teams mee. De teams bestaan uit inwoners van de wijk, waaronder onze huurders. Politie, gemeente en Vidomes dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten. De teams zijn actief en goed bezet, dit duidt op een grote betrokkenheid. Wij zijn trots dat we mogen bijdragen aan deze inzet voor onze wijken, wat de veiligheid en leefbaarheid ten goede komt.

2.4.3 WOONIDEE

Goede ideeën zijn welkom! Huurders hebben vaak de beste ideeën als het gaat om beter of leuker wonen en met deze ideeën willen we actief aan de slag. Daarom hebben we samen met onze huurdersvereniging Respectus het vernieuwde 'mijn WoonIdee' gelanceerd. Voor ideeën die aansluiten op onze leefbaarheidsdoelen stellen wij budget beschikbaar.

Wij moedigen de huurders aan om verzoeken in te dienen die de leefbaarheid én sociale cohesie in de buurten en complexen ten goede komt.

2.4.4 CIJFERS OP EEN RIJ

Aantal aanmeldingen voor bemiddeling en mediation:	21
Aantal gedragsaanwijzingen:	4
Aantal laatstekanscontracten:	4
Aantal overlastmeldingen:	1.567
Aantal woonfraudemeldingen:	49
Aantal ontruimingën obv overlast / woonfraude:	2

2.5 HUURSCHULDVRIJE HUURDERS

Met het incassobeleid laat WoonInvest zien wat het verschil is tussen een verhuurder en een sociale verhuurder. De schuldenproblematiek van Nederlandse huishoudens is de afgelopen jaren verhard. WoonInvest levert betaalbare en sociale woningen en hanteert een gedifferentieerd huurbeleid en zet in op het voorkomen van betalingsproblemen. Naast geplande verbeteringen in het huurincasso-proces zijn meerdere incidentele acties uitgevoerd om mogelijke betalingsrisico's door de effecten van de coronamaatregelen te voorkomen.

2.5.1 HET HUURINCASSO-PROCES ACTIEVER EN PERSOONLIJKE INGERICHT

Als huurders met huurachterstand eerder worden bereikt, zijn de financiële problemen vaak nog relatief beheersbaar. In 2021 hebben wij ons, net als in 2020 extra ingespannen om huurders met huurachterstand te bereiken. Huurders die niet reageren op een herinnering worden door ons telefonisch benaderd. Wij hebben een tijdje huisbezoeken kunnen afleggen, maar in verband met de coronamaatregelen is dat helaas niet lang mogelijk geweest.

In het incassobeleid geven we aan op welke manier we dit traject een sociaal gezicht willen geven. We doen dit door:

- Vroegsignalering en persoonlijk contact.
- Maatwerk door segmenteren.
- Begrijpelijk taalgebruik.

Vanaf 2020 nemen wij deel aan de pilot “Vroeg erop af”. Dit doen wij samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg en diverse netwerkpartners. Dit betreft een vroegtijdige benadering van huurders met betalingsachterstand. Dit gebeurde in een pilot door PLANgroep in combinatie met Kwadraad. De ervaringen in dat jaar hebben geleid tot een verbeterde aanpak vastgelegd in het covenant van 2021.

2.5.2 MAATWERK

Zoals ook het jaar ervoor, hebben wij in 2021 meegewerkt aan een aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Het incassotraject is een zakelijk traject.

Wij willen als woningcorporatie hierbij zeker oog hebben voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen. Dit sluit naadloos aan op onze ambitie uit het ondernemingsplan.

Wij onderscheiden twee type wanbetalers; een ‘lakse’ betaler en een huurder die ‘niet (meer) kan betalen’. Onze aanpak volgt bij beide types een ander traject.

- Niet willen, de lakse betaler: voor de huurders die niet op tijd willen betalen volgen we strak de incassoprocedure.
- Niet kunnen, de huurder die niet (meer) kan betalen: hiervoor geldt dat de huurder actief wordt geholpen wanneer de huurder oprecht gemotiveerd is om mee te werken aan de oplossing van de huurachterstand (en eventueel andere problematiek). Hierbij helpt een standaard incassoprocedure niet, want daarmee wordt de huurder alleen maar geconfronteerd met meer stress, meer kosten en dus meer schulden. In deze situatie werken we, zo nodig met andere partijen, aan een maatwerkoplossing en een betaalregeling.

Kortom, wij zijn streng voor lakse betalers en wij helpen huurders die niet kunnen betalen.

Door deze werkwijze hebben we in 2021 totaal 22 aanzeggingen tot ontbinding van de huurovereenkomst gegeven. Van deze 22 zijn er slechts 2 gevallen die uiteindelijk ontruimd zijn, als gevolg van een huurachterstand.

Aanzeggingen	22
ontruimd ivm huurachterstand	2
ontruimd ivm woonfraude/overlast	2
achterstand voldaan	4
schuldhelpverlening/moratorium	5
regeling getroffen	6
woning zelf opgezegd (huurder)	1
overleden/noorderzon	2

2.5.3 ONTRUIMINGEN

Woningontruimingen zijn een laatste middel en gaan gepaard met ongewenste kosten voor zowel de corporatie als de huurder in kwestie maar ook voor de maatschappij. Zoals in het overzicht 2.5.2 te zien is, zijn er in 2021 vier woningen op basis van een gerechtelijk vonnis ontruimd. Bij 2 was er sprake van ernstige huurschuld. In de andere 2 gevallen gaat het om woonfraude/overlast.

2.6 VERHURINGEN EN TOEWIJZING

Afspraken 2021	Context	Prognose/ afpraak 2021	Realisatie
Minimaal 70% blijft betaalbaar (max € 678,66)	SVH	Min. 70%	85,8%
Minimaal 85% blijft sociaal (max € 752,33)	SVH	Min. 85%	94,9%
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	99,7%
Toewijzingen DAEB-voorraad:			
tot inkomen € 40.024	Wettelijk	Min. 80%	97,3%
tot inkomen € 44.655	Wettelijk	Max. 10%	1,5%
Vrije toewijzingen (maatwerk)	Wettelijk	Max. 10%	1,2%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 40.024	PA Gem. L-V	Min. 90%	97,3%
Prestatie-indicatoren 2021			
Huuroptzeggingen	Intern	550	527 woningen
Verkopen	Intern	30	30 woningen
Goedkoopste woningen < € 633,25 naar laagste-inkomensgroep (jaarinkomen 1p < € 23.725/ 2+p < € 32.200)	Intern	100%	98,8%
Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 752,33) naar huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 32.075.	Intern	100%	100%

2.6.1 STATUSHOUDERS

In 2021 zijn 68 statushouders door WoonInvest in Leidschendam-Voorburg gehuisvest. Daarvan zijn 56 personen gehuisvest door de afdeling verhuur. De overige hebben een kamer in een van onze Villex locaties (acht personen) of zijn gaan wonen bij de partner of familie die al bij ons huurt (gezinshereniging vier personen). In Den Haag hebben we geen statushouders gehuisvest.

2.6.2 HUISVESTING MINDER ZELFREDZAME WONINGZOEKENDEN

In Leidschendam-Voorburg hebben we in 2021 via het convenant 19 woningen verhuurd. Van de nog acht woningen die vorig jaar apart gehouden zijn voor de convenantlijst, wachten we op sleutels. In Den Haag hebben we geen woningen via het koepelconvenant verhuurd.

2.7 HUURPRIJZEN

2021 was een uitzonderlijk jaar qua huurverhoging. Als gevolg van landelijke wetgeving is door alle corporaties geen huurverhoging toegepast. In 2021 hebben 7.528 zelfstandige huurwoningen geen huurverhoging gekregen, waarvan 1.043 niet-DAEB gelabeld en 6.485 DAEB.

Huurverlaging

In 2021 hebben 795 adressen een huurverlaging ontvangen voor een totaalbedrag van € 55.718,98. Voor 598 woningen is de huur verlaagd naar € 633,25 en voor 197 woningen naar € 678,66.

SAMENWERKING EN NETWERK

Werken aan goed en betaalbaar wonen voor kwetsbare mensen kan alleen door in de juiste netwerken samen te werken. WoonInvest maakt prestatieafspraken met gemeenten en huurdersbelangenorganisatie Respectus, sluit convenanten met samenwerkingspartners, verhuurt zorgvastgoed aan WZH en sluit zich aan bij lokale wijkinitiatieven.



3.1 PARTNERS

Voor het realiseren van de doelstellingen en voor een optimale dienstverlening is samenwerking met onze partners essentieel. Allereerst noemen wij graag onze huurdersvereniging Respectus, onze bewonerscommissies en klankbordgroepen. Daarnaast werkte WoonInvest in 2021 met onder andere de volgende gewaardeerde partners samen:

- Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)
- Gemeente Leidschendam-Voorburg
- Gemeente Den Haag
- Woningcorporatie Vidomes met betrekking tot leefbaarheid, prestatieafspraken en convenanten
- Ons complex in Lansingerland is in beheer bij Woningcorporatie 3BWonen
- Woej voor activiteiten, advies en ondersteuning in Leidschendam-Voorburg
- Woonzorgcentra van Florence en WZH
- Met RIBW Fonteyenburg wordt beschermd wonen gerealiseerd
- Middin en Ipse leveren maatschappelijke gezondheidszorg
- Parnassia en GGZ Rivierduinen levert geestelijke gezondheidszorg en participeert in o.a. de Lokale Kamer
- De reclassering begeleidt ex-gedetineerden en re-integratie
- Brijder draagt zorg voor de verslavingszorg van onze bijzondere doelgroepen
- We participeren in het jeugdinterventieteam (JIT) en werken met Stichting Jeugdformaat
- Met Limor schakelen wij voor Maatschappelijke Ondersteuning en Rehabilitatie
- Bemiddeling en Mediation helpen o.a. bij woonoverlast en conflictmanagement
- Cardia levert thuiszorg en huurt complexen van WoonInvest

Ook onze leveranciers beschouwen wij als partner. Daarover meer onder 'Woningen en projectontwikkeling'.

3.2 HUURDERSELANGENVERENIGING RESPECTUS

Respectus is de huurdersorganisatie van WoonInvest in de zin van de Wet overleg huurder-verhuurder (Wohv). Respectus spreekt eenmaal per jaar met de RvC, vijfmaal per jaar met de bestuurder en zeer regelmatig met de afdeling Wonen. Daarnaast is er contact over bepaalde onderwerpen die aandacht behoeven of worden er presentaties over beleid of uitvoering gegeven aan het bestuur van Respectus door medewerkers van WoonInvest.

In 2021 was de samenwerking met Respectus goed en constructief. Het was fijn dat de voorzitter van Respectus Paul Derks, tijdens het afscheid van bestuurder Marianne Straks, een afscheidswoordje sprak. Net als in 2020 was het helaas maar weinig mogelijk om fysiek te vergaderen. Gelukkig konden de vergaderingen wel doorgaan via MS Teams en konden we de voor de huurders belangrijke zaken bespreken. Zo hebben we gesproken over de eenmalige huurverlaging, de huurbevriezing, de gevolgen van de stijgende gasprijzen en het sociaal plan bij renovatie en nieuwbouw.

Respectus heeft de prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg ondertekend. Wat betreft Den Haag is er een raamovereenkomst die door de partijen is ondertekend. De prestatieafspraken 2022 worden in het 1^e kwartaal van 2022 afgerond.

3.2.1 GESPREKSONDERWERPEN

Vaste gespreksonderwerpen met Respectus zijn algemene ontwikkelingen bij Respectus en WoonInvest, de ontwikkelingen in de sector, de voortgang van duurzaamheidsprojecten en de voortgang van vastgoedprojecten. Respectus is nauw betrokken bij onze vastgoedprojecten en adviseert desgewenst de huurders die te maken krijgen met ingrijpende verbouwingen, renovaties en/of ontwikkeling. Wat betreft de informatie vanuit WoonInvest aan Respectus over de lopende projecten, zijn wij er alert op dat dit nog beter kan.

Onderwerp van advies waren in 2021:

- Biedingen 2021
- Huurronde 2021
- Jaarplan 2021
- Begroting 2021
- Sociaal plan sloop/nieuwbouw
- Sociaal plan renovatie
- Stand van zaken verkopen
- Werving en herbenoeming huurderscommissaris

Respectus heeft de prestatieafspraken Leidschendam-Voorburg ondertekend. Wat betreft Den Haag is er een raamovereenkomst die door de partijen is getekend. De prestatieafspraken 2022 worden in het 1^e kwartaal van 2022 afgerond.

3.2.2 COMMUNICATIE VAN RESPECTUS

Respectus maakt een eigen jaarverslag en publiceert 6 keer per jaar een pagina over wonen in de sociale huursector onder de naam 'Home Page'. Deze informatie is allemaal te vinden op www.respectus.nl.

3.3 PROFESSIONELE SAMENWERKING BINNEN DE LOKALE KAMER

Circa één keer per zes weken komt de Lokale kamer bijeen (fysiek of digitaal), bestaande uit de twee corporaties, gemeente Leidschendam-Voorburg en politie. De Lokale Kamer richt zich op complexe en meervoudige problematiek, waarin de samenwerking tussen zorg, strafrecht en de bestuurlijke keten vereist is. Niet alleen voor de huurders in kwestie participeren wij hierin, maar ook ter bescherming van onze andere huurders. De aanpak van overlast en crimineel gedrag en het daarmee garanderen van leefbaarheid is ons doel. De Lokale Kamer is het centrale aanspreekpunt voor zowel interne als externe partners en voor lokaal en bovenlokaal werkende instanties. Het belang van deze projectgroep neemt toe vanwege toenemende overlast, de toename van verwarde personen en de toename van criminele activiteiten door jongeren. De samenwerking en lijnen binnen de Lokale Kamer lopen goed.

3.4 PRESTATIEAFSPRAKEN: WAARDE TOEVOEGEN IN SAMENWERKING MET DE GEMEENTEN EN HUURDESBELANGENORGANISATIE

WoonInvest kent lokale en regionale afspraken en samenwerkingen in het kader van betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid. Eind 2021 zijn de prestatieafspraken 2022 met Leidschendam-Voorburg en Vidomes getekend waarbij partijen zich richten op het zorgen voor de noodzakelijke nieuwe woningen, de verduurzaming van het corporatiebezit en de samenwerking om ervoor te zorgen dat de leefbaarheid in de wijken op peil blijft of verbeterd wordt.

Daarnaast is gesproken over de prestatieafspraken met Den Haag voor 2022. Deze prestatieafspraken worden in het 1^e kwartaal van 2022 afgerond. Hierin staat o.a. dat WoonInvest zich richt op de ontwikkeling Madeliefveld en voornemens is daar 250 nieuwe woningen te realiseren, waaronder ook een aantal middeldure huurwoningen. Verder staat in de concept afspraken dat de samenwerking wordt versterkt tussen corporaties en de gemeente bij de inzet ten behoeve van de leefbaarheid in de wijken.

Met de gemeente Lansingerland zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2022 die door alle partijen zijn getekend. Daarin is opgenomen dat WoonInvest zich inzet om haar bezit in Lansingerland te verkopen aan een toegelaten instelling.

Aan de gemeente Zoetermeer, stuurden wij een bieding voor 2021 in het kader van de prestatieafspraken. In Zoetermeer heeft WoonInvest één woonzorgcomplex dat gehuurd wordt door WoonZorgcentra Haaglanden. Met de gemeente Zoetermeer zijn geen prestatieafspraken gemaakt.

3.4.1 LOKAAL MAATWERK

Een waardevolle afspraak voor klant en woningzoekende met gemeenten is het lokaal maatwerk. De regels voor het lokaal maatwerk voor de periode 2019-2023 staan vanaf 2019. Met het lokaal maatwerk benutten we de ruimte om de doorstroming naar een passende woning te bevorderen en hiermee lokale knelpunten aan te pakken. In de prestatieafspraken is opgenomen dat we aan de slag gaan met een doorstroommakelaar. Vanuit de gemeente Leidschendam is in het 4^e kwartaal 2021 samen met Vidomes en WoonInvest een pilot gestart. Binnen WoonInvest is een collega eind 2021 gestart als seniorenmakelaar en werkt daarin nauw samen met haar collega bij Vidomes. De eerste resultaten van succesvolle doorstroming zijn al zichtbaar.

3.5 INITIATIEF BOUWSTROOM HAAGLANDEN

Gezien de enorme tekorten aan sociale huurwoningen en de oplopende bouwkosten wordt er ook binnen de corporatiewereld nagedacht over mogelijke oplossingen. Een daarvan heeft zich aangediend in de regio Eindhoven. Daar zijn door de betreffende woningcorporaties de handen ineen geslagen. Deze hebben gezamenlijk voor alle beschikbare locaties een bouwopgave gemaakt; de verschillende eenheden hebben zij vervolgens aanbesteed bij de aanbieders van concepten, die aansluiten op de vraag vanuit de corporaties. Met de toezegging aan de conceptbouwer dat deze woningen in een bouwstroom gerealiseerd kunnen gaan worden.

Het resultaat van de aanbesteding van 2.000 eenheden was een prijsreductie van 15% t.o.v. het gangbare prijsniveau traditionele bouw. De reductie wordt bereikt door: grote aantallen in te kopen, gestandaardiseerde producten te kiezen en snel te (kunnen) laten bouwen.

Binnen de regio Haaglanden is dit initiatief omarmt en hebben nagenoeg alle corporaties (waaronder WoonInvest) binnen SVH-verband een met de regio Eindhoven vergelijkbare samenwerking gezocht. Deze is op 27 september 2021 bekrachtigd met het ondertekenen van een Intentieovereenkomst Bouwstroom Haaglanden. Tevens is in de regio Eindhoven gebleken dat de gemeenten belangrijk zijn voor het welslagen van een bouwstroom. De gemeenten hebben hun bereidheid daarvoor toegezegd en zijn ook betrokken bij het Plenaire en Bestuurlijk Overleg.



WONINGEN EN PROJECT-ONTWIKKELING

Aan de technische kwaliteit van onze woningen wordt gewerkt door de afdeling Vastgoed. Uitgangspunten daarbij zijn de portefeuillestrategie, het duurzaamheidsbeleid en uiteraard werkt de afdeling samen met de afdeling Wonen, mede op basis van signalen van bewoners. WoonInvest werkt zoveel mogelijk met, volgens het inkoopbeleid, geselecteerde vaste onderhoudspartners die hoogwaardige dienstverlening kunnen leveren aan de huurders. Er is in 2021 echt gewerkt met het inkoopbeleid en de focus lag op het uitvoeren van de duurzaamheidsprojecten volgens planning. Helaas hadden we in 2021 opnieuw te maken met coronamaatregelen. Met deze maatregelen als extra uitdaging, hebben we veel van onze plannen gerealiseerd.

4



4.1 HERBEZINNING OP HET ÉÉN AANNEMERSPRINCIPE IN HET DAGELIJKS ONDERHOUD

Helaas blijkt in de loop van 2021 dat het werken met één aannemer gezien de marktontwikkelingen geen verstandige keus is. Doelen en aantallen worden niet gehaald en Jansen Huybregts geeft zelf de voorkeur aan voor een kleiner domein. Omdat de vorming van het contract en de inkoop op dat moment nog in volle gang zijn, wordt opgeschaald naar een werkwijze met twee partijen. Het inkoopteam zoekt en vindt snel een geschikte kandidaat die bij ons proef gaat draaien. Het één aannemersprincipe werd mede ingegeven door de structuur en de capaciteit van het beheerteam dagelijks onderhoud. Door gebruik te maken van zij-instroom kon er sneller dan voorzien een aantal cruciale plekken binnen het team worden bemand. Insteek daarbij was ook om meer diversiteit in het team aan te brengen waardoor het team nu voornamelijk “bevrouwd” is. Ook is voor het einde van het jaar een indeling gemaakt in werkgebieden en is het werken in disciplines bij de projectleiders sneller losgelaten. Door opnieuw te kiezen voor een gedeeltelijke afkoop in de contractvorm hopen wij de kosten onder de huidige omstandigheden vlak te houden. De kern van wat wij hebben ingezet, blijft gelijk en dat is de doelstelling om meer in control te zijn en zo beter te kunnen sturen op klanttevredenheid. Al met al zorgt de coronacrisis er nog steeds voor dat wij moeten werken onder lastige omstandigheden. Zo is er in de uitvoering bij de aannemer veel uitval door ziekte of quarantaine. Dit zien wij met name terug in de leegstand, het lukt de aannemer niet om woningen na mutatie binnen een redelijke termijn op te leveren en deze achterstand werkt door op onze eigen teams. Met de inzet op meer capaciteit in de vorm van meer gecontracteerde aannemers en verbeteringen in het proces in 2022 werken we aan verlaging van de leegstand.

4.2 ONDERHOUD

4.2.1 REPARATIES

Opvallend aan het reparatieonderhoud in 2021 was het volgende.

- De huurderstevredenheid is gedaald naar een 7,1 (van een 7,3). Het cijfer is het resultaat van de meting over alle reparatieverzoeken. In 2021 hebben we last gehad van onvoldoende capaciteit (in aantallen en kwaliteit) bij onze aannemer. Met de nieuwe overeenkomsten met meer aannemers – en het daarbij

verbeteren van grip op de dienstverlening – is onze inzet dat de tevredenheid toeneemt. De beschikbaarheid van personeel (ook door corona) en materiaal is daarbij een uitdaging ook in het nieuwe jaar.

- Er is opnieuw asbest gesaneerd. De aantallen onderhoudstaken in ons primaire systeem met deze omschrijving en bijbehorende bedragen zijn onderstaand afgerond weergegeven.

Uitgaven asbestsaneringen	aantal	gemiddeld
€ 108.000	120	€ 900

4.2.2 VRAAG GESTUURD ONDERHOUD

Het vervangen van een keuken, badkamer of toilet op verzoek van de huurders of bij mutatie is in 2021 ongeveer 10% meer uitgevoerd dan in 2020. Afgelopen jaar hebben we dit onderhoud ingekocht bij twee partijen. Eén van hen is in het derde tertiaal gestart met de uitvoering, de ander had nog geen capaciteit. In 2022 gaat deze planmatige werkwijze echt lopen, wel mede afhankelijk van de beschikbare capaciteit. De aantallen onderhoudstaken in ons primaire systeem met deze omschrijvingen en bedragen zijn onderstaand afgerond weergegeven.

Soort	Aantal van eenheid	Gemiddelde kosten	Som van kosten
toilet	70	€ 1.700	€ 119.000
badkamer	105	€ 4.500	€ 472.500
keuken	160	€ 1.900	€ 304.000
Eindtotaal	335		€ 895.500

In de benchmark van Aedes hebben we instandhoudingskosten over vijf jaar gemeten van € 1.914 per verhuureenheid per jaar. Waarmee we op een letter A uitkomen. De ervaren kwaliteit is met een 6,8 gemiddeld lager dan van collega corporaties (ook 0,12 lager dan in 2020), waardoor dit onderdeel een score C oplevert. Een motivatie om met extra inzet van ons beperkte budget tot verbetering van de technische staat van ons bezit te komen in de komende jaren.

4.3 METINGEN EN VASTGOEDGEGEVENS

Voor het totale woningbezit zijn in 2018 en 2019 nieuwe energie-indexen opgesteld. In 2021 hebben we deze om laten zetten naar EP2, de nieuwe eenheid van de nieuwe rekenmethode NTA8800. Hierdoor is onze labelscore iets verslechterd, hoewel nog steeds gemiddeld label C. En bij uitvoering van de portefeuillestrategie zoals nog steeds het plan, komen we in 2026 uit op gemiddeld label B.

In 2021 zijn onze nieuwe plattegronden gedeeld met de gemeenten. Den Haag heeft gereageerd, soms met verbeteringen. Van Leidschendam-Voorburg moet nog een reactie komen. De verbeteringen gaan we waar nodig doorvoeren voor nog betere oppervlakten en plattegronden.

Naast deze metingen, zijn we in 2021 gestart met het aanpassen van gegevens in ons op 1 januari 2020 opgeleverde primaire systeem DE. Het gaat daarbij om aanpassingen van (enkele) woningwaarderingpunten, bouwjaar en andere vastgoedgegevens. Dit vergt nauwkeurigheid, gezien de relaties met deze gegevens in het systeem met verschillende andere data, zoals de maximaal redelijke huur. Met een dashboard bewaken we hoever we zijn met de doelen.

4.4 ONTWIKKELING

Voor renovatie, sloop- en/of nieuwbouwprojecten werken we met projectgroepen onder leiding van een projectontwikkelaar. Deze multi-disciplinaire teams worden gevoed door inbreng uit alle afdelingen. Huurdersparticipatie in ontwikkeling is ontzettend belangrijk voor WoonInvest. Ook wordt de afstemming met buurt, gemeente en overige samenwerkingspartners gezocht. De voorbereiding van de besluitvorming over vastgoedontwikkeling vindt plaats in het Vastgoedoverleg.

4.4.1 ONTWIKKEL- EN INVESTERINGSBESLUITEN

Investeringsbesluit - Hethuis

Op 29 april 2021 is Hethuis, gelegen aan de Dobbelaan 10 te Leidschendam met onder andere 18 zelfstandige woningen, opgeleverd en in gebruik genomen. Het resultaat is een kwalitatief modern, compact en bijzonder zorgcomplex met tevreden klanten. We hebben binnen de coronamaatregelen op passende wijze bij de oplevering stilgestaan. In het tweede kwartaal van 2022 is het dechargebesluit voor dit project gepland.

Ontwikkelbesluit - Van Faukenbergestraat/-plein

Op 30 november 2021 heeft onze RvC het ontwikkelbesluit Van Faukenbergestraat/-plein goedgekeurd met 59 woningen en 1 bedrijfsruimte. Dit maakte de weg vrij voor het verder uitwerken van het uitgebreide onderhoud met een levensduurverlenging van tenminste 14 jaar waarna we sloop en nieuwbouw opnieuw afwegen. In het vierde kwartaal van 2022 staat het interne besluitvormingsproces voor het investeringsbesluit op het programma.

Ontwikkelbesluit – De Bres

De RvC heeft op 25 mei 2021 het herziene ontwikkelbesluit goedgekeurd. Hiermee is besloten om met conceptuele bouw de bestaande 53 woningen te vervangen voor 72 woningen. De ontwikkeling vindt plaats in samenwerking met Vidomes, de eigenaar van het aangrenzende perceel. Na een voorselectie en een uitvraag is in december 2021 een selectieprocedure doorlopen waarbij Vidomes en WoonInvest unaniem dezelfde voorkeur hebben uitgesproken. Met de voorkeurspartij wordt vanaf februari 2022 het plan nader uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning. Het investeringsbesluit staat gepland voor het derde kwartaal 2022.

Ontwikkelbesluit - Emma

Project Emma is een sloop-nieuwbouw project waarbij 96 eengezinswoningen worden vervangen voor nieuwe eengezinswoningen en een aantal beneden-bovenwoningen. Er komen in totaal ongeveer 100 woningen terug. Op 30 november heeft onze Raad van Commissarissen het ontwikkelbesluit van onze bestuurder goedgekeurd. Het project is bijzonder omdat het ruimtelijke programma wordt vastgesteld mede op basis van bewoners met een terugkeerwens en tegelijkertijd wordt voorzien in een toekomstbestendig en gedifferentieerd woningaanbod. Ongeveer tien woningen worden naar verwachting bij de eerste verhuring medio 2025 in de vrije sector (middenhuur) verhuurd mede voor de terugkeerders. In de laatste maand van 2021 heeft het project Emma veel aandacht in de samenleving getrokken. Bewoners willen begrijpelijkerwijs graag blijven wonen in hun huis waarin ze al jarenlang met plezier wonen. Mede daardoor is een monumentenstatus aangevraagd door twee organisaties. Hoewel de gemeente een eerder verzoek hiertoe niet heeft opgevolgd, bestaat altijd het risico dat er dit keer anders wordt beslist. In dat geval zullen wij het project opnieuw moeten vormgeven.

Vorbereiding ontwikkelbesluit - La Fluo

Voor (vlek G, later Madeliefveld en inmiddels) La Fluo is het uitwerkingsplan (van het bestemmingsplan) in 2021 voorbereid. Vorig jaar is overeenstemming bereikt over het aantal parkeerplaatsen. Circa 100 plaatsen is voldoende met de inwerkingtreding van de nieuwe parkeernorm. In de gesprekken met de stedenbouwkundige van de gemeente is het volume aangepast. Het gebouw loopt af in de richting van de laagbouw aan de Veenweg. Het ontwikkelbesluit dat in het eerste kwartaal van 2022 voor komt te liggen, wordt uitgewerkt met twee- en drie-kamer appartementen en studio's. Voor het ontwikkelbesluit wordt een scenario onderzocht waarbij 20% in de vrije sector (middenhuur) verhuurd zal worden.

Vorbereiding ontwikkelbesluit - De Heuvel

De 210 appartementen in ons project "De Heuvel" gaan we renoveren. De scenario's daarvoor zullen we nog vaststellen in 2022. Ambitie is om de werkzaamheden in 2023 te starten. Voor de gehele wijk is in 2021 gestart met een onderzoek of warmtelevering uit duinwater haalbaar is, samen met het waterbedrijf. De aanlevert temperatuur is ongeveer 30 graden. Dit zal nog bijverwarmd moeten worden om geschikt te zijn voor de woningen. De eerste resultaten zijn in 2021 besproken en positief bevonden door de betrokken partijen. We gaan deze in 2022 verder uitwerken om te bepalen of dit warmtesysteem daadwerkelijk haalbaar is voor ons.



4.4.2 STARTBESLUITEN

Star(t)besluit – De Star

Het MT heeft op 15 juni 2021 het startbesluit vastgesteld voor het onderzoek naar het tot stand brengen van 109 nieuwbouw woningen (36 eengezinswoningen en 73 appartementen) op een uitbreidingslocatie langs de A4 in Leidschendam. Daarbij kijken we naar de mogelijkheden om het programma uit te breiden tot 124 woningen en om naast het sociale deel ook 20% in de middenhuur te realiseren. Zo kunnen we nog breder voorzien in de woningbehoefte. De woningen ontwikkelen we in een bouwteamconstructie met de BAM en in de vorm van conceptbouw. De voordelen daarvan zijn de prijs en de snelheid van het ontwikkelen en realiseren. Het ontwikkelbesluit staat gepland voor Q2 2022. De gemeente is ondertussen gestart met het opstellen van het benodigde bestemmingsplan.

Startbesluit - Van Everdingenstraat e.o.

Op 13 juli 2021 is het startbesluit vastgesteld voor het onderzoek naar de hoogwaardige renovatie (voor duurzaamheid als doel bijvoorbeeld een label A+) van de in totaliteit 74 zelfstandige portiek etagewoningen aan de Van Everdingenstraat. Dit maakte de weg vrij voor de onderzoeken naar hoe we de gebouwen nog decenialang in ons bezit kunnen houden met passende onderhouds- en energielasten. De onderzoeken werken we uit in de begrotingsvorm van RGS. In het derde kwartaal van 2022 is de besluitvorming t.a.v. ontwikkelbesluit gepland.

Startbesluit - Hartzstraat e.o.

De bestuurder heeft op 13 juli 2021 ook het startbesluit vastgesteld voor het onderzoek naar de hoogwaardige renovatie (met voor duurzaamheid als doel minimaal een energielabel A+) van de 122 zelfstandige portieketage woningen aan de Hartzstraat. Hiermee kunnen de onderzoeken starten hoe we de gebouwen nog decenialang in ons bezit kunnen houden zijn met passende onderhouds- en energielasten. Deze plannen worden uitgewerkt binnen de begrotingsvorm van RGS. In het derde kwartaal van 2022 is de besluitvorming t.a.v. ontwikkelbesluit gepland. Zoals uit de tekst blijkt, lopen de ontwikkelbesluiten voor Hartzstraat en Van Everdingenstraat door hun inhoud gelijk op.

4.4.3 VERKOOPBESLUIT STERRENKROOSHOF

De RvC heeft op 30 november 2021 het verkoopvoorstel goedgekeurd van het wooncomplex met 24 eenheden voor kinderen tot 18 jaar met een meervoudige beperking. De aanleiding daarvoor was het verzoek daartoe van de hurende zorgorganisatie Middin. Voor beide partijen waren er argumenten voor deze transactie in de beheer en kostensfeer, die op 7 januari 2022 zijn beslag heeft gekregen.

4.5 DUURZAAMHEID

In 2018 heeft WoonInvest beleid voor duurzaamheid vastgesteld. De uitwerking van het beleid is in 2019 en 2020 stapsgewijs begonnen met de projectmatige aanpak van vijf complexen. In 2021 hebben we voor vijf (deels in 2020 gestarte) complexen de werkzaamheden afgerond en de voorbereiding van de andere projecten uitgewerkt. We lopen daarmee netjes op het schema van ingrepen als bedacht in onze portefeuillestrategie.

De EP2 (nieuwe eenheid voor energieprestatie op basis van de meetmethode NEN8800) was op 30 december 208,71 kWh/m². De gemiddelde energielabelklasse is daarmee C (B = 190) en levert voor de energieprestatie 22 WWS-punten op voor eengezinswoningen en 15 WWS-punten voor meergezinswoningen.

Volgens de benchmark van Aedes scoren we op duurzaamheid een C. De zogenoemde EP2 is daarbij 211,7 kWh/m² (door overgang naar nieuwe meetmethode met NTA8800 geen vergelijking met 2020) wat eveneens een C maar dan als energielabel oplevert. De CO₂-uitstoot is gerelateerd aan de warmtevraag per m² 17,8, waarmee we op een A uitkomen, een daling van 1,6 ten opzichte van 2020. De CO₂-uitstoot door gasverbruik wordt berekend op basis van geanonimiseerde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS ontvangt deze gegevens per adres van de energienetbedrijven.

De nieuwe deelscore isolatieprestatie (met afstand tot de standaard) is 52,1 en daarmee een C score. De isolatieprestatie wordt weergegeven als de gemiddelde afstand tot de Isolatiestandaard. De Standaard is een maximale warmtevraag per woning in kWh/m², afhankelijk van het bouwjaar, bouwtype en de compactheid van de woning. Dit drukt de kwaliteit van de gebouwschil (isolatie en ventilatie) uit. Deze indicator wordt berekend uit de aangeleverde SHAERE-export uit het softwarepakket Vabi Energy Assets.

4.5.1 HUURDERS EN WOONLASTEN

Met de bewonerscommissies van de complexen waar we duurzaamheidsprojecten (gaan) uitvoeren, hebben we besproken welke plannen voor hun complex staan gepland om ons doel van gemiddeld een B-label te behalen. De huurders kregen in 2021 geen huurverhoging (in 2022 wel) en met de duurzaamheidswerkzaamheden worden gelijktijdig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. In een aantal gevallen zijn onderhoudswerkzaamheden voor de bewoners van een groter belang en voeren we deze eerder uit dan gepland vanwege de combinatie met de duurzaamheidsmaatregelen. Zo lukt het bewoners ook warm te maken voor de duurzaamheidsingrepen.

Door energiebesparende maatregelen bij renovatie, in combinatie met werkzaamheden aan de gevel zoals schilderwerk, zijn de woningen van WoonInvest over het algemeen verbeterd qua energieprestatie. Dit heeft een geringe impact op de huur, omdat we een aanzienlijk deel van deze verbeteringen niet in de huur doorberekenen. De verwerking van de maatregelen uit de meest recente duurzaamheidsprojecten in de database voor de energie-indexen, moet nog plaatsvinden. Daarnaast zijn er in 2021 nog maar weinig oude toestellen vervangen door HR-ketels. Dit zijn de redenen waardoor de daling van de index in 2021 beperkt is geweest.



FLEXIBELE EN COMPETENTE ORGANISATIE

WoonInvest heeft in 2021 een roerig jaar achter de rug, met de uitdagingen die voortkwamen uit de restricties vanuit de overheid en de verplichting tot thuiswerken, waardoor collega's elkaar niet fysiek meer konden ontmoeten. Halverwege het jaar vertrok onze bestuurder Marianne Straks en is de werving opgestart voor een nieuwe bestuurder.

5



De veerkracht van onze collega's zorgde ervoor dat het werk met veel enthousiasme en energie zoveel mogelijk door kon gaan. De dienstverlening naar onze huurder is binnen de geldende restricties vanuit de overheid zoveel als mogelijk intact gebleven. Er is vanuit de leidinggevenden extra aandacht geweest om iedereen aan boord te houden. Dit blijft, vooral in de huidige arbeidsmarkt, nog steeds een uitdaging. We hebben hier veel van geleerd ook als het gaat om de noodzakelijke faciliteiten die nodig zijn om vanuit huis te werken. Dit heeft geresulteerd in het verder vormgeven van Hybride werken, omdat dit ook in 2022 gecontinueerd wordt. Hiermee kunnen we nog beter inspelen op de behoeften van onze collega's.

5.1 VERLOOP EN DIVERSITEIT

In 2021 namen we afscheid van 16 collega's en zijn er 10 nieuwe collega's gestart. In 2020 waren er 19 nieuwkomers. We streven naar diversiteit en inclusie op het vlak van geslacht, cultuur en leeftijd en proberen hier zoveel mogelijk rekening mee te houden bij de werving en selectie en ook bij de arbeidsmarktcommunicatie. We leren van elkaar. Diversiteit draagt bij aan verrassende inzichten en innovatieve oplossingen. Dit komt onze dienstverlening ten goede.

Eind 2021 hadden we 18 medewerkers in dienst van 40 jaar of jonger. De gemiddelde leeftijd is eind 2021 48,3 jaar, iets hoger dan de gemiddelde leeftijd van 47,4 jaar aan het begin van 2021.

In de gehele corporatiebranche ligt dit vrij hoog. We letten tijdens wervingsprocedures op een meer evenwichtige verdeling in leeftijdscategorieën.

Bij het vervullen van vacatures werd door corona veel creativiteit gevraagd in wervingsprocedures. Het is het ons gelukt om vrijwel alle wervingen zelfstandig, en grotendeels online, af te ronden. Dit resulteerde in onboarding veelal online en niet het "warm welkom" dat je wilt uitdragen.

5.2 SCHOLING

Scholing verliep veelal online en daardoor is het persoonlijke ontwikkelingsbudget in 2021 niet altijd ingezet voor scholing. Dit zal meer aandacht krijgen in 2022, omdat we scholing heel belangrijk vinden. Het thema "Boeien & Binden" staat hoog op de

agenda en daarin is persoonlijke ontwikkeling een belangrijk element. We streven ernaar om te anticiperen op loopbaanvraagstukken en geven ook bij HR advies waar nodig. Er is daarnaast de mogelijkheid om bij FLOW met een Loopbaanadviseur een drietal gesprekken te hebben en hier wordt steeds meer gebruik van gemaakt. Dit is ook om goed de opleidingsvraag te kanaliseren en gericht een advies te kunnen krijgen om aansluitend de juiste opleiding te selecteren. In 2021 zijn er minder opleidingen gestart. Hier zal in 2022 weer extra aandacht aan worden besteed in de gesprekscyclus tussen leidinggevende en medewerker.

Het streven om een lerende organisatie te worden, vraagt om de leerbehoefte goed te analyseren en effectief in te zetten. Er zijn wel een aantal online opleidingen gevolgd. Voor het opdoen van specialistische kennis zijn cursussen gevolgd voor thema's als Arbo en Duurzaamheid. Daarnaast waren er ook opleidingen gericht op systemen waarmee gewerkt wordt binnen WoonInvest.

5.3 ORGANISATIEONTWIKKELING

In 2021 zijn we opnieuw begonnen met het organisatie-ontwikkeltraject om een (nog) betere organisatie te worden. We hebben daarvoor een programma ontwikkeld dat start met de thermometer in de organisatie: wat vinden collega's van WoonInvest, zouden ze WoonInvest aanbevelen als werkgever? En wat willen ze als organisatie? Parallel is gestart met het ontwikkelen van nieuwe kernwaarden, eerst vanuit het MT en daarna aangepast door de werkgroep van collega's die het programma mede vormgeeft. De uitkomsten van de zogenoemde cultuurmeting zijn besproken met alle collega's. In 2022 gaan we verder met de uitvoering van het programma. Zo staat bijvoorbeeld op de agenda dat we aan de slag gaan om medewerkers beter zicht te laten krijgen op hun taken en hoe je die samen effectief uitvoert. We ondersteunen daarbij met specifieke opleidingen en trainingen. Tot slot meten we tussentijds nog een keer en aan het eind van het traject hoe de waardering voor WoonInvest dan is binnen de organisatie. We verwachten uiteraard een verbetering, met de tussentijdse meting kunnen we bijstellen waar nodig.

5.4 HR ONTWIKKELING EN BELEID

Hoogtepunten vanuit HR in 2021 zijn:

- Op 1 januari 2021 is het nieuwe personeelsinformatiesysteem AFAS geïmplementeerd.
- De samenwerking met onze arbodienst Cohesie op verzuimbeheersing is als positief ervaren, waar nodig zijn preventief interventies ingezet, waaronder coaching.
- In het kader van de coronamaatregelen en de sturing hierop is het crisisteam veelvuldig bijeengekomen om te kunnen anticiperen hierop. Daarnaast heeft Cohesie de mogelijkheid geboden te ondersteunen door telefonisch (waar nodig) een luisterend oor te bieden;
- Werving & selectie gebeurt veelal zonder tussenkomst van bureaus. HR is verantwoordelijk voor het gehele W&S proces van A tot Z. In samenwerking met de communicatieadviseur doen we zelf de arbeidsmarktcommunicatie, recruitment en selectie (hierbij maken we gebruik van de tool Predictive Index);
- Duurzame inzetbaarheid en mobiliteit wordt steeds belangrijker en doorstroom binnen WoonInvest wordt zoveel mogelijk gefaciliteerd.

5.5 FEITEN EN CIJFERS

Opbouw personeel (per 31-12-2021)

	21-30	31-40	41-50	51-60	61-64
Man	0	10	13	14	6
Vrouw	2	6	17	9	3
Totaal	2	16	30	23	9

Opbouw personeel (per 31-12-2020)

	21-30	31-40	41-50	51-60	61-64
Man	1	8	15	12	9
Vrouw	4	8	15	8	3
Totaal	5	16	30	20	12

Het verzuimpercentage kwam over heel 2021 uit op gemiddeld 5,5% en dit was in 2020 nog 7,7%. Begin 2021 was het verzuimcijfer fors, mede door coronagerelateerd verzuim. Het verzuimcijfer stond toen op 7,7%, halverwege 2021 daalde dit naar 3%.

De verdeling van het verzuimpercentage ziet er als volgt uit: kort verzuim is nihil, middellang verzuim 0,3% en lang verzuim 5%. Opvallend is dat in 2020 de verzuimduur nog 41,3 dagen was en dit is verdubbeld naar 83,8 dagen in 2021. We hebben een hoog percentage langdurig verzuim. Op dit verzuim hebben wij slechts beperkt invloed, omdat dit vaker een medische aandoening betreft.

Medewerkers werken vanwege de coronamaatregelen meer vanuit huis, waardoor reistijd wegvalt en meer regelvrijheid wordt ervaren in verdeling van werkuren. Dit betekent dat medewerkers zich minder snel ziekmelden voor één of twee dagen. Het verzuimpercentage is wel hoger dan we zouden willen, omdat we uiteindelijk onder de 4% willen uitkomen. Historisch gezien scoren we laag op kort verzuim en ook is dit het geval bij de verzuimfrequentie.

We hadden in 2021 slechts 5 frequent verzuimers en de verzuimfrequentie is in 2021 0,3%, in 2020 was dit 0,4%. In vergelijking met de branche is dit laag, want daar was de verzuimfrequentie in 2021 meer dan het dubbele, namelijk 0,9%.

5.6 DE ONDERNEMINGSRAAD

Na de zomer is er een nieuwe bestuurder (ad interim) gestart bij WoonInvest en tevens is er verloop geweest bij de afdeling HR. Eind 2021 is voortvarend gestart met het oppakken van verschillende uitdagingen waar WoonInvest voor staat. Vanuit een kennismaking met de bestuurder, HR en de Ondernemingsraad, zijn een aantal zaken benoemd die prioriteit hadden. Een voorbeeld is het cultuurt/ontwikkeltraject. In een co-creatie is er een doorstart gemaakt en is met elkaar gewerkt aan het vormgeven van dit traject. Naast de formele overlegvergaderingen is er voldoende informeel contact en zijn thema's als Hybride werken met elkaar verkend. In december 2021 zijn er OR-verkiezingen geweest en gaan we met een nieuwe OR in 2022 de goede samenwerking voortzetten.

5.7 DE WOONINVEST INTEGRITEITSCOMMISSIE

De WIC heeft als doelstelling het monitoren en evalueren van de uitvoering van het integriteitskader en heeft een signaalfunctie. De WIC bestaat uit vijf functionarissen en is qua samenstelling representatief voor WoonInvest, elke afdeling is vertegenwoordigd.

De WIC is in 2021 zevenmaal bijeengekomen. Er is meerdere malen overleg geweest met de bestuurder en in co-creatie zijn de gedragsregels opnieuw vormgegeven en is het Integriteitskader aangescherpt.

De volgende onderwerpen zijn besproken met de bestuurder:

1. Cultuurtraject
2. Integriteitskader en Gedragsregels
3. Profileren WoonInvest naar nieuwe medewerkers en rol buddy
4. Thuiswerken en integriteit
5. Frauderegister



VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

Ook in 2021 had de coronacrisis impact op ons allen. Gelukkig was er het afgelopen jaar wel wat meer ruimte om elkaar te ontmoeten. In de RvC vergaderingen is er steeds aandacht geweest voor het op peil blijven van de dienstverlening aan onze huurders en het welzijn van de medewerkers.

6



Het jaar stond voor de RvC in het teken van werving en selectie, zowel voor het bestuur als voor de RvC zelf. Bestuurder Marianne Straks kondigde eind mei aan dat ze per 1 september een nieuwe functie had aanvaard. De RvC is toen gelijk de werving opgestart van een interim bestuurder. Peter van Heeswijk heeft per 1 september het stokje van Marianne overgenomen. Tegelijkertijd is gestart met de werving van een vaste bestuurder. Na een eerste procedure met externe kandidaten, is de RvC blij dat interim bestuurder Peter van Heeswijk zich kandidaat heeft gesteld voor een vaste benoeming.

In verband met het verstrijken van de 2^e termijn van 2 RvC leden, waaronder de voorzitter, stond ook de werving van 2 nieuwe leden op de agenda. De werving is vroeg in het jaar gestart. Na de zomer waren voor beide nieuwe posities kandidaten benoembaar. De RvC heeft Yvonne Roghair benoemd als voorzitter van de AC en huurderscommissaris. De RvC is blij met haar komst. De beoogde nieuwe voorzitter heeft zich helaas teruggetrokken uit het proces i.v.m. persoonlijke redenen. In oktober is er daarom een nieuwe werving- en selectieprocedure gestart.

Wat betreft de inhoudelijke thema's, is bij de begroting 2022 specifiek aandacht besteed aan de financiële ratio's, waarbij met name de zogenaamde ICR een spannende is. De RvC heeft gezien dat hierover de goede gesprekken zijn gevoerd binnen het MT en er ook gedegen keuzes zijn gemaakt wat betreft investeringen. Daarbij is het goede nieuws dat in het nieuwe regeerakkoord de verhuurderheffing is afgeschaft. Dat geeft mogelijk weer wat meer financiële armslag. Daarnaast stond er een aantal projecten op de agenda als het gaat om vastgoedontwikkeling. Het is positief om te zien dat er hard wordt gewerkt op dit vlak om waar mogelijk woningen toe te voegen in deze tijden met grote woningtekorten of om de kwaliteit van woningen op peil te houden. Daarbij is er altijd het spanningsveld waaraan de beperkte middelen te besteden als het gaat om nieuwbouw, duurzaamheid, renoveren en betaalbaarheid voor onze huurders. De prioritering in welke activiteiten te investeren is een belangrijk element in de dialoog tussen bestuur en RvC. Als het om de interne organisatie gaat, waren de bestuurswissel en organisatieontwikkeling onderwerp van gesprek.

De RvC bedankt Marianne Straks hartelijk voor haar inzet en bijdrage aan de ontwikkeling van WoonInvest en wenst Peter van Heeswijk veel succes en plezier in de

voortzetting van zijn rol als bestuurder. Ook in dit nieuwe jaar zijn er mooie uitdagingen voor WoonInvest om met een enthousiast team waarde toe te voegen in de wijk en samen te werken aan de plannen op het vlak van betaalbaarheid, bouwen, renoveren en duurzaamheid. Altijd voor en met onze huurders.

6.1 ROLLEN VAN DE RAAD

6.1.1 DE RVC ALS TOEZICHTHOUDER

De RvC gebruikt o.a. de volgende kaders bij het houden van toezicht op WoonInvest: wet- en regelgeving, het vastgestelde en jaarlijks geactualiseerde toetsingskader, de Governancecode Woningcorporaties en de eigen visie op toezicht en besturen.

Conform de Governancecode Woningcorporaties 2020 hebben bestuur en RvC een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. In de RvC vergadering van 26 januari 2021 is een vernieuwde visie op toezicht en besturen vastgesteld. Naast de visie op toezicht is daarin ook de visie op besturen geïntegreerd.

Met de bestuurder, controller en accountant zijn de jaarcyclische onderwerpen behandeld, zowel naar aanleiding van rapportages als naar aanleiding van de actualiteit of constatering. In 2021 was er specifiek aandacht voor de implementatie van het strategisch programma van het WSW waarbij WoonInvest een nieuwe volmacht heeft afgegeven aan het WSW.

De RvC heeft in 2021 aandacht besteed aan diverse besluiten t.a.v. projectontwikkeling. Naast 2 startbesluiten is er goedkeuring gegeven aan 2 ontwikkelbesluiten. De sloop/nieuwbouw aan de Emmastraat en levensduurverlenging van de 59 woningen aan de Van Faukenbergestraat.

Voor de rol van toezichthouder, zijn er verschillende instrumenten die goede houvast bieden voor het toezicht op de risico's en de beheersmaatregelen.

De risicomatrix is verder ontwikkeld, waarin wordt gerapporteerd over de strategische, tactische en operationele risico's. Daarnaast is er jaarlijks een frauderisicoanalyse die inzicht geeft in de frauderisico's en de beheersmaatregelen om deze risico's te voorkomen.

6.1.2 DE RvC ALS KLANKBORD

De RvC heeft diverse keren met de bestuurder gesproken over het in ontwikkeling zijnde cultuurprogramma binnen de organisatie en de organisatieontwikkeling. Tijdens de studiesessie medio november zijn de uitkomsten van het cultuuronderzoek onder de medewerkers aan de orde geweest. Ook heeft de RvC deze thema's besproken met de ondernemingsraad.

In 2021 stond een aantal projecten in het kader van projectontwikkeling op de agenda van de RvC. In de vastgoedcommissie is vanuit de klankbordrol over deze ontwikkelingen gesproken. Zo is er bijvoorbeeld intensief gesproken over de plannen voor de sloop/nieuwbouw aan de Emmastraat en de communicatie daarover. Ook in de auditcommissie was er aandacht voor een aantal specifieke thema's zoals de doorontwikkeling van de risicomanagertrappage. Binnen de RvC is met de bestuurder van gedachten gewisseld over de vraag of WoonInvest kon meedoen aan de voorgestelde leningruil met Vestia, waar WoonInvest uiteindelijk niet aan heeft meegedaan.

6.1.3 DE RvC ALS WERKGEVER

De selectie- en remuneratiecommissie (SRC) is belast met de uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder en de RvC. In 2021 had de SRC een belangrijke rol in de voorbereiding en begeleiding van de verschillende werving- en selectieprocedures. Zowel de werving van een interim en vaste bestuurder stond op de agenda als de werving van 2 nieuwe leden van de RvC.

Wat betreft de werkgeversrol richting de bestuurder is de SRC verantwoordelijk voor een zorgvuldige plannings- en beoordelingscyclus met de bestuurder binnen de kaders van vigerende wet- en regelgeving. WoonInvest valt onder klasse G van de WNT/VTW beloningssystematiek. De bezoldiging van de bestuurder is opgenomen in de jaarrekening. Vanuit de werkgeversrol heeft de SRC de gesprekken gevoerd met

Marianne Straks over de afronding van haar arbeidsovereenkomst bij WoonInvest. Waar er in 2020 niet volledig was voldaan aan het aantal te behalen PE punten, is dat met de behaalde PE punten in 2021 ingelopen. De SRC heeft met de interim bestuurder Peter van Heeswijk een arbeidsovereenkomst gesloten voor bepaalde tijd. Ook deze bezoldiging is opgenomen in de jaarrekening. Met Peter van Heeswijk zijn afspraken gemaakt over zijn opdracht voor de interimperiode.

6.1.4 DYNAMIEK BINNEN DE RvC

Met het aflopen van de 2° zittingstermijn van 2 RvC leden, was 2021 voor de voorzitter van de RvC en de voorzitter van de AC het laatste jaar als RvC lid van WoonInvest. In dit jaar werkten de 3 commissies van de RvC in dezelfde samenstelling als in 2020. Er is gezamenlijk gewerkt aan de opvolging van beide vertrekkende RvC leden. Met Yvonne Roghair is een goede nieuwe voorzitter van de AC en huurderscommissaris gevonden. Zij kon vanaf het 4^e kwartaal als toehoorder al aanwezig zijn bij een aantal vergaderingen en dat zorgt voor een soepele overdracht.

Helaas is er per 1 januari 2022 nog niet direct een nieuwe voorzitter van de RvC. Er is wel een beoogde kandidaat geselecteerd uit een nieuwe werving- en selectieprocedure. Tot de benoeming van deze kandidaat, naar verwachting per 1 juni 2022, zal de vicevoorzitter tijdelijk de taken van de voorzitter waarnemen. Per 18 januari 2022 is Bert Krikke benoemd als vicevoorzitter.

6.2 COMMISSIES VAN DE RAAD

6.2.1 AUDITCOMMISSIE (AC)

De auditcommissie vervult een klankbordrol richting de bestuurder en adviseert de RvC over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing bij WoonInvest betreffen en bereidt de besluitvorming van de RvC op dit punt voor.

In de AC worden de stukken besproken volgens de financiële jaarcyclus en de controles van de accountant, zoals de managementletter, de position papers, de jaarrekening met het accountantsverslag en de begroting.

Ook stonden de beoordelingen vanuit de Autoriteit Woningcorporaties en de borgbaarheid vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) op de agenda. Verder wordt in de AC het risicomanagement besproken, de frauderisicoanalyse en de verbijzonderde interne controles. In 2021 was er specifieke aandacht voor de implementatie van het strategische programma van het WSW en de voorbereiding voor het afgeven van een nieuwe volmacht.

Conform de governancecode heeft in 2020, na een periode van 4 jaar samenwerking met de huidige accountant, een grondige beoordeling van de samenwerking plaatsgevonden. In 2021 is de samenwerking opnieuw geëvalueerd. Bij die evaluatie is er vooral gekeken naar de samenwerking rondom het samenstellen van de jaarstukken, zowel intern binnen WoonInvest als in de samenwerking met de accountant.

De auditcommissie heeft in 2021 5 keer vergaderd, waarvan 2 keer in aanwezigheid van de accountant. Verder heeft de externe adviseur voor fiscaliteiten in de vergadering een toelichting gegeven op het geadviseerde beleid en de fiscale positie. Bij de voorbereiding van het afgeven van de volmacht aan het WSW, was de treasury-adviseur aanwezig.

6.2.2 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE (SRC)

De selectie- en remuneratiecommissie is belast met de uitvoering van de werkgeversrol voor de bestuurder alsmede met de “werkgeversrol” van de RvC, waaronder de bezoldiging van de bestuurder en de RvC, het rooster van aftreden, de vacature(s) binnen de RvC, (her)benoemingen en het monitoren van deskundigheidsbevordering en zelfevaluatie.

De SRC voert jaarlijks namens de RvC de gesprekken met de bestuurder in het kader van de beoordelingscyclus. Eind mei kondigde de bestuurder Marianne Straks aan dat zij WoonInvest per 1 september ging verlaten i.v.m. het aanvaarden van een andere functie. De SRC is in gesprek gegaan met het MT en de OR over de consequenties en is daarna een procedure gestart voor de werving van een interim bestuurder. Deze procedure is begeleid door een extern werving- en selectiebureau. Peter van Heeswijk heeft, na een korte overdrachtsperiode, per 1 september als interim bestuurder het stokje overgenomen van Marianne Straks. Na de gesprekken met het MT en de OR

heeft de RvC besloten ook zo snel mogelijk de werving van een vaste bestuurder op te starten. Ook deze procedure is begeleid door een werving- en selectiebureau. In augustus 2021 is het profiel opgesteld van de nieuwe directeur-bestuurder, mede op basis van de input van de OR, het MT en van huurdersorganisatie Respectus. Daarna zijn er in 2 gespreksrondes een aantal kandidaten gesproken. Helaas zijn er uit deze 1e procedure geen geschikte kandidaten overgebleven. Daarna is de Raad in gesprek gegaan met interim bestuurder Peter van Heeswijk met de vraag of hij interesse had om zich kandidaat te stellen als vaste bestuurder. Hij bleek geïnteresseerd in deze positie. Er is een zelfde procedure gevolgd als voor de eerdere kandidaten. Dat betekent dat hij eerst heeft gesproken met het werving- en selectiebureau en de selectiecommissie. Na een positief verloop van deze gesprekken, heeft hij gesprekken gehad met de 3 adviescommissies bestaande uit een vertegenwoordiging van MT, OR en RvC. Deze 3 commissies hebben positief geadviseerd. In een extra RvC vergadering op 22 december heeft de RvC het voornemen uitgesproken Peter van Heeswijk te benoemen, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.

Omdat eind 2021 twee commissarissen de RvC zouden verlaten vanwege het einde van de 2e benoemingstermijn, is vroegtijdig gestart met de voorbereiding van een werving- en selectieprocedure.

De werving- en selectie is begeleid door een extern bureau. Eind april hebben er gesprekken plaatsgevonden door de selectiecommissie waarbij de bestuurder als adviseur aanwezig was. Voor de positie van huurderscommissaris en voorzitter van de AC is Yvonne Roghair als geschikte kandidaat naar voren gekomen. Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw is zij op voordracht van Respectus in de vergadering van 21 september benoemd voor een 1^e termijn van 1 januari 2022 t/m 31 december 2025. Eind mei was er ook een beoogde kandidaat in beeld voor het voorzitterschap van de RvC. Helaas heeft deze kandidaat zich medio oktober om persoonlijke redenen teruggetrokken. Daarna is gelijk een nieuwe procedure opgestart. Begin december hebben nieuwe selectiegesprekken plaatsgevonden met de selectiecommissie met de beoogde nieuwe bestuurder erbij als adviseur. In de extra RvC vergadering van 22 december heeft de RvC kunnen besluiten tot een voorgenomen benoeming van een kandidaat onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.

Het uitgangspunt is dat deze kandidaat zo snel mogelijk na ontvangst van de positieve zienswijze wordt benoemd, doch uiterlijk per 1 juni 2022.

Tot slot heeft de SRC de herbenoeming van Raymond van Hattem als lid van de RvC voor een 2^e termijn van 1 januari 2022 t/m 31 december 2025 voorbereid. Deze herbenoeming was ook op voordracht van Respectus. De benoeming is na ontvangst van de positieve zienswijze van de Aw geëffectueerd.

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2021 6 maal vergaderd.

6.2.3 VASTGOEDCOMMISSIE (VGC)

In 2021 is er verder invulling gegeven aan de vastgoedcommissie die in maart 2020 in het leven is geroepen. Het doel van de vastgoedcommissie is het vervullen van een klankbordrol en het voorbereiden van besluitvorming door de RvC als het gaat om ontwikkelingen in het vastgoed, vastgoedstrategische (beleids)kaders en de rol van WI als opdrachtgever/dienstverlener t.a.v. van vastgoedzaken.

In de VGC stonden veel projecten op de agenda. Er is gesproken over de mogelijkheden van conceptueel bouwen bij het project De Bres aan de Nieuwstraat-Venestraat, het startbesluit voor de ontwikkeling van nieuwbouwlocatie De Star en de startbesluiten voor 2 voorgenomen renovatieprojecten. In het 4^e kwartaal is de besluitvorming voorbereid voor de levensduurverlenging van 59 woningen aan de Van Faukenbergsestraat en de sloop/nieuwbouw van de Emmastraat. Bij dit laatste project is uitvoerig gesproken over de impact voor de bewoners van de Emmastraat en de communicatie met de bewoners en bewonerscommissie. De VGC heeft geconstateerd dat dit door de organisatie goed is voorbereid.

De ontwikkelingen op het vlak van duurzaamheid kwamen ook aan bod. In de VGC is gesproken over de mogelijkheden van aquathermie. Daarnaast stonden de kostencalculaties voor duurzaamheids- en nieuwbouw- en renovatieprojecten op de agenda en de toekomstbestendigheid daarvan.

De vastgoedcommissie heeft 4 keer vergaderd in 2021.

6.3 DE RVC BUITEN DE EIGEN VERGADERZAAL

6.3.1 STUDIESESSIES

Er zijn in 2021 2 studiesessies georganiseerd. Tijdens de eerste studiesessie op 7 mei stonden 2 thema's op de agenda. De ochtend was gewijd aan de strategische analyse die Finance Ideas met behulp van het Corporatie PrognoseModel van WoonInvest had gemaakt. Op basis van deze analyse waren verschillende scenario's uitgewerkt, die inzicht gaven wat vanuit beleidsmatig en financieel perspectief het optimale strategische beleid kan zijn voor WoonInvest. In de middag kwam het thema datamanagement aan bod. De data- en informatieregisseur van WoonInvest gaf inzicht in de laatste ontwikkelingen op dit vlak en gaf aan waar WoonInvest op dat moment stond. Bij deze sessie waren ook het MT en een deel van de staf aanwezig.

Op 12 november vond de 2^e studiesessie plaats waarbij 3 onderwerpen op het programma stonden. De bestuurder heeft een toelichting gegeven over de organisatieontwikkeling en de uitkomsten van het cultuuronderzoek dat onder medewerkers is gehouden. Met de RvC is van gedachten gewisseld hoe hieraan vervolg te geven in 2022. Vervolgens is samen met de assetmanager een gezamenlijke oriëntatie gedaan op de uitdagingen van het grote aantal portiekflats dat WoonInvest heeft. Dit is een onderwerp dat nog regelmatig zal terugkeren op de agenda van de RvC. Bij deze onderwerpen was ook het MT aanwezig. Als 3^e onderwerp heeft de RvC de speerpunten voor 2022 besproken.

6.3.2 CONTACT MET HUURDERS EN STAKEHOLDERS

Het jaarlijkse gesprek van de voltallige raad met Respectus vond plaats op 30 maart, deze keer via MS Teams. De samenwerking tussen Respectus en WoonInvest en ook de samenwerking van Respectus met de RvC is aan de orde geweest. Er was ook aandacht voor de impact van de coronamaatregelen. Voor Respectus zelf, voor de samenwerking met WoonInvest en ook voor het contact met de huurders.

De RvC heeft daarnaast diverse keren contact gehad met Respectus, bijvoorbeeld over de benoeming en herbenoeming van de huurderscommissarissen en de benoeming van de (interim) bestuurder. Henk Jan van den Bosch was aanwezig bij een regulier overleg van WoonInvest en Respectus. Raymond van Hattem en Marja de Bruyn sloten in december aan bij een algemene bestuursvergadering van Respectus.

Medio juli heeft de RvC tijdens een wijkwandeling, georganiseerd door een aantal medewerkers van de afdeling wonen, 2 wijken en een aantal complexen bezocht en daar verschillende huurders ontmoet. Tot slot heeft de RvC bij het afscheid van Marianne Straks leden van Respectus en andere stakeholders gesproken.

6.3.3 ZELFEVALUATIE

Op 10 september 2021 heeft de RvC de zelfevaluatie georganiseerd. Voorafgaand aan de zelfevaluatie heeft interim bestuurder Peter van Heeswijk zijn 1^e bevindingen gedeeld. De reflectie op deze 1^e bevindingen is vervolgens meegenomen in de zelfevaluatie. De zelfevaluatie startte met een terugblik op de gemaakte afspraken die tijdens de zelfevaluatie van 2020 waren gemaakt. Vervolgens hielden alle individuele RvC leden een korte pitch over hun eigen functioneren binnen de RvC en wat hen is opgevallen in het afgelopen jaar. Mede aan de hand van het schema van de VTW “professionaliseren door zelfreflectie” zijn de benoemde punten uit de individuele reflecties besproken. Hierin kwamen de verschillende rollen van klankbord, toezicht houden en de werkgeversrol van de RvC aan bod. Bij elke rol zijn een aantal punten benoemd die in 2022 aan de orde komen, zoals de verbreding van de werkgeversrol, de klankbordrol van de RvC wat betreft organisatieontwikkeling en de teamontwikkeling van de RvC in de nieuwe samenstelling per januari 2022.

6.4 GOED BESTUUR VERDIENT GOED TOEZICHT

In de Governancecode woningcorporaties zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. De Governancecode geeft aan de hand van 5 principes en bepalingen richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de wijze waarop zij verantwoording afleggen over de resultaten.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de manier waarop de RvC invulling gaf aan de vijf principes van de Governancecode. Governance is een verantwoordelijkheid van bestuur en toezicht samen, waarin elk zijn eigen rol en verantwoordelijkheden heeft. Er is een goede samenwerking tussen de RvC en de bestuurder als het gaat om het borgen van de governance. Bij elk principe wordt kort ingegaan op de wijze waarop WoonInvest deze in praktijk brengt en borgt.

I. Principe 1: Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

In de code is ruime aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties. Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en de RvC hierop toeziet. In de visie op toezicht en besturen, is beschreven welke uitgangspunten, normen en waarden het bestuur en de RvC hanteren. In 2021 is er binnen de organisatie veel aandacht geweest voor de cultuur binnen WoonInvest en er is onder de medewerkers een cultuuronderzoek gedaan waarin de huidige en gewenste cultuur in beeld is gebracht. Dit onderwerp wordt regelmatig besproken met de RvC en deze thema's zijn onderwerp van gesprek in het overleg tussen RvC en ondernemingsraad. Binnen de RvC zelf is er ook aandacht voor het borgen van een open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Dit wordt in de praktijk gebracht door regelmatig aan het slot van een vergadering en bij de zelfevaluatie te reflecteren op het eigen functioneren en de wijze van vergaderen. Ook is er vanuit de visie op toezicht en besturen aandacht voor de invulling van de verschillende rollen van de RvC en bestuurder en het samenspel van bestuur en toezicht.

I. Principe 2: Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

In dit jaarverslag legt het bestuur verantwoording af over de uitvoering van de gestelde doelen en het maatschappelijk presteren van WoonInvest. De RvC verantwoordt zich in dit verslag over de wijze waarop zij daarop toezicht heeft gehouden. Onderdeel hiervan is open en transparante communicatie over nevenfuncties en bezoldiging.

Conform de Governancecode wordt in het jaarverslag aandacht besteed aan de bij de corporatie ingediende klachten. Het bestuur geeft toelichting op de aard van de klachten, welke verbeterpunten WoonInvest daaruit kan halen en hoe deze verbeterpunten op te pakken. Daarnaast was in het gesprek tussen RvC en bestuur aandacht voor de resultaten van de Aedes benchmark en de punten die daaruit te leren zijn.

I. Principe 3: Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

Hier gaat het om de deskundigheid van bestuurder en toezichthouders en het belang van permanente investering in kennis en kunde. Tijdens de 2 studiesessies die in 2021 zijn georganiseerd stonden er diverse thema's op het programma, over externe en interne ontwikkelingen. In dit verslag rapporteren bestuur en RvC over de jaarlijks vereiste PE punten in het kader van bij- en nascholing.

Zowel voor de werving van de nieuwe bestuurder als de twee RvC leden is er bij het vaststellen van het profiel goed gekeken naar wat er nodig is in het team. Voor het profiel van de bestuurder is de input gevraagd van het managementteam, de ondernemingsraad en Respectus. Voor de nieuwe RvC leden die in 2022 starten, is een gedegen inwerkprogramma opgezet. De nieuwe voorzitter van de AC, heeft in het 4^e kwartaal al als toehoorder een aantal vergaderingen van de RvC bijgewoond voor een soepele overgang in januari. Van de verschillende werving- en selectieprocedures is verslag gedaan in de paragraaf van de selectie- en remuneratiecommissie.

I. Principe 4: Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De RvC heeft regelmatig contact met huurdersorganisatie Respectus, zowel tijdens het jaarlijkse formele overleg tussen RvC en huurdersorganisatie, als tussentijds. Gelukkig was het in 2021 af en toe ook weer mogelijk om elkaar live te ontmoeten, zoals bij de voordracht en kennismaking met de nieuwe huurderscommissaris. Naast het overleg met Respectus bevraagt de RvC de bestuurder actief over andere contacten met belanghebbende partijen.



Jaarlijks keurt de RvC de biedingen goed die WoonInvest doet aan de vier gemeenten waarin zij werkzaam is als input voor de prestatieafspraken. De RvC monitort de voortgang van de prestatieafspraken en heeft in het bijzonder oog voor de huurders betrokken bij (of wonend in) ontwikkelingslocaties- of panden van WoonInvest. Zowel de wijkwandeling van de RvC als de afscheidsreceptie van Marianne Straks bood gelegenheid om diverse stakeholders te ontmoeten.

I. Principe 5: Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Risicomanagement is een belangrijk onderwerp dat zowel in de AC als de RvC regelmatig aan de orde is. De risicomatrix is in 2021 verder ontwikkeld en bij de genoemde risico's zijn beheersmaatregelen geformuleerd. Ook wordt regelmatig gesproken over de uitgevoerde interne controles en jaarlijks staat de frauderisicoanalyse op de agenda.

De RvC spreekt zowel de controller als de accountant buiten de aanwezigheid van het bestuur over de uitgevoerde werkzaamheden en controles. Voor 2021 zijn voor het controleplan van de accountant de thema's cybersecurity en duurzaamheidsprojecten op de agenda geplaatst.

6.5 VERGADERINGEN EN BELANGRIJKSTE BESLUITEN

De RvC is in 2021 6 maal voltallig bijeengekomen voor reguliere vergaderingen. Aan het einde van het jaar is er een extra vergadering bijeengeroepen in het kader van de voorgenomen benoemingen van de nieuwe bestuurder en voorzitter RvC. Daarnaast waren er de halfjaarlijkse vergaderingen met de OR en de jaarlijkse vergadering met huurdersvereniging Respectus. Aanvullend is er een sessie geweest over de strategische prioriteiten, zijn er 2 studiesessies georganiseerd en heeft in september de jaarlijkse zelfevaluatie plaatsgevonden. Ook heeft de RvC in de zomerperiode tijdens een wijkwandeling 2 wijken bezocht.

De RvC heeft in haar vergaderingen onder andere de volgende onderwerpen en procedures besproken:

- Strategische prioriteiten
- Frauderisicoanalyse
- Risicomanagement
- Overgang van kwartaal- naar tertiaalrapportages
- Update van het inkoopbeleid
- Resultaten van de Aedes benchmark
- Belanghebbendencontacten WoonInvest in het algemeen en de raad in het bijzonder
- De ontwikkelingen bij Vestia en voorgestelde leningruil
- Organisatieontwikkeling
- Decharge van de implementatie van het primaire systeem
- Prestatieafspraken en andere samenwerkingen met gemeente(n)
- Evaluatie van de accountant
- Voortgang van projectontwikkeling

6.5.1 DE BELANGRIJKSTE BESLUITEN VAN 2021:

Nr.	Besluit	Datum
1	De raad keurt het interne controleplan 2021 goed.	26-1-2021
2	De raad en bestuur stellen de gezamenlijke visie op toezicht en besturen vast	26-1-2021
3	De raad besluit Raymond van Hattem te benoemen voor een 2 ^e termijn als lid van de RvC, voorzitter SRC en huurderscommissaris van 1-1-2022 t/m 31-12-2025. Deze herbenoeming is op voordracht van Respectus. Definitief besluit na ontvangst positieve zienswijze	25-5-2021 en 21-9-2021
4	De raad stelt de jaarrekening en jaarverslag 2020 vast en geeft de bestuurder decharge over het gevoerde financiële beleid van 2020	22-6-2021
5	De raad geeft goedkeuring aan de biedingen in het kader van de prestatieafspraken 2022.	22-6-2021
6	De raad zet het voorlopig besluit om naar een definitief besluit om Peter van Heeswijk te benoemen als interim directeur-bestuurder met ingang van 1-9-2021 voor een periode van naar verwachting 6 maanden tot maximaal 1 jaar	21-9-2021
7	De raad geeft goedkeuring aan het tekenen van de nieuwe volmacht WSW	21-9-2021
8	De raad besluit Yvonne Roghair te benoemen als lid van de RvC, voorzitter van de AC en huurderscommissaris voor een 1 ^e termijn van 1 januari 2022 t/m 31 december 2025. Deze benoeming is op voordracht van Respectus.	21-9-2021
9	De raad keurt de begroting 2022 goed en stelt het treasury jaaplan 2022 vast.	30-11-2021
10	De raad geeft goedkeuring aan het door de bestuurder genomen ontwikkelbesluit Emmastraat voor de sloop/nieuwbouw van de woningen in dit complex.	30-11-2021
11	De raad geeft goedkeuring aan het door de bestuurder genomen ontwikkelbesluit voor het voorbereiden en uitwerken van de levensduurverlenging van de meergezinswoningen en een BOG aan de Van Faukenbergestraat	30-11-2021
12	De raad gaat akkoord met het besluit tot verkoop van de Sterrenkrooshof aan Middin.	30-11-2021
13	De RvC stelt de bezoldiging van de RvC 2022 vast.	30-11-2021

6.6 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2021

Marja de Bruyn (v)	
Geboortejaar	1956
Profiel	Governance, vastgoedontwikkeling en -beheer, volkshuisvestelijk
PE-punten verslagjaar	21
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Voorzitter, lid SRC, lid VGC
Functies overig	Beroep: zelfstandig adviseur Lid RvC woningcorporatie Tiwos Tilburg (tot april 2021) Vrijwilliger stichting Plezierrivier De Rotte

Henk Jan van den Bosch (m)	
Geboortejaar	1949
Profiel	Financiën en control, governance, juridische zaken
PE-punten verslagjaar	6
Benoeming	2e termijn eindigt op 31-12-2021
Rol in RvC	Lid voordracht huurders, voorzitter Auditcommissie
Functies overig	Beroep: bestuursadviseur Bestuurslid Stichting administratiekantoor Royal Terberg Group. Voorzitter bestuur Stichting Landgoed 't Loo

Raymond van Hattem (m)	
Geboortejaar	1968
Profiel	Belanghouders, juridische zaken en werkgeverschap
PE-punten verslagjaar	7
Benoeming	1e termijn eindigt op 31-12-2021; herbenoemd voor 4 jaar per 1/1/2022 2e termijn eindigt op 31-12-2025
Rol in RvC	Lid (voordracht huurders), voorzitter SRC
Functies overig	Beroep: HR-directeur ProRail Bestuurslid Emma at Work Lid van de RvT van RAV Haaglanden

Selvi Ayranci (v)	
Geboortejaar	1972
Profiel	Strategie
PE-punten verslagjaar	6
Benoeming	1e termijn eindigt op 30-6-2023
Rol in RvC	Lid, lid Auditcommissie
Functies overig	Beroep: Head of Service Model Transformation bij ABN AMRO Bank Lid RvT Coöperatie Midwaste Lid RvT ROC Midden Nederland

Bert Krikke (m)	
Geboortejaar	1966
Profiel	Vastgoed, duurzaamheid, projectontwikkeling, financiering
PE-punten verslagjaar	24
Benoeming	1e termijn eindigt op 31-12-2023
Rol in RvC	Lid, voorzitter Vastgoedcommissie
Functies overig	Beroep: Directeur Novio Tech Campus, Nijmegen Commissaris Volkshuisvesting Arnhem Commissaris Woonbedrijf ieder1 Bestuurslid VTW Lid Raad van Toezicht Theater aan de Rijn Lid Raad van Advies Provada tot 1-1-2022

6.6.1 NIEUWE RVC LEDEN IN 2022

Yvonne Roghair (v)	
Geboortejaar	1972
Profiel	Financiën en control, vastgoed, volkshuisvesting
Benoeming	Per 1 januari 2022 1 ^e termijn eindigt op 31-12-2025
Rol in RvC	Lid voordracht huurders, voorzitter Auditcommissie
Functies overig	Beroep: manager bedrijfsvoering bij SOS Kinderdorpen Lid Raad van Toezicht Habion Lid bestuur Vastgoed Zorgsector
Ron de Haas (m)	
Geboortejaar	1958
Profiel	Governance, volkshuisvesting, bestuurlijk
Benoeming	Per 1 juni 2022 1 ^e termijn eindigt op 31-5-2026
Rol in RvC	Voorzitter, lid SRC, lid VGC
Functies overig	Beroep: bestuurder Mozaïek Wonen tot 1 juni 2022 Bestuurder De Haas Management en Advies B.V. Lid Raad van Toezicht Ouderenzorg Cardia te Den Haag Lid Raad van Toezicht Museum Gouda Lid Raad van Toezicht VGZ-instelling De Passerel te Apeldoorn

6.6.2 BEZOLDIGING EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING

De RvC stelt jaarlijks de bezoldiging van haar leden vast na advies bij de bestuurder te hebben ingewonnen. De bezoldiging is voorbereid in de SRC. Er is ook in 2021 gekozen voor een beloning onder het maximum van de Beroepsregel van de VTW. De bezoldiging van de RvC is opgenomen in de jaarrekening. De opleidingen ten behoeve van PE-punten zijn vergoed, de commissarissen zijn via WoonInvest lid van de VTW. Uiteraard wordt aan de WNT en andere regelgeving voldaan. Er zijn geen leningen, voordelen of garanties of kostenvergoedingen verstrekt. De individuele leden van de raad hebben onafhankelijk hun rol ingevuld.

6.6.3 VERKLARING

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van WoonInvest. De Raad heeft de bestuurder decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid over 2021.

Leidschendam, 22 juni 2022

Raad van Commissarissen

R. de Haas, voorzitter

B. Krikke, vicevoorzitter

S. Ayranci, lid

Y. Roghair, lid

R. van Hattem, lid

GOVERNANCE, RISK EN COMPLIANCE

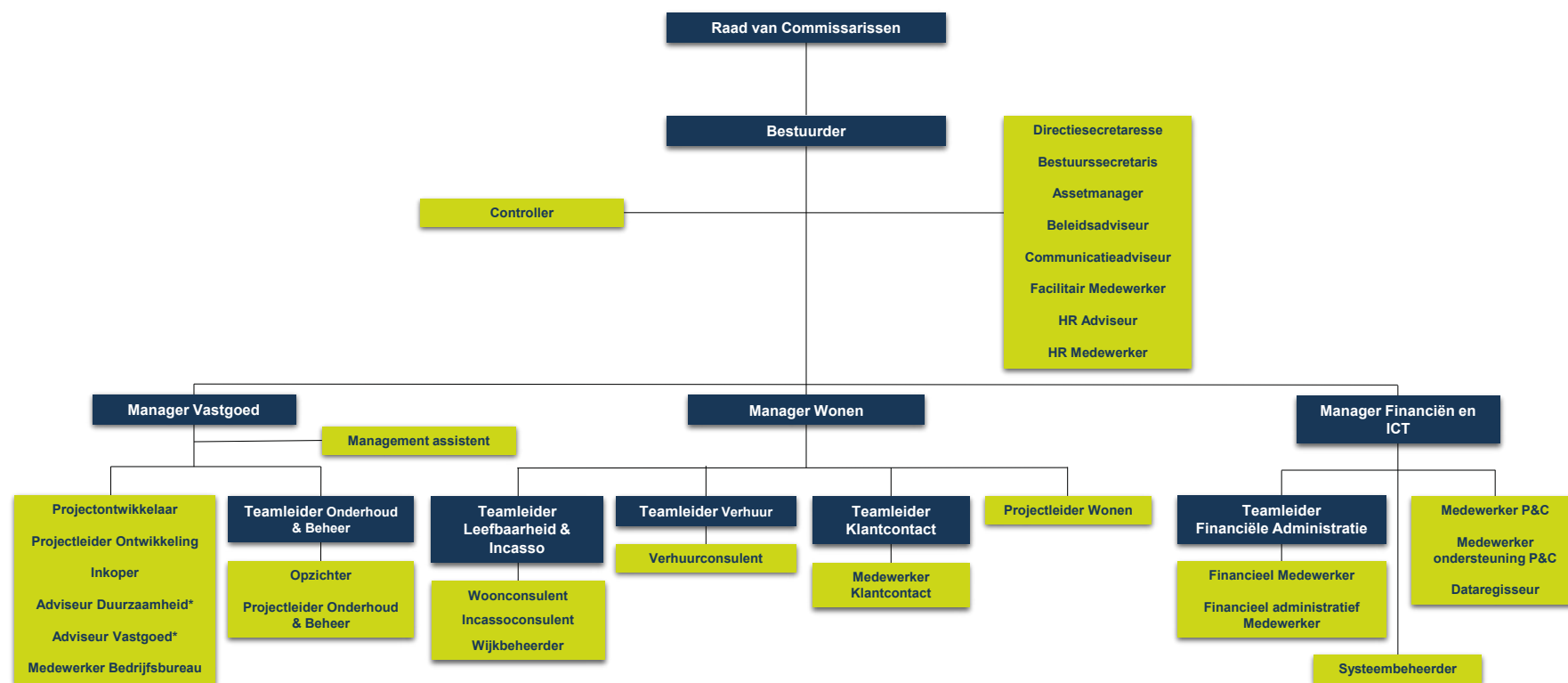
Governance, Risk en Compliance zijn belangrijk voor WoonInvest voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen.

7



7.1 ORGANISATIE CORPORATE GOVERNANCE

Het organisatieschema van Stichting WoonInvest ziet er als volgt uit:



De rollen van compliance officer, security officer en privacy officer zijn belegd in bestaande functies.

7.2 GOVERNANCE

7.2.1 RAAD VAN COMMISSARISSEN (RVC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC toetst of WoonInvest invulling geeft aan de maatschappelijke opgave, verstandige financiële keuzes maakt en integer en transparant handelt. De RvC bestaat uit vijf personen. Zie het verslag van de raad van commissarissen.

7.2.2 BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van WoonInvest en heeft daarin de dagelijkse leiding. Zij zorgt voor een strategische koers waarbij het realiseren van de maatschappelijke waarde op lange termijn voorop staat in samenwerking met in- en externe stakeholders. Samen met de medewerkers zorgen het bestuur en management voor een vertaling van de koers naar concrete doelstellingen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de strategische koers en doelstellingen en waarborgt daarbij de financiële continuïteit. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van WoonInvest alsmede de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de Auditcommissie. *Zie het bestuursverslag*

7.2.3 CONTROLLER

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller is onder andere verantwoordelijk voor de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader ook de opzet van door het management ingerichte maatregelen, reviewt de door de afdelingen uitgevoerde verbijzonderde interne controles en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audits. Tevens stelt de controller jaarlijks de frauderisicoanalyse op.

7.2.4 MANAGEMENT

Naast de realisatie van de strategische en organisatiedoelstellingen zijn het bestuur, en vervolgens het management, primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar die nodig is voor het uitvoeren van de benodigde interne audits.

7.2.5 ACCOUNTANT

De primaire verantwoording voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie van WoonInvest. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de Auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant. De accountant legt zijn controlebevindingen vast in de Managementletter en het Accountantsverslag; deze worden besproken met de bestuurder, Auditcommissie en RvC.

7.3 RISICOMANAGEMENT EN FRAUDERISICOANALYSE

Risicomanagement is ook in 2021 een vast onderdeel van de kwartaalrapportages. Ieder kwartaal in 2021 heeft de controller met de afzonderlijke managers en de bestuurder bilateraal gesproken over de risico's aan de hand van een risicomatrix. Hierbij wordt ieder risico voorzien van een actuele score (kans*impact). Dat maakt het iedere periode mogelijk om de ontwikkelingen in de risicoscores te volgen en te bespreken. Besproken wordt ook de mate van gewenste "risk appetite". Wanneer het management beheersmaatregelen treft voor een concreet risico, worden deze in de risicomatrix opgenomen. Daarbij wordt ook toegelicht, in hoeverre deze acties zijn uitgevoerd en met welk resultaat. De totale risicomatrix wordt in het MT besproken en de belangrijkste punten hieruit worden gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. In 2021 is hierin nog een onderscheid gemaakt in strategische, tactische en operationele risico's. Tenminste alle onderscheiden strategische risico's en de ontwikkelingen daarin worden gerapporteerd aan de RvC. Onderstaand zijn voor ieder van de in de jaarverslaggeving voorgeschreven vijf categorieën de belangrijkste risico's voor WI behandeld. Daarbij hebben wij voor de strategische risico's vanwege het belang twee risico's genomen.

Risico	Toelichting van het risico	Beheersingsmaatregelen en uitvoering
Strategisch	Ambitieuze investeringsbegroting wordt niet gehaald.	Dit risico is per ultimo 2021 minder hoog in de score in vergelijking met ultimo 2020. Dat is vooral het gevolg geweest van de komst en het werk van enkele projectleiders en meer projectontwikkelaars, meer gedegen planning en kostencalculaties als ook het overleg hierover met belanghebbenden, zoals onze gemeenten.
Strategisch	Huurders zijn ontevreden over WoonInvest (lage scores)	Wl wil in 2022 verder uitwerken waar wij voor staan qua huurderstevredenheid. Dit zal ook van invloed zijn op het te actualiseren ondernemingsplan. Wij zullen uitwerken welke doelstellingen bereikt moeten worden en hoe wij het behalen hiervan kunnen volgen.
Operationeel	De interne beheersing blijkt vatbaar voor verbeteringen, waardoor kans op fouten wordt vergroot in regulier proces.	Het jaar 2021 was voor WoonInvest een lastig jaar. Op een aantal functies was sprake van onderbezetting of personeelwisseling. In het tweede halfjaar is gewerkt aan actieplannen om de "basis" beter op orde te krijgen. Belangrijk speerpunt is lagere woningleegstand.
Financieel	Normstelling financiële continuïteit vanuit Aw en WSW wordt niet behaald.	Ook in 2021 was het een opgave om aan de kengetallen van Aw en WSW te voldoen. En dat speelde bij het opstellen van de meerjarenbegroting 2022-2026. Middels scenarioanalyse wordt continu gemonitord hoe de financiële ratio's zich ontwikkelen en vindt er adequate sturing plaats als deze ratio's in het geding komen.
Financiële verslaggeving	De jaarrekening is niet tijdig opgesteld en controle klaar aangeleverd bij de accountant.	Dit risico schatten wij nu minder hoog in dan een jaar geleden. Vanwege enkele tijdrovende problemen met ons primaire systeem was het in 2021 met veel moeite gelukt om de jaarstukken eind juni gecontroleerd en vastgesteld te krijgen. Met een actieplan en strakke bewaking van de planning zal het proces naar verwachting in 2022 beter verlopen.
Wet- en regelgeving	De inkomensvoetsingen worden niet goed toegepast en/of geregistreerd. Ook in toewijzing bij het verhuren van zorgwoningen via intermediairs.	In de bedrijfsprocessen worden voetsingen door een tweede woonconsulent gecontroleerd. De verbijzonderde interne controles, die aan moeten tonen of dit proces goed verloopt, zijn door personele onderbezetting in 2021 niet tijdig uitgevoerd.

Frauderisico-analyse 2021

Los van ons hiervoor beschreven risicomanagement maakt WoonInvest ook jaarlijks een frauderisico-analyse. Fraude komt in onze maatschappij helaas in veel vormen voor en WoonInvest wil de kans dat het zich voordoet in onze woningcorporatie zo klein mogelijk maken. Onder fraude wordt verstaan een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

Onze meest recente analyse inventariseert de ontwikkelingen op de 18 door ons onderkende risicofactoren. Onder frauderisicofactoren worden verstaan de gebeurtenissen of omstandigheden die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen. Wij hebben aan de hand van de 18 geïdentificeerde risicofactoren geëvalueerd welke factoren leiden tot een geïdentificeerd frauderisico. Daarna geven wij aan, welke beheersingsmaatregelen wij toepassen om deze risico's zo goed mogelijk te mitigeren.

Als twee belangrijke frauderisicofactoren ziet WoonInvest het inkooprisico en het prestatierisico. We houden rekening met de kans dat in de onderhandelingen met aannemers hogere vergoedingen worden overeengekomen dan marktconform is, waartegenover kan staan dat medewerkers van WoonInvest beloond worden (kick backs ontvangen van deze aannemers). In de actualisatie van ons inkoopbeleid hebben wij opgenomen dat iedere inkoop gepaard moet gaan met vastleggingen waaruit de marktconformiteit blijkt. Ook is een standaard geworden, dat wij af te nemen prijzen in raamcontracten laten beoordelen door een externe prijsstoetser. In onze analyse zien wij uit te voeren verbeteracties in de beveiliging van de ICT-toepassingen. Ook willen wij in 2022 meer zichtbaar controleren op de naleving van de beheersmaatregelen om de frauderisico's tegen te gaan. Onze frauderisico-analyse 2021 is door de bestuurder in de MT-vergadering van 14 december 2021 vastgesteld.

7.4 COMPLIANCE

Compliance (voldoen aan de externe en interne wet- en regelgeving) maakt binnen WoonInvest deel uit van de integrale verantwoordelijkheid van de managers en de bestuurder. Dat houdt in, dat in de werkprocessen en de werkbesprekingen adequate aandacht wordt gegeven aan het naleven van de relevante regelgeving. WoonInvest heeft een functionaris aangesteld die toeziet op de naleving van de externe en interne wet- en regelgeving, de Compliance Officer. Daarnaast maakt WoonInvest actief gebruik van het Aedes overzicht corporatiewetgeving in beweging. In 2021 is in het kader van compliance gesproken over de wijzigingen in de Woningwet die per 1 januari 2022 is ingegaan en de gevolgen daarvan voor WoonInvest.

7.5 PRIVACY

De AVG is in 2018 ingevoerd en geïmplementeerd. In 2021 is verder invulling gegeven aan de processen die zijn ingericht om de privacy van zowel huurders als medewerkers te waarborgen. In het klantportaal bleek dat we bij het indienen van reparatieverzoeken via het portaal de privacy van de huurders niet konden waarborgen. We hebben deze optie toen gelijk dichtgezet tot zeker is dat de privacy van huurders is gegarandeerd. Datalekken die voorkomen, bijvoorbeeld door het verkeerd versturen van brieven of e-mails, worden gemeld en vastgelegd. In 2021 is de bewustwording van het onderwerp privacy in de organisatie toegenomen en krijgen we er steeds meer grip op.

FINANCIËLE ZAKEN

Het resultaat over 2021 is na belastingen € 159 miljoen positief. Hiervan is € 148 miljoen waardestijging van het vastgoed. In 2021 is € 4 verlies genomen op het onrendabele deel van investeringen. Het eigen vermogen groeit, dat is grotendeels papieren groei vanuit de waardestijging van het vastgoed. De positieve operationele kasstroom van € 6,8 miljoen is samen met de opbrengst van verkochte woningen van € 11 miljoen aangewend voor investeringen € 8,5 miljoen en aflossingen van leningen € 1,2 miljoen. Het restant is toegevoegd aan de liquide middelen en wordt ingezet voor toename van de investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid vanaf 2023 en verder.

8



8.1 ONTWIKKELINGEN IN 2021

8.1.1 IMPACT COVID-19

Bij de uitbraak van Covid 19 in maart 2020 was er grote onzekerheid over en vrees voor waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. In het najaar van 2020 bleek die vrees ongegrond. De financiële effecten voor WoonInvest zijn beperkt, zo bleek ook uit de doorrekening van een aantal scenario's in maart 2021. In 2021 zijn we gewend aan thuiswerk met aangepaste bedrijfsprocessen. De dienstverlening aan huurders loopt door al zijn de face-to-face contacten minimaal. Covid-19 maakt de uitvoering van onderhoud, vooral het reparatieonderhoud, bij de mensen thuis lastig. De te verhuren woningen staan te lang leeg vanwege vertraging door tekort aan onderdelen en vanwege nog niet voldoende soepel lopende interne processen. De betalingsachterstand van huurders loopt niet op. De ongewenste vertraging in de onderhoudsuitgaven en hogere leegstand heeft per saldo een positief effect op de liquiditeit. Begin 2022 was Covid-19 geen aanleiding meer om met scenarioberekeningen het inzicht te verkrijgen op de effecten op de continuïteit op langere termijn.

8.1.2 VESTIA-DEAL

De overgrote meerderheid van de corporaties doet mee met de zogenaamde Vestiadeal om zo een financiële bijdrage te leveren om de problemen van Stichting Vestia, primair de hoge rentelasten en de hoge marktwaarde van de leningen, op te lossen. Deze collegiale oplossing zou voor WoonInvest eeds relatief hoge rentelasten in de komende dertig jaar nog verder verzwaren. Dat zou het risicoprofiel van WoonInvest negatief beïnvloeden. Daarom heeft WSW WoonInvest vrijgesteld van deelname aan deze deal.

8.1.3 EENMALIGE HUURVERLAGING EN HUURBEVRIEZING

De overheid dwong eind 2020 en begin 2021 een eenmalige huurverlaging en huurbevriezing af. Dit is uitgevoerd en betekent een structurele huurverlaging vanaf 2021, totaal circa € 1,5 mln per jaar ten opzichte van de meerjarenbegroting. Deze is deels gecompenseerd door een lagere verhuurdersheffing, circa € 1 mln. Per saldo een negatief begrotingseffect van ongeveer 0,5 miljoen per jaar.

8.1.4 COALITIEAKKOORD MET AFSCHAFFING VERHUURDERHEFFING

In december werd de nieuwe regering het eens en bracht het coalitieakkoord naar buiten. Hierin staan een aantal, summier uitgewerkte, maatregelen op het terrein van de volkshuisvesting. Het gaat onder meer over afschaffing van de verhuurderheffing, meer huizen, duurzaamheidsmaatregelen en huurbepanking. Van deze plussen en minnen is begin 2022 een scenario gemaakt en doorerekend om inzicht te krijgen in de financiële effecten. Uiteraard is WoonInvest positief over het afschaffen van de verhuurderheffing maar mede gezien de overige maatregelen betekent dat niet dat alle plannen die nodig zijn om de opgave te realiseren nu mogelijk zijn.

8.2 FINANCIËLE POSITIE

Van het positieve resultaat over 2021 is het gerealiseerde resultaat ad € 11 miljoen toegevoegd aan de overige reserves. Het ongerealiseerde deel ad € 148 miljoen is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Het resultaat is € 74 miljoen hoger dan over 2020. Dat komt voornamelijk door:

- (+) € 71 miljoen hogere marktwaardestijging, met name door leegwaardestijging en ondanks de stijging van de overdrachtsbelasting per 1-1-2021 van 2 naar 8%;
- (-) € 1 miljoen meer verlies vanuit het onrendabel deel van investeringen;
- (+) € 2 miljoen hoger verkoopresultaat door meer verkochte woningen en tegen een hogere waarde;
- (-) € 1 miljoen hogere vennootschapsbelasting, mede omdat er geen compensabele verliezen meer zijn uit het verleden. Daarnaast zorgt de renteaftrekbepanking (ATAD) voor een hogere vennootschapsbelasting;
- (+) € 1,4 miljoen minder onderhoud;
- (+) € 0,5 miljoen hogere huur, niet door de reguliere huurverhoging per 1 juli 2021 want dat was een huurbevriezing, wel doordat de huurverhoging 2020 nu een heel jaar meetelt.

De stijgende belastingdruk maakt dat we jaarlijks meer dan twee maandhuren kwijt zijn aan verhuurderheffing, vennootschapsbelasting en lokale belastingen zoals de onroerende zaakbelasting.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is.

Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met verkopen tegen leegwaarde dan wel doorexploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie alsof we een commerciële belegger zouden zijn.

Uiteraard zal WoonInvest vanwege haar maatschappelijke taak en volkshuisvestelijke opgave niet al haar vastgoed verkopen of tegen markthuren verhuren. Dit betekent dat WoonInvest van het ongerealiseerde eigen vermogen ad € 863 miljoen een bedrag van € 523 miljoen niet gaat realiseren (verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde). Dit is onze grootste volkshuisvestelijke bijdrage.

8.3 KENGETALLEN & MEERJARENPROGNOSE

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma in het begin van deze eeuw, kenmerkt de balans van WoonInvest zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille met een relatief hoge rentelast. Hierdoor naderde een aantal financiële ratio's de normen die de toezichthouders stellen voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. Het rapport 'opgave en middelen' van de Rijksoverheid had de niet verrassende uitkomst dat de opgaven op beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid vele malen groter zijn dan de financiële middelen van de corporaties. Dat geldt zeker voor WoonInvest. De actualisatie van de portefeuillestrategie van WoonInvest in 2019 bevat een investeringsambitie die als gevolg had dat voor meerdere jaren de ICR in de DAEB-tak onder de norm uitkwam. De ICR is de ratio om te zorgen dat de operationele kasstroom voldoende is om de rente op de leningen te betalen. Daardoor was bijsturing noodzakelijk. Eind 2020 is, na goedkeuring van Aw, de rentevoet op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB aangepast. In 2021 is de verdeling van de nieuwbouwplannen tussen DAEB en niet-DAEB aangepast. De geplande niet-DAEB nieuwbouw draagt bij aan zowel het bedienen van middeninkomens als aan onze financiën. Door combinatie van activiteiten zijn meer plannen geactiveerd als ingrijpende verbouwing. Mede door deze drie optimalisaties zijn in de meerjarenbegroting 2022-2026 meer investeringsplannen (nieuwbouw, renovatie,

energiemaatregelen) opgenomen dan voorheen waarbij de ratio's op TI-niveau voldoen aan de norm. In 2023 voldoet dan de ICR van de DAEB-tak met 1,3 net niet aan de minimale norm van 1,4. Deze minimale onderschrijding heeft geen consequenties voor ons beleid en financiële gezondheid. Belangrijk hierbij is dat de rente op in de jaren 2023 en verder af te sluiten nieuwe leningen laag blijft.

Op het gebied van onderhoud is niet alles uitvoerbaar omdat we anders niet voldoen aan de ICR. Onze rente is relatief hoog ten opzichte van andere corporaties waardoor dit bij ons een extra kritische ratio is.

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond en onze borgbaarheid vast. Zij hanteren hiervoor een risicobeoordelingsmodel. Dit model (de WSW Business Risks) houdt een beoordeling in van de bedrijfsrisico's aan de hand van 24 vragen. Zo wordt duidelijk of de corporatie voldoende in control is. De conclusie van het WSW is dat onze financiële continuïteit gewaarborgd is. WoonInvest heeft een positieve borgbaarheidsverklaring van WSW ten behoeve van de benodigde externe financiering voor het aankomende jaar.

Meerjaren prognose (x € 1.000)		Realisatie 2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ratio's T.I.	Normen						
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40	1,41	1,51	1,46	1,55	1,72	1,68
ICR gewogen gemiddelde 1e 5 jaar			1,58				
Loan To Value (beleidswaarde)	< 85%	38%	45%	49%	52%	51%	51%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	> 15%	54%	44%	43%	43%	40%	41%
Dekkingsratio	< 70%	44%	54%	55%	52%	46%	43%
Onderpandratio	< 70%	45%	51%	52%	50%	44%	41%

In de meerjarenbegroting 2022-2026 en bijbehorende liquiditeitsplanning zijn de beleidsvoornemens en investeringsplannen in nieuwbouw-renovatie-duurzaamheid verwerkt. Hieruit blijkt dat de continuïteit van WoonInvest is geborgd. WoonInvest heeft voldoende liquiditeiten ter beschikking en kan leningen aantrekken voor geplande investeringen voor minimaal de aankomende 18 maanden. Voor de jaarrekening moeten we namelijk 18 maanden vooruit kijken. Wij zijn dan ook van mening dat de waarderingsgrondslagen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd.

8.4 VASTGOEDWAARDERING

De waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde. WoonInvest bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven Handboek modelmatig waardering marktwaarde (verder waarderingshandboek).

Voor de woningen en parkeerplaatsen past WoonInvest de basisversie van het waarderingshandboek toe. Voor het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal zorgvastgoed onroerend goed (ZOG) past WoonInvest de full versie toe omdat de huuropbrengsten van dit vastgoed meer dan 5% uitmaakt van de totale huursom. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder inschakeling van een taxateur. Hierbij mag niet worden afgeweken van de normen van het handboek. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (welke wel mag afwijken van de normen van het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde.

In 2021 was er op de Nederlandse woningmarkt wederom sprake van zeer forse prijsstijgingen. Hierdoor is het voor mensen steeds lastiger om een bestaande woning te vinden en zijn doorstroombmogelijkheden sterk verminderd. Er is momenteel sprake van een historisch laag aanbod, weinig transacties en inmiddels wordt 80% van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Zelfs de verhoging van de overdrachtsbelasting kon deze trend niet keren. Een bijkomend negatief effect is de sterk stijgende bouwkosten en hogere kwaliteitseisen aan nieuwbouwwoningen. Dit alles leidt tot een wooncrisis die hoog op de politieke agenda staat. De regering streeft naar 100.000 nieuwe woningen per jaar. Het is echter maar zeer de vraag of haalbaar is.

Als gevolg van de Wet Huurverlaging en de huurbefriezing in 2021 heeft de huurprijs zich licht negatief ontwikkeld. Dit heeft een dempende invloed gehad op de waardering van het vastgoed. Met deze beheerste huurprijsontwikkeling wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

WoonInvest realiseert zich verder dat een stijgende marktwaarde tot gevolg kan hebben dat de zakelijke lasten stijgen. Hierbij kan gedacht worden aan de onroerende

zaakbelasting. Ook bij investeringsbeslissingen (m.n. sloop gevolg door nieuwbouw) is een hogere inbrengwaarde een aandachtspunt.

Bij de eigen beleidsoverwegingen laat WoonInvest zich meer leiden door de ontwikkeling van de beleidswaarde dan door de ontwikkeling van de marktwaarde.

Door verschillende waardebegrippen te hanteren, zijn er aan het vastgoed ook verschillende waarden toe te kennen. De belangrijkste zijn in de volgende tabel opgenomen.

Vastgoed in exploitatie (bedragen x € 1.000)	Aantal eenheden	Leeg- waarde	WOZ- waarde	Markt- waarde	Beleids- waarde
Woningen	6.606	1.502.471	1.241.965	1.075.725	512.333
BOG/MOG/ZOG	752	96.752	79.426	106.702	106.702
2. DAEB vastgoed in exploitatie	7.358	1.599.223	1.321.391	1.182.427	619.035
Woningen	1.312	480.708	395.398	363.894	404.149
BOG/MOG/ZOG	23	9.916	8.140	10.040	10.040
Parkeerplaatsen	1.209	17.175	16.639	14.478	14.478
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.544	507.799	420.177	388.412	428.667
Totaal 2021:	9.902	2.107.022	1.741.568	1.570.840	1.047.702
Totaal 2020:	9.929	1.885.665	1.644.751	1.431.302	781.492

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. In totaal is de marktwaarde in 2021 met € 139,5 miljoen toegenomen. Het verloop van deze marktwaarde in 2021 is als volgt.

Verloop marktwaarde (bedragen x € 1.000)	€	%
Marktwaarde per ultimo 2020	1.431.302	100,0%
1. Voorraadwijziging	-8.598	-0,6%
2. Wijziging objectgegevens	36.778	2,6%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-16.891	-1,2%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2020	27.756	1,9%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	100.493	7,0%
	139.538	9,7%
Marktwaarde per ultimo 2021	1.570.840	109,7%

De gevoeligheidsanalyse per ultimo 2021 is als volgt.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter ultimo 2021	Effect wijziging parameter	Effect op markt- waarde in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,20%	+ 1%	-174.026	-11,08%
		- 1%	511.384	32,55%
Markthuur	€ 890,07	+ 1%	4.533	0,29%
		- 1%	-4.339	-0,28%
Mutatiegraad	6,40%	+ 1%	23.067	1,47%
		- 1%	-18.449	-1,17%
Leegwaarde	€ 222.599	+ 1%	7.279	0,46%
		- 1%	-7.032	-0,45%

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Het bestuur van WoonInvest heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde

van het DAEB-bezit - en het niet DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 523,1 miljoen.

Dit impliceert dat circa 45% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

€ x 1.000	WoonInvest totaal	Gemiddeld per woning *)
Marktwaarde verhuurde staat	1.570.840	182
Afslagen		
1. Beschikbaarheid	97.922	12
2. Betaalbaarheid	-307.379	-39
3. Kwaliteit	-232.021	-29
4. Beheer	-81.660	-10
	-523.138	-66
Beleidswaarde	1.047.702	116

*) Betreft Waarderingsmodel woning

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden geduid.

1. Beschikbaarheid

WoonInvest zorgt ervoor dat er voldoende (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn. Hierover worden met de diverse partijen afspraken gemaakt. De mogelijkheid tot structurele verkopen van de woningen vervalt hiermee, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is.

2. Betaalbaarheid

Het verhogen van de huren na mutatie naar markthuren past niet bij de doelstellingen van WoonInvest als sociale verhuurder. WoonInvest hanteert een streefhuur (passend bij de doelgroep) welke wordt gebruikt bij de

berekening van de beleidswaarde. De streefhuur ligt (voor de sociale huurwoningen veelal een stuk lager dan de markthuur, in deze stap heeft dat tot gevolg dat er een forse afslag te zien is. De verhuurdersheffing (gemiddeld 2-3 keer de maandhuur) draagt tevens bij de forse afslag in deze stap. De streefhuur van de eenheden vallend onder het waarderingsmodel woningen over 2021 bedraagt gemiddeld € 740 en ligt € 193 lager dan de markthuur.

3. Kwaliteit

WoonInvest kent veelal een ander onderhoudsbeleid dan de (VEX) normen zoals deze worden opgenomen in de marktwaarde welke meer gebaseerd is op instandhoudingonderhoud. De normen die WoonInvest hanteert zijn gebaseerd op de meest recent vastgestelde begroting. Door de hogere ingerekende onderhoudslasten is er in deze stap een afslag tot stand gekomen. WoonInvest maakt bij deze stap onderscheid tussen onderhoudsuitgaven en woningverbetering zoals opgenomen in het handboek. Voor woningen is de gemiddelde onderhoudsnorm € 2.291. De opgenomen norm in de marktwaarde is ruim € 1.200 lager.

4. Beheer

De door WoonInvest gehanteerde beheernormen wijken af van de in de marktwaarde gehanteerde normen. WoonInvest heeft als sociale verhuurder over het algemeen hogere beheerlasten dan commerciële marktpartijen. WoonInvest hanteert de volgende definitie voor beheer: 'Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing.

Dit zijn vastgoed gerelateerde beheerkosten als onderdeel van het 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Er wordt in het algemeen zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de functionele indeling zoals WoonInvest deze opstelt in het kader van de jaarrekening. De hogere beheerlasten leiden tot een afslag ten opzichten van de marktwaarde. De normen zijn gebaseerd op de meest recent vastgestelde begroting. De beheernorm voor woningen bedraagt € 988. In de marktwaarde wordt hiervoor € 744 opgenomen.

De gevoeligheidsanalyse per ultimo 2021 is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

Het verloop van de beleidswaarde 2020-2021 is als volgt te duiden:

Beleidswaarde 2020 - 2021	Totaal
Beleidswaarde 2020	781.493
Af: Beleidswaarde 2020 niet-woningen	-122.216
Beleidswaarde 2020 woningen	659.276
Voorraadmutaties woningen	
Verkoop / sloop / overig weg	-9.351
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	3.109
Subtotaal voorraadmutaties woningen	-6.242
Mutatie vastgoedgegevens woningen	
Contracthuur en leegstand	-9.173
Maximale huur	-136
WOZ-waarde	-11.946
Mutatiekans doorexpluiten	717
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	-20.538
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	
Macro-economische parameters	16.312
Liberalisatiegrens	-4.404
Verhuurderheffing	75.149
WOZ-waarde ontwikkeling	-8.466
Disconteringsvoet	59.929
Overige marktwaardeparameters	-1.900
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	136.620
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	
Aanpassing streefhuurbeleid	185.408
Aanpassing erfpacht	4.882
Aanpassing onderhoudskosten (incl. achterstallig onderhoud)	-25.575
Aanpassing beheerkosten	-17.350
Subtotaal wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	147.366
Beleidswaarde 2021 woningen	916.482
Subtotaal mutatie in beleidswaarde woningen	257.206
Bij: Beleidswaarde 2021 Niet-woningen	131.220
Beleidswaarde 2021	1.047.702
Subtotaal mutatie in beleidswaarde	266.210
Percentage beleidswaarde 2021 t.o.v. 2020	134%

8.5 TREASURY

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen teneinde de tijdige beschikbaarheid van de voor de bedrijfsactiviteiten benodigde financiële middelen zeker te stellen. Conform het treasurystatuut heeft WoonInvest de voor 2021 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het treasuryjaarplan 2021 en die activiteiten zijn ook uitgevoerd.

Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen meer uit dan dat we uitgaven

De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2021 in een positieve operationele kasstroom van € 6,8 miljoen. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen verbeterde de liquiditeitspositie van WoonInvest met € 2,6 miljoen. Daarnaast was er ook een aflossing van totaal € 1,2 miljoen op de leningenportefeuille.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2021 gestegen van € 22,5 naar € 30,8 miljoen. De liquide middelen zijn in 2021 belegd in vastrentende waarden (spaarrekeningen) verspreid over 4 verschillende banken.

Saldo liquide middelen 1 januari 2021		22.535
Operationele kasstroom		
- ontvangsten	69.771	
- uitgaven	-62.944	
		6.827
Investeringskasstromen		
- ontvangsten	11.097	
- uitgaven	-8.492	
		2.605
Financieringskasstromen		
- ontvangsten	0	
- uitgaven	-1.194	
		-1.194
Saldo liquide middelen 31 december 2021		30.773

Samenvatting kasstroomoverzicht 2021

WoonInvest wenst op langere termijn een saldo aan liquide middelen aan te houden van minimaal € 12 miljoen vanwege het aanhouden van een buffer voor derivaten (€ 9,95 mln) en als werkkapitaal. Als gevolg van investeringen in 2022 en 2023 een beweegt het saldo ultimo 2023 naar het gewenste niveau.

RISICOMANAGEMENT

Renterisico

In de periode tot 2012 heeft WoonInvest verschillende soorten derivaten aangetrokken met als doel de gevoeligheid van de leningenportefeuille voor rentefluctuaties te verminderen. Als gevolg hiervan zijn de door WoonInvest te betalen rentes bij herfinanciering en bij de financiering van geplande nieuwbouw in ieder geval de komende jaren reeds bekend.

Liquiditeitsrisico

- Derivaten

Omdat de marktrente inmiddels een stuk lager is dan de door WoonInvest met derivaten vastgelegde rente, heeft de opgebouwde derivatenportefeuille een negatieve marktwaarde. Per 31 december 2021 was deze € 60,8 miljoen negatief. De negatieve marktwaarde kan worden beschouwd als de waarde die de banken met wie de derivatencontracten gesloten zijn, toekennen aan de toekomstige vorderingen die ze uit hoofde van de derivaten hebben op WoonInvest. In een groot deel van de contracten is vastgelegd dat WoonInvest verplicht is een bedrag als zekerheid te storten indien deze vordering een bepaald bedrag overschrijdt. Als gevolg van deze verplichte zekerheidsstelling (onderpand) kent WoonInvest een liquiditeitsbuffer van maximaal € 9,95 miljoen.

- Stresstest

De wet- en regelgeving eist van ons dat we een liquiditeitsbuffer aanhouden om 200 basispunten (bps) rentedaling op te kunnen vangen. Vanwege de aanpassingen van de derivaatcontracten in 2018 en 2019, is de benodigde liquiditeitsbuffer van WoonInvest niet langer gevoelig voor rentedalingen, hierdoor is er volgens 'Richtlijn derivaten' op 6 juli 2017 door het WSW vastgesteld geen stresstest noodzakelijk. Voor de derivaten van de ABN AMRO bank is er een threshold voor de margin call van € 9,95 miljoen. De marktwaarde ultimo 2021 van deze derivaten is lager dan de threshold, hiervoor dient WoonInvest een liquiditeitsbuffer van € 9,95 miljoen aan te houden. De derivatenportefeuille is momenteel in control en de risico's zijn beheerst.

JAARREKENING



BALANS PER

(na resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2021 x € 1.000	31-12-2020 x € 1.000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.156	5.591
Totaal materiële vaste activa	5.156	5.591
Vastgoedbeleggingen		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.182.428	1.064.835
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	388.412	366.467
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.487	25.308
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.316	6.556
Totaal vastgoedbeleggingen	1.601.643	1.463.166
Financiële vaste activa		
6. Leningen u/g	0	34
7. Te amortiseren hedges	54.827	56.118
Totaal financiële vaste activa	54.827	56.152
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	3.489	0
Vorderingen		
9. Huurdebiteuren	335	519
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.790	0
11. Overige vorderingen	1.449	164
12. Overlopende activa	799	824
Totaal vorderingen	4.373	1.507
13. Liquide middelen	30.773	22.535
TOTAAL	1.700.261	1.548.951

BALANS PER

(na resultaatbestemming)

PASSIVA	31-12-2021 x € 1.000	31-12-2020 x € 1.000
EIGEN VERMOGEN		
14. Herwaarderingsreserve	863.254	719.856
15. Overige reserves	300.244	284.931
	1.163.498	1.004.787
VOORZIENINGEN		
16. Voorziening onrendabele investeringen	2.628	5.368
17. Latente belastingverplichtingen	3.739	2.723
18. Overige voorzieningen	191	209
Totaal voorzieningen	6.558	8.300
LANGLOPENDE SCHULDEN		
19. Leningen kredietinstellingen	452.802	455.670
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	22.726	22.794
21. Overige schulden	40.924	41.760
Totaal langlopende schulden	516.452	520.224
KORTLOPENDE SCHULDEN		
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.329	3.210
23. Schulden aan leveranciers	1.941	2.423
24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.641	2.052
25. Overige schulden	373	196
26. Overlopende passiva	6.469	7.759
Totaal kortlopende schulden	13.753	15.640
TOTAAL	1.700.261	1.548.951

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
27. Huuropbrengsten	67.002	66.495
28. Opbrengsten servicecontracten	4.091	3.896
29. Lasten servicecontracten	-4.172	-4.084
30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.514	-5.367
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.232	-18.673
32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.489	-8.758
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	35.686	33.509
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.437	6.054
34. Toegerekende organisatiekosten	-90	-72
35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.312	-4.654
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.035	1.328
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.233	219
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	136.374	72.264
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	317	723
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	143.924	73.206
39. Opbrengst overige activiteiten	339	269
40. Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	339	269
41. Overige organisatiekosten	-1.794	-1.689
42. Leefbaarheid	-982	-692
43. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
44. Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.969	-17.209
Saldo financiële baten en lasten	-16.969	-17.209
Resultaat voor belastingen	163.239	88.722
45. Vennootschapsbelasting	-4.370	-3.760
Resultaat na belastingen	158.869	84.962

KASSTROOMOVERZICHT 2021 (directe methode)

		Toelichting 2021 x € 1.000		Toelichting 2020 x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Huren	27	65.287		65.919	
Vergoedingen	28	4.103		3.240	
Overige bedrijfsontvangsten	39	379		356	
Renteontvangsten	44	2		9	
		69.771		69.524	
<i>Uitgaven</i>					
Erfpacht	32	-27		-13	
Betaling aan werknemers		-5.689		-4.901	
Onderhoudsuitgaven	31	-14.939		-13.776	
Overige bedrijfsuitgaven		-13.047		-10.341	
Betaalde interest	44	-16.738		-16.629	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	42	-265		-50	
Verhuurdersheffing	32	-6.081		-6.376	
Leefbaarheidsuitgaven	43	-761		-582	
Vennootschapsbelasting	45	-5.397		1	
		-62.944		-52.667	
Kasstroom uit operationele activiteiten			6.827		16.857
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten					
<i>Ontvangsten</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur	33	11.063		4.486	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	33	0		1.772	
		11.063		6.258	

<i>Uitgaven</i>					
Nieuwbouw huur	5	-1.111		-3.670	
Verbeteruitgaven	2	-6.297		-1.246	
Aankoop		-567		-846	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-448		-955	
Investerings overig	1	-70		-369	
			-8.492		-7.086
<i>Financiële vaste activa</i>					
Ontvangsten overig			34		128
Kasstroom uit (des) investeringsactiviteiten			2.605		-700
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
Nieuwe te borgen leningen	19		0		18.000
Aflossing geborgde leningen	19	-944		-26.121	
Aflossing ongeborgde leningen	19	-250		-250	
			-1.194		-26.371
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-1.194		-8.371
Netto-Kasstroom			8.238		7.785
<i>Verloop liquide middelen</i>					
Saldo liquide middelen primo		22.535		14.750	
Netto kasstroom		8.238		7.785	
Saldo liquide middelen ultimo		30.773		22.535	

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam- Voorburg (aan de Charlotte van Pallandtlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting WoonInvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. Het betreft hier Verenigingen van Eigenaren en Stichting De Vlieterhof.

Regelgeving

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

Presentatiewijziging

In 2021 zijn de latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen, met inachtneming van regelgeving terzake, gesaldeerd. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Om beter aan te sluiten bij de handleiding toepassen functionele indeling W&V 2021 van SBR Wonen zijn op een paar punten de vergelijkende cijfers aangepast.

De aanpassingen zijn als volgt:

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
28. Opbrengsten servicecontracten	320	143	177
39. Opbrengst overige activiteiten	-320	-143	-177
29. Lasten servicecontracten	527	424	103
40. Kosten overige activiteiten	-527	-424	-103
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	76	61	15
29. Lasten servicecontracten	-76	-61	-15

In 2021 heeft er in herrubricering van de kortlopende schulden plaatsgevonden. De vergelijkende cijfers zijn hierop als volgt aangepast:

	Totaal	DAEB	Niet-DAEB
23. Schulden aan leveranciers	588	476	112
26. Overlopende passiva	-588	-476	-112

In de specificatie van de lonen en salarissen zijn met ingang van boekjaar 2021 geen lasten van de Raad van Commissarissen opgenomen. De vergelijkende cijfers 2020 zijn hierop aangepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaand jaar.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2021 is sprake van de volgende schattingswijzigingen.

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2020:
 - Herijking van markth uur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
 - Het gelijkstellen van de mutatiegraad uitponden aan die van doorexploiteren
 - Verhoging van de overdrachtskosten van 3% naar 9%

- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2021:
 - Aanpassing macro-economische marktparameters
 - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en diverse kostennormen.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2020 bedraagt € 27,8 miljoen positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt €16,9 miljoen negatief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2020 bedraagt € 100,5 miljoen positief.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WoonInvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

WoonInvest heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WoonInvest zien toe op het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet

Grondslag voor scheiding	Belangrijkste posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: Materiele Vaste Activa Vastgoedbeleggingen Voorziening onrendabele investeringen Winst-en-verliesrekening: Huuropbrengsten Opbrengsten servicecontracten Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: Ontvangsten verhuur en servicecontracten Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: Lasten servicecontracten Lasten onderhoudsactiviteiten Overige directe lasten exploitatie bezit Leefbaarheid Kasstroomoverzicht: Uitgaven servicecontracten Uitgaven onderhoud Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: Schulden/leningen kredietinstellingen Schulden/leningen overheid Overige schulden Winst-en-verliesrekening: Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet- DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt:
- DAEB 82%/niet-DAEB 18%

Balans:
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Latente belastingverplichtingen

Winst-en-verliesrekening:
Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Toegerekende organisatiekosten

Kasstroomoverzicht:
Personeelsuitgaven

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

WoonInvest beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardeverminderingverlies wordt direct als last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

VASTGOEDBELEGGINGEN

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

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

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

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

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

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

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, 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.

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

Kwalificatie

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, met in achtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', verder waarderingshandboek). WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met bijzondere beklemming
- drie complexen waarbij een ontwikkelbesluit is genomen tot sloop, gevolgd door nieuwbouw.

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet “contant” worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploiteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast.

Per ultimo 2021 zijn de belangrijkste parameters en uitgangspunten als volgt:

Leegwaardestijging					
	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	in Zuid-Holland	in Den Haag
- 2020	1,30%	n.v.t.	n.v.t.	8,00%	7,50%
- 2021	1,90%	2,00%	4,20%	12,10%	13,20%
- 2022	1,80%	2,20%	3,20%	7,10%	7,60%
- 2023	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
- 2024	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%
- 2025	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%
- 2026	2,00%	2,40%	2,40%	2,00%	2,00%
- 2027 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Per ultimo 2020 waren deze nog als volgt:

Leegwaardestijging					
	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	in Zuid-Holland	in Den Haag
- 2020	1,40%	2,50%	3,50%	8,20%	7,00%
- 2021	1,40%	1,40%	3,00%	5,10%	4,50%
- 2022	1,60%	1,95%	2,50%	2,00%	2,00%
- 2023	1,80%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%
- 2024 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:	2021	2020
- EGW doorexpluiten	€ 1.278 - € 1.806	€ 1.254 - € 1.928
- EGW uitponden	€ 766 - € 1.010	€ 519 - € 971
- MGW doorexpluiten	€ 1.104 - € 1.918	€ 1.091 - € 1.761
- MGW uitponden	€ 661 - € 1.182	€ 434 - € 772
- Studenteneenheid doorexpluiten	€ 1.142 - € 1.948	€ 1.123 - € 1.796
Zorgeneenheid doorexpluiten Zorgeneenheid uitponden	€ 1.052 - € 1.976	€ 1.039 - € 1.803

Beheerkosten per vhe:	2021	2020	
- EGW	€ 467	€ 458	
- MGW	€ 459	€ 450	
- Studenteneenheid	€ 432	€ 423	
- Zorgeneenheid	€ 423	€ 415	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,07%	0,08%	(% van WOZ)
- Verhuurderheffing 2021	n.v.t.	0,526%	
- Verhuurderheffing 2022	0,332%	0,527%	
- Verhuurderheffing 2023	0,306%	0,501%	
- Verhuurderheffing 2024	0,307%	0,502%	
- Verhuurderheffing 2025 t/m 2036	0,307%	0,538%	
- Verhuurderheffing 2037 e.v.	0,307%	0,501%	
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekans doorexpluiten	6,00%	5,60%	dit is het gemiddelde, maar varieert per complex
- Mutatiekans uitponden jaar 1	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	bij aangebroken complex te verhogen met 2%
- Mutatiekans uitponden jaar 1 niet-aangebroken	mutatiekans d.e. + 2%		
- Mutatiekans uitponden jaar 2 t/m 5	mutatiekans d.e.	mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden jaar 6 t/m 15	mutatiekans d.e.	70% x mutatiekans d.e.	
- Mutatiekans uitponden vanaf jaar 16	mutatiekans d.e.	50% x mutatiekans d.e.	
- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponden	1,2%	1,3%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	5,14%	5,44%	voor de referentiewoning
Risicovrije rentevoet	-/- 0,18%	-/- 0,18%	voor de referentiewoning
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,30%	6,30%	voor de referentiewoning
Opslag voor object- en marktrisico	0,34%	0,34%	voor de referentiewoning

Huurstijging boven prijsinflatie v.j.	2022	2023	2024	2025 e.v.
- Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 (was € 544) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per ultimo 2021 9% (was 3%).

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

Gehanteerde vrijheidsgraad voor woongelegenheden	Parameter handboek	Eigen parameter
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Leegwaardestijging	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2021
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	Bij 1 complex is achterstallig onderhoud ingerekend.
Exploitatiescenario	Toegepast	M.u.v. van 2 woonwagencomplexen.

Het betreft 4 complex met 172 woningen en 2 complexen met in totaal 21 woonwagens cq. standplaatsen.

Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG	Parameter handboek	Eigen parameter
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Exit yield	Veelal toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Onderhoud	Toegepast	-
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Huurincentives en leegstand	Niet toegepast	Afhankelijk van de ruimte (ingeschat op complexniveau)
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 28 contracten, 5 complexen met 151 eenheden en 6 complexen met in totaal 596 intramurale zorgplaatsen.

Deze vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen. Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om de beleidswaarde te hanteren als waardebegrip. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponen'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur.

- 3 WoonInvest hanteert in haar beleid voor een DAEB-woning een streefhuur van 85% (2020: 85%) van de maximaal redelijke huur en voor een niet-DAEB woning 120% (2020: 120%).
- 4 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 2.289 (2020: € 2.208) per woning per jaar.
- 5 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 corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WoonInvest hanteert hierbij een norm van € 988 (2020: € 929) per woning per jaar.

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. WoonInvest heeft hierbij uitlegangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitlegangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
 - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investerings-verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Het moment dat het bestuur het investeringsbesluit heeft genomen (indien goedkeuring door RvC niet is vereist) of dat de RvC het genomen investeringsbesluit van het bestuur heeft goedgekeurd (indien goedkeuring door RvC wel is vereist) wordt beschouwd als het moment van 'interne formalisatie'.

Van 'externe communicatie' is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Leningen u/g

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

Te amortiseren hedges

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

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

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

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

Overige vorderingen

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

VOORRADEN

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, alsmede uit exploitatie genomen woningen, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiwoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

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

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie, de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed bestemd voor verkoop. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en-verliesrekening gebracht.

Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de latente belastingverplichtingen die tegen contante waarde worden gewaardeerd.

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Verliezen betreffen de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,09%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,16%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Saldering

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. WoonInvest heeft een voorziening getroffen voor jubilea en loopbaanuitkeringen. Deze voorziening is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekkansen.

LANGLOPEND/KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf “Vastgoed verkocht onder voorwaarden” van dit hoofdstuk.

Derivaten en hedge accounting

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'

In een contract besloten ('embedded') derivaten

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

- er geen nauw verband staat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract; en

- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.

Derivaten met toepassing van kostprijs hedge-accounting

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post “Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten” verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs hedge-accounting wordt beëindigd indien:

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

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijs hedge-accounting)

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

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

Operationele leasing

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

GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING IN DE JAARREKENING

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WoonInvest, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's

met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel de lagere opbrengstwaarde. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post "Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van WoonInvest behoren, dit zijn o.a. antenne-opstelling en wasserette.

BEDRIJFSLASTEN

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

De Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden betreffen de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

WoonInvest heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijken verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, woonconsulenten), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, huisartsen onder een dak), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten) Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend

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

TOELICHTING OP DE BALANS

(in duizenden euro's)

MATERIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.156	5.591
Het verloop is als volgt:		
	2021	2020
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	10.605	10.253
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.014	-4.535
Boekwaarde	5.591	5.718
Mutaties		
Investerings	70	375
Desinvesterings	0	-23
Afschrijvingen	-505	-500
Cumulatieve afschrijvingen op desinvesterings	0	21
Totaal mutaties	-435	-127
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	10.675	10.605
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.519	-5.014
Boekwaarde per 31 december	5.156	5.591

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 5 jaar
- Inventaris kantoor: 5 jaar
- Overige activa: 3 - 20 jaar
- Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar

Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

VASTGOEDBELEGGINGEN	31-12-2021	31-12-2020
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.182.428	1.064.835
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	388.412	366.467
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.487	25.308
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.316	6.556
	1.601.643	1.463.166

Het verloop in 2021 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 31 december 2020					
Verkrijgingsprijzen	525.211	192.738	8.365	15.792	742.106
Cumulatieve waardevermindering	-44.901	-12.444	0	-2.381	-59.726
Cumulatieve herwaardering	584.525	186.173	16.943	-6.855	780.786
Boekwaarde per 31 december 2020					
	1.064.835	366.467	25.308	6.556	1.463.166
Mutaties 2021 Investerings	1.264	1	0	1.158	2.423
Desinvesteringen	-278	-8.034	0	0	-8.312
Herwaardering	104.168	32.206	999	0	137.373
(Terugneming van) waardeverminderingen	10.384	918	0	-235	11.067
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	0	0	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	0	0	-478	0	-478
Overboekingen	2.055	-3.147	-343	-2.163	-3.598
Totaal mutaties	117.593	21.944	179	-1.240	138.476
Stand per 31 december 2021					
Verkrijgingsprijzen	529.698	187.333	8.046	14.787	739.864
Cumulatieve waardevermindering	-35.922	-11.459	0	-2.616	-49.997
Cumulatieve herwaardering	688.652	212.538	17.441	-6.855	911.776
Boekwaarde per 31 december 2021					
	1.182.428	388.412	25.487	5.316	1.601.643

2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 204 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 43 en zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 62 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2021 kent het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.570 (was € 1.431) miljoen en kent daarmee toename van bijna € 140 miljoen. Het verloop is als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per ultimo 2020	1.431.302	100,0%
1. Voorraadwijziging	-8.598	-0,6%
2. Wijziging objectgegevens	36.778	2,6%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	-16.891	-1,2%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2020	27.756	1,9%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	100.493	7,0%
	139.538	9,7%
Marktwaarde per ultimo 2021	1.570.840	109,7%
De mutaties zijn als volgt te specificeren.		
1. Voorraadwijziging	-8.598	-0,6%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	-9.184	-0,6%
b. WOZ-waarde	46.376	3,2%
c. Mutatiekans	-1.563	-0,1%
d. Overige	1.149	0,1%
	36.778	2,6%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Niet verlagen mutatiekans uitponden	62.207	4,3%
b. Overdrachtskosten	-79.098	-5,5%
	-16.891	-1,2%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2020		
a. Markthuur na validatie	2.435	0,2%
b. Disconteringsvoet na validatie	25.321	1,7%
	27.756	1,9%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters	8.797	0,6%
b. Markthuur(stijging), liberalisatiegrens en reguliere huurstijging	-4.654	-0,3%
c. Leegwaarde(stijging)	58.560	4,1%
d. Disconteringsvoet	38.119	2,7%
e. Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-32.812	-2,3%
f. Exit yield	910	0,1%
g. Verhuurderheffing	28.664	2,0%
h. Splitsings-, verkoop- en beheerkosten, belastingen en verzekeringen	2.909	0,1%
	100.493	7,0%

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 855.085.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter ultimo 2021	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
			in bedrag x € 1.000	in %
Disconteringsvoet	6,20%	+ 1%	-174.026	-11,08%
		- 1%	511.384	32,55%
Markthuur	€ 890,07	+ 1%	4.533	0,29%
		- 1%	-4.339	-0,28%
Mutatiegraad	6,40%	+ 1%	23.067	1,47%
		- 1%	-18.449	-1,17%
Leegwaarde	€ 222.599	+ 1%	7.279	0,46%
		- 1%	-7.032	-0,45%

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens zijn grotendeels gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG).

Hiervan is alleen afgeweken als er betere informatie voorhanden was. De grootste zorgcomplexen zijn cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2021 (met peildatum 1/1/20) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.741.798 (was € 1.644.751).

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 175 woningen en 4 complexen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen en 1 complex in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde in 2022 is € 14,9 miljoen (was 30 woningen voor in totaal € 9,1 miljoen).

Er zijn circa 250 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

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 WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest.

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

	2021 x € 1.000	2020 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.570.840	1.431.302
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	97.922	-28.094
Betaalbaarheid (huren)	-307.379	-372.651
Kwaliteit (onderhoud)	-232.021	-191.944
Beheer (beheerkosten)	-81.660	-57.121
Subtotaal	-523.138	-649.810
Beleidswaarde	1.047.702	781.492

Dit impliceert dat circa 45 % van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

Uitgangspunt voor:	2021	2020
Disconteringsvoet	5,43%	5,77%
Streefhuur per maand	€ 740	€ 645
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.277	€ 3.136

Gevoeligheidsanalyse

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

Gevoeligheidsanalyse Beleidswaarde 2021

		Totaal Waarde (€)	Totaal Waarde (€)	Vershil (%)
Waardering 2021 (basisscenario)		1.047.702		
Scenario's	Aanpassing			
WOZ-waarde	+ 1 %	1.046.383	-1.319	0
	- 1 %	1.049.027	1.325	0,1 %
Mutatiegraad	+ 1 %	1.053.416	5.714	0,5 %
	- 1 %	1.043.399	-4.303	-0,4 %
Disconteringsvoet	+ 0,5 %	932.355	-115.347	-11,0 %
	- 0,5 %	1.197.798	150.096	14,3 %
Disconteringsvoet	+ 1 %	841.654	-206.048	-19,7 %
	- 1 %	1.396.033	348.331	33,2 %
Beleidswaardescenario's	Aanpassing			
Streefhuur	+ € 25,-	1.083.396	35.694	3,4 %
	- € 25,-	1.010.162	-37.540	-3,6 %
Beleidsonderhoud	+ 100,-	1.019.093	-28.609	-2,7 %
	- 100,-	1.076.311	28.609	2,7 %
Beleidsbeheer	+ 100,-	1.019.367	-28.335	-2,7 %
	- 100,-	1.076.038	28.335	2,7 %

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij WoonInvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeert WoonInvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2021 zijn geen nieuwe woningen (2020: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 6 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 4 weer in verhuur zijn genomen (2020: 6 woningen). Daarnaast zijn in 2021 geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling zijn verkocht en geen woningen in ontwikkeling welke onder een VOV-regeling in combinatie met erfpacht zijn verkocht. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2021: 106 (2020: 112). Ultimo 2021 zijn er 2 woningen (2020: 0 woningen) onder voorraden opgenomen.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn strategische grondaankopen ad € 4.542 (2020: € 4.658) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening.

De overboeking in 2021 ziet op het in exploitatie nemen van het nieuwbouwcomplex Hethuis.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA	31-12-2021	31-12-2020
6. Leningen u/g	0	34
7. Te amortiseren hedges	54.827	56.118
Totaal	54.827	56.152
6. Leningen u/g	31-12-2021	31-12-2020
De post leningen u/g bestaat uit:		
Lening u/g Vlieterhof	0	34
	0	34
De leningen muteerden als volgt:	2021	2020
Stand 1 januari	34	162
Aflossingen	-34	-128
Stand 31 december	0	34

De aan de Stichting Vlieterhof verstrekte lening diende ter financiering van het (voormalige) kantoor Zaagmolenstraat 98. Deze lening had een rente van 5,5% per jaar, geen vast aflosschema en er werden geen aanvullende zekerheden gesteld.

7. Te amortiseren hedges

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

WoonInvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde “doorzak” transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank.

Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2021 heeft € 1.305 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 48.159 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2021 is gemiddeld 19 jaar (ultimo 2020: gemiddeld 20 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	2021	2020
Stand 1 januari	56.118	57.396
Nieuwe transacties	0	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	-1.291	-1.278
Stand 31 december	54.827	56.118
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden	31-12-2021	31-12-2020
8. Vastgoed bestemd voor verkoop	3.489	0

De post “Vastgoed bestemd voor verkoop” bestaat uit 2 teruggekochte koopgarantwoningen (2020: 0) en 12 woningen (2020: 0) die uit exploitatie zijn genomen.

Per ultimo 2021 stonden de woningen leeg en zijn verkoopactiviteiten aangevagen.

De teruggekochte koopgarantwoningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt (i.c. die per ultimo 2020). Naar verwachting worden de 12 woningen in 2022 verkocht. De verwachte opbrengstwaarde is € 5.239.

Vorderingen	31-12-2021	31-12-2020
9. Huurdebiteuren	335	519
10. Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.790	0
11. Overige vorderingen	1.449	164
12. Overlopende activa	799	824
Totaal	4.373	1.507

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9. Huurdebiteuren

	31-12-2021	31-12-2020
De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:		
Huurachterstand huurdebiteuren	412	578
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	286	291
Afwaardering wegens oninbaarheid	-363	-350
Stand 31 december	335	519

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

Per 31 december 2021 zijn er vorderingen op 276 (2020: 287) huidige huurders met een totaalbedrag van € 358 (2020: € 367) uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. Met 42 (2020: 44) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 22 (2020: € 18).

Ouderdomsanalyse vorderingen op huidige huurdebiteuren:	2021	2020
< 1 maand	57	46
< 2 maanden	29	53
< 3 maanden	29	38
< 6 maanden	65	131
<1 jaar	36	92
>1 jaar	196	218
	412	578

10. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	31-12-2021	31-12-2020
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2020	404	0
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2021	1.386	0
	1.790	0

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

11. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2021	31-12-2020
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	1.376	84
Diversen	73	80
Stand 31 december	1.449	164

Eind 2021 werd een groot bedrag aan onderhoud over de periode 2019 en 2020 in rekening gebracht bij één (professionele) huurder. In 2020 stond er onder de post Overlopende activa, onderdeel Door te berekenen onderhoud e.d. een reservering over de periode 2019 en 2020 om door te berekenen. Eind 2021 is er een woning getransporteerd, echter de ontvangst is in 2022 binnen gekomen. Onder de overige vorderingen komen alleen vorderingen voor met een looptijd korter dan een jaar.

12. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2021	31-12-2020
Door te berekenen onderhoud e.d.	550	603
Door te berekenen VvE	67	78
Vooruitbetaalde kosten automatisering	6	34
Diversen	176	109
Totaal	799	824

De gehele post overlopende activa is kortlopend. Het door te berekenen onderhoud e.d. heeft betrekking op het door te belasten onderhoud aan een zorggroep.

13. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2021	31-12-2020
Banken	30.773	22.535

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 9.950 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag.

De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Per eind 2021 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 9.950.

EIGEN VERMOGEN	31-12-2021	31-12-2020
14. Herwaarderingsreserve	863.254	719.856
15. Overige reserves	300.244	284.931
Het vermogen bedraagt per balansdatum	1.163.498	1.004.787

Herwaarderingsreserve	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2021	Totaal 2020
Stand per 1 januari	713.323	6.533	719.856	647.372
Mutatie vanwege verkoop	-4.120	-158	-4.278	-2.378
Ongereal. herwaardering boekjaar	147.676	0	147.676	74.860
Overige mutaties	0	0	0	2
Stand per 31 december	856.879	6.375	863.254	719.856

Overige reserve	2021	2020
Stand per 1 januari	284.931	273.183
Uit resultaatbestemming	11.193	10.102
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	4.120	1.646
Stand per 31 december	300.244	284.931

Eigen Vermogen

Per 31 december 2021 is in totaal € 863.254 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 523.138 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonInvest. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheerssituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over 2021 van € 158.869 als volgt verwerkt:

- het gerealiseerde resultaat van € 11.193 is toegevoegd aan de overige reserves en
- het niet-gerealiseerde resultaat van € 147.676 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

VOORZIENINGEN	31-12-2021	31-12-2020
16. Voorziening onrendabele investeringen	2.628	5.368
17. Latente belastingverplichtingen	3.739	2.723
18. Overige voorzieningen	191	209
	6.558	8.300

16. Voorziening onrendabele investeringen	2021	2020
Stand 1 januari	5.368	5.291
Toevoeging	4.000	2.842
Onttrekking	-6.573	-2.629
Vrijval t.g.v resultaat	-167	-136
Stand 31 december	2.628	5.368

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsprojecten. Hierop zijn in 2021 uitgaven in mindering gebracht voor duurzaamheidsprojecten (en in 2020 ook de uitgaven van het nieuwbouwproject Hethuis). Per ultimo 2021 ziet het saldo van de voorziening op 2 in 2022 uit te voeren duurzaamheidsprojecten.

Naar verwachting zal de gehele voorziening in 2022 worden afgewikkeld.

17. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit leidt tot latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. Met ingang van de jaarrekening 2021 zijn deze vorderingen en verplichtingen gesaldeerd opgenomen. Per saldo is er sprake van een latente belastingverplichting. De tijdelijke verschillen worden hierna toegelicht:

- a. De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering van de onderhoudsvoorziening, welke in de commerciële jaarrekening niet is opgenomen. Het waarderingsverschil hiervan bedraagt € 38.137 (2020: € 38.922). De nominale latentie bedraagt € 9.839. De gemiddelde looptijd is 7 jaar. De fiscale onderhoudsvoorziening wordt landelijk ter discussie gesteld. Het is onzeker of de Belastingdienst de onderhoudsvoorziening van WoonInvest zal accepteren. Bij een negatief oordeel zal WoonInvest het nominale bedrag ineens aan de Belastingdienst moeten betalen.
- b. DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor doorexplotatie
Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastingverplichting, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeeft de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente schuld naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 416.421 (was € 272.947).

- c. DAEB en Niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop
In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. verkoopvijver). Er wordt verwacht dat er 35 woningen per jaar worden verkocht. WoonInvest heeft het stellige voornemen om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is er geen noodzaak deze latente belastingverplichting op te nemen. Naast de 35 te verkopen woningen per jaar wordt voor de komende jaren rekening gehouden met 4 complexgewijze verkopen voor in totaal 132 woningen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 17.189. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2021 € 4.435 en is niet in de balans opgenomen.
- d. Leningen o/g en u/g
In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk -vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de fiscale en de commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt € 804.
- e. Fiscaal afschrijvingspotentieel
Per ultimo 2021 bedraagt de potentiële afschrijvingsruimte € 41.128. Over een tijdshorizon van 10 jaar bestaan voldoende aanwijzingen dat de afschrijvingen ten laste van fiscale winst kunnen worden gebracht. In totaal kan over deze 10-jaarsperiode een bedrag van € 16.208 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 4.182 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 3.648.
- f. Derivaten
Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 220 (was: € 578) is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen (zie punt d). De sterke afname wordt veroorzaakt door de herziene aangifte VPB 2018 inzake derivaten D8 en D9. Per saldo leidt dit tot een latente vordering van € 150 die tegen de contante waarde verantwoord is.

g. Embedded derivaat

Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 1.943. De latente belastingvordering bedraagt € 501 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen.

h. Fiscaal verrekenbare verliezen

Per ultimo 2020 en per ultimo 2021 zijn er geen fiscaal verrekenbare verliezen.

i. Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan maximaal 30% van de gecorrigeerde fiscale winst. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen. Voor WoonInvest leidt deze maatregel in 2021 tot een aftrekbeperking van € 6.470 (2020: € 5.968 en 2019: € 10.256). Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan het saldo de komende 10 jaar niet alsnog worden verrekend. Derhalve wordt hiervoor geen latente belastingvordering opgenomen.

De post latente belastingverplichtingen is als volgt te specificeren:

		31-12-2021	31-12-2020
Fiscale onderhoudsvoorziening	verplichting	7.973	7.779
Fiscaal afschrijvingspotentieel	vordering	-3.648	-4.467
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	vordering	-129	-71
Embedded derivaat	vordering	-457	-518
Totaal		3.739	2.723

De latente belastingverplichtingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,09%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,16%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8%.

De gemiddelde looptijd van de tot waardering gebrachte latenties is 9 jaar. Er wordt naar verwachting een bedrag van in totaal € 221 binnen 1 jaar gerealiseerd.

18. Overige voorzieningen Voorz. Jubilea en loopbaanuitk.

	2021	2020
Stand 1 januari	209	207
Toevoeging	3	2
Vrijval	-21	0
Onttrekking	0	0
Stand 31 december	191	209

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

Langlopende schulden

2021				
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
19. Leningen kredietinstellingen	4,16%	449.439	3.363	452.802
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.726	0	22.726
21. Overige schulden		40.924	0	40.924
Totaal		513.089	3.363	516.452

2020				
	Rente %	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
19. Leningen kredietinstellingen	4,15%	452.414	3.256	455.670
20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.794	0	22.794
21. Overige schulden		41.760	0	41.760
Totaal		516.968	3.256	520.224

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

19. Leningen kredietinstellingen

	2021	2020
Stand 1 januari	455.670	443.226
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	3.210	25.560
Aangetrokken leningen	0	18.000
Amortisatie	-1.555	-1.535
Afgeleste leningen	0	-25.200
Aflossingen	-1.194	-1.171
Saldo na aflossingen	456.131	458.880
af te lossen in volgend boekjaar	3.329	-3.210
Stand 31 december	452.802	455.670

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 381 miljoen (2020 € 382 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 1.661 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 250 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde “doorzak” transacties plaats gevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaats gevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2021 heeft € 48.159 een looptijd langer dan 5 jaar.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 658.854 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaats gevonden tegen de rentecurve per 31 december 2021, rekening houdend met een spread van 35 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 685.983. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder ‘niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen’. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder ‘niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen’ opgenomen zijn.

20. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2021	2020
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	15.088	16.816
Waardeverminderingen/vermeerderingen	7.706	5.473
	22.794	22.289
Mutaties		
Verkochte woningen	0	199
Teruggekochte woningen	-908	-1.807
Opwaarderingen	839	2.135
Afwaarderingen	0	-22
Totaal mutaties	-69	505
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.180	15.088
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.546	7.706
	22.726	22.794

De ontvangen koopsommen van 106 in 2007 t/m 2021 verkochte woningen via de koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

21. Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Vooruit ontvangen huur	24.928	25.181
Waarborgsommen	183	194
Te amortiseren hedges	15.813	16.385
Totaal	40.924	41.760
De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:		
	2021	2020
Stand 1 januari	25.181	25.211
Rente toerekening	1.226	1.228
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.479	-1.258
Stand 31 december	24.928	25.181

Deze post betreft het aan een zorgverlener verhuurde zorgvastgoed. Deze in 2018 ineens ontvangen bedragen leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 9 en 26 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:	2021	2020
Stand 1 januari	16.385	16.863
Waarde aanpassing	-572	-478
Stand 31 december	15.813	16.385

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarde nam tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2021	31-12-2020
22. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.329	3.210
23. Schulden aan leveranciers	1.941	2.423
24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.641	2.052
25. Overige schulden	373	196
26. Overlopende passiva	6.469	8.348
Totaal	13.753	16.229

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

22. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	3.329	3.210

23. Schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
Crediteuren	1.941	2.423

24. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021	31-12-2020
Loonbelasting	259	386
Te verrekenen vennootschapsbelasting	0	253
Omzetbelasting	1.382	1.333
Pensioenen	0	80
Totaal	1.641	2.052

25. Overige schulden

	31-12-2021	31-12-2020
Reservering vakantiedagen	272	186
Overige schulden	101	10
Totaal	373	196

26. Overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
Transitorische rente (passiva)	3.503	3.606
Vooruit ontvangen huur	1.033	1.756
Te betalen accountantskosten	119	135
Te betalen service kosten	854	1.027
Projectkosten	872	808
Diversen	88	427
Totaal	6.469	7.759

In 2021 is de reservering voor te veel betaalde huur van een zorginstelling uitbetaald en zijn er veel voorstanden aan huurders terugbetaald. De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WoonInvest een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WoonInvest opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2021 bedroeg de heffing 0,041% (€ 0,2 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%.

WoonInvest zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,4 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WoonInvest het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WoonInvest verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Voor projectontwikkeling is voor een bedrag van € 164 aan opdrachten verstrekt waarvoor nog geen factuur is ontvangen. Met 2 aannemers zijn raamcontracten afgesloten voor de duurzaamheidsprojecten tot en met 2024.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2026 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 27. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

Meerjarige financiële verplichtingen

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten.

De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2021	2020
Periode < 1 jaar	97	115
Periode > 1 jaar < 5 jaar	220	255
Periode > 5 jaar	8	10

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 2,81 jaar (2020: 2,06 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2021 werd voor € 114 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2022 € 497, in 2023 € 478 en 2024 € 457.

Uit hoofde van deze contracten is in 2021 een bedrag van € 493 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsgeschikten (WGA) en de Ziekteweg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2023. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 39.

Juridische claims

Er zijn tegen WoonInvest geen noemenswaardige claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de financiële positie van WoonInvest.

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het inschatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstelling en beleid beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van 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 WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijs hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasury statuut.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen ontwikkelen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Met de BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 5 miljoen. Hiervoor zijn er geen zekerheden gesteld. Ultimo 2021 staat de kredietfaciliteit nog volledig ter beschikking.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

Valutarisico

WoonInvest loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn genoteerd.

Renterisico (kasstroomrisico's)

WoonInvest loopt kasstroomrisico'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 kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden
Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant	Renteklasse					
looptijd	tot 2 %	2 % - 3 %	3 % - 4 %	4 % - 5 %	5 % - 6 %	Totaal
1 - 5 jaar	1.259	0	0	0	0	1.259
6 - 10 jaar	31.952	0	8.400	64.600	0	104.952
11 - 15 jaar	0	9.258	0	0	0	9.258
16 - 20 jaar	0	0	0	37.500	0	37.500
> 20 jaar	45.500	0	95.000	87.500	12.000	240.000
	78.711	9.258	103.400	189.600	12.000	392.969

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,47 % (2020: 3,49 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel is voor € 47.250 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +/- 15 basispunten tot +/- 46 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 47.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2021 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 2.701 (2020: € 2.648). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.652 (2019: € 13.878) bedraagt de effectieve rentevoet 4,16% (2020: 4,15%)

De reële waarde van de leningen is € 658.854 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2031:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van Spread-herziening
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Rente-herziening	
2022	1.291	0	1.291	0	12.500	52.000
2023	1.302	0	1.302	0	3.629	47.000
2024	1.312	0	1.312	0	5.000	0
2025	1.322	0	1.322	0	0	0
2026	1.012	0	1.012	0	0	0
2027	1.020	37.750	38.770	27.750	0	0
2028	9.778	52.500	62.278	27.500	0	0
2029	787	0	787	0	0	0
2030	795	0	795	0	0	10.000
2031	804	0	804	0	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 19,5 jaar (2020: 21,0 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een daling ten opzichte van 2020, hetgeen veroorzaakt wordt door de transacties die in 2021 zijn verricht en door kortere looptijd leningen.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 92.000, 2020: € 92.000) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 32.000) is de kredietopslag tot 2022 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 15 basispunten en 100 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 201.747.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

Hedges

Algemene hedgestrategie

WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/ renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

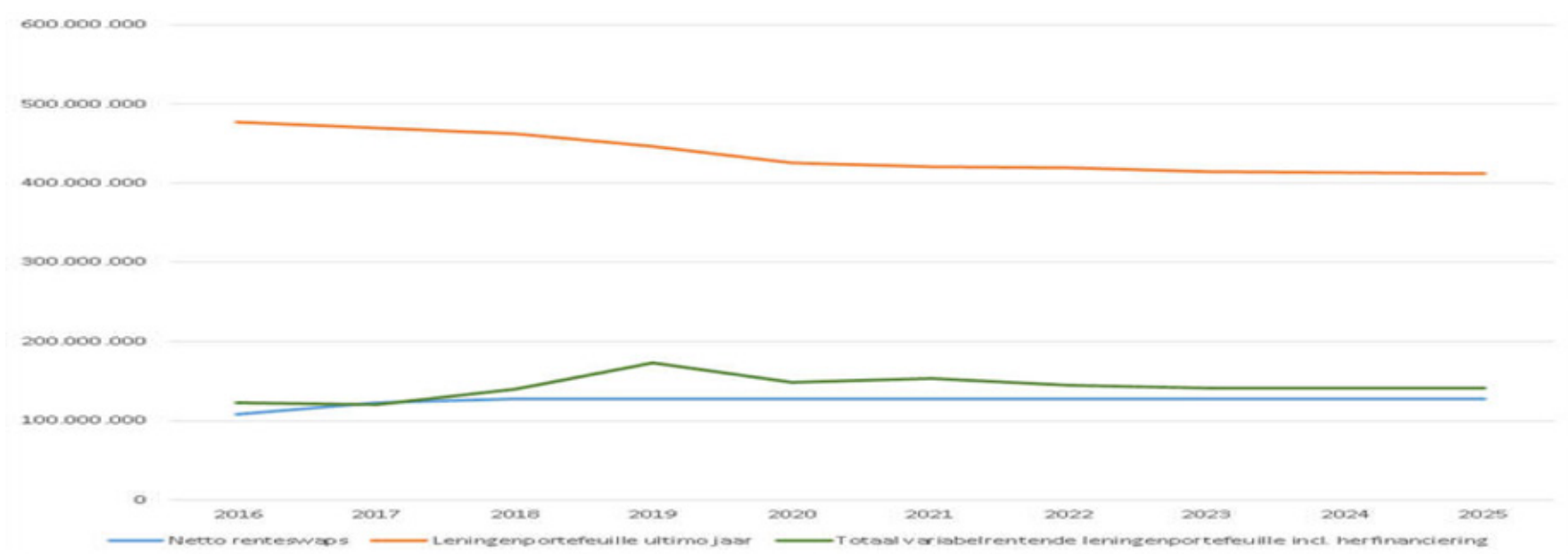
Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst

waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppeld zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling; huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2021 is circa € 1,7 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid.

Voor de aankomende 5 boekjaren vinden er zeer waarschijnlijk geen herfinancieringen plaats die betrekkingen hebben op hedges.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten 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 past WoonInvest daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht, om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd, en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijs-hedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

WoonInvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt: Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast:

Derivaat Abn-amro:	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaaarde 31-12-2021	Marktwaaarde 31-12-2020
D7	Payerswap	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	n.v.t.	3.95%	3M Euribor	-7.165.249	-9.038.672
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-16.203.013	-20.218.328
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	-1.075.069	-1.388.390
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	-2.018.774	-2.593.052
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	-1.931.934	-2.501.303
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	-2.766.658	-3.567.456
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-7.442.613	-9.138.507
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-28.080.862	-34.505.445
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	8.347.112	10.566.976
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-10.916.111	-13.425.523
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	2.547.991	3.332.372
Nomura:									
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22	3 M Eur. + 1,36%	3,780%	5.939.244	7.715.935
Niet in de balans opgenomen marktwaaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)								-60.765.936	-74.761.393

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat	
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135 %	D22	D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350 % of 3M Euribor	D24	D23
Bng	12.500.000	2-7-2020	2-1-2057	3M Euribor + 0,195 %	D8/ 9	
Aegon	15.000.000	16-1-2012	16-1-2042	3,780 %	D50	D7
Bng	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3M Euribor + 0,25%	D13	
Bng	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3M Euribor + 0,30%	D12	
Bng	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3M Euribor + 0,42%	D11	
Nwb	3.750.000	30-12-2015	30-12-2027	3M Euribor + 0,46%	D10	
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor - 0,15%	D19	
	97.250.000					

Liquideitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

In 2018 en 2019 zijn de derivaten uit het derivatenportefeuille geherstructureerd in de vorm van basisleningen en de break clausules zijn geëlimineerd. De nog resterende liquideitsrisico van de derivatenportefeuille zijn beperkt door een

Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen die geldt tussen WoonInvest en een van de banken. Daarnaast kent een deel van de derivatenportefeuille met een totale nominale waarde van € 15,0 miljoen een verplichting tot storting op een "derden gelden deposito" van gelden indien de marktwaarde van de derivaten onder een bepaald niveau (threshold) daalt ('margin calls'). De threshold bedraagt € 20 miljoen. De indicatieve marktwaarde van deze derivaten bedraagt ultimo 2020 € 5,9 miljoen positief. Ultimo 2020 heeft WoonInvest dan ook geen collateral geplaatst bij de betreffende bank. In 2014 is WoonInvest met de betreffende bank overeengekomen dat de bijstortingsplicht gemaximeerd wordt tot € 50 miljoen.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent nog één optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Het betreft hier een receiver swap die per eind 2020 een positieve marktwaarde vertegenwoordigt van € 5,9 miljoen. Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn genoveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Woningwet, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen, WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

27. Huuropbrengsten

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2021	2020
Netto huur woningen en woongebouwen	66.655	65.689
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	1.762	1.924
subtotaal	68.417	67.613
Af:		
Huurderving wegens leegstand	1.172	933
Huurderving wegens overige redenen	243	185
subtotaal	1.415	1.118
Totaal	67.002	66.495

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2020 en december 2021 als volgt gewijzigd:

- te ontvangen netto huur december 2020	5.446
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli	5
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	39
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	7
subtotaal	5.497
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-38
huurverlaging	-57
- te ontvangen netto huur december 2021	5.402

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

	2021	2020
Gemeente Leidschendam-Voorburg	40.286	40.045
Gemeente Den Haag	25.170	24.951
Gemeente Zoetermeer	1.356	1.312
Gemeente Lansingerland	190	187
	67.002	66.495

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2021	2020
Woningen	57.078	56.608
Bedrijfsonroerend goed	914	1.017
Maatschappelijk vastgoed	129	279
Intramuraal zorgvastgoed	8.177	7.837
Parkeergelegenheid	572	616
Overig (onzelfstandige woongelegenheden)	132	138
	67.002	66.495

28. Opbrengsten servicecontracten

	2021	2020
Vergoedingen van huurders	4.955	4.957
Derving Servicecontracten	-87	-42
Af te rekenen met huurders	-777	-1.019
Totaal	4.091	3.896

De vergoeding die huurders betalen voor servicekosten wordt verantwoord onder de post vergoeding van huurders, dit is inclusief de service-overeenkomst.

29. Lasten servicecontracten

	2021	2020
waterverbruik	571	595
stookkosten	1.308	1.092
portiekverlichting	704	777
portiek reinigen	802	731
ramen wassen	122	131
onderhoud gemeenschappelijke tuinen	6	8
glasfonds	88	89
diverse kosten	1	0
huismeester	257	233
service-overeenkomst	313	428
Totaal	4.172	4.084

De lasten servicecontracten betreffen kosten voor leveringen en diensten, dit is inclusief lasten die we niet afrekenen met de huurder, zoals de service-overeenkomst.

30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2021	2020
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.086	4.854
Overige lasten	428	513
Totaal	5.514	5.367

31. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021	2020
Dagelijks onderhoud	3.392	3.211
Mutatie onderhoud	921	1.949
Planmatig onderhoud	9.942	11.008
Toegerekende lasten onderhoud	2.977	2.505
Totaal	17.232	18.673

In het mutatieonderhoud 2020 is de transformatie van Zilverlinde (76 woningen) van € 803 opgenomen.

32. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021	2020
Gemeentelijke heffingen	1.936	1.949
Erfpacht	27	27
Verzekeringen	343	323
Verhuurderheffing	6.082	6.376
Contributie landel. federatie	60	58
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	41	25
	8.489	8.758

In 2021 is op de post Verhuurderheffing een RVV-subsidie voor het nieuwbouwproject Hethuis in mindering gebracht van € 450.

NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2021	2020
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	421	0
Verkoopopbrengst Niet-DAEB vastgoed	11.016	6.054
Totaal	11.437	6.054

De verkoopopbrengst betreft 27 woningen (NDAEB), 1 woonwagen (DAEB), 6 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte (2020: 14 woningen NDAEB en 3 parkeerplaatsen) uit het bezit in exploitatie en 2 koopgarantwoningen (DAEB) (2020:

34. Toegerekende organisatiekosten

	2021	2020
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	50	43
Overige indirecte kosten	40	29
Totaal	90	72

35. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2021	2020
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	278	0
Boekwaarde verkocht Niet-DAEB vastgoed	8.034	4.654
Totaal	8.312	4.654

De verkoopopbrengst betreft 27 woningen (NDAEB), 1 woonwagen (DAEB), 6 parkeerplaatsen en 1 bedrijfsruimte (2020: 14 woningen NDAEB en 3 parkeerplaatsen) uit het bezit in exploitatie en 2 koopgarantwoningen (DAEB) (2020: 5) die VON zijn verkocht.

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	10.384	1.626
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	918	970
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	0	329
Onrendabel deel van de investeringen	-3.834	-2.706
Afwaardering grondpositie	-235	0
	7.233	219

De posten (Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie komen voort uit de marktwaardestijging over 2021. De post Onrendabel deel van de investeringen ziet voor een bedrag van +/- € 1.150 op de afronding van de duurzaamheidsprojecten welke zijn gestart in 2019 en 2020. Deze projecten zijn allemaal in 2021 afgerond. Tevens is er een voor de 2 in 2022 uit te voeren duurzaamheidsprojecten een voorziening gevormd van +/- € 2.684.

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021	2020
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	104.168	60.434
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	32.206	11.830
	136.374	72.264

38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021	2020
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	1.157	2.836
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-840	-2.113
	317	723

NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

39. Opbrengst overige activiteiten

	2021	2020
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	32	54
Overige vergoedingen	307	215
Totaal	339	269

40. Kosten overige activiteiten

	2021	2020
Uitbesteed service onderhoud	0	0
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	0
	0	0

41. Overige organisatiekosten

	2021	2020
Accountantskosten	211	249
Treasury	30	42
P&O	240	74
Bestuurskosten	127	85
Bijdrage kosten Autoriteit Wonen	26	50
Obligheffing	238	0
Kosten OR	22	14
Toegerekende overige organisatiekosten	900	1.175
	1.794	1.689

42. Leefbaarheid

	2021	2020
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	234	171
Mens gerelateerde leefbaarheid	748	521
	982	692

SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

43. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2021	2020
Rente verstrekte leningen	0	0

44. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021	2020
Rente leningen en derivaten	16.282	16.524
Correctie rente derivaten	-836	-734
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.227	1.229
Provisie geldleningen	90	91
Rente rekening-courant bank	208	108
Overige financieringslasten	-2	-9
Totaal rentelasten	16.969	17.209

45. Vennootschapsbelasting

	2021	2020
Mutatie passieve belastinglatenties	194	515
Mutatie actieve belastinglatenties	822	2.992
Belastingen voorgaande jaren	-253	0
Acute last VPB	3.607	253
VPB lasten	4.370	3.760

De mutatie passieve belastinglatenties wordt veroorzaakt door de toename van de belastinglatentie voor de fiscale onderhoudsvoorziening. De mutatie actieve belastinglatenties ziet vooral op het afschrijvingspotentieel (€ 819).

De post VPB boekjaar is als volgt berekend:		
Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		163.239
Correcties:		
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	-46	
- Dotatie voorziening onrendabele investering	3.834	
- Afwaardering grondpositie	235	
- Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	0	
- (Terugname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	-11.302	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-136.374	
- Gemengde kosten	21	
- Onderhoud en verbetering	-514	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-370	
- Correctie derivaat D8 en D9	-28	
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2021 verkochte woningen	2.608	
- Fiscale terugkoopwinst VOV-woningen	194	
- Ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	-317	
- Investeringsaftrek	-17	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-2.789	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed tdv	-23	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-29	
- Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	786	
- Correctie bijzondere projectsteun	-22	
		-144.153
Fiscaal resultaat 2021		19.086
Beperking rente-aftrek (ATAD)		6.470
Dotatie herinvesteringreserve		-6.077
Belastbare winst		19.479
Te verrekenen verliezen		-4.954
Belastbaar bedrag		14.525
Te betalen VPB (acute last VPB)		3.607

Het fiscaal resultaat over 2021 wordt voor een bedrag van € 4.954 verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Na het opstellen van de fiscale positie behorend bij de jaarrekening 2020 heeft er optimalisatie plaatsgevonden van de aangiftes 2018, 2019 en 2020 waardoor de te verrekenen verliezen € 5 miljoen hoger werden vastgesteld.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De effectieve belastingdruk is 2,6%. Dit wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud.

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, het (fiscaal) vormen van een onderhoudsvoorziening (i.c. met een omvang van circa € 38,1 miljoen) en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Afschrijvingen materiële vaste activa	2021	2020
Boekresultaat onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	-1
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	505	501
	505	500
Lonen en salarissen	2021	2020
Lonen en salarissen	4.959	4.502
Sociale lasten	765	767
Pensioenpremies	592	736
Overige personeelskosten incl. inhuur	1.864	989
Doorberekende Lonen en salarissen	-1.120	-955
Totaal	7.060	6.039

WoonInvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

GEMIDDELD AANTAL WERKNEMERS

Bij WoonInvest waren eind 2021 81 werknemers in dienst (2020: 83).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 73,9 (2020: 72,7).
Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

ACCOUNTANTSHONORARIA

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

	2021	2020
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	165	198
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	33	39
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	13	12
	211	249

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij de WoonInvest zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

VERANTWOORDING WET NORMERING TOPINKOMENS (WNT)

De WNT is van toepassing op WoonInvest. Het voor WoonInvest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 197.000. Voor WoonInvest geldt het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G.

BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionars worden aangemerkt.

bedragen x € 1	M.L. Straks	P.A.C.T. van Heeswijk
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/08	09/08 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	0,96
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.971	67.764
Beloningen betaalbaar op termijn	12.185	6.931
Subtotaal	131.156	74.695
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	131.156	74.782
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	131.156	74.695
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020		
bedragen x € 1	M.L. Straks	
Functiegegevens	Bestuurder	
Aanvallen en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.815	
Beloningen betaalbaar op termijn	23.685	
Subtotaal	185.500	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	189.000	
Bezoldiging	185.500	

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12.

In 2021 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

2021 bedragen x € 1	M. de Bruijn	H.J. van den Bosch	A.J. Krikke	R. van Hattem	S. Ayranci
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.500	14.600	14.600	14.600	14.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.500	14.600	14.600	14.600	14.600
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

2021 bedragen x € 1	M. de Bruijn	H.J. van den Bosch	A.J. Krikke	R. van Hattem	S. Ayranci
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.100	14.300	14.300	14.300	14.300
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900	18.900	18.900

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

In 2021 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

1e. De totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

In 2021 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

In 2021 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
ASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	5.156	5.591
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.182.428	1.064.835
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	16.604	15.699
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.316	6.556
Totaal vastgoedbeleggingen	1.204.348	1.087.090
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	293.731	255.520
Interne lening aan Niet-DAEB	86.667	99.000
Leningen u/g	0	34
Te amortiseren hedges (debet)	54.827	56.118
Totaal financiële vaste activa	435.225	410.672
Som der vaste activa	1.644.729	1.503.353
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	342	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	302	480
Belastingen en premies sociale verzekeringen	897	0
Overige vorderingen	1.188	124
Overlopende activa	1.785	3.019
Totaal vorderingen	4.172	3.623
Liquide middelen	29.720	20.418
Som der vlottende activa	34.234	24.041
TOTAAL ACTIVA	1.678.963	1.527.394

GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31-12-2021	DAEB 31-12-2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	863.254	719.856
Overige reserves	300.244	284.931
Totaal eigen vermogen	1.163.498	1.004.787
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	2.628	5.368
Latente belastingverplichtingen	3.493	2.524
Overige voorzieningen	155	170
Totaal voorzieningen	6.276	8.062
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	442.552	445.170
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	14.544	14.019
Overige schulden	40.830	41.568
Totaal langlopende schulden	497.926	500.757
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.079	2.960
Schulden aan leveranciers	1.592	2.133
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	246	1.621
Overige schulden	325	159
Overlopende passiva	6.021	6.914
Totaal kortlopende schulden	11.263	13.787
TOTAAL PASSIVA	1.678.963	1.527.393

GESCHEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
Huuropbrengsten	52.564	52.110
Opbrengsten servicecontracten	3.888	3.495
Lasten servicecontracten	-3.954	-3.756
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.362	-4.352
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.530	-16.112
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.112	-7.411
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	26.494	23.974
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	421	1.330
Toegerekende organisatiekosten	-3	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-278	-817
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	140	501
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.316	-751
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	104.168	60.434
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	449	419
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	110.933	60.102
Opbrengst overige activiteiten	98	232
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	98	232
Overige organisatiekosten	-1.455	-1.373
Leefbaarheid	-831	-597
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.386	-14.702
Saldo financiële baten en lasten	-12.386	-14.702
Resultaat voor belastingen	122.993	68.137
Vennootschapsbelasting	-2.933	-2.531
Resultaat deelnemingen	38.814	19.354
Resultaat na belastingen	158.874	84.960

KASSTROOMOVERZICHT 2020

(directe methode) (x € 1.000)

	DAEB 2021	DAEB 2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	51.218	51.346
Vergoedingen	3.899	3.037
Overige bedrijfsontvangsten	307	288
Ontvangen interest	4.140	2.053
	59.564	56.724
Uitgaven		
Erfpacht	-25	-12
Betalingen aan werknemers	-4.606	-3.970
Onderhoudsuitgaven	-12.824	-12.028
Overige bedrijfsuitgaven	-11.000	-8.709
Betaalde interest	-16.291	-16.173
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-260	-40
Verhuurdersheffing	-5.356	-5.732
Leefbaarheidsuitgaven	-645	-501
Vennootschapsbelasting	-2.927	1
	-53.934	-47.164
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.630	9.560
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	507	-46
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	0	652
	507	606

Uitgaven		
Nieuwbouw huur	-1.111	-3.670
Verbeteruitgaven	-6.297	-1.246
Aankoop	-651	-846
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-128	-281
Investerings overig	-70	-369
	-8.257	-6.412
Financiële vaste activa		
Ontvangen aflossingen interne lening	12.333	12.676
Ontvangsten overig	34	128
Uitgaven overig	0	0
	12.367	12.804
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	4.617	6.998
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	18.000
Aflossing geborgde leningen	-944	-26.121
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-944	-26.121
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-944	-8.121
Netto-Kasstroom	9.302	8.437
Verloop liquide middelen		
Saldo liquide middelen primo	20.418	11.981
Netto kasstroom	9.302	8.437
Saldo liquide middelen ultimo	29.720	20.418

GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Vastgoedbeleggingen DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	388.412	366.467
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.882	9.609
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	397.294	376.076
Financiële vaste activa		
Leningen u/g	0	0
Te amortiseren hedges (debet)	0	0
Totaal financiële vaste activa	0	0
Som der vaste activa	397.294	376.076
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.147	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	33	39
Belastingen en premies sociale verzekeringen	893	0
Overige vorderingen	261	40
Overlopende activa	134	92
Totaal vorderingen	1.321	171
Liquide middelen	1.054	2.118
Som der vlottende activa	5.522	2.289
TOTAAL ACTIVA	402.816	378.365

GESCEIDEN BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB 31-12-2021	Niet-DAEB 31-12-2020
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	204.097	173.465
Overige reserves	89.634	82.055
Totaal eigen vermogen	293.731	255.520
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	246	199
Overige voorzieningen	36	39
Totaal voorzieningen	282	238
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	10.250	10.500
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.181	8.775
Interne lening van DAEB	86.667	99.000
Overige schulden	94	192
Totaal langlopende schulden	105.192	118.467
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	349	289
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.394	350
Overige schulden	49	37
Overlopende passiva	1.569	3.214
Totaal kortlopende schulden	3.611	4.140
TOTAAL PASSIVA	402.816	378.365

GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Huuropbrengsten	14.438	14.385
Opbrengsten servicecontracten	203	401
Lasten servicecontracten	-218	-328
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.152	-1.015
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.702	-2.561
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.376	-1.346
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.193	9.536
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.015	4.724
Toegerekende organisatiekosten	-87	-59
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-8.034	-3.837
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.894	828
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	918	970
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.206	11.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-132	303
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.992	13.103
Opbrengst overige activiteiten	242	37
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	242	37
Overige organisatiekosten	-339	-318
Leefbaarheid	-150	-96
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.583	-2.507
Saldo financiële baten en lasten	-4.583	-2.507
Resultaat voor belastingen	40.249	20.583
Vennootschapsbelasting	-1.435	-1.229
Resultaat na belastingen	38.814	19.354

KASSTROOMOVERZICHT 2021

(directe methode) (x € 1.000)

	Niet-DAEB 2021	Niet-DAEB 2020
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	14.069	14.571
Vergoedingen	204	203
Overige bedrijfsontvangsten	72	68
Ontvangen interest	0	0
	14.345	14.842
Uitgaven		
Erfpacht	-2	-1
Betalingen aan werknemers	-1.081	-931
Onderhoudsuitgaven	-2.115	-1.748
Overige bedrijfsuitgaven	-2.047	-1.633
Betaalde interest	-4.585	-2.500
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5	-9
Verhuurdersheffing	-726	-644
Leefbaarheidsuitgaven	-116	-80
Vennootschapsbelasting	-2.469	0
	-13.146	-7.546
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.199	7.296
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.533	4.532
Verkoopontvangsten woongelegeheden VOV	0	1.120
	10.533	5.652

Uitgaven		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	0	0
Aankoop	0	0
Aankoop woongelegeheden (VOV) voor doorverkoop	-213	-674
Investerings overig	0	0
	-213	-674
Financiële vaste activa		
Ontvangen aflossingen interne lening	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	0	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	10.320	4.978
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-12.333	-12.676
Aflossing ongeborgde leningen	-250	-250
	-12.583	-12.926
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-12.583	-12.926
Netto-Kasstroom	-1.064	-652
Verloop liquide middelen		
Saldo liquide middelen primo	2.118	2.770
Netto kasstroom	-1.064	-652
Saldo liquide middelen ultimo	1.054	2.118

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

BIJLAGE: DIT ZIJN ONZE KENGETALLEN

KENGETALLEN over het jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden ultimo boekjaar					
1 Woningen					
a. in exploitatie	8.646	8.665	8.673	8.573	8.573
b. woonwagens/standplaatsen	21	22	22	24	24
c. in aanbouw	0	18	0	98	98
2 Garages/Parkeerplaatsen	1.235	1.241	1.244	1.217	1.217
3 Bergingen e.d.	230	231	231	231	231
Totaal	10.132	10.177	10.170	10.143	10.143
Verhuur en incasso					
1 Woningmutaties	405	486	449	547	457
2 Huurachterstand in % van de jaarhuur	0,60%	0,85%	0,72%	0,90%	1,03%
3 Huurderving in % van de jaarhuur	2,07%	1,65%	1,18%	1,15%	1,01%
Onderhoud					
1 Normaal onderhoud per woning	499	595	447	375	346
2 Plan- en projectmatig onderhoud per woning	1.150	1.270	1.230	1.168	1.127