



Jaarverslag 2021

waardwonen



Thuis (geven)
in een andere wereld

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
1 Inleiding.....	5
2 Samen werken aan een thuis	6
2.1 Hoe we (blijven) werken.....	6
2.2 Terugblik en vooruitblik	8
3 Betaalbaarheid.....	11
3.1 Huurbeleid.....	11
3.2 Woningtoewijzing	11
3.3 Incassobeleid	13
4 Wonen & Zorg.....	15
4.1 Samen werken aan wonen en zorg.....	15
4.2 Zorg- en aanleunwoningen	17
4.3 Inspelen op veranderende woonwensen	17
4.4 Wooncoach	18
5 Investeren in wonen.....	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Nieuwbouw, herstructurering en renovaties.....	19
5.3 Wijkontwikkeling	20
5.4 Duurzaamheid.....	21
5.5 Planmatig onderhoud	22
5.6 Dagelijks onderhoud	23
5.7 Verloop in onze woningvoorraad 2021.....	23
6 Klantgerichte dienstverlening.....	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Klantenservice, verhuur en corona	24
6.3 Klanttevredenheidsonderzoek.....	24
6.4 Klantportaal.....	24
6.5 Communicatie (middelen)	24
6.6 Huurdersparticipatie	25
6.7 Leefbare wijken	26
6.8 Overlast.....	27
7 De organisatie.....	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Ondernemingsplan.....	29
7.3 Governance.....	29
7.4 Samenstelling RvC.....	29
7.5 Klachten	30
7.6 HR-strategie	30
7.7 Personeelsbestand	31

7.8	Aedes Benchmark.....	33
7.9	Ondernemingsraad	33
7.10	Overige personeelszaken	34
8	Financiën.....	35
8.1	Algemeen	35
8.2	Algemene uitgangspunten financieel beleid.....	35
8.3	Bedrijfsresultaat	35
8.4	Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	35
8.5	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde	35
8.6	Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde	36
8.7	Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie	36
8.8	Scheiding DAEB en niet-DAEB.....	37
8.9	Fiscale positie	37
8.10	Treasury	37
8.11	Financiële continuïteit	38
8.12	Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2021	38
8.13	Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).....	39
8.14	Interimcontrole	40
8.15	Beheersing van de organisatie.....	40
8.16	Verbonden partijen.....	42
9	Verslag van de Raad van Commissarissen 2021	44
9.1	Inleiding.....	44
9.2	Werkwijze.....	44
9.3	Over de Raad van Commissarissen	45
9.4	Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden	48
9.5	Governancecode.....	50
9.6	Invulling werkgeversrol bestuur.....	51
9.7	Verklaring Raad van Commissarissen	51
10	Jaarrekening	52

Voorwoord

Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf, is het sinds 2 weken oorlog in Oekraïne. Hoe dat gaat aflopen weet niemand, maar duidelijk is dat de gevolgen enorm (gaan) zijn. In eerste plaats natuurlijk voor de Oekraïners, ons hart gaat uit naar al die mensen die huis en haard zijn ontvlucht. En we staan klaar met onze partners om (creatieve) oplossingen te bedenken om ook deze mensen een fijne en veilige woonplek te bieden. Dit kunnen we alleen samen doen!

Tegelijkertijd zijn het ook voor ons en onze huurders spannende en onzekere tijden. Want wat gebeurt er met onze eigen veiligheid en economie. Wat gaat er bijvoorbeeld gebeuren met de prijzen van ons eten en energie? Hoe dan ook staan we klaar voor onze huurders en zullen we er alles aan doen wat we kunnen om wonen voor hen betaalbaar te houden en te zorgen voor een fijn thuis.

Ondertussen hebben we ook nog steeds te maken met de gevolgen van corona en andere uitdagingen zoals de woningnood en klimaatverandering. Het zegt maar weer eens dat de wereld constant verandert en hoe belangrijk het is dat we wendbaar en flexibel zijn, zodat we ons aan die veranderingen kunnen aanpassen. Afgelopen jaar is er al veel van onze creativiteit en flexibiliteit gevraagd. En dat zal komend jaar niet anders zijn. Maar ik denk dat we steeds laten zien dat onze organisatie, medewerkers en huurders in staat zijn om zich aan te passen aan de omstandigheden. Daar ben ik ontzettend dankbaar voor en trots op.

Mooie resultaten

We kunnen terugkijken op een bijzonder jaar waarin we mooie resultaten hebben behaald voor onze huurders. Begin 2021 leverden we onze eerste 12 gasloze nieuwbouwwoningen op in de Plakse Wei in Bemmelen. En we zijn ook trots op de oplevering van de 19 woningen aan de Doelenstraat in Huissen en de 24 appartementen aan de Oostervelden in Bemmelen. Daarnaast zijn we blij met de facelift die de portiekwoningen aan de Laurentiusstraat in Huissen hebben gehad. De gevels zijn vernieuwd en zien er een stuk frisser uit. Daarnaast is er flink geïnvesteerd in duurzaamheid. Een andere mooie mijlpaal vinden we de introductie van de wooncoach. Zij helpt 65-plussers bij vragen over fijn wonen als je ouder wordt. Ook de Ledlampenactie was een groot succes. Al onze huurders hebben eind 2021/begin 2022 een pakket met 10 ledlampen gekregen. Zo kunnen ze op een makkelijke manier minder energie gebruiken. Goed voor het klimaat en de betaalbaarheid van de woonlasten. Deze actie werd erg gewaardeerd door onze huurders.

Nieuw ondernemingsplan

2021 was tevens het laatste uitvoeringsjaar van ons ondernemingsplan 2018-2021 *Samen werken aan een thuis*. Terugblikkend op de hele periode ben ik trots dat we kunnen zeggen dat we alle doelstellingen uit dat plan gehaald hebben. Afgelopen jaar hebben we ook onze koers bepaald voor de komende tijd en vastgelegd in ons nieuwe ondernemingsplan 2022-2025 *Een toekomstbestendig thuis*. Dat hebben we natuurlijk niet alleen gedaan, maar samen met onze huurders en huurdersorganisaties, medewerkers, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, RvC en vastgoedorganisaties. We hebben veel waardevolle gesprekken gevoerd en belangrijke input gekregen. We willen onze stakeholders op deze plaats hartelijk danken voor hun bijdrage. Hun input helpt enorm bij het maken van onze plannen.

Ook al weten we nu niet precies hoe de toekomst eruit gaat zien, ik heb vertrouwen dat we samen onze schouders eronder zetten, oplossingen verzinnen en dat we ons weer weten aan te passen. Ik kijk uit naar onze samenwerking in het nieuwe jaar!

Erik Cuppen
directeur-bestuurder

1

Inleiding



1 Inleiding

Een jaarverslag is een mooi moment om stil te staan bij hoe we afgelopen jaar invulling hebben gegeven aan onze ambities en voorgenomen activiteiten. Maar we vinden het ook een mooi moment om vooruit te kijken. Helemaal omdat we in 2021 uitgebreid bij de toekomst hebben stilgestaan bij de ontwikkeling van ons ondernemingsplan 2022-2025. Daarin hebben we onderstaande uitdagingen benoemd.

Onze uitdagingen

- Er zijn allerlei ontwikkelingen in de samenleving waar we geen grip op hebben, zoals de politiek, de coronacrisis, economische en maatschappelijke uitdagende tijden.
- In heel Nederland is er sprake van woningnood. Ook in onze regio is er behoefte aan meer huurwoningen. Alleen zijn de mogelijkheden in onze regio – het middengebied tussen Arnhem en Nijmegen – beperkt omdat de provincie in haar verstedelijkingsstrategie aangeeft graag het landelijk karakter te willen behouden.
- Onze doelgroep verandert. Door onder andere de extramuralisering (uit- en doorstroom vanuit de instellingen), passend toewijzen en de instroom van statushouders wonen er steeds vaker huurders in onze woningen die ondersteuning nodig hebben. We zien een toename van mensen met een zorgvraag, zoals ouderen, lichtverstandelijk gehandicapten en mensen met psychische problemen. Hierdoor ontstaan soms maatschappelijke problemen en leefbaarheidsproblemen.
Deze ontwikkelingen vragen om signalering, een goede mix in de wijken, aandacht voor sociale netwerken, preventie en versterking van de samenwerking met partners.
- De krapte op de woningmarkt wordt groter. Door de toename van de diverse doelgroepen wordt steeds meer een beroep gedaan op de woningvoorraad van corporaties. De huidige krapte raakt daarom andere doelgroepen extra, zoals starters, jonge gezinnen en ouderen. Het huisvesten van drie generaties staat daardoor onder druk.
- De ontwikkelingen op het gebied van digitalisering en de daarbij behorende mogelijkheden van data-analyses gaan snel. Net als de ontwikkelingen op het gebied van automatisering en robotisering. We verwachten dat deze ontwikkelingen onze processen enorm gaan veranderen.
- Als woningcorporatie hebben we te maken met stijgende bouwkosten en een stijgende belastingdruk. Dit heeft effect op onze investeringscapaciteit.
- De gevolgen van de klimaatverandering worden steeds duidelijker. Het weer wordt extremer en we hebben te maken met hittestress, verdroging maar ook wateroverlast. De samenleving verwacht een bijdrage van ons en onze huurders aan een gezond leefklimaat.

2

Samen werken aan een thuis



2 Samen werken aan een thuis

Een thuis is een plek waar de huurder zich prettig voelt, mensen kent en zelf gekend wordt. Samen werken we aan een mooie, prettige en veilige leefomgeving. We zijn er voor alle huurders, van starter tot senior. Ook huurders die speciale woonwensen hebben of ondersteuning nodig hebben bij het wonen, vinden hun thuis bij ons. Een goed thuis lijkt in deze periode met corona – waarin we veel thuis zijn - soms extra belangrijk.

We geloven dat we écht een verschil kunnen maken in het leven van onze huurders. Maar dat kunnen we niet alleen, dat doen we in samenspraak met onze huurders en andere samenwerkingspartners. Onze keuzes in 2021 hebben we voor de laatste keer gebaseerd op ons ondernemingsplan *Samen werken aan een thuis* (2018-2021). Onze ambities hebben we daarin onderverdeeld in de volgende thema's:

- Betaalbaarheid
- Wonen en zorg
- Investeren in wonen
- Klantgerichte dienstverlening

Deze thema's ziet u ook terug in dit jaarverslag, aangevuld met nog een vijfde thema: Organisatie en ontwikkeling. Het thema duurzaamheid loopt dwars door alle genoemde thema's heen.

Samen werken aan een thuis

Waar we voor gaan? Dat hebben we samengevat in één zin: Samenwerken aan een thuis. Waardwonen is een klantgerichte, maatschappelijke onderneming. We verhuren betaalbare en kwalitatief goede woningen met een overwegend groen energielabel en leveren maatwerk in onze dienstverlening. Dit doen we door in nauw contact te staan en samen te werken met onze huurders en partners. We zoeken hen actief op en zijn zichtbaar en aanspreekbaar in wijken en buurten. Elke dag zijn we bezig met de zorg voor onze woningen. Met onderhoud, reparaties, bouwen. Maar we verliezen nooit uit het oog waar het uiteindelijk om draait: dat onze huurders zich thuis voelen (*samenvatting missie en visie – opgesteld in 2017*).

2.1 Hoe we (blijven) werken

Het afgelopen jaar hebben we – bij de ontwikkeling van ons nieuwe ondernemingsplan 2022-2025, *Een toekomstbestendig thuis* - uitgebreid stil gestaan bij hoe we willen (blijven) werken. Dat hebben we als volgt vertaald:

We willen onze huurders snel, goed en vooral persoonlijk van dienst zijn. Daarom leveren we maatwerk. Hiermee bedoelen we dat we goed luisteren naar de vragen van huurders en kijken hoe we hen in brede zin kunnen helpen. Niet voor niets zijn we met buurtbeheerders gaan werken, we willen zichtbaar aanwezig zijn in de wijken en makkelijk benaderbaar. Bovendien hebben we onze eigen technische dienst in huis. We staan midden in de samenleving en laten huurders meedenken en meepraten over een fijn thuis in een prettig leefbare wijk.

We zijn trots op onze persoonlijke aanpak. Doordat we een regionale plattelandscorporatie zijn, kennen we onze huurders goed en kunnen we inspelen op de persoonlijke vragen en situatie van onze huurders. Daarbij richten we ons niet alleen op de woning maar ook op de woonomgeving. We staan de komende jaren voor enkele grote volkshuisvestelijke uitdagingen die we alleen samen met onze partners en regionale woningcorporaties kunnen realiseren. Die samenwerking gaan we dan ook intensiveren.

Vanuit onze missie en de maatschappelijke ontwikkelingen merken we dat onze bijdrage aan prettig leefbare en vitale wijken steeds belangrijker wordt, net als onze bijdrage aan duurzaam en toekomst-

Jaarverslag 2021

bestendig wonen. Tegelijkertijd willen we vasthouden aan onze kerntaak: zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen.

Samenwerking

Om onze doelstellingen te halen, werken we veel samen met onze samenwerkingspartners, zoals huurdersorganisaties, zorg- en welzijnorganisaties, collega-woningcorporaties en projectontwikkelaars. Maar ook de gemeenten en wij hebben elkaar nodig bij het realiseren van onze volkshuisvestelijke opgaven. Hieronder benoemen we enkele samenwerkingen die eruit sprongen voor ons in 2021.

➔ met de gemeenten

De afspraken met onze gemeenten leggen we vast in zogenaamde prestatieafspraken. Veel van deze afspraken hebben we vastgelegd in langjarige doelen die we vertalen naar concrete afspraken per jaar, bijvoorbeeld in 2021 op het gebied van doorstroming (zie 4.3 *Inspelen op veranderende woonwensen*). Daarnaast hebben we in 2021 woningen aangewezen in de gemeente Lingewaard en Berg en Dal waar we werken met (tijdelijke) jongerencontracten. Met deze instrumenten helpen we doorstromers en starters aan een woning. Bovendien bevordert het de leefbaarheid in onze kernen wanneer starters ook kansen krijgen.

Samen met de gemeente en Stichting Welzijn Lingewaard (SWL) hebben we in 2021 de wooncoach geïntroduceerd. De wooncoach helpt 65-plussers (koop en huur) bij hun zoektocht naar een nieuwe woning of een aanpassing van de huidige woning. Een mooie bijkomstigheid is dat deze functie ook bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt (zie 4.4 *Wooncoach*).

Om de samenwerking met de gemeenten verder te versterken zijn wij in 2021 in gesprek gegaan met de raadsfracties van Berg en Dal en van Lingewaard. Daarnaast is het college van B&W van Lingewaard op werkbezoek geweest. En we bespreken met de gemeenten doorlopend de knelpunten die we ervaren bij onze nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, zodat we de knelpunten kunnen wegnemen en bijvoorbeeld projecten kunnen versnellen in deze tijd van woningnood.

Ook voor onze acquisitie-opgave hebben we de gemeentes nodig, zij bepalen het woningbouwprogramma op de verschillende locaties. Daarom zijn we in gesprek over het belang van sociale woningbouw bij nieuwe bouwontwikkelingen, zodat we in een vroeg stadium aan tafel kunnen met ontwikkelaars. Ook hierover maken we concrete afspraken in de prestatieafspraken. De Woondeal – waarbinnen het Rijk, de provincie Gelderland en 18 gemeenten (waaronder Lingewaard en Berg en Dal) afspraken hebben vastgelegd over de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen - helpt hierbij. Net als de afspraken vanuit Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, waarbinnen diezelfde 18 gemeenten afspreken hoe om te gaan met groei van wonen, werken en mobiliteit, zodat wij een balans kunnen vinden tussen levendige stedelijkheid en ontspannen leefkwaliteit: groene groei!

➔ met de huurdersorganisaties

Onze Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard spelen een belangrijke rol bij het beïnvloeden van woonlasten. Ze praten mee over het huurbeleid en we werken samen aan bewustwording van energiebesparing onder onze huurders. Door corona lukte het in sommige periodes minder goed om huisbezoeken af te leggen, toch spraken onze energiecoaches van de Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn huurders persoonlijk over onze aanpak en gaven zij huurders ook tips om energie te besparen.

Daarnaast hebben onze huurdersvertegenwoordigers in 2021 ook meegedacht met het opstellen van de beleidskaders voor *Klantgestuurd onderhoud* en *Kwaliteit en onderhoud*. Hier hebben we duurzaamheid beter in geborgd. Ook bespreken we gezamenlijk onze pilotprojecten om meer CO₂ te besparen. De huurdersorganisaties zijn hierin een verbindende schakel naar huurders.

Jaarverslag 2021

Verder gaven de huurdersverenigingen positief advies op ons nieuwe zonnepanelenbeleid, dat we daarna ook konden vaststellen. Voor zittende huurders heeft het beleid geen gevolgen, maar voor nieuwe huurders van bestaande woningen met zonnepanelen wordt dat anders. Vanaf 1 januari 2022 vragen we nieuwe huurders van een woning een vergoeding van 2 euro per maand per paneel (met een maximum van 12 euro per maand).

Tot slot hebben we met onze huurdersorganisaties *nieuw onderhoudsbeleid* opgesteld, zij hebben meebepaald welke speerpunten we in het beleid mee zouden nemen, bijvoorbeeld duurzaamheid en communicatie kregen een prominente rol. Het beleid treedt in januari 2022 in werking. We hebben de samenwerking met de huurdersorganisaties als erg waardevol ervaren.

➔ met collega-woningcorporaties

Om onze volkshuisvestelijke opgaven te realiseren werken we ook nu al samen met onze collega-woningcorporaties uit de regio, bijvoorbeeld via het woonruimteverdeelsysteem Entree en bij het maken van gezamenlijke prestatieafspraken. Tegelijkertijd zien we dat steeds meer onderwerpen om een regionale aanpak vragen, zoals uitstroom uit beschermd wonen, huisvesten van statushouders, realiseren van de nieuwbouwopgave en de verduurzamingsopgave.

Binnen de plattelandsregio Lingewaard en Overbetuwe stemmen we dan ook steeds meer af en werken we steeds meer samen met onze collega-woningcorporaties. We verwachten dat die samenwerking de komende jaren steeds intensiever gaat worden.

➔ met zorg- en welzijnpartners

We willen dat ook mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning nodig hebben bij ons een thuis vinden. En ook al leveren we zelf geen zorg, we kunnen wel zorgen voor ideale randvoorwaarden. Waar mogelijk (ver)bouwen we levensloopbestendig en in onze wensportefeuille staan kleinschalige en beschermde woonvormen. Tegelijkertijd maken we wonen met zorg mogelijk, samen met onze partners. En we participeren in regionale samenwerkingsverbanden zoals de *Zorgalliantie* (zie 4.1 *Samen werken aan wonen en zorg*) en bijvoorbeeld de *Taskforce Wonen en Zorg*.

Al deze ontwikkelingen vragen van ons een grotere investering in netwerken. Daarom ontwikkelen we deze competentie doorlopend bij onze medewerkers.

2.2 Terugblik en vooruitblik

Vier jaar geleden – bij de start van ons vorige ondernemingsplan - stonden we voor een grote koerswijziging waarin we ons zouden ontwikkelen van een 'steengerichte' organisatie naar een klantgerichte organisatie die aansluiting en samenwerking zoekt met huurders en andere belanghouders. We gingen terug naar de bedoeling, naar de eenvoudigste omschrijving waarom we doen wat we doen. En dat is *samen werken aan een thuis*. Dat werd de basis van onze plannen.

Die basis blijft staan. We gaan door op de ingeslagen weg, maar wel in een wereld die is veranderd en nog steeds verandert. We hebben gemerkt dat onze bijdrage aan prettig leefbare en vitale wijken steeds belangrijker wordt, net als onze bijdrage aan duurzaam en toekomstbestendig wonen. Tegelijkertijd willen we vasthouden aan onze kerntaak: zorgen voor voldoende betaalbare en passende woningen voor mensen die daar – op basis van hun inkomen – niet zelfstandig in kunnen voorzien.

Hieronder leest u welke speerpunten het afgelopen jaar, maar ook de aankomende jaren, nadrukkelijk op onze agenda staan. Verderop in het verslag leest u welke activiteiten daaruit voortvloeiden in 2021.

Betaalbaar wonen

Betaalbaar wonen is en blijft enorm belangrijk, zeker in tijden waarin we verwachten dat het

Jaarverslag 2021

economisch slechter zal gaan, mede als gevolg van corona. Daarom gaan we door met energetische verbeteringen om de woonlasten te verlagen en leverden we maatwerk waarbij we goed kijken en luisteren naar wat de individuele mogelijkheden van onze huurders zijn. Mede vanuit overheidsbeleid voerden we dit jaar geen huuraanpassing door en hebben we de huren verlaagd van 135 woningen (zie 3.2 *Huuraanpassing*).

Duurzaam wonen

Ook duurzaam wonen is een thema dat veel aandacht van ons en onze huurders en partners vraagt. We hebben te maken met een overgang naar een duurzame toekomstbestendige samenleving, waarin een bijdrage van ons en onze huurders wordt gevraagd aan een gezond leefklimaat.

Daarom sturen we op en werken we aan duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, onze eigen CO₂-footprint en de verdere CO₂-reductie van onze woningvoorraad. Duurzaamheid is dus meer dan het energetisch verbeteren van ons bezit. Andere belangrijke thema's waarmee we in 2021 aan de slag zijn gegaan zijn *Klimaatadaptatie* en *Circulair bouwen en hergebruik van materialen*.

- Klimaatadaptatie: Ons klimaat verandert en zorgt bijvoorbeeld voor wateroverlast, verdroging, hittestress en overstromingen. We werken aan het vasthouden van water in de bodem (afkoppelen) en het vergroenen van tuinen.
- Circulair bouwen en hergebruik van materialen: we willen binnen 10 jaar volledig circulair bouwen en verbouwen. In 2022 willen we bijvoorbeeld een start maken met het plaatsen van circulaire keukens en het verduurzamen van ons eigen kantoor. Afgelopen jaar hebben we daarvoor de voorbereidingen getroffen.
- In 2021 hebben we ook gewerkt aan de bewustwording bij huurders, samenwerkingspartners en medewerkers. We helpen en stimuleren ze om hun gedrag te veranderen en energiegebruik te beperken. We hebben in 2021 ledlampen bezorgd in Millingen en delen ledlampen uit in Lingewaard in 2022, samen met energiecoaches.
- Zilverkamp in Huissen is een bijzondere wijk voor ons. Een grote wijk waarin we ongeveer 500 woningen hebben. Hier gaan verduurzaming van onze woningen en het verbeteren van de sociale leefbaarheid hand in hand. In 2021 zijn we gestart – samen met de gemeente en werkgroep Duurzaam Zilverkamp – met de planvorming voor de energietransitie; het verminderen van het energieverbruik en steeds verder overschakelen op duurzame energie. We hebben met de gemeente en een deel van de werkgroep een intentieovereenkomst gesloten voor de vervolgstappen (zie 5.3 *Wijkontwikkeling*).

Ontwikkeling woningvoorraad

We zetten ons in voor gelijke kansen op een passende woning voor al onze doelgroepen. Die doelstelling staat onder druk, onder andere vanwege het grote woningtekort en de toename van diverse doelgroepen. Bijvoorbeeld statushouders en uitstromers uit beschermde woonvormen (zoals mensen met een lichtverstandelijke handicap of psychische problemen). Hierdoor komt ook de groep 'reguliere huurders' in de knel.

Op basis van recente woonbehoefteonderzoeken weten we dat er een sterke behoefte is aan meer diversiteit in ons aanbod. We hebben relatief veel eengezinswoningen, terwijl er vooral behoefte is aan kleinere, flexibele en tijdelijke woningen voor starters en senioren. Ook hierop gaan we nog steviger inzetten om de slaagkans van deze doelgroepen te verhogen. We zijn daarom - samen met de gemeente – actief op zoek naar tijdelijke locaties. Verderop in dit jaarverslag leest u daarvan de voorbeelden uit 2021.

Voor de komende jaren hebben we 'voldoende passende woningen' als ons belangrijkste speerpunt benoemd. Het moet weer mogelijk zijn om in te stromen naar een huurwoning en door te stromen naar een andere woning in de directe woonomgeving.

Leefbare buurten

We werken aan leefbare en vitale wijken met veerkrachtige bewoners die samenwerken aan fijn wonen. Als corporatie kunnen we bijdragen aan het versterken van de sociale samenhang en een goede balans in de wijk. En daarnaast werken we aan signalering, preventie en versterking van de samenwerking met partners (zie 6.7 *Leefbare wijken*). Vanuit ons nieuwe ondernemingsplan gaan we

Jaarverslag 2021

ons nog meer inzetten voor leefbare buurten. Gebiedsgericht denken, diversiteit (in doelgroepen en aanbod) en duurzaam samenleven (bevorderen inclusie en ontmoeting) zijn daarbij belangrijke begrippen.

Klantgerichte dienstverlening

We zijn altijd bezig met onze huurders en de buurten waar ze wonen. Want uiteindelijk draait het erom dat onze huurders zich thuis voelen in hun huis, in de wijk én in het contact met Waardwonen. Daarom richten we onze organisatie zo in dat onze huurders op de eerste plaats komen.

In 2021 hadden we nog steeds te maken met corona. En ook de komende tijd zal corona wellicht nog veel van onze creativiteit en flexibiliteit vragen. Hoe dan ook blijven we ons maximaal inzetten voor onze huurders en dragen we zorg voor een fijn thuis. Wellicht iets anders dan mensen van ons gewend zijn, maar gelukkig kan onze organisatie dankzij de nodige aanpassingen gewoon doordraaien.

Deze tijd vraagt niet alleen veel van ons als organisatie, maar ook van onze netwerkpartners en huurders. Of huurders tevreden zijn over onze dienstverlening hebben we in 2021 onder andere onderzocht via onze doorlopende procesmeting en het woonbelevingsonderzoek (zie 6.3 *Klanttevredenheidsonderzoek*).

Participatie

Participatie vinden wij belangrijk. Dit start met een basishouding van het samen willen doen. We hebben onze deuren en ramen de laatste jaren opengezet en zoeken actief de samenwerking met onze huurders op. Samen bereiken we meer.

We werken op verschillende manieren samen met onze huurders. We onderhouden nauw contact met huurders via reguliere overleggen met de huurdersorganisaties en contactpersonen van complexen of bewonerscommissies. En we gaan in gesprek bij wijkvernieuwingsprojecten, in persoonlijke gesprekken en via wijk- en dorpsraden. Dit deden we bijvoorbeeld bij het renovatieproject Peperstraat in Huissen en bij de nieuwbouwplannen voor flexibele starterswoningen in Millingen aan de Rijn en Haalderen.

Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert. Dat vergt van ons als organisatie de nodige aanpassingen om bij te blijven met alle ontwikkelingen. Onze medewerkers zijn daarin onze belangrijkste schakel. In 2021 hebben we daarom een heldere HR-strategie ontwikkeld (zie 7.6 *HR-strategie*). Verder stimuleren we onze medewerkers zich te blijven ontwikkelen. Ze worden bijvoorbeeld opgeleid met kennis over duurzaamheid, financiële analyses en toepassen van technologische ontwikkelingen in de energietransitie en vastgoedtransformatie. Zo spelen we in op veranderingen en kunnen we onze ambities en opgaven ook in de toekomst realiseren. Bovendien blijven we investeren in onze ontwikkeling als klantgerichte netwerkorganisatie zodat we samen onze volkshuisvestelijke opgaven kunnen realiseren.

3

Betaalbaarheid



3 Betaalbaarheid

Betaalbare woningen voor onze huurders. Daar staan we voor. Maar wat is eigenlijk betaalbaar? Dat is voor iedereen anders en heeft te maken met de persoonlijke en financiële situatie van iedere huurder. Daarom leveren we maatwerk waar nodig en mogelijk. Bovendien voeren we een sociaal incassobeleid, waarbij we inzetten op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstand. Tegelijkertijd sturen we actief op een zo laag mogelijke huuraanpassing. Ten slotte investeren we flink in de duurzaamheid van onze woningen. Hiermee nemen we onze verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst én verlagen we tegelijkertijd de energielasten van onze huurders.

3.1 Huurbeleid

Huren bevriezen

In 2021 nam de overheid het besluit de huren te bevriezen voor alle sociale huurwoningen. Dit betekende dat er geen huuraanpassing mogelijk was. Uiteraard gaven we uitvoering aan deze wet. Voor huurders van onze sociale huurwoningen betekende dit dat ze twee jaar op rij geen huuraanpassing kregen. Immers, ook in 2020 zagen we af van een huuraanpassing vanwege corona, zo wilden we onze huurders een hart onder de riem steken.

Eenmalige huurverlaging

In 2021 gold de *Wet eenmalige huurverlaging* voor huurders met een lager inkomen. We verlaagden in totaal 135 huren van zittende huurders.

Maatwerk en betaalbaarheid

Wij kennen een vangnet voor individuele huurders om maatwerk te bieden als de betaalbaarheid onder druk staat. In 2021 hebben we bijvoorbeeld tijdelijk de huurprijs verlaagd van een huurder in verband met een inkomensdaling vanwege werkloosheid en ziekte. Ook pasten we maatwerk toe bij betalingsregelingen met zowel huidige als vertrokken huurders. Hierbij is het aantal termijnen steeds afgestemd op de individuele situatie.

Om de betaalbaarheid verder te verbeteren hebben we de verduurzaming van onze woningen naar gemiddeld label A versneld. Dat doel hebben we in 2021 gehaald. De beslissing om te versnellen namen we onder andere op verzoek van onze huurdersorganisaties. Op deze manier kunnen we op korte termijn voordeel behalen op het gebied van woonlasten. Een sprong van label D naar A+ bijvoorbeeld levert bewoners een mogelijke besparing van € 50,00 per maand op.

In 2022 pakken we de laatste serie woningen aan (zie ook 5.4 *Duurzaamheid*). Daarmee wordt het gemiddelde energielabel nog iets beter. Ook daarna blijven we werken aan onze doelstelling: bijdragen aan betaalbaarheid en CO₂-reductie door energiebesparende maatregelen.

3.2 Woningtoewijzing

Aantal woningen per huurcategorie

Onze totale woningvoorraad is in 2021 met 13 toegenomen. We hebben 1 koopgarant woning teruggekocht en 31 woningen nieuw opgeleverd. Daarnaast hebben we 19 woningen verkocht.

Datum	Goedkoop	Betaalbaar	Middelduur	Duur	Totaal
(prijsspeil 2021)	≥442,46	>442,46 ≤633,25	>633,25 ≤752,33	>752,33	
31-12-2020	497	3.153	178	57	3.885
31-12-2021	506	2.844	493	55	3.898

Verhuringen per categorie

Jaarverslag 2021

verhuringen		prijs			
jaar	1. t/m 1e aftoppingsgrens	2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	4. boven huurtoeslaggrens	Eindtotaal
2021	164	53	13	4	234

Verhuringen per woonplaats

verhuringen		plaats						
jaar	Angeren	Bemmel	Doornenburg	Haalderen	Huisen	Huissen	Millingen aan de Rijn	Eindtotaal
2021	9	49	15	8	8	90	55	234

Passend toewijzen

Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen, die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. Wij hebben in 2021 99,17% passend toegewezen.

Inkomensgrens woningtoewijzing

Daarnaast moesten we in 2021 minimaal 80% van onze sociale huurwoningen wettelijk toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. In 2021 hebben we 95,87% van de woningen toegewezen aan deze groep. Daarbij stelden we woningen – zoals afgesproken in de prestatieafspraken – ook vaker beschikbaar voor de zogenaamde middengroep (met een inkomen tussen € 40.024 en € 53.000). Dit resulteerde echter niet in een stijging van het aantal woningtoewijzingen voor de middengroep. De woningen komen, op basis van meettijd, toch vaak bij de primaire doelgroep terecht.

Maatwerk bij toewijzen van woningen

Vanuit de huisvestingsverordening mogen we bij 20% van de woningen afwijken van de huisvestingsregels, zodat we maatwerk kunnen toepassen. Zo kunnen we bijvoorbeeld woningen aanbieden aan huurders in een specifieke leeftijdscategorie of kunnen we bemiddelen voor een woningzoekende met een indicatie voor zorg of urgentie. Met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal hebben we afspraken gemaakt over maatwerk. In 2021 zijn we voor beide gemeenten binnen de 20% gebleven (Berg en Dal 10,26% en Lingewaard 16,18%).

Loting van woningen

We hebben in beide gemeenten afgesproken tussen de 13% en 17% van onze vrijgekomen woningen te verloten. Bij loting speelt inschrijfduur geen rol. Iedereen die reageert, maakt evenveel kans. Ook mensen met een korte meettijd komen zo in aanmerking. In beide gemeenten is dit gelukt. In de gemeente Lingewaard is 14% van de woningen aangeboden via het lotingmodel en in Berg en Dal was dit zelfs 18%.

Jongerencontracten

Om starters meer kansen te bieden en tegelijkertijd oog te hebben voor de doorstroming werken we met tijdelijke jongerencontracten. In 2021 hebben we in totaal 23 jongerencontracten aangeboden voor de duur van maximaal 5 jaar aan jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

Urgente woningzoekenden

In 2021 hebben we 19 woningen toegewezen aan urgent woningzoekenden.

Jaarverslag 2021

Leegstand na verhuizing

We streven ernaar onze woningen – na een opzegging - zoveel mogelijk aansluitend te verhuren, zodat een woning snel beschikbaar is voor woningzoekenden en kosten beperkt blijven. Wanneer dat niet lukt, spreken we van leegstandskosten. In 2021 zijn de kosten door leegstand na mutatie 1,13% van de te verwachten totale huuropbrengst. Dat percentage is hoger dan vooraf in de begroting opgenomen, dit was namelijk 0,4%. We onderscheiden drie belangrijkste oorzaken waardoor de leegstand in 2021 hoger was dan begroot:

- De eerste is de invloed van corona. We kunnen een woning pas adverteren na ontvangst van het energielabel. Maar nu konden we daarvoor woningen niet al in bewoonde staat bezoeken. Bovendien duurde het verhuurproces langer omdat we op afstand werkten en doordat we bijvoorbeeld geen groepsbezoeken konden doen.
- Een tweede oorzaak van de leegstand waren de personeelswisselingen en het hoge ziekteverzuim bij team ons Verhuur.
- Een derde oorzaak was ons verhuurproces, dat we efficiënter konden inrichten. Afgelopen jaar hebben we daarom de procesverbeteringen doorgevoerd. Mede hierdoor konden we in de tweede helft van het jaar achterstand in verhuringen inlopen.

Huisvesten van statushouders

Onze slogan *Welkom thuis!* is voor weinigen zo wezenlijk als voor mensen die uit een ander land zijn gevlucht. Samen met VluchtelingenWerk zorgen we dat we voldoende nieuwkomers een thuis bieden volgens de taakstelling van de gemeenten.

Jaarlijks worden de aantallen te huisvesten statushouders naar rato verdeeld in Lingewaard en Berg en Dal. Dit betekent dat WOONstichting Gendt, Oosterpoort, Waardwonen en de gemeenten gezamenlijk een inspanning leveren om statushouders te huisvesten.

Voor 2021 kregen we in beide gemeenten een hogere taakstelling dan voorheen. Ondanks de inzet van de partijen, bleek deze taakstelling niet haalbaar. Onder andere door druk op de woningmarkt door stadsvernieuwingssurgenten (huurders die we elders huisvesten vanwege herstructureringsprojecten, dit jaar o.a. in Gendt) of er zou een ongewenste mix van bewoners ontstaan bij toewijzing (enkele keer voorgekomen).

Tegelijkertijd gingen we in 2021 wel vaker met elkaar in gesprek en intensiverden we onze samenwerking. Zo werkten we bijvoorbeeld samen met de gemeenten en Vluchtelingenwerk en maakten we met de nieuwe Wet Inburgering in ons achterhoofd hernieuwde afspraken met elkaar om de integratie te bevorderen. Op deze manier willen we bereiken dat nieuwkomers zich snel thuis voelen in onze wijken en buurtbewoners tegelijkertijd hun woongenot behouden.

Overigens stagneerde door corona de binnenkomst in ons land van de nareizigers (gezinsleden die nog uit het land van herkomst komen).

3.3 Incassobeleid

Snelle en sociale aanpak

Bij ons incassobeleid kiezen we heel bewust voor een sociale aanpak en snel persoonlijk contact. Achter een betalingsachterstand zitten vaak problemen die verder gaan dan 'een keer' niet de huur betalen. We stellen alles in het werk om in contact te komen met huurders zodat we samen naar een passende oplossing kunnen zoeken. We kijken naar de persoonlijke omstandigheden van de huurder. Daarnaast attenderen we huurders actief op ondersteunende middelen zoals budgetcoaching of regelingen en voorzieningen waar ze gebruik van kunnen maken.

Vroegsignalering

Per 1 januari 2021 is de *Wet Vroegsignalering* van kracht geworden. Deze wet vervangt de convenanten Vroegsignalering die wij in 2019 met de gemeenten Lingewaard en Berg en Dal hebben ondertekend. Het doel van deze wet is dat schulden worden voorkomen en dat op tijd in contact wordt gekomen met inwoners die nog niet in beeld waren. De werkwijze blijft hetzelfde.

Jaarverslag 2021

In 2021 zijn in totaal 16 huurders (7 gemeente Berg en Dal en 9 gemeente Lingewaard) aangemeld voor Vroegsignalering. Al deze huurders hebben contact met hulpverleners. We hebben passende betaalafspraken gemaakt en we zien een daling van de openstaande huur. Een mooi resultaat waaruit blijkt dat vroegsignalering werkt. Ook het aantal deurwaarderdossiers blijft dalen. Van 4 dossiers eind 2020 naar 2 dossiers eind 2021. Met vroegsignalering voorkomen we dat er een deurwaarder ingeschakeld wordt en dat schulden onnodig oplopen.

Huurachterstanden

Op 31 december 2021 bedroeg de totale huurachterstand € 128.064. Dat is 0,49% van de totale huursom. Het betrof 146 huurders. Dat is een daling ten aanzien van 2020. In 2020 was de huurachterstand € 139.660 (0,54% van de totale jaarhuursom) bij 157 huurders. Betaalafspraken die gemaakt worden zijn beter nagekomen en haalbaar gebleken.

Ontruiming

Waardwonen heeft als doelstelling geen enkele huurder wegens huurachterstand te ontruimen. In 2021 is geen woning ontruimd. Wel is één ontruiming aangezegd. Door tussenkomst van hulpverlenende instanties en het accepteren van hulp is de ontruiming niet doorgegaan.

Mail to pay

Eind augustus 2020 zijn we gestart met het versturen van digitale betaalverzoeken (per e-mail of sms) via *Mail to Pay* voor de maandelijkse huurbetaling, aan huurders die dat wilden. Ondertussen betalen ongeveer 100 huurders de maandelijkse huur via *Mail to pay*. Onze eigen voorkeur gaat nog steeds uit naar huurbetaling via automatische incasso (78% van onze huurders doet dat). Maar als huurders dat niet willen zijn digitale betaalverzoeken een mooi alternatief.

In 2021 hebben we verder onderzocht op welke manieren we *Mail to Pay* nog meer kunnen gebruiken. Eind november zijn we *Mail to Pay* bijvoorbeeld gaan gebruiken voor betaling van de 1^e huurnota, crediteurenfacturen en losse betaalverzoeken wanneer huurders hier telefonisch om vragen.

4

Wonen en zorg



4 Wonen & Zorg

Wonen & Zorg is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en groepen met een zorgvraag. Bijvoorbeeld oudere senioren, mensen met psychiatrische problematiek en mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig, ook als zij hulpbehoevend worden. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze (zorg)woningen. We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie. Zodra we merken dat er een zorgbehoefte is, betrekken we ons netwerk van maatschappelijke partners, zorg- en welzijnsinstellingen, politie en gemeenten.

4.1 Samen werken aan wonen en zorg

In 2021 hebben we beleid *Wonen met Zorg* opgesteld. Zorgpartijen en particuliere initiatiefnemers vragen ons regelmatig naar (extra) woningen voor een zorgconcept. Daarnaast zijn we in toenemende mate een belangrijke partij als het gaat om het huisvesten van mensen met een persoonlijke zorgvraag. Passende huisvesting is dan van groot belang. De extramuralisering van beschermd wonen en hoe corporaties omgaan met de uitstroom vanuit intramurale instellingen is daar een voorbeeld van. Het nieuwe beleid geeft ons handvatten hoe we met beide vraagstukken om kunnen gaan. We kunnen dit niet alleen: we werken samen met de gemeentes en de zorgpartijen en we hebben aandacht voor de leefbaarheid in de wijk.

Onze medewerkers komen veel achter de voordeur van onze huurders en hebben een goed beeld van wat er speelt in onze wijken. De samenwerking rondom wonen, zorg en welzijn was vanwege corona in 2021 nog belangrijker dan voorheen. We hadden extra aandacht voor onze kwetsbare huurders door telefonisch contact te onderhouden.

Zorg- en welzijnsorganisaties besteedden in 2021 ieder op hun eigen manier extra aandacht aan kwetsbare inwoners. Daarin hebben we zoveel mogelijk samenwerking en verbinding met elkaar gezocht met als doel; zoveel mogelijk mensen ondersteunen in moeilijke tijden. In 2021 werkten samen met de onderstaande partijen:

Samen werken aan wonen en zorg



Zorgalliantie

We zijn in Lingewaard partner van *de Zorgalliantie*, een vraaggestuurd kennis- en leernetwerk van organisaties op het gebied van wonen, welzijn, zorg en onderwijs, ondersteund door de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN).

Vanuit deze deelname participeren we met de gemeente Lingewaard vanaf 2019 in het project *Signaleren, bespreekbaar maken en doorbreken van armoede*. In dit project zijn we samen met de andere partijen Rijnstad, Stichting Welzijn Lingewaard, Stichting Leergeld Oost Betuwe, WOONstichting Gendt en ervaringsdeskundigen op zoek gegaan naar manieren om armoede aan te pakken. In oktober 2021 hebben we het resultaat van 2 jaar onderzoek in een praktische gids *Armoede doorbreek je niet alleen* aangeboden aan wethouder Aart Slob van de gemeente Lingewaard. In de gids wordt een werkwijze beschreven voor het organiseren van *Ontmoetingen die niet automatisch plaatsvinden*. De gids is voor iedereen die met armoede te maken heeft, van voetbaltrainer tot ambtenaar of buurvrouw. Het komende jaar gaan drie kernen in Lingewaard starten met het organiseren van *Ontmoetingen*. Wij sluiten hierbij aan.

In februari heeft de Zorgalliantie de online ontmoeting *Je gehoord voelen* georganiseerd, met workshops zoals *Stress sensitieve dienstverlening in de praktijk* en *Vereenvoudig je communicatie*. Waardwonen heeft in samenwerking met Oosterpoort en gemeente Heumen een inspiratiesessie gegeven over het *Woonlastenproject*. We hebben verteld hoe de samenwerkende partijen de werkzaamheden op elkaar hebben afgestemd, waardoor het voor inwoners eenvoudiger en laagdrempeliger wordt om hulp te vragen en te accepteren. Vervolgens zoeken we samen naar een passende oplossing.

Samenwerking gemeenten

De gemeenten hebben meer verantwoordelijkheid gekregen op het gebied van beschermd wonen en het uitstromen van bijzondere (zorg)doelgroepen uit zorginstellingen.

Jaarverslag 2021

In de gemeente Berg en Dal werken we volgens het convenant *Uitstroom uit instellingen*. We werken voor deze doelgroep samen met andere corporaties en huisvesten mensen die een binding met Millingen aan de Rijn hebben.

De gemeente Lingewaard heeft voor het beleidsplan *Sociaal domein* thema's benoemd die in 2020 en 2021 prioriteit hebben gekregen (Opgroeien en opvoeden, Gezond en gelukkig ouder worden, Uit de verwarring, Aan het werk en Nieuw in Lingewaard). Voor elk thema is een coalitie gevormd om samen met netwerkpartners te kijken wat we te doen hebben, welke opgaven er liggen en wat we gezamenlijk gaan aanpakken. Waardwonen participeert in deze coalities. Vooral de coalitie *Uit de verwarring* raakt actief ons werk in de wijk. Centraal binnen deze coalitie staan de vragen:

- Hoe kunnen we zorgen dat onze inwoners niet in de verwarring komen?
- En als ze in de verwarring zitten, wat kunnen we doen zodat ze uit de verwarring komen?

Samenwerking met Sociaal Team en Regieteam Berg en Dal (Millingen aan de Rijn)

We signaleren regelmatig sociale problematiek omdat we veel achter de voordeur komen bij huurders. Over deze casussen voerden we regelmatig overleg met het Sociaal Team. Wanneer de problematiek te groot of te complex is, of er is sprake van meervoudige problemen, dan komt de casus terecht bij het Regieteam van de gemeente Berg en Dal. Hiermee overleggen we maandelijks.

Zowel in het Sociaal Team als in het Regieteam bespreken we hoe we de problematiek aan kunnen pakken, wat we nodig hebben en wie we hiervoor moeten inschakelen. In 2021 hebben we ook gesproken over de vorm van beide overleggen. Hoe kunnen we elkaar beter vinden om nog efficiënter onze tijd en samenwerking te benutten. Dit krijgt een vervolg in 2022.

Samenwerking met het Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk Lingewaard

Het Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk Lingewaard is nog steeds een stevige basis om de inwoners van de gemeente Lingewaard te ondersteunen. Er is een enorme betrokkenheid van partners en voor het 'wie-kent-rondje'. Hierbij wordt in een korte tijd duidelijk of een inwoner bekend is bij de zorg- en welzijnorganisaties. De agenda is sinds 2021 ingedeeld op werkgebied zodat we efficiënter kunnen vergaderen. Ook is het overleg uitgebreid met de nieuwe medewerker van de GGZ voor de wijk. Deze medewerker is ervoor om sneller signalen van verwarring op te pakken en eventueel naar juiste begeleiding toe te leiden.

4.2 Zorg- en aanleunwoningen

Op 31 december 2021 verhuurden we 157 zorgwoningen aan zorginstellingen. Daarnaast verhuurden we 91 aanleunwoningen: 57 in Lingewaard en 34 in Millingen aan de Rijn

4.3 Inspelen op veranderende woonwensen

We luisteren naar onze huurders en spelen in op hun veranderende woonbehoeften met nieuwe vormen van dienstverlening, woonvormen en technologieën. Samen met de gemeente Lingewaard voerden we bijvoorbeeld gesprekken voor het opzetten van een passende woonvorm, waarbij we bewoners die nog niet volledig zelfstandig kunnen wonen toch een woonvorm kunnen aanbieden, zodat ze wel kunnen uitstromen uit beschermd wonen (in een intramurale setting). In september 2021 konden de eerste bewoners hun kamer betrekken aan de Molenkamp in Bemmelen. Ook voerden we de eerste gesprekken met nieuwe zorginitiatieven aan de hand van ons nieuwe wonen-en-zorgbeleid. De gesprekken krijgen in 2022 een vervolg. Daarnaast namen we ook in 2021 deel aan de coalitie *Bijzondere woonvormen* binnen Woonkr8.

Daarnaast zijn we eind 2021 in Lingewaard en Berg en Dal gestart met de voorbereidingen voor de woonzorganalyse die begin 2022 wordt uitgevoerd. Zowel gemeente als woningcorporaties willen een beter zicht op de huisvestingsopgave die volgt uit de ontwikkelingen van langer en weer thuis wonen van mensen met een zorgvraag.

Doorstroombeleid

Waardwonen wil de mogelijkheden voor het huisvesten van starters en jonge gezinnen onder andere vergroten door de doorstroming van huidige huurders te bevorderen. In 2021 verklaarden we het doorstroombeleid van toepassing voor onze nieuwbouw aan het Mariaplein in Haalderen en de

Schoollocatie in Millingen aan de Rijn. Met het doorstroombeleid kunnen huurders vanaf 55 jaar, die in een grote eengezinswoning van Waardwonen wonen, met voorrang én met behoud van huur verhuizen naar een voor hen geschikte woning. De vrijgekomen eengezinswoning wordt aangeboden aan starters/jonge gezinnen. Op deze wijze bevorderen we de slaagkans van deze doelgroep en dragen we bij aan het passend wonen voor ouderen. In 2021 verhuisden in totaal 19 huurders van 55 jaar naar een kleinere woning door middel van ons doorstroombeleid. Zij lieten een eengezinswoning met minstens drie slaapkamers achter.

Opplusbeleid

Niet alle woningen zijn geschikt voor senioren. Zo kunnen hoge drempels of gladde vloeren zorgen voor onveilige situaties. Het doorvoeren van aanpassingen (opplussen) helpt hen om langer veilig en comfortabel in hun eigen huis te wonen. We realiseren onder andere voorzieningen voor huurders die niet meer vergoed worden door de WMO. In 2021 maakten 52 bewoners gebruik van de mogelijkheid om hun woning aan te laten passen. Dit zijn minder bewoners vergeleken met voorgaande jaren. Een mogelijke verklaring is dat we door corona minder op huisbezoek zijn geweest. Tijdens een huisbezoek kan beter uitgelegd worden wat er via het opplusbeleid mogelijk is. Een andere mogelijke verklaring is dat bewoners de opplusvoorzieningen te duur vinden.

4.4 Wooncoach

In maart 2021 zijn wij samen met de gemeente Lingewaard gestart met het inzetten van een wooncoach voor 65-plussers in de gemeente. Inmiddels heeft zij meer dan 70 telefonische intakegesprekken gevoerd en meer dan 50 huisbezoeken afgelegd. Hiermee maakt de wooncoach de verwachtingen meer dan waar. Tijdens de gesprekken 'aan de keukentafel' bespreekt de wooncoach de woonsituatie. Als zij de situatie in kaart gebracht heeft bespreekt zij de mogelijkheden.

- Verwijzen naar de afdeling WMO van de gemeente
- Verwijzen naar Waardwonen voor kleine aanpassingen in de woning volgens het opplusbeleid.
- Verwijzen naar instanties die hulp bieden voor bijvoorbeeld huishouding, alarmering of ondersteuning passend bij de levensfase.

Het blijkt dat veel ouderen graag hun woonsituatie en eventuele verhuishwens willen bespreken. Ook vinden ouderen het lastig hoe zij aan een passende huurwoning moeten komen. De Wooncoach geeft uitleg over hoe ouderen het woonruimteverdelingssysteem *Entree* moet gebruiken om bijvoorbeeld in te schrijven of te reageren op woningen. 14 inwoners van de gemeente Lingewaard zijn eind 2021 daadwerkelijk verhuisd na inschakeling van de wooncoach.

5

Investeren in wonen



5 Investeren in wonen

5.1 Algemeen

Ons doel is een prettig thuis voor onze huurders. We houden daarom steeds goed in de gaten of onze woningvoorraad nog past bij de wensen en behoeften van onze huurders, nu en in de toekomst. Zo kunnen mensen prettig blijven wonen en houden onze woningen hun toekomstwaarde.

Vastgoedsturing en duurzaamheidsbeleid

In onze portefeuillestrategie staat onze gewenste woningvoorraad (wensportefeuille) beschreven en hoe we daar komen (onze transitieopgave). Dat gaat niet alleen over nieuwbouw, maar ook over onze huidige woningen. Welke woningen gaan we bouwen, verkopen, renoveren of slopen, zodat we onze wensportefeuille kunnen realiseren? De portefeuillestrategie en transitieopgave vormen de basis voor de ontwikkeling van onze woningvoorraad. We willen tot 2032 (vooralsnog) groeien met netto 250 woningen. In 2021 hebben we gewerkt aan onze opgaven vanuit de portefeuillestrategie en vanuit ons duurzaamheidsbeleid zijn we gestart met de voorbereiding van pilots voor CO₂ neutraliteit in 2050. In dit hoofdstuk leest u daarvan de voorbeelden.

Voordat we definitieve plannen maken voor nieuwbouw of renovatie, zoeken we altijd afstemming met onze huurders. De mate van samenwerking bepalen we vervolgens per project volgens onze participatieladder (waarin we de mate van gewenste participatie hebben beschreven per soort project). Samenwerking en participatie levert ons naast draagvlak en tevreden huurders ook mooie inzichten op en uiteraard inspraak voor onze huurders. Zoals bij de plannen voor de Laurentiusstraat in Huissen. We hebben dit project echt samen met de bewonerscommissie uitgevoerd.

5.2 Nieuwbouw, herstructurering en renovaties

Om aan te sluiten bij de (toekomstige) woningbehoefte van onze huurders werkten we ook in 2021 aan enkele nieuwbouw- en herstructureringsprojecten en renovaties. Een groot deel van het werk kon gelukkig doorgaan ondanks corona. Werken aan projecten kunnen we niet alleen, in 2021 hebben we samen met huurders, gemeenten en ontwikkelaars gewerkt aan de onderstaande plannen:

Starterswoningen

We zetten ons in voor een gelijke slaagkans voor een huurwoning voor al onze doelgroepen, maar we zien ook dat starters extra aandacht nodig hebben, omdat ze in de huidige markt moeilijk aan een woning komen. Door middel van flexibele bouw realiseren we betaalbare woningen die vooral voor deze doelgroep aantrekkelijk zijn. Dit doen we onder andere in Millingen aan de Rijn en Haalderen. Met een leverancier hebben we afspraken gemaakt voor het leveren van een standaard woning voor onze plannen. Dit soort woningen zijn geschikt voor starters, duurzaam, worden in de fabriek gebouwd en zijn verplaatsbaar. De woningen worden voor een periode van 10 tot 15 jaar gebouwd waarna ze eventueel naar een andere locatie kunnen worden verplaatst.

Millingen aan de Rijn

Op de locatie van ons voormalige kantoor en werkplaats aan de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn willen we 12 woningen realiseren. In 2021 zijn we gestart met de voorbereiding voor de bouw in 2022 van (flexibele) starterswoningen.

Lingewaard

Ook met de gemeente Lingewaard zoeken we steeds naar locaties voor tijdelijke en flexibele woningen. We starten met de eerste zes woningen in Klein Baal in Haalderen, de vergunning hiervoor is verleend. En de woningen worden opgeleverd in de eerste helft van 2022. Uiteindelijk willen we in Lingewaard 50 starterswoningen realiseren.

Wijkvernieuwing door middel van co-creatie

Klappenburg en Molukse Wijk, Bemmelen

In dit project werken we echt samen aan een thuis. Samen met onze huurders zijn we in de Klappenburg tot de keuze gekomen hoe de wijk wordt vernieuwd. De renovatie van 22 woningen is gestart. Voor de sloop van 21 woningen en de nieuwbouw van 29 woningen zijn we gestart met de

Jaarverslag 2021

voorbereidingen. We verwachten in 2022 te starten met de uitvoering. In de Molukse Wijk onderzoeken we of renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw of een combinatie hiervan de beste optie is voor ons en de huurders.

Doelenstraat, Huissen

We zijn trots dat we samen met de bewoners van de Doelenstraat tot een plan zijn gekomen waar echt alle bewoners achter staan. Samen hebben we gekozen voor sloop-nieuwbouw. In de zomer van 2021 leverden we 7 nieuwbouw eengezinswoningen en 12 levensloopbestendige woningen op.

Nieuwbouw

Mariaplein, Haalderen

In 2018 kochten we de voormalige supermarkt aan het Mariaplein in Haalderen. We hebben in 2021 dit pand gesloopt en de bouw van 10 appartementen met lift is gestart. De oplevering is eind 2022. Voor een aantal appartementen is straks ons doorstroombeleid van toepassing (zie 4.3 *Doorstroombeleid*).

Plakse Wei, Bommel

We leverden begin van het jaar 12 woningen voor de sociale verhuur op. Een bijzonder project, omdat dit ons eerste project is dat we volledig aardgasloos hebben gerealiseerd. De woningen voorzien in de behoefte om kleinere woningen toe te voegen.

Schoollocatie fase 3, Millingen aan de Rijn

Het stedenbouwkundige plan is gemaakt. In 2022 wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Op deze plek willen we 26 appartementen ontwikkelen op een duurzame en circulaire manier, samen met een conceptuele bouwer. Ook voor dit project zetten we ons doorstroombeleid in.

Kanslocaties/acquisitie

Samen met de gemeenten hebben we in 2021 mogelijke ontwikkelingen verder in beeld gebracht. En we zijn in gesprek met diverse ontwikkelaars om de noodzakelijke groei van het aantal huurwoningen te realiseren.

Renovaties

Laurentiusstraat, Huissen

Dit mooie project hebben we in 2021 afgerond. We hebben ervoor gekozen goed te isoleren en rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen. De 90 woningen in portiekflats staan aan de Laurentiusstraat, van Gelrestraat en Julianastraat. Bij deze woningen hebben we tegen de bestaande buitengevel isolatie aangebracht en keramische steenstrips. Tegelijkertijd hebben we het dak goed geïsoleerd en zonnepanelen geplaatst. Voor de toekomst hebben we op de nieuwe balkons al een technische ruimte gecreëerd waar over enkele jaren een duurzame warmtebron geïnstalleerd kan worden.

Peperstraat, Huissen

De voorbereidingen voor de renovatie van de woningen in de historische binnenstad zijn in 2021 gestart. In 2022 nemen we het project in uitvoering.

5.3 Wijkontwikkeling

Wijkontwikkelingsplan (WOP) Zilverkamp, Huissen

De Zilverkamp is een van de 'wijken van de toekomst'. Hier zetten we in op het verduurzamen van de woningen, een duurzame manier van verwarmen en het betrekken van bewoners. Het wijkontwikkelingsplan is opgesteld door zo'n 50 wijkbewoners samen met professionals van de gemeente Lingewaard, Waardwonen en Stichting Welzijn Lingewaard (SWL). In 2021 hebben we hier verder uitvoering aan gegeven. Stichting De Zilverkamp heeft het huiskamerproject in de Brink verder vormgegeven. We verwachten hier begin 2022 vanuit de huiskamer ons spreekuur te hervatten samen met SWL en Rijnstad. Bewoners kunnen daar in een informele setting terecht voor vragen over leefbaarheid, wonen en duurzaamheid. Ook gaan we workshops organiseren die aansluiten op de behoeftes van bewoners.

Jaarverslag 2021

In 2021 zijn we gestart – samen met de gemeente en werkgroep Duurzaam Zilverkamp – met de planvorming voor de energietransitie; het verminderen van het energieverbruik en steeds verder overschakelen op duurzame energie. We hebben met de gemeente en een deel van de werkgroep een intentieovereenkomst gesloten voor de vervolgstappen. In 2022 gaan we de communicatie met de wijk opstarten, een klankbordgroep oprichten en de technische mogelijkheden voor de bronnen van een eventueel warmtenet verder onderzoeken.

5.4 Duurzaamheid

Onze doelstelling was om in 2022 een energie-index (EI) van 1,0 te behalen. Inmiddels is de rekenmethodiek voor het bepalen van het energielabel gewijzigd en spreken we niet meer over een EI maar alleen over het label. In 2022 voeren we de laatste isolerende maatregelen uit en hebben onze woningen gemiddeld label A.

Doordat we onze woningen goed geïsoleerd hebben kunnen we ons nu ook bezig houden met verschillende technieken om onze woningen van groene (aardgasloze) energie te voorzien. Duurzame technieken ontwikkelen we niet zelf, maar we sturen wel op kleinschalige toepassingen van innovaties in de vorm van pilots. Zo doen we ook zelf ervaring op voor de toekomst.

Uiteindelijk willen we onze woningen naar CO₂-neutraal brengen in 2050. Maar 2050 is nog ver weg en het is een ingewikkeld proces. Daarom zoeken we naar een mooie balans tussen kleine en grote maatregelen. We kiezen maatregelen die toekomstige ontwikkelingen niet in de weg staan. We nemen de juiste verduurzamingsstappen op het juiste moment, zonder dat latere stappen onbetaalbaar of technisch moeilijk worden (no-regret-aanpak).

Energetische maatregelen

In 2021 investeerden we fors in de duurzaamheid van onze woningen. We gaven opdracht om bijna 600 woningen te verbeteren door het isoleren van de buitenschil en het plaatsen van zonnepanelen. Door verschillende factoren zoals de coronamaatregelen, schaarste van producten en de druk op de arbeidsmarkt hebben we de maatregelen voor 90 woningen door moeten schuiven naar 2022. In totaal investeerden we ruim € 6,5 miljoen in de energetische verbeteringen. Overigens hebben we afgelopen jaar een prijs ontvangen als een van 10 best presterende corporaties.

2021	Energielabel	Wijziging 2021	Totaal
Waardwonen	A++	0	11
	A+	0	13
	A	480	2715
	B	-213	494
	C	-171	429
	D	-88	93
	E	-4	38
	F	-1	12
	G	-3	1
Totaal WAARDWONEN		0	3806
Eindtotaal			3806

Pilots CO₂-reductie

In zowel Lingewaard als Berg en Dal hebben we 2021 gebruikt om de pilots voor te bereiden waarmee we ervaring opdoen om de CO₂-uitstoot van onze woningvoorraad te reduceren. We willen:

- 22 woningen aardgasvrij maken door ze goed te isoleren, een laagtemperatuur warmtepomp te plaatsen en te voorzien van zonnepanelen.
- 20 woningen voorzien van zonnepanelen, een thuisaccu én een buurtaccu zodat de opgewekte energie langer beschikbaar blijft voor het complex.

Jaarverslag 2021

- 10 woningen voorzien van een hoog temperatuur warmtepomp. Hierdoor wordt zowel het tapwater als de CV-installatie van warmte voorzien.
- De Zilverkamp voorzien van een duurzame aardgasvrije oplossing voor verwarming.

Bewustwording vergroten

We hebben in 2021, in samenwerking met WOONstichting Gendt, de gemeente Lingewaard en het Energieloket Lingewaard, subsidie ontvangen om de bewustwording over duurzaamheid te vergroten bij onze huurders. In 2021:

- hebben we een pakket van 10 LEDlampen uitgedeeld in Millingen aan de Rijn aan al onze huurders. In januari 2022 reiken we deze uit in Lingewaard, samen met vrijwilligers van het Energieloket Lingewaard, de gemeente en WOONstichting Gendt
- zijn we voorbereidingen gestart om energieambassadeurs op te leiden. De werving is in 2021 gestart en de training vindt plaats in 2022.
- zijn we ook de voorbereidingen gestart om het energieverbruik van huurders te monitoren die dit willen. Bij een afwijkend energieverbruik kunnen huurders maatadvies krijgen waarmee zij hun verbruik kunnen verminderen.

Klimaatadaptatie

De gemeente Lingewaard organiseerde in 2021 klimaatgesprekken. Bedrijven, medewerkers, specialisten, raadsleden en inwoners dachten mee. Ook Waardwonen dacht mee. Tijdens de gesprekken werd de noodzaak om aandacht aan ons klimaat te besteden weer bevestigd. Door langdurige droogte zijn panden in de gemeente Lingewaard verzakt, waaronder ook ongeveer 20 van onze woningen. We proberen de gevolgen met maatregelen voor klimaatadaptatie te beperken, bij verzakte woningen stabiliseren wij bijvoorbeeld de fundering.

Een ander voorbeeld van onze werkzaamheden voor klimaatadaptatie is dat we op kleine schaal de regenwaterafvoer van het riool afkoppelen. Daardoor kan het water in de grond worden opgenomen. Ook het hemelwater van de nieuwbouwwoningen aan de Doelenstraat laten we in de omgeving in de grond lopen. Samen met onze (bouw)partners onderzoeken we hoe we meer aandacht aan klimaatadaptatie in bestaande en nieuwbouwwoningen. Daarnaast vergroenen we tuinen bij mutaties en ondersteunen we huurders met operatie Steenbreek (tuinbestrating vervangen door groen).

Onze eigen duurzaamheid

Wij zetten stappen om onze eigen CO₂ uitstoot te verminderen en zetten stappen op de CO₂-prestatieladder (een instrument dat ons helpt om structureel aan CO₂-reductie te werken), ook in ons eigen kantoor. Na 20 jaar is ons kantoor aan vernieuwing toe. We willen de inrichting geschikt maken voor het 'nieuwe werken'. In dit project hebben we duurzaamheid als speerpunt benoemd. In 2021 zijn de plannen voor ons kantoor gemaakt. In 2022 gaan we de plannen uitvoeren zodat we kunnen werken in een duurzamere omgeving. Wat gaan we globaal doen:

- Ons kantoor geschikt maken voor digitale ontmoetingen en flexwerken. Hiermee reduceren we het woon/werk verkeer en dus minder CO₂ uitstoot.
- Door zonnepanelen op ons dak te leggen wekken we duurzame energie op daarnaast reduceren we het gebruik van energie door onder andere het toepassen van ledverlichting.
- We gaan meer 'groen' in ons kantoor brengen en in onze eigen tuin zorgen we voor biodiversiteit door beplanting.

5.5 Planmatig onderhoud

In 2021 hebben onze opzichters de woningen opgenomen door middel van de NEN 2767 methodiek. Daarmee is de kwaliteit van alle woningen door eigen medewerkers beoordeeld. De uitkomsten gebruiken we als input voor de meerjarenbegroting.

In 2021 hebben we € 3,9 miljoen uitgegeven aan planmatig onderhoud, dit is ruim 80% van het budget van de begroting.

We hebben gewerkt aan onder meer de volgende projecten:

- Het schilderwerk van ongeveer 450 woningen.
- Het uitvoeren van groot onderhoud aan liften bij 7 complexen. Bij één complex hebben we de lift volledig vervangen.

Jaarverslag 2021

- Het saneren van 47 asbesthoudende bergingsdaken en het saneren van asbesthoudende raamdorpels van 43 woningen.
- Het voegwerk is bij ongeveer 27 woningen in Bemmelen vervangen. Bewoners hebben hier in het klanttevredenheidsonderzoek complimenten over gemaakt.
- In 2021 hebben we 460 Cv-ketels vervangen, omdat deze aan het eind van de levensduur zaten. In het nieuwe contract dat we in 2022 willen sluiten gaan we vooruitkijken hoe we de opgave voor gasloos verwerken.

Vanaf 2021 vervangen we keukens, badkamers en toiletten klantgestuurd (waarbij huurders zelf bepalen wanneer zij hun sanitair laten vernieuwen) en bij mutatie. We hebben hieraan ongeveer 15% minder uitgegeven dan begroot.

Het grootste verschil ten opzichte van de begroting is dat we het onderhoud aan 52 woningen aan de Holthuisdreef in Huissen hebben uitgesteld naar 2022. We gaan hier het onderhoud combineren met energetische verbeteringen.

Ten opzichte van de begroting hebben we extra de fundering gestabiliseerd van 11 woningen.

5.6 Dagelijks onderhoud

Onder dagelijks onderhoud vallen kleine reparaties, werkzaamheden bij huuropzegging (mutatie onderhoud) en contractonderhoud aan installaties. We ontvingen ongeveer 5.500 reparatieverzoeken. Hiervan vielen ongeveer 1.400 verzoeken onder klein onderhoud. Voor het klein onderhoud kunnen onze huurders een serviceovereenkomst met ons afsluiten waardoor wij de werkzaamheden voor hun uitvoeren.

Een belangrijk deel (40%) van de reparaties is uitgevoerd door onze eigen onderhoudsdienst. We vinden het belangrijk om in de wijk en in de woning te zijn. We hebben ondanks de corona beperkingen veel reparaties kunnen uitvoeren. In totaal hebben we ongeveer € 1,6 miljoen uitgegeven aan dagelijks onderhoud.

5.7 Verloop in onze woningvoorraad 2021

In de onderstaande tabel ziet u een overzicht van het verloop in onze woningvoorraad in 2021.

Verloop bezit 2021	Woningen	Intramuraal	MOG	Parkeren	Daeb Totaal	Woningen	BOG	Parkeren	Niet-Daeb Totaal	Bezit Totaal
Bezit 1-1-2021	3.727	109	2	21	3.859	49	5	87	141	4.000
Nieuwbouw	31				31				0	31
Aankoop					0				0	0
Sloop					0				0	0
Verkoop	-19				-19			-2	-2	-21
Terugkoop KG	1				1				0	1
Van Daeb naar Niet-Daeb					0				0	0
Bezit per 31-12-2021	3.740	109	2	21	3.872	49	5	85	139	4.011

6

Klantgerichte dienstverlening



6 Klantgerichte dienstverlening

6.1 Algemeen

We vinden het belangrijk dat onze dienstverlening aansluit bij de wensen en behoeften van onze huurders. We willen onze huurders snel, goed en vooral persoonlijk van dienst zijn. Daarom leveren we maatwerk. Hiermee bedoelen we dat we goed luisteren naar de vragen van huurders en kijken hoe we hen in brede zin kunnen helpen. Vragen zoals reparatieverzoeken handelen we snel en efficiënt af. Persoonlijk contact werkt ook goed: even langs de deur of een praatje op straat. Daarom zijn we aanwezig in wijken en buurten en makkelijk benaderbaar.

6.2 Klantenservice, verhuur en corona

Helaas speelde corona nog steeds een grote rol in 2021. Deze tijd vraagt veel van ons als organisatie, maar ook van onze netwerkpartners en huurders. Daarom hebben we gezocht naar (nieuwe) manieren van samenwerken, zodat we onze huurders ook in deze bijzondere tijd optimaal kunnen bedienen. Enkele van onze processen hebben we versneld gedigitaliseerd. Veel zaken regelen we tegenwoordig telefonisch of via beeldbellen, zoals vergaderen of het verhuren van woningen.

Ondertussen werken we ook aan andere manieren om onze processen klantgericht en efficiënter in te richten zodat we onze service verbeteren. Kandidaten voor een woning kunnen nu hun gegevens bijvoorbeeld uploaden in woonverdeelsysteem Entree en hoeven het niet meer langs te brengen of op te sturen of te mailen. Daarnaast hebben we gewerkt aan *realtime* digitale plattegronden, waarin we in één oogopslag kunnen zien waar overlast speelt. Zo kunnen we beter en sneller beoordelen of kwetsbare doelgroepen op een bepaald adres kunnen worden gehuisvest.

6.3 Klanttevredenheidsonderzoek

Of huurders tevreden zijn over onze dienstverlening onderzoeken we onder andere via onze maandelijkse procesmeting. Daarnaast hebben we ons tweejaarlijkse woonbelevingsonderzoek uitgevoerd waarin we huurders vragen naar hun tevredenheid over hun woning, woonomgeving en onze dienstverlening. Met de uitkomsten willen we goede keuzes maken voor de komende jaren, zodat onze huurders prettig blijven wonen. Ongeveer 1.000 huurders hebben de vragenlijst ingevuld of zijn gebeld.

6.4 Klantportaal

Normaal gesproken kunnen huurders zelf online een afspraak maken met een opzichter of vakman via ons klantenportaal. Deze optie hebben we afgelopen jaar tijdelijk moeten blokkeren omdat we huurders vooraf zelf enkele gezondheidsvragen wilden stellen vanwege corona. Daarmee beschermen we de gezondheid van onze medewerkers én onze huurders. Uiteraard waren we wel telefonisch bereikbaar voor onze huurders.

6.5 Communicatie (middelen)

We vinden het belangrijk om in verbinding te staan met onze (toekomstige) huurders, medewerkers en andere belanghouders. Professionele communicatiemiddelen dragen hieraan bij. We willen gemakkelijk aanspreekbaar zijn voor huurders en belanghouders en helder zijn in waar we voor staan en waar we hen bij kunnen helpen.

Ontwikkeling intranet

We hebben in 2021 een modern intranet ontwikkeld dat aansluit bij onze nieuwe manier van werken en de Office365 omgeving met applicaties zoals Yammer, Teams en Sharepoint. Tegenwoordig kunnen medewerkers ook thuis, of via telefoon of tablet bij het intranet en de bijbehorende documenten. Een belangrijke verandering is dat het nieuwe intranet sociaal en interactief is. Medewerkers kunnen dus ook zelf berichten plaatsen en reageren op berichten van collega's, of vragen stellen.

Vorbereidingen nieuwe website

Onze huidige website is verouderd en sluit niet meer aan bij de mogelijkheden van deze tijd. In 2021 hebben we een bureau gekozen wat onze nieuwe website gaat bouwen en een projectplan gemaakt.

Jaarverslag 2021

In februari gaan we starten met de bouw, we verwachten in mei 2022 de nieuwe website te lanceren. We gaan een datagedreven website (die we bijvoorbeeld op basis van zoekwoorden en bezoekersaantallen inrichten) ontwikkelen waarin we ook het klantportaal goed kunnen integreren.

In de pers

We krijgen regelmatig persvragen van de lokale en regionale media, al dan niet naar aanleiding van een eigen pers- of nieuwsbericht. Enkele onderwerpen waar we dit jaar mee in de pers kwamen waren:

- De start van de wooncoach in Lingewaard.
- De oplevering van de woningen aan de Doelenstraat.
- De vertraging van de bouw aan het Mariaplein.
- De plannen voor de friendscontracten in Lingewaard
- De plannen voor de starterswoningen in Haalderen.
- De instemming van de bewoners met de plannen voor de Klappenburg in Bemmelen.
- De plannen voor een seniorencomplex aan de Schoollocatie in Millingen aan de Rijn
- De tijdelijke starterswoningen aan de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn.

Online zichtbaarheid vergroot

In 2021 hebben we onze online zichtbaarheid vergroot. Onder andere door berichten te delen over ons aanbod voor huurders, vacatures en belangrijke mijlpalen.

Op Facebook kreeg het bericht met onze brief aan informateur Hamer over het afschaffen van de verhuurdersheffing veruit het meeste bereik (de brief was een gezamenlijke actie met de wethouders, WOONstichting Gendt en Oosterpoort). Op 2 en 3 topberichten op Facebook staan de aankondiging van de starterswoningen in Klein Baal Haalderen en de vacature medewerker Klantenservice. Het bericht over de oplevering van onze eerste gasloze woningen in de Plakse Wei had het meeste bereik op LinkedIn. Maar ook de vlog van onze beleidsmedewerker over de ondertekening van de prestatieafspraken en het bericht over de kerstgeschenken die we naar de voedselbank brachten, hadden daar veel bereik.

Het aantal volgers op LinkedIn groeide van 934 naar 1112 en op Facebook zijn we gegroeid van 456 naar 514 volgers.

Schrijfwijzer

Vorig jaar al hebben we een schrijfwijzer ontwikkeld. Hierin beschrijven we hoe medewerkers helder en klantgericht kunnen communiceren met onze huurders en belanghouders. De schrijfwijzer gaat o.a. over eenduidig en helder taalgebruik, de gewenste toon en schrijven op B1-niveau (eenvoudig Nederlands). In 2021 hebben we ongeveer 30 standaardbrieven herschreven op basis van de schrijfwijzer en een plan gemaakt voor de verdere interne uitrol van de schrijfwijzer. We hebben onder andere onderzoek gedaan naar een tool die medewerkers kan helpen. In 2022 gaan we hiermee verder en worden alle medewerkers getraind.

6.6 Huurdersparticipatie

We werken op veel manieren met huurders samen. Bijvoorbeeld via overleg met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn en Huurdersbelang Lingewaard, bij wijkvernieuwings- of nieuwbouwprojecten of via een contactpersoon van een woongebouw. Zo zijn alle bewoners van onze woningen in de Peperstraat in Huissen in 2021 bezocht om hun wensen en ideeën te horen over de vernieuwingsplannen. Ook hebben wij in Haalderen en Millingen aan de Rijn onze nieuwbouwplannen om flexwoningen te realiseren voor jonge starters besproken met betrokken huurders en omwonenden. Hoe huurders kunnen meedenken over plannen en beslissingen hebben we vastgelegd in ons participatiebeleid dat we samen met de huurdersorganisaties hebben geschreven. We zijn trots op onze huurdersorganisaties die gedurende het jaar op verschillende thema's veel input hebben geleverd. Onder andere bij het komen tot een nieuwe vorm van prestatieafspraken, het samen opstellen van beleid en het komen tot een voorstel voor de jaarlijkse huuraanpassing. Beide huurdersorganisaties staan in contact met hun achterban, communiceren veelvuldig en weten de positie van de huurders goed te verwoorden (zie ook 2.1 *Samenwerken met huurdersorganisaties*).

Huurderscontactpersonen

We vinden het belangrijk om te weten wat er in onze complexen speelt. Daarom werken we in onze wooncomplexen zoveel mogelijk met vaste contactpersonen of complexcommissies. Onze buurtbeheerders hebben doorlopend contact met deze contactpersonen of complexcommissies. Er zijn korte lijnen. In veel complexen hebben de contactpersonen kennisgemaakt met een nieuwe hovenier en afgestemd over het onderhoud van de tuinen. Daarnaast hebben we voor verschillende complexen nieuwe contactpersonen geworven. We hadden ons voorgenomen om meerdere complexgesprekken te organiseren om te horen wat er leeft en speelt binnen het wooncomplex, maar vanwege corona zijn deze veelal niet doorgegaan. Volgend jaar pakken we dit weer op zodra het mogelijk is. Aan het einde van het jaar hebben alle contactpersonen als dank voor hun inzet een lekkere kerst attentie ontvangen. Dit werd erg gewaardeerd.

6.7 Leefbare wijken

Buurtbeheerders

Een fijne woonomgeving is net zo belangrijk als een fijne woning. Daarom werken we sinds een aantal jaren met buurtbeheerders in onze wijken. Zij vervullen een belangrijke rol op het gebied van leefbaarheid. Door de toename van kwetsbare groepen in de wijk, zoals mensen met een licht verstandelijke beperking of mensen met psychiatrische problematiek, zien we de complexiteit van de problematiek in de wijken groter worden. Dit hangt ook samen met de (beperkte) tolerantie van de woonomgeving.

Deze ontwikkelingen vragen meer van onze buurtbeheerders en wijkconsulenten. En samenwerken met onze netwerkpartners zoals gemeente, politie en welzijnswerk, wordt daardoor nog belangrijker. Gelukkig zijn de lijnen kort en weten we elkaar goed te vinden. Buurtbeheerders komen bijvoorbeeld ook in actie als mensen vereenzamen, als tuinen verwaarloosd worden of als burens geluidsoverlast veroorzaken. Om geluidsoverlast vast te kunnen stellen, werken de buurtbeheerders sinds april 2021 met geluidsmeetapparatuur. De resultaten zijn positief. We kunnen het geluid nu objectief meten en dat helpt ons om overlastzaken te objectiveren en op te lossen. In totaal hebben we 22 metingen gedaan.

Om onenigheid verder te voorkomen blijven we samen met de gemeenten investeren in buurtbemiddeling. Onenigheid tussen buurtgenoten heeft immers een negatieve invloed op de sfeer en leefbaarheid in de wijk. Goed opgeleide en vrijwillige buurtbemiddelaars helpen onze huurders om tot een goede oplossing te komen. De bemiddelaars zijn neutraal en onpartijdig.

Samenwerken aan leefbaarheid

Als het gaat om leefbaarheid, dan is live contact vaak de prettigste vorm. Maar in 2021 lukt het vanwege corona niet altijd om met huurders in contact te komen en netwerkpartners bij elkaar te komen. Bijeenkomsten werden uitgesteld of gingen soms niet meer door.

Gelukkig konden we diverse leefbaarheidsprojecten toch samen met bewoners oppakken:

- We hebben op diverse plaatsen de tuinen en de omgeving bij ons woningbezit aangepakt. Gemeenschappelijke tuinen hebben nieuwe planten gekregen of zijn heringericht, achterpaden zijn hersteld en opgeschoond. Er is graffiti verwijderd, schoongemaakt in en bij onze wooncomplexen en onderhoud aan bomen uitgevoerd.
- In het appartementencomplex aan de Van Gelrestraat kunnen de bewoners van de Driestroom door samenwerking tussen Waardwonen, Driestroom en gemeente Lingewaard met een duofiets op pad samen met begeleiders, familieleden of vrienden. De verbouwingskosten voor de fietsstalling zijn verdeeld over alle drie de partijen.
- In zowel Doornenburg als Haalderen komt er een nieuw dorpsplein. Samen met bewoners uit het dorp, gemeente en andere partijen zijn we in 2021 in gesprek geweest over de inrichting van het dorpsplein.
- 15 portiekflats aan de Julianastraat, Van Gelrestraat en Laurentiusstraat zijn in 2021 gerenoveerd. Bewoners hadden een stem in de nieuwe uitstraling van het gebouw. Per portiekflat konden ze aangeven welke kleur en metselpatroon combinatie ze het liefst willen in hun portiek. Samen met bewoners is ook gekeken naar de gemeenschappelijke tuin. Per portiekflat zijn keuzes gemaakt over inrichting en onderhoud en alle tuinen waren eind 2021 gereed.

Jaarverslag 2021

Wijkvisies

Voor al onze dorpen en wijken hebben we wijkvisies gemaakt. Een wijkvisie beschrijft de leefbaarheid in een wijk of dorp. In 2021 hebben we de wijkvisies gepresenteerd aan onze huurdersorganisaties. De bedoeling was om in 2021 met meer netwerkpartners in gesprek te gaan over de wijkvisies. Dit is door corona niet gelukt, maar dat pakken we in 2022 weer op. Daarnaast hebben we de vragen in het woonbelevingssonderzoek (zie 6.3 *Klanttevredenheidsonderzoek*) die betrekking hebben op leefbaarheidsaspecten gekoppeld aan de leefbaarheidsaspecten in de wijkvisie. Op deze manier kunnen we de beoordeling van onze huurders over de leefbaarheid in hun wijk of buurt weer meenemen in de actualisatie van de wijkvisies in 2022.

Verder hebben we de acties uit de wijkvisies in kaart gebracht en zijn we gestart met de uitvoering. Zo hebben we een begin gemaakt met het schuttingenbeleid en met een scan van achterpaden in Haalderen en Millingen aan de Rijn. Ook hebben we een campagne gemaakt om huurders bewuster te maken van hun verantwoordelijkheid voor het onderhoud van achterpaden. In het voorjaar van 2022 wordt deze uitgerold.

6.8 Overlast

Naast de lopende meldingen uit voorgaande jaren, registreerden wij 67 nieuwe overlastmeldingen in 2021. 51 nieuwe meldingen in de gemeente Lingewaard, waarvan er 17 in 2021 zijn afgesloten. 16 nieuwe meldingen in Millingen aan de Rijn, waarvan 6 zaken in 2021 weer zijn afgesloten. Ten opzichte van 2020 (90 meldingen) zijn er minder meldingen. Het grootste verschil zit in de meldingen van geluidsoverlast (helft minder) en de tuinoverlast (meer dan de helft minder). Een mogelijke oorzaak is dat we door corona minder de wijk in zijn geweest, waardoor we zelf ook minder konden constateren.

Helaas werden we wel met enkele zaken geconfronteerd waarbij ook sprake was van geweld en bedreiging. Hierop hebben we samen met ons netwerk gehandeld.

Tabel overlastmeldingen	Millingen	Lingewaard	totaal
Geluidsoverlast	1	17	18
Overlast van dieren		1	1
Burenruzies/verstoord contact	3	12	15
(Vermoeden van) hennepsteelt	2	2	4
Tuinoverlast	1	3	4
Overlast van verkeer	1		1
Vervuiling		2	2
Spullen/afval		3	3
Stank	3	3	6
Overlast door psychische problematiek/verslaving	3	1	4
(Vermoeden van) woonfraude	1	3	4
Drugsdealen		2	2
Agressie/geweld/bedreiging	1	2	3
Totaal	16	51	67

Overlast vanwege hennepsteelt

Waardwonen werkt samen met gemeenten en politie aan de aanpak van hennepsteelt. We werken daarvoor samen binnen het *Regionale Hennepconvenant voor een integrale aanpak van ongewenste hennepkwekerijen in Oost-Nederland*. Dit convenant zorgt ervoor dat betrokken partijen elkaar mogen informeren over de aangetroffen hennepsteelt. In 2021 zijn er 4 meldingen van hennep geweest. Eén daarvan is niet geconstateerd. Bij de andere 3 adressen wel en dit heeft tot een huuropzegging van de woning geleid.

Laatste kans

Jaarverslag 2021

Huurders met een gerechtelijk vonnis tot gedwongen huisuitzetting bieden we waar mogelijk een laatste kans. Zij mogen dan onder strikte voorwaarden toch in een huurwoning (blijven) wonen. In 2021 zijn er geen laatste kansovereenkomsten afgesloten.

Woonfraude

In 2021 hebben we vier meldingen van woonfraude ontvangen, waarbij we vermoeden dat de woning niet het hoofdverblijf is van de huurders. Drie meldingen in de gemeente Lingewaard en een in Millingen aan de Rijn. Twee adressen zijn momenteel nog in onderzoek. Bij de andere twee adressen hebben we niets geconstateerd waarna de melding is afgesloten.

7

De organisatie



7 De organisatie

7.1 Algemeen

Om aan te sluiten bij de veranderingen in de wereld om ons heen heeft Waardwonen zich de laatste jaren ontwikkeld naar een klantgerichte organisatie. We werken samen met onze huurders en andere belanghouders aan een thuis. Onze medewerkers zijn daarbij onze belangrijkste schakel. We stimuleren hen om zich te blijven ontwikkelen. Hierdoor kunnen we inspelen op veranderingen, en onze ambities en opgaven ook in de toekomst realiseren. Ons doel is – kostenbewust - de huurder optimaal van dienst zijn in een soepel proces.

Waardwonen ontwikkelt zich steeds meer als netwerkorganisatie. Dat blijkt ook uit onderstaande illustratie waarin we het speelveld weergeven waarin we ons begeven.



7.2 Ondernemingsplan

In 2021 hebben we ons nieuwe ondernemingsplan ontwikkeld voor de periode 2022-2025. Een mooi en zorgvuldig proces waarvoor we hebben gesproken met onze medewerkers, huurders en huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnspartners, RvC en vastgoedorganisaties. Tijdens die gesprekken hebben we belangrijke input gekregen voor de trends en ontwikkelingen die op ons afkomen, de dilemma's en de keuzes die we daarin moesten maken. Dat heeft geresulteerd in een gedegen plan waar we de komende tijd weer mee vooruit kunnen. Vanaf 1 februari 2022 delen we deze plannen ook met de buitenwereld.

7.3 Governance

In 2021 besteedden we aandacht aan de 'nieuwe' governancecode 2020. Hiervoor organiseerden we een interactieve sessie met medewerkers door middel van een quiz. We vinden het belangrijk dat we het gesprek blijven voeren met medewerkers en dat aandacht voor governance een onderdeel is van de cultuur van Waardwonen.

7.4 Samenstelling RvC

Jaarverslag 2021

De samenstelling van de RvC is in 2021 gewijzigd. Door het plotselinge overlijden van de heer Koburg werden we helaas gedwongen om eerder een nieuw RvC-lid te werven met een financieel profiel. De heer Van Olst is daarom per 1 juli al gestart als commissaris. Eind 2021 traden de heer Van Groningen (voorzitter RvC) en mevrouw Martijn (voorzitter Auditcommissie) af. Hun benoemingsperiode zat erop. Per 1 januari 2022 start mevrouw Helbig als nieuwe voorzitter van de RvC.

7.5 Klachten

In 2021 kwamen er meer klachten binnen dan in het jaar ervoor. De klachten waren divers van aard. Een deel van de klachten gaat over onderhoudsgebreken en een deel van de klachten is van huurders die van mening zijn dat Waardwonen niet de juiste oplossing voor een probleem heeft geboden.

We kunnen de toename van klachten gedeeltelijk verklaren doordat huurders vanwege corona het afgelopen jaar meer thuis waren, waardoor er sneller aan de bel bij Waardwonen werd getrokken. We zien ook dat - doordat wij minder huurders persoonlijk spreken - een issue sneller kan leiden tot een formele klacht. Voor de meeste klachten geldt dat we door het voeren van het goede gesprek alsnog gezamenlijk tot een oplossing kunnen komen. Voor situaties waarbij dit niet het geval is bestaat er nog de onafhankelijke klachtencommissie.

In 2021 zijn er 3 klachten bij de klachtencommissie behandeld. Twee klachten zijn ongegrond verklaard en 1 klacht gegrond.

Deze gegronde klacht ging over dat onze huurder tochtklachten bleef ervaren nadat haar woning was verduurzaamd. De klachtencommissie was van mening dat Waardwonen ook nog de zogenaamde rookproef had moeten uitvoeren. Op advies van de klachtencommissie heeft Waardwonen de rookproef uitgevoerd en daaruit bleek inderdaad dat er sprake was van tocht in de woning. Naar aanleiding van deze uitkomst werden er aanvullende maatregelen getroffen om de tochtproblematiek op te lossen.

7.6 HR-strategie

In 2021 hebben we onze HR-strategie vormgegeven. We hebben onze kernwaarden uitgewerkt in concreet gewenst gedrag op operationeel, tactisch en strategisch niveau. Zij vormen de rode draad in de strategie en geven aan wat we belangrijk vinden en hoe wij willen werken. Hiermee helpt de HR-strategie ons om voorbereid te zijn op de toekomst, we kunnen ons gericht inzetten op de ontwikkeling en competenties van onze medewerkers.

Daarnaast hebben we in 2021 vanuit de HR-strategie gefocust op onderstaande HR-doelen:

a) *Ontwikkeling via de continue dialoog*

In co-creatie met de Ondernemingsraad hebben we in 2021 de bestaande HR-cyclus omgebogen naar een beleid waarin de continue dialoog met medewerkers de boventoon voert. Dit betekent dat wij vanaf 1 januari 2022 in een continue dialoog met onze medewerkers stilstaan bij (persoonlijke) groei en ontwikkeling op onze kernwaarden. Feedback hierover ophalen bij interne en externe relaties hoort hier ook bij. Door de verantwoordelijkheid voor het eigen ontwikkelproces meer bij de medewerker te leggen, kunnen medewerkers zelf ontdekken waar hun talenten liggen en hoe zij deze verder kunnen ontwikkelen.

b) *Strategische personeelsplanning*

In 2021 zijn we gestart met het project *Strategische personeelsplanning*. Dit is een middel om toekomstige personeelsuitdagingen in kaart te brengen. Dat doen we door de huidige en toekomstige gewenste personeelsplanning naast elkaar te leggen. Wat hebben we dan nog nodig? Denk daarbij aan diversiteit, flexibiliteit, kernwaarden, specifieke competenties, technische vaardigheden en opleidingsniveau.

c) *Duurzame inzetbaarheid medewerkers*

Onze adviseur vanuit de Arbodienst heeft begin 2021 een terugkoppeling van het preventief medisch onderzoek (PMO) van 2020 verzorgd. Bovendien hebben we naar aanleiding van het onderzoek een terugkerend vitaliteit spreekuur ingericht waar alle medewerkers met diverse vragen terecht kunnen, bijvoorbeeld over mentale-, fysieke gezondheid of werkgekluk.

Jaarverslag 2021

d) *Het Nieuwe Werken*

Als onderdeel van het nieuwe werken hebben we in 2021 een thuiswerkregeling geïmplementeerd, waarin de minimale bezetting op kantoor is gereguleerd. In dat kader heeft er ook een inventarisatie plaatsgevonden van benodigde faciliteiten om arbo-technisch verantwoord thuis te kunnen werken. Denk aan een in hoogte verstelbaar bureau, extra beeldscherm of headset. Op deze manier kunnen onze medewerkers zowel op kantoor als thuis op een verantwoorde wijze hun werkzaamheden uitvoeren.

ICT-beheerorganisatie

In 2021 hebben we onze I&A strategie weer verder vormgegeven. Informatisering en datamanagement is een steeds belangrijker onderdeel van onze bedrijfsvoering. Hierbij gaat het niet alleen om het juist vastleggen van gegevens, maar ook om met de beschikbare gegevens de juiste analyses uit te voeren en deze te gebruiken in de besluitvorming.

We hebben de outsourcing van onze servers naar Unified afgerond. Hierbij zijn we met de organisatie overgegaan naar Office365, waarmee we het thuiswerken en op afstand samenwerken verder hebben gefaciliteerd. Medewerkers hebben nu een volledige werkplek in de thuissituatie, zodat het hybride werken met behulp van MS Teams probleemloos kan verlopen. Daarnaast hebben we ingezet op het verbeteren van ons klantportaal, intranet en de mail-to-pay mogelijkheden. Tot slot hebben ons fysieke archief in 2021 gedigitaliseerd zodat we begin 2022 kunnen gaan werken met een digitaal managementsysteem voor onze documentstromen.

Het komend jaar is een belangrijk jaar voor onze ICT-beheerorganisatie. Het huidige ERP systeem is aan het einde van zijn levensduur. Gezien het belang van het ERP systeem in onze bedrijfsvoering gebruiken wij heel 2022 om te komen tot de uiteindelijke selectie.

Datamanagement

Als corporatie werken wij met een grote hoeveelheid data in onze bedrijfsvoering. Deze willen we beter gebruiken in onze stuurinformatie. In 2021 hebben wij al diverse dashboards gebouwd in Power BI. Hierdoor is de informatie direct beschikbaar wanneer het nodig is. Verder hebben wij bij onze Klantenservice de telefooncentrale zodanig aangepast, dat wij nu goed inzicht hebben in bijvoorbeeld de wachttijden, aantal binnenkomende telefoontjes, etc. Deze informatie gebruiken wij bij het verder optimaliseren van onze dienstverlening. Tot slot hebben wij met de beschikbare data een vlekkenkaart van ons bezit gemaakt, zodat wij beter kunnen inspelen op ontwikkelingen in de wijk (zie ook 6.2 *Klantenservice, verhuur en corona*).

7.7 Personeelsbestand

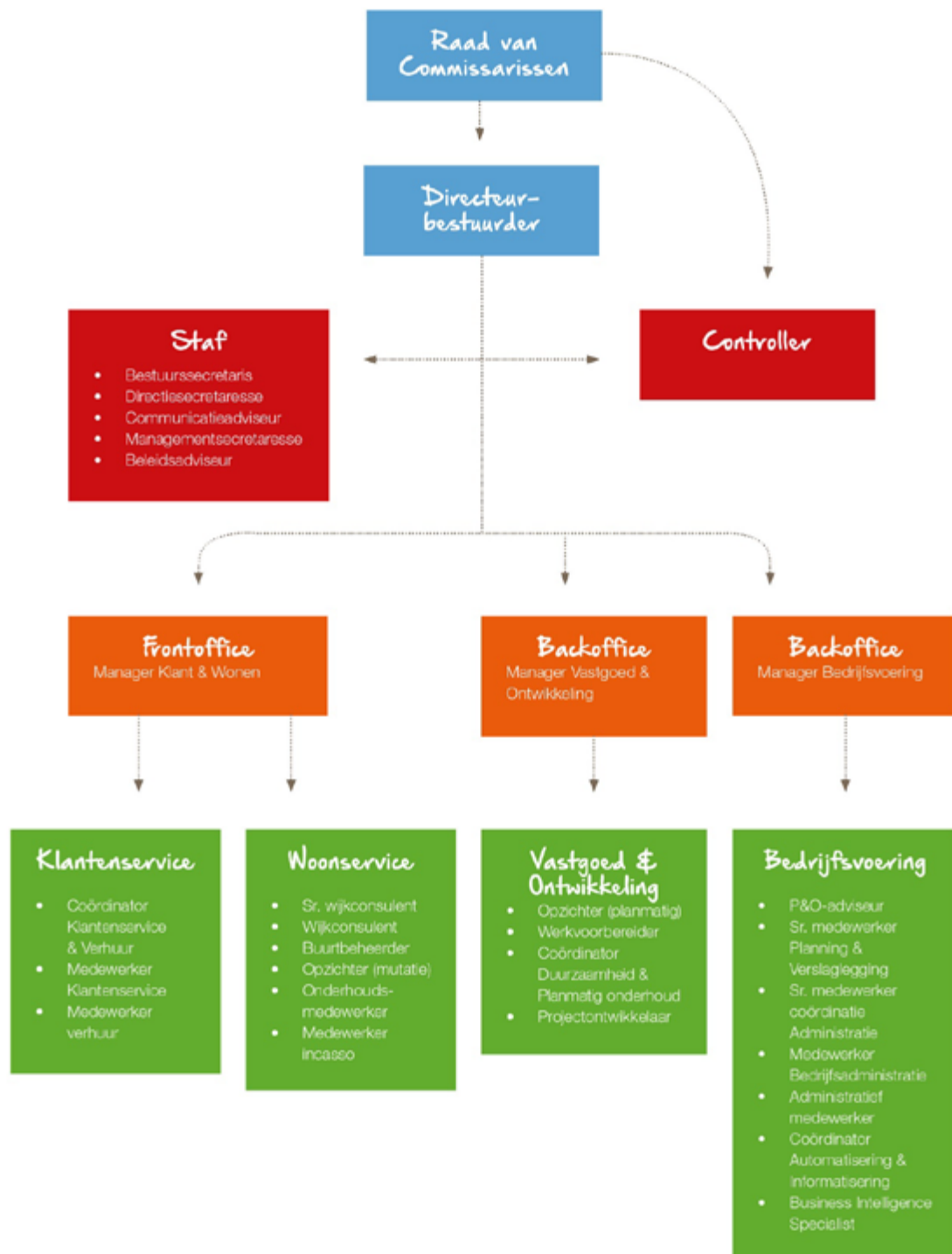
Eind 2021 hadden we 46 medewerkers in loondienst, van wie 48% vrouw en 52% man.

Afdeling	Ultimo 2021	Ultimo 2021
	Aantal medewerkers	Aantal fte loondienst
<i>Directie</i>	1	1,00
<i>Business controller</i>	0	0,00
<i>Staf</i>	5	4,00
<i>Vastgoed & Ontwikkeling</i>	7	6,89
<i>Bedrijfsvoering</i>	8	7,33
<i>Klant & Wonen</i>	25	21,28
Totaal	46	40,50

Naast onze vaste personeelsopbouw maakten we in 2021 gebruik van een aantal externe medewerkers om tijdelijke vacatures te overbruggen en voor onze projecten.

Verzuim

Het verzuimpercentage in 2021 was 6,49%. Dat percentage ligt boven de interne norm van 5% en werd veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim. Met hulp van re-integratie trajecten met betreffende medewerkers hebben we het verzuim teruggebracht.



Jaarverslag 2021

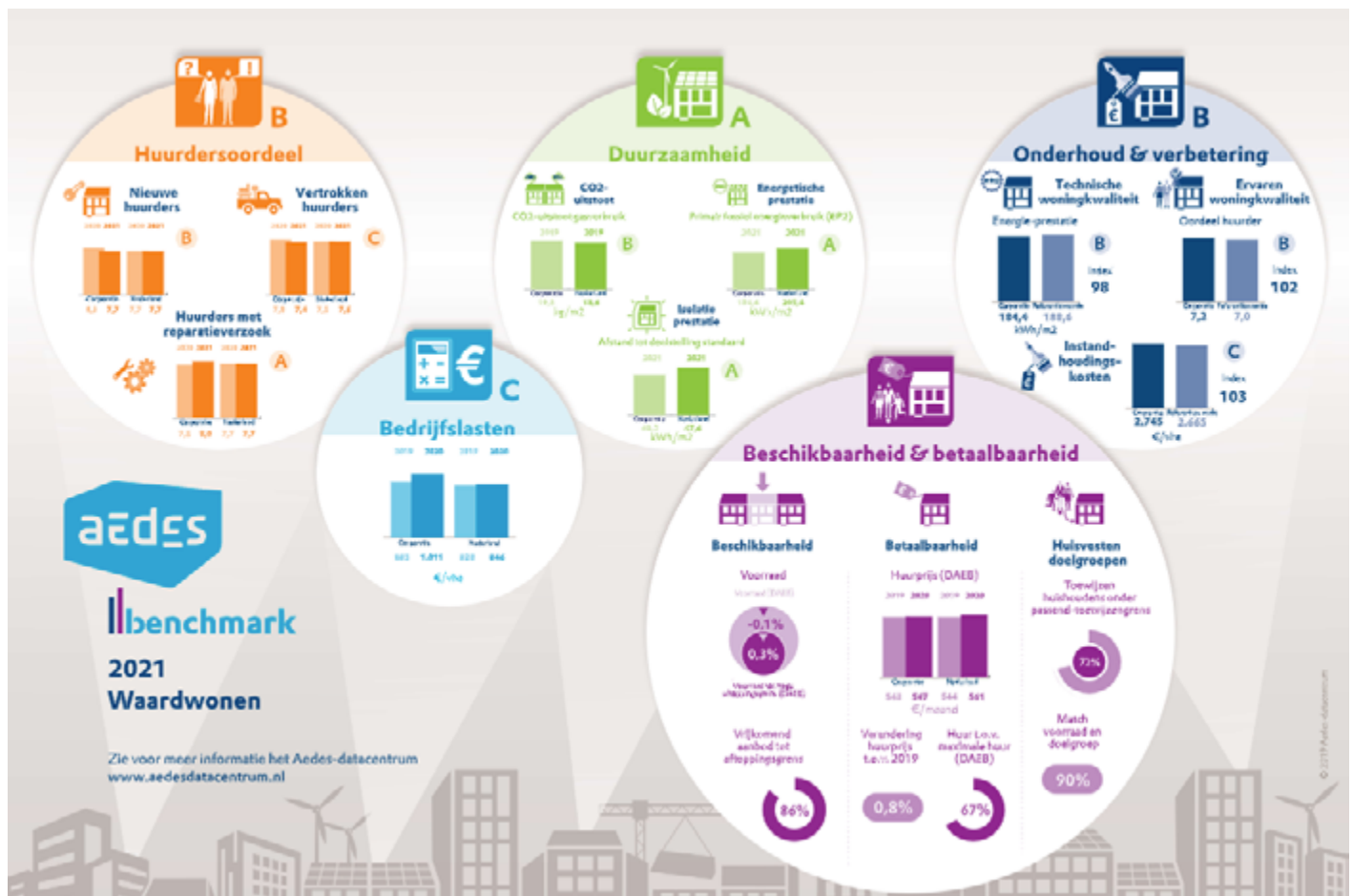
7.8 Aedes Benchmark

Ieder jaar vergelijkt Aedes in een benchmark de scores van woningcorporaties. In 2021 deden er in totaal 269 corporaties mee. Zij vertegenwoordigen 98% van alle corporatiewoningen. De scores worden daarbij verdeeld over drie klassen: A, B en C (boven, rond of onder het landelijk gemiddelde).

Scores in Aedes Benchmark 2021

	Totaalscore
• Huurdersoordeel	B
• Bedrijfslasten	C
• Duurzaamheid	A
• Onderhoud & verbetering	B
• Beschikbaarheid en betaalbaarheid	zie onderstaande afbeelding

De score is ten opzichte van vorig jaar gelijk gebleven voor huurdersoordeel, duurzaamheid en beschikbaarheid en betaalbaarheid, en onderhoud & verbetering. De A scores sluiten volledig aan bij de doelstellingen uit het ondernemingsplan waarbij we nadrukkelijk hebben ingezet op duurzaamheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid. De score voor bedrijfslasten laat een daling zien. Hiermee hadden we ook al rekening gehouden gezien de geplande reorganisatie en de versnelde stijging van ICT-lasten als gevolg van corona.



7.9 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder overlegden in 2021 regelmatig met elkaar. Vanwege de wisselingen in de Raad van Commissarissen (RvC) heeft in 2021 maar een keer overleg tussen de OR en RvC plaatsgevonden in plaats van de gebruikelijke twee keer.

Tijdens de formele overlegmomenten waren in 2021 de belangrijkste gespreksonderwerpen:

Jaarverslag 2021

- Ontwikkeling organisatie
- HR-strategie en daaruit voortvloeiend Ontwikkelgesprekken en beloning
- Coronamaatregelen en thuiswerkbeleid
- Actiepunten met betrekking tot werkprocessen na reorganisatie
- Interne projectenkalender
- Update vacatures

7.10 Overige personeelszaken

Vertrouwenspersoon

Binnen Waardwonen hebben we twee vertrouwenspersonen, een man en een vrouw. Daarnaast hebben we nog een externe vertrouwenspersoon vanuit de Arbodienst. Op deze manier zijn er voor medewerkers meerdere mogelijkheden om zich te wenden tot een vertrouwenspersoon. In 2021 hebben de vertrouwenspersonen geen formele meldingen gekregen. Wel zijn ze een keer benaderd om te sparren.

Bedrijfshulpverlener en preventiemedewerker

Een bedrijfshulpverlener (Bhv'er) helpt om de veiligheid in de organisatie te vergroten. De Bhv'ers zijn opgeleid om bij gevaarlijke situaties medewerkers en bezoekers hulp te verlenen. Er zijn zeven Bhv'ers binnen onze organisatie. Daarnaast is er één preventiemedewerker. De Bhv-medewerkers worden jaarlijks getraind.

Calamiteiten

In de zomer van 2021 heeft zich een calamiteit in een van onze woningen voorgedaan waarbij een persoon om het leven is gebracht. Intern is hier direct op geschakeld. De buurtbeheerder en een 'coördinator calamiteiten' zijn de wijk ingegaan om met mensen uit de buurt te praten. Deze gebeurtenis heeft een grote impact gehad op buurtbewoners. Na afloop heeft er intern een evaluatie plaatsgevonden met het calamiteitenteam en is het calamiteitenplan op een aantal punten aangescherpt.

In 2021 is er ook een start gemaakt met een infographic voor medewerkers van het calamiteitenplan zodat in 1 oogopslag gezien kan worden welke stappen er moeten worden gezet.

8

Financiën



Jaarverslag 2021

8 Financiën

8.1 Algemeen

Waardwonen is financieel gezond. Daardoor kunnen we onze ambities op het gebied van verduurzaming en vastgoedontwikkeling realiseren. Maar we zien ook een stijging van bouwkosten en bedrijfslasten waar we geen invloed op hebben, zoals de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting. Dat blijft – naast de duurzaamheidsopgave tot 2050 – een extra financiële uitdaging voor de toekomst.

8.2 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Met onze financiële resultaten 2021 en meerjarenprognose 2022-2031 blijven we ruim binnen het normenkader van Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het borgingsinstituut Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Hiermee blijven we in aanmerking komen voor borging. Dat is van belang om onze ambities uit het ondernemingsplan te realiseren en onze financiële continuïteit te waarborgen.

8.3 Bedrijfsresultaat

Het enkelvoudige jaarresultaat voor boekjaar 2021 presenteren we op basis van de categoriale indeling als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Bedrijfsopbrengsten	28.570	27.129
Bedrijfslasten	-17.466	-16.425
Bedrijfsresultaat	11.104	10.704
Totaal aan waardeveranderingen	71.820	-6.562
Financiële baten en lasten	-1.677	-5.086
Jaarresultaat voor belastingen	81.247	-944
Belastingen	-2.567	-3.342
Resultaat deelnemingen	-4	-4
Jaarresultaat na belastingen	78.676	-4.290

Het grote verschil in het bedrijfsresultaat 2021 en 2020 wordt veroorzaakt door de waardeveranderingen in ons bezit. De waardeveranderingen zijn als gevolg van aanpassingen in de uitgangspunten voor de berekening van de marktwaarde ruim € 78 miljoen hoger dan 2020.

8.4 Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

In het bedrijfsresultaat staan enkele posten die geen effect hebben op onze kasstromen:

- Waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille,
- effecten van belastinglatenties en
- afboekingen als gevolg van onrendabele investeringen.

Laten we deze posten buiten beschouwing dan is ons resultaat uit normale bedrijfsvoering als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2021	Jaarrekening 2020
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	27.186	26.829
Bedrijfslasten	-17.466	-16.425
Financiële baten en lasten (excl. waardering embedded derivaten en agio Vestialening)	-2.297	-2.316
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	7.423	8.088

8.5 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Waardwonen hanteert volgens de Woningwet, marktwaarde in verhuurde staat als uitgangspunt. De marktwaarde is de verwachte prijs die wij ontvangen als we een vastgoedobject vrij van huur verkopen.

Het jaar 2021 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt als gevolg van toenemende interesse voor koop- en huurwoningen. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. De parameters voor het berekenen van de marktwaarde zijn in 2021 aangepast. Voor ons betekent dit een fors hogere stijging van de marktwaarde dan vorig jaar. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 87,3 miljoen gegroeid naar een waarde van € 583 miljoen. Dit is een waardegroei van 17,6%.

We vinden het belangrijk om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak als het gaat om betaalbare woningen. Om dit te realiseren voeren we een gematigd huuraanpassingsbeleid en wijzen we woningen passend toe. Hierdoor had de huurprijsontwikkeling van het sociaal vastgoed een neerwaarts effect op de waardeontwikkeling.

8.6 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktwaarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van het beleid (beleidswaarde). In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met de effecten van ons beleid, waarmee het vermogen een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is.

Om tot een beleidswaarde te komen corrigeren we de marktwaarde in verhuurde staat door markthuur te vervangen door streefhuur, door uitpondscenario's te vervangen voor doorexploiteren en door onze eigen normen voor onderhoud (kwaliteit) en beheer in te rekenen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse inschattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en betreft de grootste schattingspost waar wij een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

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

In onze overige reserves zit voor in totaal aan € 336 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings. Omdat het een van onze doelstellingen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts voor een beperkt deel vervreemd worden.

Dit betekent ook dat slechts een deel van de marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd wordt. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 198 miljoen.

Jaarverslag 2021

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2021 bestaat uit:

Waterval Beleidswaarde 2021 * € 1.000,-	DAEB	Niet- DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	568.451	14.448	582.899
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	52.897	1.175	54.072
Beschikbaarheid (huren)	-229.934	-1.319	-231.253
Kwaliteit (onderhoud)	8.616	365	8.981
Beheer (beheerkosten)	-29.064	-236	-29.300
	-197.485	-15	-197.500
Beleidswaarde	370.966	14.433	385.399

Dit laat zien dat ruim 40% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

8.8 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In lijn met de Woningwet scheiden wij onze activiteiten in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen aan de voorwaarden van verlicht regime. We ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Autoriteit woningcorporaties. Wij zijn om die reden niet verplicht een gescheiden administratie te voeren. In de toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening geven we wel inzage in het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.

8.9 Fiscale positie

De fiscale positie ziet toe op de vennootschapsbelasting. Wij hebben onze fiscale aangiftes ingediend tot en met 2019. Wij ontvingen daarover de definitieve aanslagen tot en met 2019. Vanaf aangiftejaar 2012 namen wij een standpunt in over de afwaardering van sociale huurwoningen naar een lagere WOZ-waarde. Hierbij hanteren we een ondergrens van 30%. Bij een waardestijging van een eerdere afwaardering nemen we de stijging geleidelijk terug. Voor huurwoningen die na 1 januari 2008 zijn opgeleverd, nemen we het standpunt in dat een (verplichte) afwaardering niet aan de orde is als gevolg van de toepassing van artikel 3.29c Wet IB 2001. Bij het opstellen van de fiscale positie is met dit gegeven rekening gehouden.

8.10 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. Het gebruik van financiële instrumenten dient ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). In 2021 kwam de Treasurycommissie drie keer bij elkaar. We bespraken tijdens de bijeenkomsten de actuele ontwikkelingen, liquiditeitsprognoses, beleidsdocumentatie, financieringsvoorstellen en stelden een nieuw treasuryjaarplan op.

Duration

Onze duration (de naar marktwaarde gewogen gemiddelde rente-typische looptijd) van onze leningenportefeuille per eind 2021 bedraagt 9,5 (2020: 12,3).

Rentevoet

Eind 2021 bedraagt onze gemiddelde rentevoet 2,453% (2020: 2,70%).

Jaarverslag 2021

Schuldenlast

Onze totale leningenportefeuille staat voor 99% onder WSW-borging. Het restant is afgedekt door gemeentegaranties. We kennen een gemiddelde financiering per vhe van € 23.192. Dit is een lage schuldenlast in vergelijking tot collega-corporaties.

Extendible fixe leningen

Wij hebben twee extendible fixe leningen. De risico's in deze overeenkomsten bevinden zich in de mogelijkheid dat de financiers de keuze hebben om een renteaanpassing door te voeren. Zij kunnen de meest gunstigste voorwaarden kiezen voor het verlengen van de leningen. Wij zijn gebonden aan deze keuze.

Vestia-lening

In 2021 hebben wij op basis van het solidariteitsprincipe onze bijdrage geleverd aan de sectoriale oplossing van het financieringsprobleem van Vestia. Hiertoe hebben wij een financiering van € 1.203.143 aangetrokken en deze vervolgens geruild met Vestia voor een lening met hetzelfde bedrag met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86%.

Voor de fiscale aspecten van deze transactie hebben wij een vso afgesloten met de Belastingdienst.

WSW-obligolening

Als onderdeel van het strategisch programma van WSW verplicht zij alle deelnemers om een obligolening aan te gaan. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

In november 2021 heeft Waardwonen de obligolening ter grootte van € 2.121.000 afgesloten bij NWB Bank. Over het niet opgenomen deel van deze lening betaalt Waardwonen 0,17%.

8.11 Financiële continuïteit

In december 2021 stelden we ons jaarplan 2022 en meerjarenbegroting 2022-2031 vast. We voeren in onze begroting een gematigd sociaal huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit het jaarplan 2022 en de meerjarenbegroting 2022-2031 is dat onze financiële positie gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan vooraf gestelde rendementsnormen. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Opgave en Middelen

In 2021 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de opgave en middelen in de corporatie sector als geheel. Samen met Woonkr8 hebben wij de opgave en middelen in onze woningmarktregio in kaart gebracht. Hieruit komt naar voren dat Waardwonen voldoende financiële ruimte heeft om haar opgaven op het gebied van verduurzaming, onderhoud en nieuwbouw de komende jaren te realiseren.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Deze maatregelen zijn ingevoerd met als doel om de woningmarkt beter te laten functioneren. Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 752,33 per maand (prijspeil 2021).

In 2021 heeft Waardwonen in totaal € 3.232.932 aan verhuurderheffing betaald. Dit is ongeveer anderhalve maandhuur van onze totale huuropbrengsten en ongeveer een derde van onze uitgaven. Aan het eind van 2021 heeft het kabinet besloten om de verhuurderheffing vanaf 2022 in stappen terug te brengen naar € 0,-. De exacte voorwaarden van deze wijziging zijn op dit moment nog niet bekend.

8.12 Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2021

Jaarverslag 2021

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2021	Begroting 2021
Bedrijfsopbrengsten	28.570	28.774
Bedrijfslasten	-17.466	-18.815
Bedrijfsresultaat	11.104	9.959
(Niet) gerealiseerde waardeveranderingen	71.820	-9.996
Financiële baten en lasten	-1.677	-1.964
Jaarresultaat voor belastingen	81.247	-2.001
Belastingen	-2.567	-2.245
Resultaat deelnemingen	-4	0
Jaarresultaat na belastingen	78.676	-4.246

De opbrengsten bleven in 2021 met € 204.000 achter bij de begroting. Belangrijkste oorzaak hiervan was het besluit om in 2021 de huren van de Daeb woningen niet te verhogen. De verkoopopbrengst is hoger omdat de verkoopprijs van de verkochte woningen hoger is dan begroot. De bedrijfslasten waren in 2021 € 1.350.000 lager dan begroot. Dit komt door lagere kosten aan onderhoud, bijdrage saneringssteun, verhuurdersheffing, afschrijvingskosten en organisatieontwikkeling. Daar tegenover staan hogere kosten inhuur personeel, energielabels EPA en kosten automatisering.

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen laat een positief resultaat zien van € 82 miljoen ten opzichte van de begroting. Dit verschil is toe te wijzen aan een hogere waardestijging van de marktwaarde in verhuurde staat die wij volgens het Handboek modelmatig waarden vastgoed 2021 hebben berekend. Anderzijds is de dotatie aan de voorziening ORT lager dan begroot. Oorzaak hiervan is het doorschuiven van projecten.

De financiële baten en lasten zijn € 287.000 lager dan begroot. Oorzaak hiervan is de waardering van de extendible fixe-leningen die door de hogere rente positiever zijn gewaardeerd. Daar tegenover staat de kosten agio van de Vestialening.

De vennootschapsbelasting is € 322.000 hoger dan begroot. De stijging van de WOZ-waarde is hoger dan begroot waardoor een gedeelte van de eerdere fiscale afwaardering dient te worden teruggenomen.

8.13 Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van hun gezamenlijk beoordelingskader voeren de Aw en het WSW jaarlijks een beoordeling op de bedrijfsvoering van Waardwonen uit. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich primair op de governance, terwijl het Waarborgfonds zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek, wordt dit in de beoordelingsbrief vermeld.

In 2021 ontvingen we een oordeel vanuit dit gezamenlijk beoordelingskader. De basisbeoordeling gaf geen aanleiding tot een verdiepende beoordeling. Op alle door de Aw beoordeelde onderdelen was geen sprake van een verhoogd risico en daarmee ook geen aanleiding voor interventies of aanvullende toezichtafspraken. Wel heeft Aw melding gemaakt dat wij voor de aankoop van één niet-daeb woning vooraf toestemming hadden moeten vragen. Echter zij concludeert ook de wetgeving inmiddels is aangepast, waardoor voor dergelijke activiteiten geen toestemming meer nodig is.

Wij ontvingen in 2021 van de Aw ook een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2020. Dit betreft het oordeel over de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, passend toewijzen en de huursombenadering. Ook gaf de Aw een positief oordeel over de Wet Normering Topinkomens

Jaarverslag 2021

(WNT), toetsing verlicht regime, overcompensatie en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

8.14 Interimcontrole

De interimcontrole is een jaarlijks terugkerende tussentijdse controle door onze externe accountant vooruitlopend op en voortvloeiend uit de gebruikelijke werkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole. Na afloop van de interimcontrole stelt de accountant een managementletter op met aandachtspunten voor verdere verbetering van onze bedrijfsvoering.

Het algemene oordeel zoals verwoord in de managementletter 2021 is positief. De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, zijn overall van goed niveau. Uiteraard is wel ruimte voor een verdere aanscherping in de processen, maar dit zijn meer de zogenaamde 'punten op de i'. Daarnaast kent ons integraal risicomanagement een goede mate van volwassenheid. Hierbij is het door ons gehanteerde Three Lines Model, met een gezonde kracht/tegenkracht binnen de organisatie, voldoende ingebed in de organisatie.

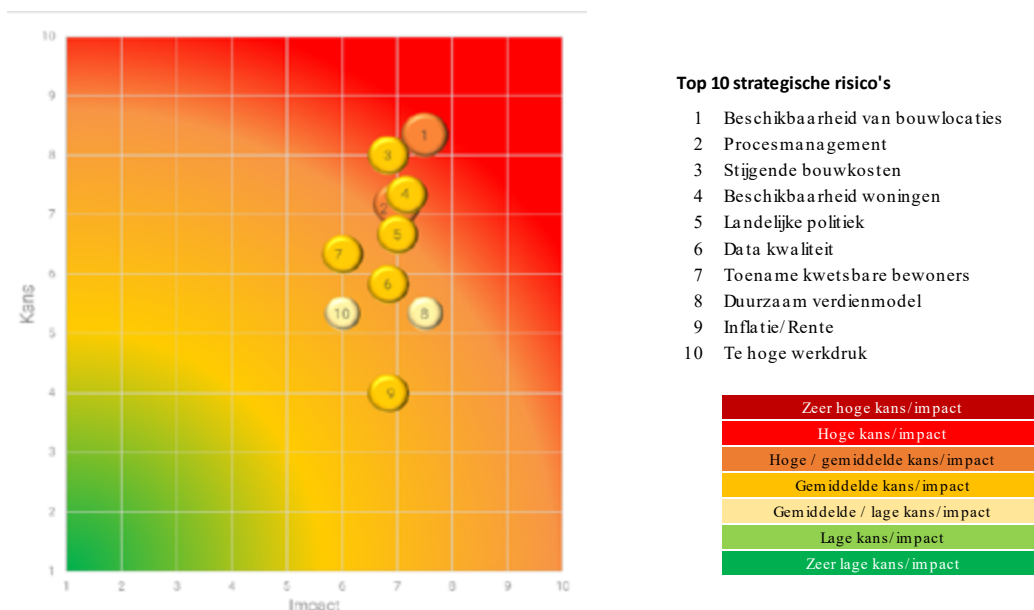
8.15 Beheersing van de organisatie

Wij geloven dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Hierbij is risicobewustzijn van onze medewerkers belangrijk. Immers als ze risicobewust zijn bij de uitvoering van hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen.

Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenaamde risicobereidheid).

Strategische risico's

Aan de hand van ons risicoraamwerk stellen wij ieder jaar onze strategische risico's vast. Hierbij heeft het managementteam de kans en impact van de risico's op het halen van de strategische risico's bepaald. Door vervolgens de mate van beheersing vast te stellen, kunnen we de strategische risicokaart opstellen. In de trimesterrapportages wordt in de risicoparagraaf over de status van de risico's en de toepassing van de beheersmaatregelen gerapporteerd.



De belangrijkste ontwikkelingen (beheersing van de top-3 strategische risico's).

Jaarverslag 2021

Het risico van een beperkte beschikbaarheid van bouwlocaties zien wij als grootste risico om onze groei ambitie niet te kunnen realiseren. De kans van optreden is hoog omdat de gemeente Lingewaard geen actief grondbeleid voert en weinig (grotere) bouwlocaties beschikbaar zijn. Dit wordt verder bevestigd in het in 2021 verschenen rapport over de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Hierin wordt voor de gemeente Lingewaard geen extra groei van het aantal woningen ingerekend.

Het tweede strategische risico is het risico dat het procesmanagement onvoldoende in de grip is. Hierbij gaat het om het risico dat de beheersing van onze (primaire) processen onvoldoende is. Hoewel wij de kans op dit risico als gemiddeld wordt beoordeeld, zijn wij van mening dat wij op het gebied van de beheersing nog stappen gezet kunnen worden. Door de organisatieveranderingen, sterke toename van (nieuw)bouwprojecten en verdergaande digitalisering, zijn de processen aan verandering onderhevig. Het tijdig in kaart brengen van de operationele risico's die dergelijke veranderingen met zich meebrengen gaan we in 2022 beter borgen in de organisatie.

Het risico op stijgende bouwkosten is dit jaar lager ingeschat. Hierbij gaat het om het risico dat de bouwkostenontwikkelingen een negatieve impact hebben op de financiële prestaties van Waardwonen. Door daar waar mogelijk langjarige en heldere afspraken te maken en onze leveranciers uit te dagen, trachten wij dit risico te beheersen. Op deze wijze kunnen we de kosten van lopende projecten beheersen. Echter voor projecten die verder in de toekomst liggen, is dit risico maar beperkt door ons te beheersen.

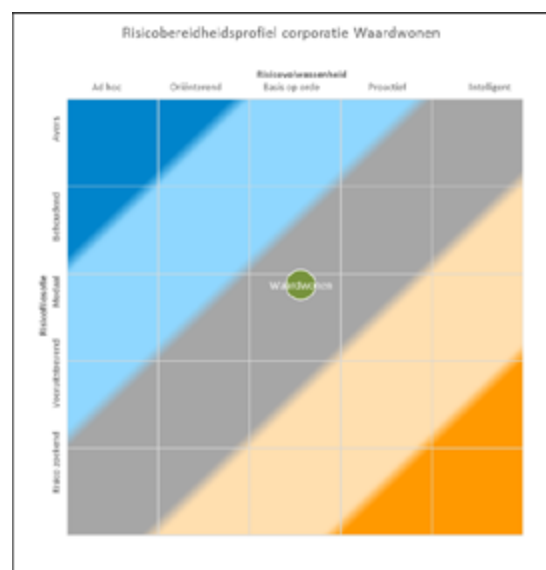
Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke)doelstellingen. Onze algemene risicohouding is defensief. Wij geven er de voorkeur aan om beperkt risico's te lopen, waarbij wij bereid zijn enige onzekerheid te accepteren.

Als onderdeel van het ontwikkelen van het nieuwe ondernemingsplan hebben wij in een speciale sessie georganiseerd waar wij samen met de RvC onze risicobereidheid op de geformuleerde doelstellingen hebben bepaald. De uitkomsten hebben wij meegenomen in de geformuleerde ambities in het ondernemingsplan.

Daarnaast hanteren hebben wij op basis van onze risicobereidheid een financiële buffer ('vluchtstrook') berekend op een drietal sectornormen. Deze berekende normen hanteren wij als signaalwaarden binnen ons sturingsmodel.

Ratio	Sectornorm	Signaalwaarde Waardwonen
ICR	1,40	1,85
LTV	85%	78%
Solvabiliteit	15%	22%



Komend jaar zullen wij op basis van de geformuleerde risicobereidheid, het nieuwe ondernemingsplan en de meerjarenbegroting 2022-2031, onze financiële buffer opnieuw vaststellen. Vervolgens zullen wij de berekende signaalwaarden gebruiken bij onze financiële sturing.

Ontwikkelingen in het risicomanagement in 2021

In 2021 zijn we een samenwerking begonnen met WOONstichting Gendt, Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Waardwonen om het risicomanagement bij de vier corporaties verder vorm te geven en van elkaar te leren. Hierbij hebben wij een gezamenlijke strategische risicokaart

Jaarverslag 2021

ontwikkeld op basis van onze gezamenlijke opgave. Daarnaast is een routekaart opgesteld om de samenwerking verder te concretiseren. In 2022 gaan we de geformuleerde stappen nader uitwerken.

Verder hebben wij in 2021 een fraude risicoanalyse uitgevoerd op de operationele processen. De uitkomsten zijn besproken binnen het MT en de RvC. Uit de analyse zijn geen urgente risico's naar voren gekomen, wel zien we ruimte om controlemaatregelen op onderdelen verder aan te scherpen.

Uiteraard heeft de coronapandemie nog steeds invloed gehad op de bedrijfsvoering. Door direct bij het begin van de pandemie de mogelijke gevolgen van corona in kaart te brengen, konden wij tijdig en flexibel reageren zodat de normale bedrijfsvoering zoveel mogelijk heeft kunnen doorgaan. Daarnaast hebben we waar nodig processen aangepast op de situatie van het thuiswerken. In hiermee ligt er ook een goede basis om in de toekomst op een verantwoorde wijze het thuiswerken te faciliteren.

Ambities voor risicomanagement in 2022

In 2022 bouwen wij verder voort op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatievorm te geven. Dit doen we samen met de corporaties uit ons samenwerkingsverband. Hierbij ligt de nadruk om van elkaar te leren en op het gebied van de interne controle meer de aantoonbaarheid van de controlemaatregelen vorm te geven.

Op basis van ons herijkte ondernemingsplan zullen wij beginnen 2022 onze strategische risico's in kaart brengen. Tegelijkertijd zullen wij onze strategische KPI's formuleren, zodat direct de samenhang tussen de doelstellingen en risico's in kaart zijn gebracht.

Verankering van het risicomanagement in de organisatie

Wij hebben het risicomanagement op basis van het 3 lines model ingericht. Hierbij zijn de taken en verantwoordelijkheden van eenieder in relatie tot risicomanagement bepaald. Bij de beheersing van onze risico's speelt risicoanalyse een belangrijke rol in de (strategische) besluitvorming. Voorstellen voor strategische beslissingen zijn voorzien van een risicoanalyse, waarbij de belangrijkste risico's worden geïnventariseerd en toegelicht zodat er een zorgvuldige risicoafweging kan worden gemaakt. Ook bij operationele beslissingen en wijzigingen worden de risico's zorgvuldig afgewogen.

Wij vinden dat de gewenste risicobeheer omgeving alleen gerealiseerd kan worden als er sprake is van een goede balans tussen hard en soft controls. In 2017 is voor het eerst een onderzoek naar de soft controls uitgevoerd door BDO. Met de komst van ons nieuwe HR-strategie hebben ervoor gekozen om het soft control onderzoek van 2021 in 2022 te laten plaatsvinden.

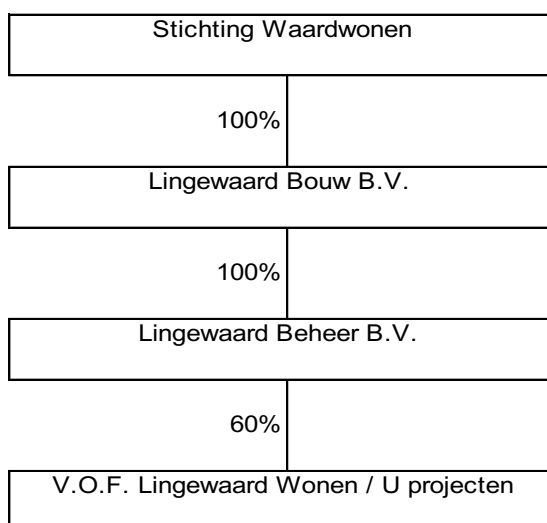
In het kader van de risicocultuur achten wij het van belang dat er binnen de organisatie aandacht is voor integriteit en dat er ruimte is voor medewerkers om integriteitsdilemma's bespreekbaar te maken. Integriteit staat iedere managementteam vergadering op de agenda en op de agenda van het overleg met de OR en de directeur-bestuurder.

8.16 Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft niet alleen betrekking op juridische verbindingen, maar ook op VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC-leden en overige sleutelfunctionarissen.

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Echter gezien het geringe materiële belang voor de financiële beeldvorming van Waardwonen vindt er conform artikel 2:407 geen consolidatie plaats. Lingewaard Bouw B.V. is al enkele jaren inactief en vervult alleen nog een garantiefunctie.

Voor V.O.F. Lingewaard / U projecten zijn wij eind 2021 een opheffingsprocedure gestart. Hierbij hebben wij een akkoord met de andere vennoot over de wijze waarop de verbinding opgeheven zal worden. Wij verwachten dat de vof in het eerste kwartaal 2022 daadwerkelijk is opgeheven.



9

Verslag van de Raad van Commissarissen 2021



9 Verslag van de Raad van Commissarissen 2021

9.1 Inleiding

Het verslagjaar 2021 was net als 2020 een bijzonder jaar door de beperkingen die corona met zich meebracht. Als RvC waren we hierdoor al enigszins gewend aan het op afstand vergaderen en toezicht houden. Deze werkwijze hebben we voortgezet.

Ook voor de medewerkers was 2021 weer geen makkelijk jaar vanwege de grote impact van de coronamaatregelen op de uitvoering van hun werkzaamheden. Door het thuiswerken waren de persoonlijke contacten onderling een stuk minder en ook contacten met huurders verminderden of verliepen anders.

In de RvC is elke vergadering aandacht geweest voor de impact van corona op de organisatie. Als RvC zijn we blij dat er vanuit de leiding zoveel aandacht is geweest voor de gevolgen van corona, zowel naar medewerkers als naar huurders toe.

Nog maar kort in het nieuwe jaar 2021 kreeg de RvC het bericht dat Peter Koburg, één van de leden van de RvC, op 20 januari 2021 geheel onverwacht op 59-jarige leeftijd is overleden. Dit nieuws heeft ons verbijsterd. Peter vervulde zijn taken met veel inzet en toonde een grote betrokkenheid bij de organisatie. Als huurderscommissaris onderhield hij frequent contact met de huurdersverenigingen. Wij zullen hem dan ook zeer missen in onze RvC.

In 2021 is opnieuw de samenstelling van de RvC gewijzigd. Eind 2021 treden zowel de heer van Groningen (voorzitter) als mevrouw Martijn (financiële expertise) af; beiden zijn niet herbenoembaar. Als gevolg van het plotseling overlijden van de heer Koburg ontstond een vacature in de auditcommissie. De raad heeft daarop direct in het begin van het verslagjaar het besluit genomen om in de eerste helft van 2021 twee nieuwe leden te werven.

We hebben geworven voor een kandidaat met een stevige financiële achtergrond en een kandidaat met een voorzittersprofiel. Dit resulteerde in de aanstellingen van de heer Wichert van Olst (financieel) per 1 juli 2021 en mevrouw Sigrid Helbig als voorzitter per 1 januari 2022.

In de laatste vergadering van het afgelopen jaar hebben wij afscheid genomen van de heer Siem van Groningen en mevrouw Els Martijn. Wij zijn hun veel dank verschuldigd voor acht jaar toezicht. Beiden deden dit met veel kennis en toewijding.

9.2 Werkwijze

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het reglement RvC. Het reglement noemt – op basis van het wettelijk kader, de statuten van Waardwonen en de Governancecode woningcorporaties – als belangrijkste rollen:

- de rol van toezichthouder op de directeur-bestuurder van Waardwonen
- de rol van klankbord/raadgever voor de directeur-bestuurder bij belangrijke besluiten en strategievorming
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder

De RvC werkt met commissies. De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. Dit laat onverlet dat de verantwoordelijkheid van de besluitvorming bij de gehele raad ligt. In de door de RvC opgestelde toezichtvisie staat het doel van de raad omschreven, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden.

In het ondernemingsplan 2018-2021 'Samen werken aan een thuis' zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier speerpunten: betaalbaarheid, wonen en zorg, investeren in wonen en klantgerichte dienstverlening. Het ondernemingsplan fungeert voor de RvC als een formeel toetsingskader en wordt jaarlijks vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting.

Jaarverslag 2021

Naast het ondernemingsplan houdt de RvC ook toezicht volgens onderstaande toezicht- en toetsingskaders:

- de Woningwet
- de statuten en reglementen
- de rapportages van externe toezichthouders van het WSW, de Aw en de accountantscontrole
- (meerjaren)Begroting, tertiaalrapportages, jaarverslag en treasuryjaarplan;
- de portefeuillestrategie
- het duurzaamheidsbeleid
- het investeringsstatuut

Deze kaders worden jaarlijks geactualiseerd en gepubliceerd op de website van Waardwonen.

9.3 Over de Raad van Commissarissen

In 2021 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbenoembaar
De heer S. van Groningen (voorzitter)	68	Generaal-Majoor Koninklijke Luchtmacht b.d.	Bestuurlijk, juridisch	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Mevrouw E.W. Martijn	53	Ceo Firm of the Future	Financiën en control	01-01-2014	31-12-2021	Nee
Mevrouw H.M.C. Wairata	65	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting, huurdersbelang	01-01-2016	31-12-2023	Nee
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	66	Gepensioneerd	Bestuurlijk, zorg en governance	01-01-2016	17-01-2024	Nee
De heer M. Sotthewes	45	Consultant	Vastgoed, financiën en gebieds-ontwikkeling	01-01-2021	31-12-2024	Ja
De heer W. van Olst	55		Financiën	01-07-2021	30-06-2025	Ja
De heer P. Koburg	59	Instituuts-directeur HAN, onderdeel Informatica Communicatie Academie	Volkshuisvesting, vastgoed, governance	01-01-2016	*	

**De heer Koburg is op 20 januari 2021 overleden*

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders. De RvC heeft bij het inwerkingtreden van de Woningwet gekozen voor drie huurderscommissarissen: de heer Koburg, mevrouw Wairata en mevrouw Oude Boerrigter. Na het overlijden van de heer Koburg is binnen de raad gesproken over het aantal huurdercommissarissen en is besloten dat, gezien de omvang van Waardwonen en de samenstelling van de RvC, twee huurderscommissarissen voldoende is. De huurderscommissarissen hebben regelmatig en goed contact met beide huurdersorganisaties.

Werving nieuwe voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarverslag 2021

De heer Van Groningen treedt op 31 december 2021 af als voorzitter van de Raad van Commissarissen. Zijn benoemingsperiode van 8 jaar is dan verlopen.

Medio 2021 startte de werving en selectie van een nieuwe voorzitter. Public Spirit heeft het wervings- en selectietraject begeleid. Mevrouw S. Helbig is, na een positieve zienswijze van de Aw en een positief advies van de OR, door de RvC benoemd tot voorzitter van de RvC van Waardwonen per 1 januari 2022.

Werving nieuwe commissaris met financieel profiel

Door het plotselinge overlijden van de heer Koburg en het komende aftreden van mevrouw Martijn op 31 december 2021 is er eerder gestart met het werven van een commissaris met een financieel profiel.

De werving en selectie is begeleid door Public Spirit. Op 19 mei 2021 is vanuit de Aw een positieve zienswijze afgegeven om de heer W. van Olst te benoemen als commissaris van Waardwonen. De heer Van Olst is door de RvC per 1 juli 2021 benoemd als commissaris voor een periode van vier jaar.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2021

De heer S. van Groningen

- Voorzitter Raad van Toezicht Carinova
- Zelfstandig organisatieadviseur

Mevrouw E.W. Martijn

- Voorzitter van het Biomimicry Centre
- Verandermanager C2M management

Mevrouw H.M.C. Wairata

- Geen nevenbetrekkingen.

Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter

- Externe velddeskundige Hogeschool van Arnhem en Nijmegen

De heer W. Van Olst

- Commissaris Lefier
- Commissaris Patrimonium woonservice
- Penningmeester Stichting Leergeld Oost Betuwe
- Penningmeester Stichting Sociaal Fonds Rotaryclub Elst Over-Betuwe
- Ledenraad Univé Stad en Land

De heer M. Sotthewes

- Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling

De heer P. Koburg

- Lid Raad van Toezicht Stichting Coehoorn
- Lid bestuur Innovatie Fabriek Arnhem

RvC-vergaderingen

In 2021 vergaderde de Raad van Commissarissen zeven keer samen met de directeur-bestuurder van Waardwonen. Daarnaast is de RvC drie keer zonder de directeur-bestuurder samengekomen, voor onder andere zelfevaluatie. In onderstaand overzicht benoemen we de **belangrijkste** onderwerpen waarover de RvC in 2021 sprak. Achter het onderwerp staat of de RvC ook haar goedkeuring verleende. De jaarrekening behoeft geen goedkeuring, maar wordt vastgesteld:

- Jaarrekening en jaarverslag 2020 (vaststelling en goedkeuring)
- Streefhurenbeleid 2021 (goedkeuring)
- Begroting 2022 en financiële meerjarenprognose 2022-2031 (goedkeuring)

Jaarverslag 2021

- Treasuryjaarplan 2021 (goedkeuring)
- Treasurystatuut (goedkeuring)
- Prestatieafspraken (goedkeuring)
- Vestialening (goedkeuring)
- Voorlopig ontwerpnotitie nieuwbouw Klappenburg Bemmeler (goedkeuring)
- Opheffen VOF Lingewaard Wonen – U projecten (goedkeuring)
- Jaarplan controller 2021
- PDCA-cyclus (vaststelling)
- Vergoeding RvC (vaststelling)
- Ondernemingsplan 2022-2025
- Managementletter n.a.v. interim-controle BDO 2020
- Accountantsverslag 2020
- Tertiaalrapportages
- Controllersrapportage
- Risicomanagement
- Fasedocumenten
- Evaluatienotitie Brandweerlocatie en Plakse Wei Bemmeler
- Werving en benoeming nieuwe commissaris
- Werving en benoeming nieuwe RvC-voorzitter

Informatievoorziening en overleg belanghebbenden

Om haar taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Hiervoor voert zij onder andere gesprekken met de ondernemingsraad, het managementteam, de huurdersorganisaties en de accountant. De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties. Met de ondernemingsraad is in 2021 tweemaal een gesprek gevoerd, eenmaal zonder de directeur-bestuurder. De RvC ervaart de contacten met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Waardwonen.

De directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen hebben regelmatig contact met belanghouders zoals huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De RvC be vraagt de directeur-bestuurder hier met regelmaat over in de vergaderingen van de RvC. Ook wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld.

Commissies

De RvC van Waardwonen kent een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies stellen na een vergadering een verslag op voor de complete RvC.

In 2021 zijn enkele wijzigingen geweest in de samenstelling van de commissies. Op 31 december 2021 zagen de commissies er als volgt uit:

- Auditcommissie*
 - E.W. Martijn (voorzitter)
 - M. Sothewes
 - W. van Olst
- Selectie- en remuneratiecommissie
 - C.J.M. Oude Boerrigter (voorzitter)
 - S. van Groningen
- Vastgoedcommissie
 - M. Sothewes (voorzitter)
 - H. Wairata

*In verband met het plotselinge overlijden van de heer Koburg, heeft de heer Sothewes ook zitting genomen in de Auditcommissie. De heer Van Olst is per 1 juli lid geworden en zal na het vertrek van

Jaarverslag 2021

mevrouw Martijn, per 1 januari 2022 de voorzitter van de Auditcommissie worden. De Auditcommissie bestaat daarmee weer uit twee RvC-leden.

Gedurende het jaar is het voorzitterschap van de Vastgoedcommissie gewisseld. De heer Sotthewes is per 18 oktober benoemd tot voorzitter van de Vastgoedcommissie. Mevrouw Wairata heeft van februari tot oktober de vastgoedvergaderingen voorgezeten.

De Auditcommissie kwam in 2021 zes keer bijeen.

De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2020
- Accountantsverslag 2020
- Tertiaalrapportages
- Controleplan 2021 BDO
- Managementletter 2020 BDO
- Begroting 2022 en meerjarenprognose 2022-2031
- Jaarplan businesscontroller
- Correspondentie WSW en Aw
- Voorstel (voortzetting) dienstverlening BDO
- Treasurystatuut
- Strategische I&A visie
- Vestialening
- Obligolening WSW
- Resultaten Aedes Benchmark
- Projecten
 - Evaluatienotitie Brandweerlocatie Bemmelen
 - Haalbaarheidsnotitie Schoollocatie, fase III Millingen aan de Rijn
 - Definitief ontwerp Mariaplein Haalderen
 - Voorlopig ontwerp nieuwbouw Klappenburg Bemmelen
 - Evaluatie Plakse Wei Bemmelen

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2021 twee keer bijeengekomen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In deze gesprekken is het bestuurscontract en de voortgang ervan besproken; tevens heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden waarbij de begin dit jaar met hem gemaakte prestatieafspraken belangrijke input gaven.

Daarnaast is de remuneratie commissie een aantal keren bij elkaar geweest i.v.m. de werving en selectie voor de aanname van de heer Van Olst en de nieuwe voorzitter mevrouw Helbig. In verband met het vertrek van de heer Van Groningen is mevrouw Wairata voor dit deel van de werkzaamheden tijdelijk toegetreden tot deze commissie.

De Vastgoedcommissie kwam in 2021 tweemaal bijeen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken:

- Ontwikkelingen warmtenet
- Onderhoudskosten Waardwonen
- Werkwijze Onderhoudsbegroting gekoppeld aan duurzaamheidsinvestering
- Stand van zaken projecten:
 - Evaluatie brandweerlocatie Bemmelen
 - Haalbaarheid Schoollocatie, fase III Millingen aan de Rijn
 - Ontwikkelingen Zilverkamp Huissen
 - Voorlopig ontwerp nieuwbouw Klappenburg Bemmelen
 - Evaluatie Plakse Wei Bemmelen

De (nieuwbouw)projecten worden zowel in de Auditcommissie als in de Vastgoedcommissie besproken.

9.4 Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Jaarverslag 2021

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie en één keer per twee jaar vindt deze onder externe begeleiding plaats. In oktober 2021 hield de RvC een zelfevaluatie die onder externe begeleiding plaatsvond.

De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn richtinggevend voor de RvC in de eigen ontwikkeling.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. De RvC-leden ontvangen een overzicht met belangrijkste ontwikkelingen (binnen de corporatiesector) die in die periode hebben plaatsgevonden. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst.

Permanente educatie

Over 2021 dienen leden van de RvC minimaal 5 PE-punten te hebben behaald of punten van het voorgaande jaar kunnen worden meegenomen. Alle commissarissen hebben bijeenkomsten gevolgd. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van de volgende PE-punten in 2021:

Naam	PE-punten 2021
De heer S. van Groningen	0
De heer W. van Olst	29
De heer M. Sothewes	6
Mevrouw E.W. Martijn	8
Mevrouw H.M.C. Wairata	6
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	16

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2021 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2021. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. In het beloningsbeleid van de Raad van Commissarissen past terughoudendheid, gezien de maatschappelijke doelstelling van de organisatie. Daarom kiest de RvC van Waardwonen voor 75% van de maximaal toegestane beloning volgens de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2021 t/m 31-12-2021)
De heer S. van Groningen	€ 17.759
De heer W. van Olst	€ 5.738
De heer M. Sothewes	€ 11.839
Mevrouw E.W. Martijn	€ 11.839
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 11.475
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 14.138
De heer P. Koburg	€ 2.756

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij beschikken over een integriteitscode waarin is vastgelegd hoe we met elkaar en de omgeving omgaan en waarop men elkaar moet aanspreken. Het integriteitsbeleid is bekend bij alle medewerkers en wordt ondertekend bij indiensttreding. Daarnaast staat deze op onze website. De RvC is zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2021 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling van Waardwonen. Ook kwamen er geen meldingen binnen van de vertrouwenspersonen.

Jaarverslag 2021

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet.

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij Waardwonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en krijgt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering continue aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersingssysteem voor het managen van de strategische, tactische en operationele risico's van zowel financiële en niet-financiële aard. De RvC laat zich hierover informeren via tertiaalrapportages en investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan op de portefeuillestrategie.

Tijdens de themasessie *Risicomanagement* in september heeft de RvC op individuele basis het risicoprofiel van Waardwonen gescoord. Deze uitkomsten leidde tot het voeren van het goede gesprek over het nemen van risico's in combinatie met creëren en pakken van kansen (risicobereidheid). De uitkomsten van de verschillende leden van de RvC zijn besproken, waarbij tevens de vergelijking is gemaakt met de beoordeling van de risico's door de directeur-bestuurder en het managementteam.

Accountant

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 met de externe accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle, de managementletter, controleplan en het accountantsverslag.

Bevindingen accountant

In de managementletter naar aanleiding van de tussentijdse controle in 2021 schetst de accountant in haar oordeel een positief beeld van de interne beheersing binnen Waardwonen. De interne organisatie en administratieve processen zijn overall van goed niveau. Verder aanscherping in de processen is nog mogelijk. Daarnaast kent ons integraal risicomanagement een goede mate van volwassenheid. Hierbij is het door ons gehanteerde Three Lines Model, met een gezonde kracht/tegenkracht binnen de organisatie, voldoende ingebed in de organisatie.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks beoordeelt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de Auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de Governancecode brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. In de vergadering van maart 2021 zijn de klachten over 2020 behandeld.

9.5 Governancecode

De Raad van Commissarissen van Waardwonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes.

In 2021 is er implementatiedocument opgesteld. Deze is begin 2021 besproken met de RvC.

Jaarverslag 2021

Belet of ontstentenis RvC

De RvC heeft in 2019 al besloten in geval van belet of ontstentenis gebruik te maken van de vervangingspool die de VTW aanbiedt. Dit besluit geldt voor onbepaalde tijd. Dus ook voor 2021 geldt dit eerder genomen besluit.

9.6 Invulling werkgeversrol bestuur

Directeur-bestuurder

Voor de heer Cuppen was 2021 het eerste volle jaar in zijn functie als directeur-bestuurder. Deze functie heeft hij naar volle tevredenheid van de RvC ingevuld waarbij hij een duidelijke groei in zijn functioneren heeft laten zien.

Vorbereiden RvC-vergaderingen

Een paar weken voor een RvC-vergadering voert de voorzitter van de RvC overleg met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Dit overleg is ter voorbereiding van de RvC-vergadering waarbij de concept agenda wordt doorgenomen.

Bezoldiging

De vigerende wet- en regelgeving is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De Raad van Commissarissen volgt voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder de sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Buiten de standaardregelingen zijn in 2021 geen aanvullende toezeggingen gedaan.

PE-punten

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar (2019 t/m 2021) tijd in totaal 108 PE-punten behalen.

Het totaal aantal behaalde punten voor de heer Cuppen komt uit op 142,5. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 108 PE-punten.

Naam bestuurder	PE-punten 2019	PE-punten 2020	PE-punten 2021	Totaal aantal PE-punten 2019 t/m 2021
De heer E. Cuppen	16	52,50	74	142,5

9.7 Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2021 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. Op 16 mei 2022 hebben de RvC van Waardwonen en de directeur-bestuurder het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de externe accountant en de manager Bedrijfsvoering. De jaarrekening is door externe accountant gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2021 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC volledige decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Namens de Raad van Commissarissen,

Sigrid Helbig

Voorzitter Raad van Commissarissen

10

Jaarrekening



Rapport inzake jaarrekening 2021

Datum: 20 april 2022

Rapport inzake jaarrekening 2021

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2021	3
2	Winst- en verliesrekening over 2021	5
3	Kasstroomoverzicht (in € 1.000)	6
4	Algemene toelichting	8
5	Toelichting op de balans	21
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	38
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	45
8	Overige informatie	48
9	Bezoldiging topfunctionarissen	50
10	Overige gegevens	54
11	Controleverklaring	55

Rapport inzake jaarrekening 2021

1 Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	568.476.608	482.305.646
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	14.448.065	13.328.575
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	10.409.936	9.453.178
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	289.769	3.591.576
Totaal van vastgoedbeleggingen			593.624.377	508.678.975
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.6.2	5.3	4.817.431	4.937.994
Financiële vast activa				
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.062.043	1.066.525
Latente belastingvorderingen	4.6.3	5.4.2	5.386.220	5.286.771
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.3	251.291	273.220
Totaal van financiële vaste activa			6.699.554	6.626.516
Totaal van vaste activa			605.141.363	520.243.485
Vlottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	202.696	192.009
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	149.744	155.734
Overheid	4.6.5	5.6.2	327	2.182
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	28.612	29.402
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.6.5	5.6.4	1.442.620	0
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	105.966	167.948
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	335.596	385.606
Totaal van vorderingen			2.062.864	740.872
Liquide middelen	4.6.6	5.7	2.080.666	2.197.387
Totaal van vlottende activa			4.346.226	3.130.268
Totaal van activa			609.487.589	523.373.753

Rapport inzake jaarrekening 2021

		Ref.	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserves	4.6.7	5.8	336.283.028	270.434.644
Overige reserves	4.6.7	5.8	144.510.128	131.682.494
Totaal van eigen vermogen			480.793.156	402.117.138
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	4.6.9	5.9.1	10.904.575	9.678.996
Totaal van voorzieningen			10.904.575	9.678.996
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	4.6.10	5.10	87.480.540	83.949.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	9.930.319	9.221.652
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	9.265.005	11.539.773
Totaal van langlopende schulden			106.675.864	104.710.477
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid		5.11.1	0	13.733
Schulden aan banken		5.11.2	5.541.281	595.836
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.11.3	2.752.550	886.301
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		5.11.4	1.133.378	3.500.075
Overige schulden		5.11.5	262.297	259.254
Overlopende passiva		5.11.6	1.424.488	1.611.942
Totaal van kortlopende schulden			11.113.994	6.867.142
Totaal van passiva			609.487.589	523.373.753

Rapport inzake jaarrekening 2021

2 Winst- en verliesrekening over 2021

	Ref.	Ref.	2021 €	2020 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.966.948	25.835.972
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	680.930	605.468
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-671.760	-601.795
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.711.951	-2.397.724
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-7.378.170	-6.566.392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.726.281	-4.788.477
Totaal van resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			11.159.716	12.087.052
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0
Totaal van resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	4.179.110	2.209.396
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-68.567	-57.773
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-2.794.881	-1.908.979
Totaal van gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			1.315.662	242.644
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-12.582.851	-12.519.445
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	83.969.339	5.321.734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	248.091	163.813
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			71.634.579	-7.033.898
Opbrengsten overige activiteiten			0	0
Kosten overige activiteiten			0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten			0	0
Overige organisatiekosten	4.7.6	6.12	-2.673.603	-841.441
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.7	6.13	-381.148	-312.432
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.8	6.14	2.489.599	127.346
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.8	6.15	-2.297.412	-5.214.127
Totaal van financiële baten en lasten			192.187	-5.086.781
Totaal van resultaat voor belastingen			81.247.393	-944.856
Belastingen	4.7.9	6.16	-2.566.894	-3.341.616
Resultaat deelnemingen	4.7.10	6.17	-4.482	-3.745
Totaal van resultaat na belastingen			78.676.017	-4.290.217

Rapport inzake jaarrekening 2021

3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

		Verslagjaar 2021	Verslagjaar 2020
1.	(A) Operationele activiteiten		
1.1	Huurontvangsten	25.895	25.753
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.250	24.161
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	527	503
1.1.5	Intramuraal DAEB	827	813
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	99	97
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed	159	140
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	4	4
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB	29	35
1.2	Vergoedingen	670	643
1.3	Overheidsontvangsten	0	0
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	7	12
1.5	Ontvangen interest	0	15
	Saldo ingaande kasstromen	26.572	26.423
1.6	Erfpacht	9	13
1.7	Betalingen aan werknemers	3.035	2.942
1.8	Onderhoudsuitgaven	5.428	5.181
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	4.762	4.518
1.10	Betaalde interest	2.317	2.664
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	19	29
1.11 b	Verhuurderheffing	3.233	3.181
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	115	40
1.13	Vennootschapsbelasting	5.557	4.180
	Saldo uitgaande kasstromen	24.475	22.748
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.097	3.675
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur	4.181	2.182
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur	46	36
	Totaal van ontvangsten uit vervreemding van materiële vaste activa	4.227	2.218

Rapport inzake jaarrekening 2021

		Verslagjaar 2021	Verslagjaar 2020
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB		
2.6 A	Nieuwbouw huur	3.562	5.766
2.7 A	Verbeteruitgaven	9.204	10.291
2.7 B	Verbeteruitgaven	1	108
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	3	0
2.9 A	Aankoop	129	686
2.9 B	Aankoop	0	256
2.12 A	Sloopuitgaven	0	106
2.14 B	Investerings overig	149	415
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	13.048	17.628
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.821	-15.410
	Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.821	-15.410
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	13.203	19.000
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	6.595	12.246
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	58
	Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.608	6.696
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	-116	-5.039
4.2	Wijziging kortgeld	0	0
	Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.197	7.237
	Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.081	2.198

Rapport inzake jaarrekening 2021

4 Algemene toelichting

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waardwonen is onder nummer 10016923 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

4.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaande jaar gewijzigd, zie 4.3.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bemmelen”.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2021 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaande jaar gewijzigd. Er is sprake van een eenduidige verwerking van investeringen in vastgoed in exploitatie respectievelijk vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie (RJ 645.212 en 217). Bij investeringen in vastgoed in exploitatie wordt een voorziening voor onrendabele investeringen getroffen (RJ 645.218).

De genoemde stelselwijziging is materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform RJ645.405 is het effect van de stelselwijziging prospectief verwerkt in de jaarrekening 2021. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

4.4 Schattingswijzigingen

Er is geen sprake van schattingswijzigingen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

4.5 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt Waardwonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

4.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

4.6.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is in 2021 geactualiseerd.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Waardwonen hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

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

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt indien voldaan wordt aan de criteria van RJ 645.201.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Waardwonen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Waardwonen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie als de inkomstenstroom vanuit de huurcontracten volledig is beëindigd. Indien Waardwonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Waardwonen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Waardwonen definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Complexindeling

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

Rapport inzake jaarrekening 2021

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Waardwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- 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.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Waardwonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Waardwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Waardwonen een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie. Deze 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 zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, 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 Verplichting 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 waardemutaties 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'.

Rapport inzake jaarrekening 2021

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

Rapport inzake jaarrekening 2021

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

4.6.3 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de netto vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

Zie 4.6.8

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde (lees: gecorrigeerde) kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Vlottende activa

4.6.4 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

4.6.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na de eerste verwerking worden Vorderingen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

4.6.6 Liquide middelen

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

4.6.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

4.6.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord op de post 'Overige waardeveranderingen'.

De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Voorziening garantieverplichtingen

Voor gerealiseerde nieuwbouwverkoopwoningen in het verleden binnen de VOF Lingewaard Wonen/U-projecten handhaven we een voorziening voor eventuele garantieverplichtingen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

4.6.9 Langlopende schulden

Schulden aan banken

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.10.

4.6.10 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.6.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Waardwonen 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.

4.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.7.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden; In 2021 bedraagt de verdeelsleutel Daeb 97,5%, Niet-Daeb 2,5%.

In de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 49 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 85 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

4.7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de door Waardwonen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten.

Rapport inzake jaarrekening 2021

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.7.3 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

4.7.4 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

4.7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

4.7.6 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreft o.a. kosten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- portfolio management;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie;
- personeelsvereniging en OR.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Naast deze kosten worden op basis van de kostenverdeelsleutel 10,98% van de indirecte kosten toegerekend aan de Overige organisatiekosten.

In 2021 heeft Waardwonen een bijdrage geleverd aan de leningruil Vestia. Wij hebben een hoogrentende lening van Vestia geruild met een eigen, nieuw aangetrokken marktconforme lening. Het verschil tussen de marktwaarde van de verkregen lening en de nominale waarde van de aan Vestia overgedragen lening wordt als Overige organisatiekosten ten laste gebracht van het resultaat.

4.7.7 Kosten omtrent leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Waardwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

4.7.8 Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

4.7.9 Belastingen

Waardwonen is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waardwonen sloot in 2009 een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst waarin specifieke bepalingen staan voor de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatbepaling. De afdracht van vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat 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.

4.7.10 Resultaat deelnemingen

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

4.7.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2021 geen derivaten in de vorm van een cap.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Valutarisico

Waardwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

Kredietrisico

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen. Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De verwachting is dat Waardwonen ook in de komende jaren de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is volgens de directe methode opgesteld. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5 Toelichting op de balans

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het jaar 2021 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 31-12-2020			
Aanschafwaarde	239.004.460	10.425.210	249.429.670
Cumulatieve herwaarderingen	259.925.793	4.193.785	264.119.578
Cumulatieve waardeverminderingen	-16.624.607	-1.290.420	-17.915.027
Stand per 31-12-2020	482.305.646	13.328.575	495.634.221
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	14.000.389	24.335	14.024.724
Herclassificatie van VOV	128.750	0	128.750
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-2.769.499	-25.382	-2.794.881
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	0	0	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	0	-290.000	-290.000
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.196.240	0	5.196.240
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	69.615.082	1.410.537	71.025.619
Stand per 31-12-2021	568.476.608	14.448.065	582.924.673
Aanschafwaarde	258.781.084	10.207.754	268.988.838
Cumulatieve herwaarderingen	323.367.118	5.509.331	328.876.449
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.671.594	-1.269.019	-14.940.614
Stand per 31-12-2021	568.476.608	14.448.065	582.924.673

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.740 woningen, 109 zorgseenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 49 woningen, 5 bedrijfsonroerend vastgoed en 85 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2021) van deze eenheden bedraagt € 749,9 miljoen (2020: € 651,8 miljoen).

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit investeringen in renovatie Laurentiusstraat € 5.990.210, renovatie en sloop-nieuwbouw Klappenburgstraat € 1.356.062, Aankoop grond Gasthuis St. Jan de Deo Millingen € 322.480, energetische verbeteringen voor een bedrag van € 6.297.413 en € 58.558 aan overige investeringen.

De herclassificatie van VOV betreft de terugkoop van 1 woning die eerder als Koopgarant is verkocht. Deze is weer in exploitatie genomen.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de verkoop van 19 Daeb woningen en 2 Niet-Daeb garages.

De overboeking naar vastgoed in ontwikkeling betreft het oude kantoorpand aan de Pr. Margrietstraat in Millingen wat gesloopt wordt en waar een aantal flexibele woningen wordt gerealiseerd.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de opgeleverde nieuwbouw 12 woningen Plakseveld en 19 woningen Doelenstraat.

Rapport inzake jaarrekening 2021

De marktwaarde 2021 is € 87.290.000 (17,61%) hoger dan 2021. Deze mutatie wordt veroorzaakt door:

- Voorraadmutaties: Er zijn in 2021 32 nieuwbouwwoningen opgeleverd, er zijn 19 woningen en 2 garages verkocht, er is 1 woning aangekocht. Er is 1 bedrijfspand overgeboekt naar In Ontwikkeling. Stijging € 2.634.000.
- De actualisatie van de vastgoedgegevens, vooral door de stijging van de WOZ-waarden, leidt tot een hogere marktwaarde van € 20.028.000.
- Methodische aanpassingen in het handboek en parameteraanpassingen in het handboek leiden tot een hogere marktwaarde van € 11.441.000.
- Mutatie waarderingsparameters: Door de wijziging van macro economische parameters, wijziging van de disconteringsvoet, leegwaardstijging en lagere verhuurdersheffing stijgt de marktwaarde met € 53.187.000.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,00%	2,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,20%	3,20%	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%
Leegwaardstijging (Gelderland)	14,30%	8,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.192 - € 1.928						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 726 - € 1.770						
Gem. beheerkosten per vhe	€ 423 - € 467						
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,1649%						
Verhuurdersheffing *	Gemeente Lingewaard 0,2299%						
Verhuurdersheffing *	0,332% 0,306% 0,307% 0,307% 0,307% 0,307% *						
Huurstijging boven prijsinflatie	2025 t/m 2036 0,307% 2036 en verder 0,0306%						
Huurderving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Gem. mutatiekans bij doorexploiteren per vhe	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%						
Gem. mutatiekans bij uitponden	Minimaal 4,00% en maximaal 50,00%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Gem. disconteringsvoet	5,28% - 7,10%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,00 - € 7,30 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,10 - € 12,20 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	Gemeente Berg en Dal 0,3456%						
Disconteringsvoet	Gemeente Lingewaard 0,424%						
Parkeergelegenheden	9,07% - 9,07%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 56,= per jaar						
Beheerkosten per VHE	Garagebox € 187,= per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	Parkeerplaats € 29,= per jaar						
Disconteringsvoet	Garagebox € 40,= per jaar						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	Gemeente Berg en Dal 0,22%						
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Gemeente Lingewaard 0,22%						
Mutatieonderhoud per vhe	6,61% - 6,70%						
Beheerkosten per vhe	€ 9,70 per m2 bvo						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe	€ 12,20 per m2 bvo						
Disconteringsvoet	2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	Gemeente Berg en Dal 0,33%						
Prijsinflatie	1,90%	1,80%	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Gemeente Lingewaard 0,33%						
Mutatieonderhoud per vhe	9,15% - 9,30%						
Beheerkosten per vhe							
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als % van de WOZ per vhe							
Disconteringsvoet							

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.1.2 Gevoeligheidsanalyse bij marktwaardeberekening

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,28%-7,10%	1%	-63.264	-10,85%
Mutatiegraad	4% - 50%	1%	17.757	3,04%

5.1.3 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt. De taxateur Cushman & Wakefield (voorheen DTZ) heeft hierbij de volgende vrijheidsgraden gehanteerd.

Type Vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
BOG/MOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Huurstijging	Conform basisvariant
	Huurinkomsten	Genoemde data zijn overgenomen
	Exit yield	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegstand	Genoemde correctie meegenomen
	Disconteringsvoet	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast
	Markthuur	Conform basisvariant
	Exploitatiekosten	conform basisvariant
	Overdrachtskosten	Conform basisvariant
	Erfpacht	Genoemde correctie meegenomen, geen nader onderzoek gedaan naar erfpachtvoorwaarden

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.1.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2021 € 385,4 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2021
Disconteringsvoet	5,55%
Streefhuur per maand	€ 612
Lasten beheer per jaar	€ 1.012
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.511

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 41,9 mln. Lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 19,3 mln. Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12,8 mln. Lager

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2021 voor ca. € 568 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2021.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2021 heeft Waardwonen 273 woningen en 9 garages aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie van Waardwonen. In de begroting 2022 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 23 woningen en 1 garage.

5.1.7 Erfpacht

In 2021 is de grond aangekocht van de Stichting Gasthuis "St. Jan de Deo" waarop voorheen 33 aanleunwoningen op in erfpacht uitgegeven grond zijn gebouwd. Hiermee is de erfpachtconstructie komen te vervallen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Aanschafwaarde	3.028.617	9.906.642
Cumulatieve herwaardering	6.424.561	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-6.315.066
Stand per 31 december 2020	9.453.178	3.591.576
Investeringsen	10.000	2.597.367
Desinvesteringen	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	290.000
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-128.750	-5.196.240
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	1.075.508	-992.934
Overige mutaties		
Saldo per 31 december 2021	10.409.936	289.769
Aanschafwaarde	3.003.357	1.690.254
Cumulatieve herwaardering	7.406.579	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.400.485
Stand per 31 december 2021	10.409.936	289.769

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 75 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	8.939.406
Herwaarderings	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.001.412
Boekwaarden per 31 december 2020	4.937.994
Mutaties 2021	
Investerings	190.297
Desinvesteringen	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-310.861
Overboekings	
Verkrijgingsprijzen	9.129.703
Herwaarderings	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.312.273
Boekwaarden per 31 december 2021	4.817.431

De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

De afschrijvingen voor Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 6.439.500
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.250.000
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 96.000

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.4 Financiële vaste activa

	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	Latente belastingvorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 31 december 2020	€ 1.066.525	5.286.771	€ 273.220	€ 6.626.516
Bij: Effect Stelselwijziging	0	0	0	0
Stand per 1 januari 2021	1.066.525	5.286.771	273.220	6.626.516
Toevoegingen		99.449		99.449
Uitgekeerd aandeel				
Onttrekkingen	-4.482		-21.929	-26.411
Stand per 31 december 2021	1.062.043	5.386.220	251.291	6.699.554

5.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in
	2021
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100%
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100%
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60%

	2021 €	2020 €
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen Lingewaard Bouw B.V.	1.062.043	1.066.525
Stand per 1 januari	1.066.525	1.070.270
Resultaat deelneming	-4.482	-3.745
Uitgekeerd aan aandeelhouder	0	0
Stand per 31 december	1.062.043	1.066.525

5.4.2 Latente belastingvorderingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa, leningen en het agio van de leningenruil Vestia.

	Bruto bedrag	Latentie	Gemiddelde looptijd
Disagio leningen	24.621	6.239	1 jaar
Embedded derivaten	8.948.823	2.267.525	35 jaar
Afschrijvingspotentieel	13.117.868	2.875.626	30 jaar
Agio leningenruil Vestia	934.658	236.831	1 jaar
	23.025.970	5.386.220	

In bovenstaande tabel is de latentie opgenomen op basis van de contante waarde.

Ultimo 2021 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie.

Rapport inzake jaarrekening 2021

De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 66,3 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2021 € 582,9 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2021 € 510,6 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 247.494 (2020: € 265.887) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.4.3 Overige vorderingen

Waardwonen heeft twee extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2021 bedraagt € 251.291.

Vlottende activa

5.5 Voorraden

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5.6 Vorderingen

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

5.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Zittende huurders: te vorderen huren	128.064	139.657
Vertrokken huurders: te vorderen huren	88.906	102.610
	216.970	242.267
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-67.226	-86.533
	149.744	155.734

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2021	2020	2021	2020
tot 2 maanden	114	118	39.667	48.396
2 tot 3 maanden	9	18	11.406	25.548
3 tot 4 maanden	8	5	15.010	8.036
4 of meer maanden	15	16	61.981	57.676
	146	157	128.064	139.657

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2021 0,49% (2020: 0,54%) van de bruto jaarhuur.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.6.2 Overheid

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	327	2.182
	327	2.182

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	28.612	29.402
	28.612	29.402

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen te verrekenen vennootschapsbelasting.

5.6.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Premies SVW	0	0
BTW	0	0
OZB/Waterschapslasten	0	0
Vennootschapsbelasting	1.442.620	0
	1.442.620	0

Het bedrag van de berekende vennootschapsbelasting betreft een eerste inschatting, hierbij verwachten wij een teruggave over 2021.

5.6.5 Overige vorderingen

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	229.088	387.803
Verzekeringen schade	0	0
Overige vorderingen	68.970	68.901
Voorziening overige vorderingen	-192.091	-288.756
	105.966	167.948

De post Nog te ontvangen van debiteuren betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.

De post overige vorderingen betreft het tekort op het fonds klein onderhoud.

5.6.6 Overlopende activa

	31-12-2021 €	31-12-2020 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	8.470	0
Rente rekening-courant	0	0
Overigen	327.126	385.606
	335.596	385.606

In het bedrag overigen is € 319.200 aan te ontvangen subsidie EPA investeringen in 2022 opgenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.7 Liquide middelen

<i>Liquide middelen</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
	€	€
Rekening-courant banken	2.080.666	2.197.387
Kruisposten	0	0
	2.080.666	2.197.387

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Na voorgestelde resultaatbestemming)</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Herwaarderingsreserve	336.283.028	270.434.644
Overige reserves	144.510.128	131.682.494
	480.793.156	402.117.138

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan het eigen vermogen toegevoegd.

<i>Herwaarderingsreserve</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Stand per 1 januari	270.434.644	267.290.338
Mutatie door herwaardering	67.679.333	4.490.677
Realisatie door verkoop	-1.830.949	-1.346.371
Stand per 31 december	336.283.028	270.434.644
De herwaarderingsreserve bestaat uit:		
Vastgoed in exploitatie	328.876.449	264.119.578
Verkoop onder voorwaarden	7.406.579	6.315.066
Stand per 31 december	336.283.028	270.434.644

<i>Overige reserves</i>	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
Stand per 1 januari	131.682.494	139.117.017
Uit resultaatbestemming	78.676.017	-4.290.217
Overige mutaties	-65.848.383	-3.144.306
Stand per 31 december	144.510.128	131.682.494

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ruim € 480 miljoen en de solvabiliteit 78,9%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen ruim € 283 miljoen en de solvabiliteit 68,8%.

Rapport inzake jaarrekening 2021

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

Per 31 december 2021 is in totaal € 336 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2020 € 270 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid 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 zelf niet 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 beheersituatie van Waardwonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Waardwonen heeft een inschatting gemaakt 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 bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 197,5 miljoen.

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

Waterval Beleidswaarde 2021 * € 1.000,-	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	568.451	14.448	582.899
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	52.897	1.175	54.072
Beschikbaarheid (huren)	-229.934	-1.319	-231.253
Kwaliteit (onderhoud)	8.616	365	8.981
Beheer (beheerkosten)	-29.064	-236	-29.300
	-197.485	-15	-197.500
Beleidswaarde	370.966	14.433	385.399

Dit impliceert dat ruim 40% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Voorzieningen

	<i>31-12-2021</i> €	<i>31-12-2020</i> €
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.904.575	9.678.996
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	10.904.575	9.678.996

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2022 worden opgeleverd.

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	9.678.996	2.569.243
Dotaties	7.010.336	12.425.851
Onttrekkingen	-5.524.724	-4.886.720
Vrijval	-260.033	-429.378
Stand per 31 december	10.904.575	9.678.996

	<i>31-12-2021</i>	<i>31-12-2020</i>
	€	€
Onrendabele investeringen nieuwbouw	8.447.869	4.722.934
Onrendabele investeringen herstructurering	2.456.706	4.956.062
Totaal	10.904.575	9.678.996

5.10 Langlopende schulden

	<i>Stand per 31-12-2021</i>	<i>Stand per 31-12-2020</i>
	€	€
Schulden banken	87.480.540	83.949.052
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.930.319	9.221.652
Overige schulden	9.265.005	11.539.773
	106.675.864	104.710.477

Schulden banken

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	€	€
Restant hoofdsom per 1 januari	83.949.052	70.544.887
Afgeleest tot en met 1 januari	595.836	7.303.794
Restant hoofdsom per 1 januari	84.544.888	77.848.681
Opgenomen in boekjaar	13.203.143	19.000.000
Agio Vestialening	1.869.315	0
Aflossingen in het boekjaar	-6.595.836	-12.303.794
Restant hoofdsom per 31 december	93.021.511	84.544.888
Kortlopend deel per 31 december	-5.540.970	-595.836
Langlopend deel per 31 december	87.480.540	83.949.052

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2022	Aflossings verplichting 2023	Aflossings verplichting 2024	Aflossings verplichting 2025	Aflossings verplichting 2026
	€	€	€	€	€
Leningen kredietinstellingen	5.540.970	5.485.093	504.640	525.141	5.546.644

	2021	2020
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 91.152.195	€ 84.544.887
Gemiddelde rente	2,453%	2,715%
Gemiddelde looptijd	19	20

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2021 is een lening met een hoofdsom van € 6.000.000 afgelost. Er zijn nieuwe leningen aangetrokken voor een totaal van € 13.203.143. De lening aangetrokken in het kader van de Vestiadeal ad. € 1.203.143 maakt hier van deel uit.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 121.691.381. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve € 28.669.569. Van de leningen kredietinstellingen is € 90.724.840 geborgd door het WSW. € 427.355 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2021 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,568% (2020: 3,378%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,195%.

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	type	hoofdsom	tijdvakken		rente	spread
1	fixe	6.500.000	05-07-12	05-07-14	3,345%	0,150%
			05-07-14	05-07-17	3,345%	0,260%
			05-07-17	05-07-21	3,345%	0,090%
			05-07-21	05-07-24	3,345%	0,190%
			05-07-24	05-07-60	3,345%	
2	fixe	5.000.000	25-03-13	23-03-16	3,410%	0,310%
			23-03-16	23-03-19	3,410%	0,260%
			23-03-19	23-03-23	3,410%	0,200%
			23-03-23	23-03-55	3,410%	

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2021 €	2020 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.665.048	9.282.611
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	556.604	-37.622
Schuld per 1 januari	9.221.652	9.244.989
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-118.750	-617.563
Opwaarderingen	827.417	594.226
	708.667	-23.337
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.546.298	8.665.048
Verminderings / vermeerderingen	1.384.021	556.604
	9.930.319	9.221.652

5.10.2 Overige schulden

	Stand per 31-12-2021 €	Stand per 31-12-2020 €
Waardering embedded derivaten	8.948.823	11.218.637
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard	316.182	321.136
	9.265.005	11.539.773

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vastgestelde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaten voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waarden zijn hieronder weergegeven:

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot Herzieningsdatum	Rente vanaf Herzieningsdatum	Marktwaaarde embedded instrument
1	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	
Emb.Derivaten		10.000.000						8.948.823
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard								316.182
Saldo overige schulden								9.265.005

De marktwaaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model.

Rapport inzake jaarrekening 2021

In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis van de rentecurve op het waarderingsmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

5.11 Kortlopende schulden

5.11.1 Schulden aan overheid

	2021 €	2020 €
Gemeente Lingewaard	0	13.733
	0	13.733

5.11.2 Schulden aan banken

	2021 €	2020 €
Aflossingsverplichting	5.541.281	595.836
Totaal	5.541.281	595.836

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

5.11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2021 €	2020 €
Handelscrediteuren	2.752.550	886.301

Het grootste deel van de handelscrediteuren betreft facturen van onze onderhoudspartners die eind 2021 zijn ontvangen voor uitgevoerde opdrachten in het laatste kwartaal van het jaar.

5.11.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2021 €	2020 €
Omzetbelasting	1.023.233	1.933.238
Loonheffing	109.279	117.659
Sociale lasten	867	760
Vennootschapsbelasting	0	1.448.418
	1.133.378	3.500.075

De regel omzetbelasting en loonheffing betreffen de aangiftes van december 2021, deze wikkelen zich in januari 2022 af. Over 2021 verwachten wij een teruggave van de vennootschapsbelasting van € 1.442.620. Vanaf 2017 is geen verliesverrekening meer mogelijk en betalen we jaarlijks vennootschapsbelasting.

5.11.5 Overige schulden

	2021 €	2020 €
Te betalen projectkosten	226.625	205.329
Te betalen bankrente en rentekosten	5.504	6.471
Accountantskosten	30.169	47.454
	262.297	259.254

De te betalen projectkosten hebben betrekking op een viertal projecten: Brandweerkazerne Bemmelen ad. € 5.000, Laurentiusstraat te Huissen ad. € 123.664, Doelenstraat te Huissen ad. € 95.714 en Plaksewei Bemmelen ad. € 2.247.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.11.6 Overlopende passiva

	2021 €	2020 €
Nog niet vervallen rente	997.522	1.064.579
Vooruit ontvangen huur	242.968	330.281
Vakantiedagen en overuren	111.809	95.646
Overige overlopende passiva	72.189	121.436
	1.424.488	1.611.942

De overige overlopende passiva bestaan onder andere uit te verrekenen servicekosten ad. € 49.142 en € 20.954 aan nog te ontvangen facturen 2021.

5.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

5.12.1 Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstak-pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen 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). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2021 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 118,8% (2020: 109,4%). Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125,3% te hebben. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft 27 maart 2018 een herstelplan vastgesteld waarmee op termijn de dekkingsgraad op het vereiste niveau komt. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.12.2 Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.3 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Waardwonen heeft haar lening aangetrokken bij de NWB Bank.

Waardwonen heeft een obligolening met een hoofdsom van ongeveer € 2,121 mln. afgesloten.

Jaarlijks zal deze hoofdsom worden aangepast naar de omvang van de actuele geborgde leningportefeuille evenals de tarifiering die jaarlijks wordt herzien vanuit de sectorbanken.

5.12.5 Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2021 € 653.342.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2020). Waardwonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit.

Rapport inzake jaarrekening 2021

5.12.6 Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

5.12.7 Investeringsverplichtingen

Er zijn Niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

• Schoollocatie fase 3 Millingen aan de Rijn	€ 5.656.000
• Klappenburgstraat renovatie en nieuwbouw Bommel	€ 7.558.000
• Mariaplein Haalderen	€ 1.743.000
• Klein Baal Haalderen	€ 600.000
• Driegaarden Huissen	€ 2.184.000
• Prinses Margrietstraat Millingen aan de Rijn	€ 1.253.000
• Gasloos maken Burg. Hermsenstraat Millingen aan de Rijn	€ 1.422.000
• Peperstraat Huissen	€ 480.000

5.12.8 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 800.139.

5.12.9 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 65.586
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 86.662
Meer dan vijf jaar	€ 0

5.12.10 Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

5.12.11 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

5.12.12 Saneringsheffing

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig ander moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

5.12.13 Voorkeursrecht tot koop

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

5.12.14 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting. Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

Rapport inzake jaarrekening 2021

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2021 €	2020 €
Woningen en woongebouwen	25.125.219	24.858.608
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.134.504	1.114.824
	26.259.723	25.973.432
Af: huurderiving wegens leegstand	-292.775	-137.460
	25.966.948	25.835.972

De "te ontvangen nettohuur" is gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefverbetering	€ 174.129
in exploitatie en aankopen	€ 257.823
verkoopen en slopen	€ -145.681
totaal	€ 286.291

De verdeling van de huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

- Gemeente Berg en Dal € 5.471.138
- Gemeente Lingewaard € 20.788.585

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2021 €	2020 €
Opbrengsten servicecontracten	718.840	686.341
Toegerekende organisatiekosten	-37.910	-80.873
	680.930	605.468

6.3 Lasten servicecontracten

	2021 €	2020 €
Lasten servicecontracten	661.965	592.701
Toegerekende organisatiekosten	9.795	9.094
	671.760	601.795

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2021 €	2020 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	208.403	198.589
Toegerekende organisatiekosten	2.503.548	2.199.135
	2.711.951	2.397.724

Onder lasten verhuur en beheer rekenen we toe: advertentiekosten verhuur, advieskosten urgentie en kosten bewonersparticipatie en zorgalliantie.

Rapport inzake jaarrekening 2021

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2021 €	2020 €
Storingsonderhoud	769.183	671.435
Contractenonderhoud	555.010	545.138
Mutatieonderhoud	146.547	178.799
Overig onderhoud	5.927	3.771
Planmatig onderhoud	4.274.641	3.669.198
	5.751.309	5.068.341
Toegerekende organisatiekosten	1.626.861	1.498.051
	7.378.170	6.566.392

De onderhoudsbijdrage aan de VvE's zijn ten laste van het planmatig onderhoud geboekt. Daarnaast voeren we bij mutatie eerder planmatig onderhoud uit, zodat we huurders daar niet mee hoeven te belasten.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2021 €	2020 €
Verhuurdersheffing	3.232.932	3.181.254
Saneringsheffing	0	0
Belastingen	1.264.303	1.203.633
Verzekeringen	73.630	73.420
Eigenaarslasten VVE	108.412	103.077
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	47.004	227.092
	4.726.281	4.788.476

De daling is voornamelijk het gevolg van lagere lasten afmelden energielabels en eigen risicoverzekeringen.

6.7 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2021 geen projecten in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2021 €	2020 €
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.277.478	2.321.789
Af: verkoopkosten	-98.368	-112.393
	4.179.110	2.209.396
Af: Toegerekende organisatiekosten	-68.567	-57.773
Af:boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.794.881	-1.908.979
	1.315.662	242.644

De verkoopopbrengst 2021 betreft 19 woningen en 2 garages. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2021 bedraagt € 1.830.919.

Rapport inzake jaarrekening 2021

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 €	2020 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13.001.646	12.425.851
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-476.940	-429.378
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-126.324	53.340
Toegerekende organisatiekosten	184.469	469.632
	12.582.851	12.519.445

6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2021 €	2020 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	82.510.348	5.086.393
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	1.458.991	235.341
	83.969.339	5.321.734

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2021 €	2020 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	1.075.508	756.039
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-827.417	-594.226
	248.091	161.813

6.12 Overige Organisatiekosten

Overige organisatiekosten	2021 €	2020 €
Directe overige organisatiekosten	251.144	254.077
Agio Vestialening	1.869.315	0
Toegerekende organisatiekosten	553.143	587.364
	2.673.603	841.441

6.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	2021 €	2020 €
Uitgaven Leefbaarheid	152.400	73.314
Toegerekende organisatiekosten	228.748	239.118
	381.148	312.432

6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2021 €	2020 €
Renteopbrengst liquide middelen		
Overige/doorberekende rente	623	723
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	241.091	84.394
Rente-effect waardering embedded derivaten	2.247.885	0
Rente fiscus	0	42.229
Totaal	2.489.599	127.346

De geactiveerde rente is in 2021 als gevolg van de toename van het aantal projecten toegenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

De waardering van de embedded derivaten in 2021 is minder negatief geworden ten opzichte van 2020 door de gestegen forward rente (yield curve). De actuele marktrente ligt lager dan de contractrente waarvoor Waardwonen destijds heeft getekend. Omdat de bank bij voorbaat weet dat ze minimaal een rente van 4,60% zal ontvangen, heeft dit contract een negatieve waarde voor Waardwonen.

6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2021 €	2020 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.224.417	2.399.205
Rente-effect waardering embedded derivaten	0	2.770.463
Overige rentelasten	72.995	44.459
	2.297.412	5.214.127

De daling van rentelasten en soortgelijke kosten en overige rentelasten is het gevolg van nieuw afgesloten (her)financieringen tegen lagere tarieven en aflossingen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

6.16 Belastingen

	2021	2020
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	2.666.343	3.840.920
Latente vennootschapsbelasting	-99.449	-499.304
	<u>2.566.894</u>	<u>3.341.616</u>
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
		2021
		€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		81.247.393
Afschrijvingen	-1.013.432	
Verkoop woningen	290.188	
Fiscale opwaarderingen	12.367.373	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-1.741.959	
Commercieel-fiscaal verschil renovatieprojecten en onderhoud	-225.733	
Agio leningen	-303.319	
Agio leningenruil Vestia	934.658	
Waardering embedded derivaten	-2.247.885	
Geactiveerde rente EPA-investeringen	-123.773	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-84.220.203	
Overige waardeverminderingen	2.835.140	
Tijdelijke verschillen	-7.089	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		<u>-73.456.034</u>
Belastbaar bedrag		<u>7.791.359</u>
		2021
		€
Verschuldigde winstbelasting		1.923.339
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting 2021		1.923.339
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2019		333.321
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2020		<u>409.683</u>
Verschuldigde winstbelasting		<u>2.666.343</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen en afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2021 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2021	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Disagio leningen	81.985	-75.633	6.352	1 jaar
Verkopen binnen 5 jaar	139.536	-139.536	0	
Embedded derivaten	2.736.362	-427.566	2.308.796	35 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	1.715.914	137.694	1.853.608	30 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen	1.088.946	441.856	1.530.802	
Agio leningenruil Vestia	0	241.142	241.142	1 jaar
	5.762.743	177.957	5.940.700	

Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 1,82%.

De effectieve belastingdruk over het boekjaar 2021 wordt als volgt berekend:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25,0%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	81.247.393	20.287.348	24,97%
Opbrengst woningverkopen	-1.451.771	-362.943	-0,45%
Afschrijvingen	-1.013.432	-253.358	-0,31%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	2.835.140	708.785	0,87%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	12.367.373	3.091.843	3,81%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-84.220.203	-21.055.051	-25,91%
Lasten onderhoud	-225.733	-56.433	-0,07%
Agio leningenruil Vestia	934.658	233.665	0,29%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-2.247.885	-561.971	-0,69%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-427.092	-106.773	-0,13%
Correcties fiscale winst	-73.448.945	-18.362.236	-22,60%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	8.648	2.162	0,00%
Resultaat deelnemingen	-5.272	-1.318	0,00%
Investeringsaftrek	-10.465	-2.616	0,00%
Extracomptabele correcties	-7.089	-1.772	0,00%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2021	7.791.359	1.923.340	2,37%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		742.214	0,91%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2021		-99.449	-0,12%
Overige effecten op belastinglast		642.765	0,79%
Totale belastinglast / belastingdruk		2.566.105	3,16%

Rapport inzake jaarrekening 2021

6.17 Resultaat deelnemingen

	2021 €	2020 €
Lingewaard Bouw B.V.	4.482	3.745

Rapport inzake jaarrekening 2021

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele winst- en verliesrekening 2021 Splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminaties 2021	Totaal 2021	DAEB 2020	Niet-DAEB 2020	Eliminaties 2020	Totaal 2020
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.238.641	728.307	0	25.966.948	25.160.572	675.401	0	25.835.972
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	670.702	10.228	0	680.930	597.020	8.448	0	605.468
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-665.807	-5.953	0	-671.760	-586.716	-15.079	0	-601.795
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.644.689	-67.262	0	-2.711.951	-2.330.250	-67.474	0	-2.397.724
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-7.276.206	-101.964	0	-7.378.170	-6.434.518	-131.874	0	-6.566.392
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.689.175	-37.106	0	-4.726.280	-4.748.632	-39.845	0	-4.788.477
Totaal van resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			10.633.466	526.250	0	11.159.716	11.657.476	429.576	0	12.087.052
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	4.133.043	46.067	0	4.179.110	2.173.034	36.362	0	2.209.396
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-66.853	-1.714	0	-68.567	-56.112	-1.661	0	-57.773
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-2.769.499	-25.382	0	-2.794.881	-1.885.058	-23.921	0	-1.908.979
Totaal van gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			1.296.691	18.971	0	1.315.662	231.865	10.779	0	242.644
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-12.534.487	-48.364	0	-12.582.851	-12.519.445	0	0	-12.519.445
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	82.510.357	1.458.982	0	83.969.339	5.086.393	235.341	0	5.321.734
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	248.091	0	0	248.091	163.813	0	0	163.813
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			70.223.961	1.410.618	0	71.634.579	-7.269.239	235.341	0	-7.033.898
Opbrengsten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van netto resultaat overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten	4.7.6		-2.653.496	-20.107	0	-2.673.603	-818.197	-23.244	0	-841.441
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.7	6.12	-371.619	-9.529	0	-381.148	-303.722	-8.710	0	-312.432
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.8	6.13	2.489.599	0	0	2.489.599	126.272	1.074	0	127.346
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.8	6.14	-2.297.412	0	0	-2.297.412	-5.213.736	-392	0	-5.214.127
Totaal van financiële baten en lasten			192.187	0	0	192.187	-5.087.463	682	0	-5.086.781
Totaal van resultaat voor belastingen			79.321.190	1.926.203	0	81.247.393	-1.589.281	644.425	0	-944.856
Belastingen	4.7.9	6.15	-2.502.722	-64.172	0	-2.566.894	-3.258.076	-83.540	0	-3.341.616
Resultaat deelnemingen	4.7.10	6.16	1.857.549	-4.482	-1.857.549	-4.482	557.140	-3.745	-557.140	-3.745
Totaal van resultaat na belastingen			78.676.017	1.857.549	-1.857.549	78.676.017	-4.290.217	557.140	-557.140	-4.290.217

Rapport inzake jaarrekening 2021

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

		Daeb 2021	Niet Daeb 2021	Daeb 2020	Niet Daeb 2020
1.	(A) Operationele activiteiten				
1.1	Huurontvangsten	25.180	715	25.075	678
1.1.1	Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.250		24.161	
1.1.2	Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB		527		503
1.1.3	Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0		0	
1.1.4	Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB		0		0
1.1.5	Intramuraal DAEB	827		813	
1.1.6	Intramuraal niet-DAEB		0		0
1.1.7	Maatschappelijk onroerend goed	99		97	
1.1.8	Bedrijfsmatig onroerend goed		159		140
1.1.9	Parkeervoorzieningen DAEB	4		4	
1.1.10	Parkeervoorzieningen niet-DAEB		29		35
1.2	Vergoedingen*	653	17	627	16
1.3	Overheidsontvangsten				
1.4	Overige bedrijfsontvangsten*	7	0	12	0
1.5	Ontvangen interest	0	0	15	0
	Saldo ingaande kasstromen	25.840	732	25.729	694
1.6	Erfpacht	9		13	
1.7	Betalingen aan werknemers *	2.959	76	2.868	74
1.8	Onderhoudsuitgaven*	5.292	136	5.051	130
1.9	Overige bedrijfsuitgaven*	4.643	119	4.405	113
1.10	Betaalde interest *	2.317	0	2.597	67
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	19	0	28	1
1.11 b	Verhuurderheffing	3.233	0	3.181	0
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	112	3	39	1
1.13	Vennootschapsbelasting*	5.418	139	4.075	105
	Saldo uitgaande kasstromen	24.002	473	22.257	491
	Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.838	259	3.472	203
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten				
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB				
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet	4.230		2.284	
2.1 B	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet		47		38
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	4.230	47	2.284	38

Rapport inzake jaarrekening 2021

		Daeb 2021	Niet Daeb 2021	Daeb 2020	Niet Daeb 2020
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB				
2.6 A	Nieuwbouw huur	3.562		5.766	
2.6 B	Nieuwbouw huur		0		0
2.7 A	Verbeteruitgaven	9.204		10.291	
2.7 B	Verbeteruitgaven		1		108
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	3			
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				
2.9 A	Aankoop	129		686	
2.9 B	Aankoop		0		256
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop				
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop				
2.12 A	Sloopuitgaven			106	
2.12 B	Sloopuitgaven				
2.14 A	Investerings overig				
2.14 B	Investerings overig		149		415
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	12.947	151	16.951	781
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA FVA	-8.717	-104	-14.667	-743
	Kasstroom uit (des)investeringen	-8.717	-104	-14.667	-743
3.	(C) Financieringsactiviteiten				
	Ingaand				
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	13.203		19.000	
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen				
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen				
	Uitgaand				
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	6.535		12.246	
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	61		58	
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen				
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti				
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.608	0	6.696	0
4.1	Toename (afname) van geldmiddelen	-271	155	-4.499	-540
4.2	Wijziging kortgeld	0	0	0	0
	Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.197	2.197	7.237	7.237
	Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.081	2.081	2.198	2.198

Op de met * gemerkte posten is een verdeelsleutel toegepast. Aan niet-DAEB is 2,5% van de totale kasstroom toegerekend.

Rapport inzake jaarrekening 2021

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2021 had Waardwonen 40,50 (2020: 34,78) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2021 had Waardwonen gemiddeld 39,44 fte in dienst (2020:35,68 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijsonderen naar de volgende afdelingen:

	2021	2020
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Staf	4,00	3,00
Business controller	0,00	0,22
Bedrijfsvoering	6,75	6,19
Vastgoed & Ontwikkeling	6,89	6,00
Personeel & Organisatie	0,00	0,00
Klant en Wonen	20,80	19,27
Totaal	39,44	35,68

8.2 Personeelskosten

	2021	2020
Salarissen	2.241.677	2.041.180
Uitzendkrachten	1.153.889	922.631
Ontvangen ziekengeld	-101.778	-52.842
Lonen en Salarissen	3.293.788	2.910.969
Sociale lasten	492.494	456.470
Pensioenlasten	282.277	335.565
Totaal	4.068.559	3.703.004

De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao-stijgingen. Door het langer inzetten van een aantal inhuurkrachten op het niveau van management en projectontwikkeling, stegen ook de kosten voor uitzendkrachten. Ook door ziekteverzuim waren we genooddaakt extra inhuur in te zetten op een aantal primaire processen. Binnen de vaste formatie vonden ook verschuivingen plaats, waaronder de nieuwe functies van beleidsadviseur en projectontwikkelaar.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2021 €	2020 €
Lasten servicecontracten	6.917	6.295
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.767.789	1.522.305
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.184.358	1.078.315
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	508.977	483.983
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	48.416	39.992
Overige organisatiekosten	390.582	406.590
Leefbaarheid	161.522	165.524
Totaal	4.068.559	3.703.004

Rapport inzake jaarrekening 2021

8.3 Accountantshonoraria

	2021 €	2020 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	75.625	71.348
Andere controlewerkzaamheden	8.833	8.652
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	84.458	80.000

De werkzaamheden van onze accountant, BDO, hebben betrekking op jaarrekening en dVi. Van deze kosten is in 2021 € 36.300 gefactureerd. Het verschil is als nog te ontvangen facturen opgenomen.

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum (RJ 160)

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum.

Oorlog in Oekraïne

Begin 2022 is door de oorlog in Oekraïne een vluchtelingenstroom op gang komen, die boven op de bestaande vluchtelingenstroom komt. Hoewel in eerste instantie het hier gaat om door de gemeente georganiseerde noodopvang voor deze vluchtelingen, ondersteunen wij waar mogelijk de initiatieven om deze mensen te huisvesten. Dit heeft echter nog geen effect op de beschikbaarheid van woningen voor onze huurders. Echter als de situatie langer aanhoudt en permanente opvang nodig is, zullen wij met de gemeente kijken hoe hier het beste invulling aangegeven kan worden. Deze toestroom van vluchtelingen kan een extra belasting geven op onze bedrijfsvoering, waarbij wij waar nodig zullen opschalen om de primaire processen zonder problemen door te laten gaan.

8.5 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waardwonen. Het voor Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2021 € 153.000.

Rapport inzake jaarrekening 2021

9 Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	E.Cuppen
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.552
Beloningen betaalbaar op termijn	17.467
<i>Subtotaal</i>	<i>134.019</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	134.019
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2020	
bedragen x € 1	E.Cuppen
Functiegegevens	Directeur/Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	50.805
Beloningen betaalbaar op termijn	7.477
<i>Subtotaal</i>	<i>58.282</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	61.451
Bezoldiging	58.282

Rapport inzake jaarrekening 2021

1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

1c Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2021				
bedragen x € 1	S.van Groningen	C.J.M. Oude Boerigter	P.Koburg	M.Sotthewes
Functiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 19/01	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	17.759	14.138	2.756	11.839
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	796	15.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	17.759	14.138	2.756	11.839
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	Nabetaling over vorig jaar van € 2159	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020				
bedragen x € 1	S.van Groningen	C.J.M. Oude Boerigter	P.Koburg	M.Sotthewes
Functiegegevens	VOORZITTER	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Bezoldiging	16.538	8.363	11.025	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.050	14.700	14.700	N.v.t.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	H.M.C. Wairata	E.W. Martijn	W.van Olst
Functiegegevens	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.475	11.839	5.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.300	15.300	7.713
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	11.475	11.839	5.738
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2020			
bedragen x € 1	H.M.C. Wairata	E.W. Martijn	W.van Olst
Functiegegevens	LID	LID	LID
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging	11.025	11.400	N.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.700	14.700	N.v.t.

1d Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

Rapport inzake jaarrekening 2021

2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2021 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Rapport inzake jaarrekening 2021

Huissen, 2022

E. Cuppen
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

S. Helbig

M. Sotthewes

C.J.M. Oude Boerrigter

H.M.C. Wairata

W. van Olst

Rapport inzake jaarrekening 2021

10 Overige gegevens

10.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Waardwonen zijn er geen bepalingen over de resultaatbestemming opgenomen.

11 Controleverklaring



T: +31 (0)13 594 02 02
E: tilburg@bdo.nl
www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
Postbus 757, 5000 AT Tilburg
Burg. Stekelenburgplein 199, 5041 SC Tilburg
Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waardwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Statutair gevestigd te Eindhoven en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17171186.
BDO Audit & Assurance B.V. is lid van BDO International Ltd., een rechtspersoon naar Engels recht met beperkte aansprakelijkheid, en maakt deel uit van het wereldwijde netwerk van juridisch zelfstandige organisaties die onder de naam "BDO" optreden.
BDO is de merknaam die wordt gebruikt ter aanduiding van het BDO netwerk en van elk van de BDO Member Firms.

**Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Waardwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2021 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.



C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten.



Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Tilburg, 16 mei 2022

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

was getekend

M.A. van Rooij RA
